ZIJDEKWARTIER



1730 20260611

MAGNOLIA
ALPHEN AAN DEN RIJN

ARCHITECTEN

MAGNOLIA ALPHEN AAN DEN RIJN

GEBOUW ALS BUURT

Magnolia laat zien hoe krachtig architectuur kan zijn. Juist als ze een bescheiden plek inneemt, dienend aan de samenleving. Als gebouwen de coulissen van het leven worden. En als we, vanuit het volste vertrouwen in mensen, ruimte geven.

Magnolia laat zien hoe architectuur kan bijdragen aan meer verbinding. Aan het tegengaan van eenzaamheid. Aan samenredzaamheid. En laat zien hoe we, met de manier waarop we wonen vormgeven, maatschappelijke uitdagingen kunnen helpen verminderen.

Met Magnolia laten we zien hoe onze aanpak, gevat in onze publicatie Ontwerp voor Ontmoeten, concreet gemaakt kan worden, en hoe dit bijdraagt aan een sociaal duurzame toekomst.

Programma
67 + 68 APPARTEMENTEN, SOCIALE HUUR
Status
FASE 1 OPGELEVERD 2025 / FASE 2 IN UITVOERING
Opdrachtgever
WOONFORTE
Architect
ZIJDEKWARTIER ARCHITECTEN
Aannemer
NIERSMAN
Constructie
BROERSMA INGENIEURS
Installatiedviseur
VIAC ADVISEURS
Tuinontwerp
WEVERLING GROENPROVIDERS

Fotografie: Ronald Zijlstra en Zijdekwartier



MAGNOLIA ALPHEN AAN DEN RIJN

EEN GEBOUW ALS BUURT

Magnolia is een zacht gebouw, die bewoners uitnodigt te verblijven. Die bewoners het gevoel geeft: wees welkom, je mag hier zijn. Waar bewoners op een vanzelfsprekende manier niet naast elkaar leven, maar mèt elkaar.

Ontmoeting speelt in het ontwerp op verschillende schaalniveaus een rol: in het openbare gebied tussen de nieuwe gebouwen, in de collectieve hoven, in de entreehal, in de ontmoetingsruimte en op de stoep bij elke voordeur. Door ontmoeting tussen buren op deze manier de ruimte te geven, kan een sterk stukje samenleving ontstaan waar bewoners zich thuis voelen en prettig langer zelfstandig thuis kunnen wonen. En verbinding tussen bewoners op een natuurlijke manier kan groeien.

Magnolia is ontworpen als een buurtje in zichzelf. Met lucht en ontspanning, en waar je op verschillende manieren doorheen kan bewegen. Waar je kan kiezen of en wie je die dag wel tegen het lijf zou willen lopen. Waar je op jezelf kan zijn, een spontaan praatje kan maken of een buurtbarbeque kan organiseren. Alles is goed.



MAGNOLIA ALPHEN AAN DEN RIJN

ALLEDAAGS CONTACT

Een huis is een basisbehoefte. Maar contact met anderen geeft een leven glans.

Vanuit vluchtige ontmoetingen kan publieke familiariteit groeien, en daarmee een gevoel van veiligheid. Vanaf daar kunnen mensen elkaar gaan ontmoeten, groeten, een gesprek aangaan. Vervolgens kàn een netwerk, een gemeenschap groeien.

In veel buurten in Nederland staan we helemaal onderaan deze contactladder. Er is gèèn sociale verbinding. Door te beginnen bij elkaar zien, en zo alle ruimte te geven aan mensen zelf de ladder te beklimmen, geven we een sociaal duurzame samenleving vorm.

Wij bouwen niet voor de supersociale buurtsupermensen. Maar gewoon, voor mensen. We bouwen huizen waar mensen privacy hebben, want pas dan gaan de gordijnen open. Waar bewoners even voor hun huis kunnen zitten en vanaf daar het leven kunnen aanschouwen. En al voelen deel uit te maken van het geheel, zonder dat ook al actief te doen. En van waaruit herkenning contact kan groeien, op een natuurlijke, vanzelfsprekende manier.





