



WINKELN IN EXOTISCHE SFEREN

We willen de functionaliteit van het winkelcentrum versterken en realiseren daarom een marktstraat. Een soort permanente markt van verschillende soorten kleine winkeltjes, met een multiculturele en exotische sfeer. We positioneren de marktstraat aan de Seinedreef, gespiegeld aan de eenzijdige bewinkeling, zodat een echte winkelstraat ontstaat. Ook de wekelijkse (waren)markt wordt hier gehouden.



HORECAPLEIN

De zone langs de Zamenhofdreef wordt het horecaplein, dat ook in de avonden levendigheid biedt. Enkele winkels zouden plaats moeten maken voor horeca. Mogelijke invullingen zijn restaurants, eetcafés, een kroeg, brasserie of een internet- en leescafé. Bezoekers, bewoners en buurtbewoners vinden op alle momenten van de dag vermaak. Met de toevoeging van (verwarme) terrassen wordt het van voorjaar tot nazomer prettig vertoeven. De openbare ruimte wordt hiermee een collectieve ruimte, een verlengstuk van de horeca en een ontmoetingsplek voor de buurt. Op andere cruciale plekken in het winkelcentrum, zoals de entrees aan bijvoorbeeld de Gloriantdreef en Seinedreef, zou daghoreca in de vorm van een coffeecorner of brasserie een goede aanvulling zijn.



ONTMOETEN, JONG & OUD

Het gebied op het dek tussen de werkwooningen en de appartementen heeft een semi-openbaar karakter. Als niet-bewoner kun je hier ook komen, je moet dan wel even op zoek. Het gebied nodigt uit, maar je twijfelt even of je niet stiekem iemands tuin binnen dringt. Deze buitenruimten liggen in de beschutting van de appartementen en hebben stedelijke allure. Het zijn ontmoetingsplekken voor jong en oud, waar de kleintjes tikkertje of verstopperkje doen en de wat ouderen een spelletje schaak of jeu de boules spelen. Of gewoon op een bankje de laatste nieuwtjes uitwisselen. Het zijn ook verbindingroutes in de wijk Overvecht. De kronkelende paden weerspiegelen de watergang langs de Brailledreef en van de Vecht en nodigen uit tot een wandeling. Horizontaal, verticaal, in pantoffelparade of voor een flinke wandeling. Deze paden vinden aansluiting op de omgeving, zodat je de route in 'groot Overvecht' kunt voortzetten.

PARKEREN & BEREIKBAARHEID

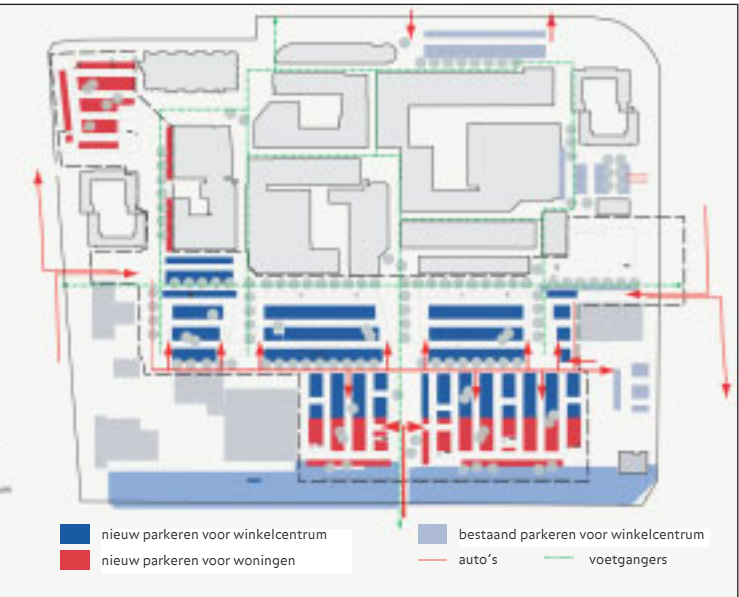
Het huidige aantal parkeerplaatsen wordt teruggebracht en gerealiseerd onder het houten dek en in een beperkte bovengrondse gebouwde voorziening. Bewoners krijgen een eigen entree van de parkeer-voorzieningen en private parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen voor de bezoekers van het winkelcentrum komen in een overdekte parkeervoorziening, op hetzelfde niveau als de bewoners.

Ook aan de stalling van fietsen, scooters en motoren is gedacht. De bewoners krijgen een private stalling in combinatie met een berging. Voor de bezoekers wordt de bewaakte stalling geïntegreerd in het parkeerdek en worden op maaiveld voldoende publieke stalling-mogelijkheden gemaakt. De bewaakte fietsstalling kan worden gecombineerd met andere activiteiten, zoals toezicht op het betaalde toilet, aanleverpunt voor internetbestellingen, ophaalpunt voor grotere goederen of een locker ruimte.

De hoofdontsluitingen voor bezoekers per auto zijn de Einsteindreef en de Zamenhofdreef / Roelantdreef. Vanaf deze zijden zijn de garages ontsloten. Het maaiveldparkeren aan de Zamenhofdreef (noordzijde) blijft vanaf de huidige zijde ontsloten.

De bewoners van de woonblokken langs de Brailledreef hebben een eigen ontsluiting vanaf deze dreef. Voor de bewoners in de woontoren aan de Einsteindreef / Zamenhofdreef pleiten we voor ontsluiting via de Gloriantdreef zuidzijde. Wij stellen voor deze straat richting Zamenhofdreef af te sluiten zodat een boulevard aan deze belangrijke hoofdentree ontstaat. Ontsluiting van de expeditiehoven voor het vrachtverkeer blijft tijdens venstertijden mogelijk.

Voor fietsers en voetgangers zijn diverse doorsteken gemaakt. Uitgangspunt hierbij is dat de samenhang met de omgeving in alle windrichtingen optimaal wordt bevorderd.



OVER DE VECHT

Mozaïek van wonen, werken, winkelen en ontspannen

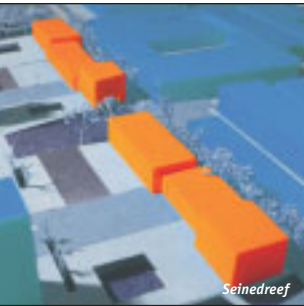


Volker Wessels Vastgoed



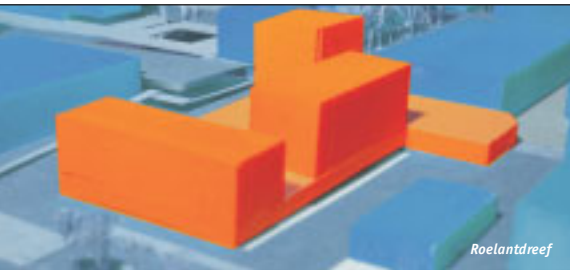
PORTAAL

Deze flyer is onze visie op het Centrumkwadrant Overvecht. Volker Wessels Vastgoed/Portaal© oktober 2003



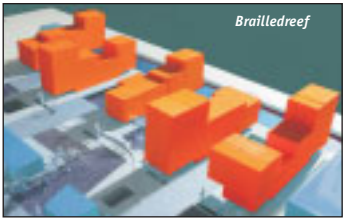
WERKEN OF HOBBYEN, LEKKER DICHTBIJ HUIS

De bewoners van Overvecht blijken ondernemend te zijn; kleine ambachtelijke bedrijven, adviesberoepen of een atelier aan huis doen het goed. Ook bij de doelgroep nieuwe bewoners verwachten we deze behoefte. De circa 25 woon/werkwooningen die langs de Seinedreef zijn voorzien, bieden ruimte voor al deze activiteiten. In de multifunctionele plint kunnen kleine zelfstandigen een praktijk of kantoor aan huis starten, creatievelingen maken hier hun atelier en grote gezinnen realiseren een gezellige speelkamer. Iedereen op zijn manier. Deze functies zorgen er in ieder geval voor dat er overdag en 's avonds voldoende levendigheid en sociale veiligheid in het gebied is.