MAGNOLIA ALPHEN AAN DEN RIJN

ROUTE VAN STRAAT NAAR HUIS

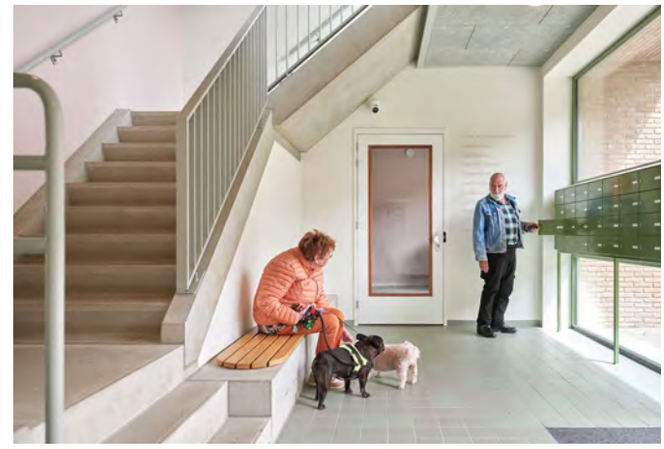
We hebben ruimte voor ontmoeting gemaakt op de hele route van straat naar huis. En zo ontmoeting gehaald naar de plekken waar mensen toch al zijn.

Van de lichte entreehallen, met uitnodigende trappen en bankjes om even te kletsen, met zicht op de tuin of de straat. Naar de ruime binnentuin, die met zijn vijfhoekige vorm het zonlicht vangt en geluid dempt. Langs verschillende routes door het gebouw, korte en efficiënte maar ook lekker lange omwegen. Tot aan die brede galerijen, met een stoep bij èlke woning, waarmee we bewoners uitnodigen even vóór hun huis te gaan zitten.

Door ontmoeting tussen buren op deze manier de ruimte te geven, kan een sterk stukje samenleving ontstaan waar bewoners zich thuis voelen en prettig langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Het gebouw faciliteert op een natuurlijke manier contact tussen mensen, van waaruit vertrouwen, saamhorigheid en hulp over en weer groeien.