WONEN ZONDER ZORGEN

Zonder zorgen, dat suggereert een leven in gezondheid en met plezierig vermaak. Langs de Roelantdreef worden circa 50 appartementen in de sociale huursector gebouwd, gekoppeld aan het geïntroduceerde gezondheidsplein. De bewoners profiteren van de directe nabijheid van de zorgvoorzieningen en faciliteiten voor persoonlijke verzorging. Zonder zorgen, met zorg en service. Niet alleen voor de bewoners van het Centrumkwadrant maar voor de hele wijk. Een speelse structuur van galerijtjes en bruggetjes geeft toegang tot alle woningen. Iedere woning heeft ook hier een privé buitenruimte of semi-openbare buitenruimte. In de directe nabijheid van iedere woning kun je op een prettige en veilige manier je auto parkeren. Daarvoor worden op maaiveld circa 50 parkeerplaatsen aangelegd. Deze cluster van appartementen definieert tevens de randen van een nieuw te creëren aantrekkelijk entreeplein voor het winkelcentrum.



WONEN, MET JE VOETEN IN HET WATER

In de eerste fase van het plan maken wij aan de Brailledreef een vijftal elegante appartementenblokken met speelse balkons, afwisselende materialen en korte gaanderijen. In totaal komen hier bijna 300 appartementen, verdeeld over de blokken. Deze woonblokken staan deels met hun voeten in het water en worden aaneengeschakeld door ruime houten dekken en afgewisseld met groene buitenruimten. Het dek waaiert uit in noordelijke richting winkelcentrum en krijgt een openbaar karakter. De woon/werkwooningen vormen de overgang van het luwe woongedeelte naar het meer dynamische winkelcentrum. Onder het dek staan in schiereilanden de auto's voor de bewoners geparkeerd. Het winkelend publiek parkeert in een afgebakende zone, deels onder de woonblokken en onder het dek.

WONEN IN STEDELIJKE LEVENDIGHEID

De markante woontoren op de hoek van de Zamenhofdreef en de Einsteindreef combineert ca. 130 grotere appartementen en ca. 50 startersappartementen rond een collectieve en private binnentuin. In de directe nabijheid van iedere woning kunnen de bewoners hun auto parkeren. Naast de woningen aan de oostzijde bevinden zich enkele cultureel maatschappelijke voorzieningen, zoals de bibliotheek. Deze zijde van het winkelcentrum is een belangrijke entree, omdat veel bezoekers bij de bushaltes aan de Zamenhofdreef in- en uitstappen. We richten het straatbeeld zo in dat de autoluwe Gloriantdreef de uitstraling van een echte boulevard krijgt.



GEZONDHEIDSPLEIN EN CULTUUR

Het kwadrant langs de Roelantdreef kan worden ontwikkeld als Cultuur- & Gezondheidsplein. Het totale aanbod van gezondheid, sociaal maatschappelijke en medische diensten op één plek. Dit in combinatie met een multifunctionele culturele- en maatschappelijke voorziening van circa 2100 m². Wij willen deze graag met de wijk invullen, maar tot de mogelijkheden behoren:

- Een huisartsenpraktijk, fysiotherapeut, orthopeed of audiciens
- Verplaatsing van binnen het winkelcentrum gevestigde ondernemers als de Thuiszorgwinkel, Sociaal pedagogische dienst en zelfs het wijkbureau of enkele opticiens.
- Winkels gericht op de persoonlijke verzorging, zoals een zonnestudio, kapper, nagel- of schoonheidssalon
- Een kinderdagverblijf, door de week te gebruiken voor de werkende bewoners en op koopavond en zaterdag voor de kinderen van het winkelend publiek.
- Een dagvoorziening voor ouderen.
- Een multifunctioneel (Amfi)theater waar kinderen een voorstelling krijgen, ouderen bingo spelen en 's avonds de jongeren kunnen darten of poolen.
- Een internet- of leescafé, dat zowel overdag als in de vroege avonden is geopend.
- Wij stellen voor deze ruimte in eerste instantie, tijdens de herontwikkeling, als informatiecentrum te benutten.
- Richting horecaplein wordt de route begeleid door een 'cultuurmuur', waar informatie en activiteiten in verlichte nissen worden gepresenteerd. Zo krijgt de achterkant van de bestaande woningen ook een aantrekkelijker aanzicht.



OVER DE VECHT

Bewoners laten 'Houden van Overvecht', dat is ons doel. Dit betekent betrokkenheid en liefdevol ontwerpen en ontwikkelen. Wij hebben voor dit project met zorg gezocht naar vormgeving van gebouwen en openbare ruimte, elementen die in elkaar verweven zijn en op elkaar inspelen.

Enkele elementen in het plangebied blijven bestaan en drukken daarmee een stempel op de ontwikkelmogelijkheden en de kwaliteit. Met name het dominante winkelcentrum en de verouderde bedrijfsbebouwing bepalen de kwaliteit van (de randen van) het ontwikkelgebied. Het winkelcentrum wordt ingebed in de nieuwe omgeving. We moeten een intensief programma op een relatief klein oppervlak realiseren.

Wij creëren daarom (groene) buitenruimten op een houten dek en parkeren daaronder. Deze twee werelden worden met elkaar verbonden door bomen, die door gaten in het houten dek groeien en her en der geplaatste trappen. De kieren tussen de houten latten van het volgens traditionele steigermethode gebouwde dek, zorgen voor gefilterd licht op het stenen dek. De woonblokken hebben hun entrees op dit opgetilde maaiveld.

Langs de Brailledreef maken we prachtige wooneenheden, die met hun voeten in de verbrede 'vechtstroom' staan. De woningen oriënteren zich op het water of de vele natuurlijke buitenruimten. De gebouwen krijgen in architectuur een eigen identiteit maar vormen samen een rustiek geheel. Ze onderscheiden zich in materiaalgebruik, kleurstelling en uitstraling van de betonnen hoogbouw in Overvecht.



De openbare en publieke functies concentreren zich in de plint van de Seinedreef, in aansluiting op het winkelcentrum. De woon/werkwoningen die zijn georiënteerd op het dek, hebben een sterke binding met zowel de levendige winkelzone als de luwte van het woongebied. Ze schakelen de beide sferen. Een aantal woon/werkwoningen kan als vrij indeelbare cascowoning worden aangeboden. Op elk moment zijn in de plint van deze woningen functies uitwisselbaar; van speelkamer tot kantoor, van kantoor

tot atelier, van atelier tot winkel, van winkel tot woonruimte en vice versa. Bovendien levert dit naast een gebruiksvoordeel voor de bewoner ook een voordeel voor de omgeving op. Het vergroot de levendigheid en de sociale controle op ieder moment van de dag. De combinatie van stedelijke voorzieningen betekent levendigheid.

In de hoek Zamenhofdreef/Einsteindreef worden appartementen voor de vrije sector gemaakt, in een woontoren met een semi-openbare binnentuin. Voor starters de wat kleinere appartementen en voor mensen met behoefte aan riante huisvesting. Langs de Roelantdreef komen sociale huurwoningen, waar de speelse structuur van galerijtjes en bruggetjes toegang geeft tot alle woningen. Voor beide ontwikkellocaties geldt dat iedere woning een privé buitenruimte heeft of gebruik kan maken van de (semi-)openbare buitenruimte. In de directe nabijheid van iedere woning kan op een veilige manier de auto worden geparkeerd, in de garage of op het maaiveld.

We maken intieme binnengebieden met een semi-openbaar karakter. Plekken voor spontane ontmoeting en ontspanning. Voor iedereen toegankelijk, maar door de vormgeving van de entreepartijen wordt het private benadrukt. Je voelt je vrij om je er te bewegen, maar als passant ben je er ook te gast. Het voor Overvecht kenmerkende groene karakter wordt op alle mogelijke manieren in het plan opgenomen. De rust in het woongebied is een tegenhanger van het vlakbij gelegen levendige winkelcentrum. Het is stedelijkheid in een groene setting. Aan de overgang van de functionele zones zoals het wonen, winkelen en ontspannen is veel aandacht besteed. De groene zone van het woongebied strekt zich uit in lopers richting winkelgebied.

Aan de dynamiek en het gekrioel van talloze winkelende bezoekers onttrek je jezelf door even een uitstapje te maken naar de groene binnentuinen en buitenruimten. Daar is ruimte om een potje levensecht schaken te spelen of te mijmeren op een bankje. Naast de drukke routes in het Centrumkwadrant zijn er voldoende beschutte plekken. Zowel in deze semi-openbare binnentuinen, in de privé tuinen en op de (dak)terrassen.

Door het hele winkelgebied op een tapijt van warm gekleurd gebakken materiaal te leggen, krijgt het Centrumkwadrant een eigen identiteit. De belangrijkste entrees en pleintjes van het winkelcentrum worden in dit zelfde materiaal aangelegd. Het gebruik als winkelboulevard wordt hiermee benadrukt en geeft een intieme sfeer. Bestaande doorsteken zoals de Gloriantdreef worden autoluw gemaakt zodat voetgangers geen hinder ondervinden van passerende auto's. De bezoeker kan, net als de bewoner, in afgebakende parkeerplaatsen onder het houten dek de auto prettig en veilig parkeren.

De uitstraling en de functionaliteit van een gebouw of gebied maken dat mensen zich ermee verbonden voelen. Dat ze ervan gaan houden. Het plan werken we graag in architectuur verder uit samen met de gemeente en belanghebbenden, zoals de gebruikers, ondernemers en (toekomstige) bewoners. Wij kiezen voor een inrichting van de (gebouwde) omgeving die persoonlijkheid en betrokkenheid stimuleert. Dat kan een oplossing zijn voor de anonimiteit in het huidige Overvecht.



Aanzicht appartementen Brailledreef

CENTRUMKWADRANT OVERVECHT PROGRAMMA FASE 1: ONTWIKKELGEBIED

	aantallen
1. Brailledreef	
appartementen vrije sector	295
parkeervoorziening	300
2. Seinedreef	
woon/werk woningen	25
marktstraat	800 m ²
parkeervoorziening	1173
3. Zamenhofdreef / Einsteindreef	
appartementen vrije sector	184
parkeervoorziening	133
parkeren maaiveld	51
4. Roelantdreef	
appartementen sociale huur	50
parkeren maaiveld	50
cultuur gezondheid	2.100 m ²

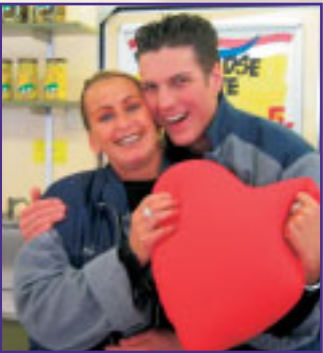


Frans (67) en Hennie (65) Voelstra, gepensioneerd

"We zijn 4 jaar geleden verhuisd omdat het zo achteruit is gegaan hier. Ons hart ligt nog wel in Overvecht, dus we komen nog altijd hier onze inkopen doen. Nu wonen we in Almere Haven, daar is veel ruimte en water. De kans bestaat dat we hier ooit nog eens terugkomen. Voor de kinderen, want die wonen hier nog. Maar dan moet er wel wat moois gebouwd worden hier."

Hikmet Serdican (31), portfolio manager
Anneloes Spaan (27), docente

"We komen hier nu alleen om boodschappen te doen. We zouden hier eventueel wel willen wonen, maar alleen als er sfeervolle woningen komen, met genoeg buitenruimte. En natuurlijk ook leuke exotische winkeltjes, zoals bij ons in Lombok."



Anita de Graaf (35), visspecialist

"Ik hou wel van Overvecht, maar ben zelf geen stadsmens. Wij wonen bij het water, een vis moet zwemmen! Meer groen en water zou ook wel wat zijn voor Overvecht. We staan hier al 24 jaar, maar het is hard achteruit gegaan. Die winkels zijn allemaal hetzelfde, veel teveel brillen- en telefoonwinkels. Je ziet ook dat er steeds minder mensen komen."