stap 1 - DE ENTREE



stap 2 - DE ENTREEHAL



stap 3 - ZICHT NAAR DE BINNENTUIN



stap 4 - DE BINNENTUIN



stap 5 - DE DREMPELZONE



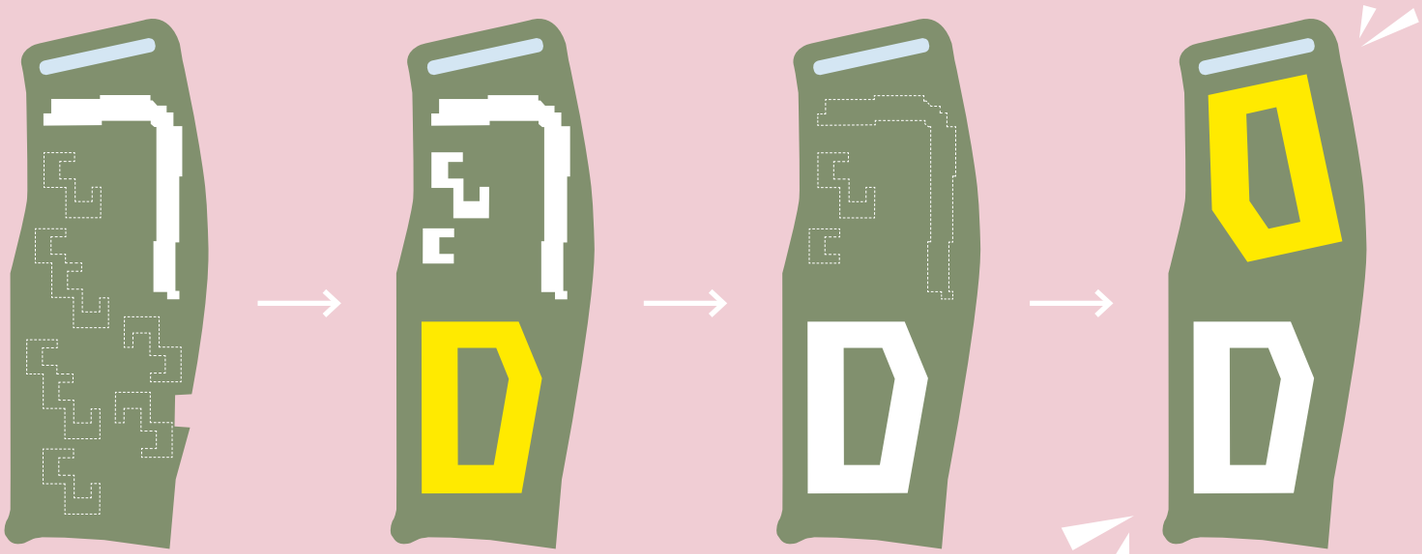
stap 6 - THUIS

MAGNOLIA ALPHEN AAN DEN RIJN

FASERING

Het behouden van de al aanwezige sociale structuren is een van grote uitdagingen, èn kansen, bij een sloop-nieuwbouwlocatie. Door op de locatie niet 1 groot gebouw te realiseren, maar het volume op te knippen in twee gebouwen, ontstond de mogelijkheid de bouw te faseren. Waardoor de al aanwezige gemeenschap samen kon blijven wonen in hun vertrouwde buurtje.

Met de sloop van enkel de bungalowwoningen, kon fase 1, het oostelijke gebouw met 67 appartementen, gerealiseerd worden. De bewoners van de oorspronkelijke flat konden blijven wonen in hun appartement, de bouw van hun eigen huis van dichtbij meemaken en in 1 keer verhuizen naar de nieuwbouw. Inmiddels zijn alle bewoners verhuisd en is de sloop van de flat in volle gang. Na de zomer start de realisatie van fase 2, met nog eens 68 appartementen.



STAP 1
-28
SLOOP ALLE BUNGALOWWONINGEN

STAP 2
+67
NIEUWBOUW OOSTZIJDE: 67 APPARTEMENTEN

STAP 3
-64
SLOOP L-FLAT [58 APPARTEMENTEN] EN 6 BUNGALOWWONINGEN

STAP 4
+68
NIEUWBOUW WESTZIJDE: 68 APPARTEMENTEN



MAGNOLIA ALPHEN AAN DEN RIJN

PARTICIPATIE

Ook voor het proces leverde dit een unieke kans op. De bewoners waren al betrokken vanaf de eerste schets, en hebben input geleverd over onder andere de woningtypes, de woningplattegronden, de binnentuin en de gemeenschappelijke woonkamer. Ze vierden samen met ons de eerste paal en zagen elke dag hun nieuwe huis gebouwd worden. Binnen de sociale huur is deze betrokkenheid uniek, geweldig dat toekomstig bewoners zo een stem en betrokkenheid kregen.







MAGNOLIA ALPHEN AAN DEN RIJN

SITUATIE

Een fijne buurt begint bij een goede stedenbouwkundige opzet.
De twee woongebouwen van Magnolia geven samen vorm aan een differentiatie van ruimtes, met verschillende kwaliteiten en gebruik. Vanaf de rondlopende openbare straat loopt een groene langzaamverkeersroute tussen de twee gebouwen door, een ruimte die van wijdt naar smaller naar wijder gaat en de Magnoliastraat verbindt met het Bospark. Aan deze route bevindt zich ook de gemeenschappelijke ruimte, op een centrale positie tussen de gebouwen.
De gebouwen zelf omsluiten twee collectieve binnentuinen, de heldere tussenmaat waar alle woningen op uitkomen.
De vijfhoekige binnentuin zorgt voor een betere akoestiek in de binnentuin doordat galm verminderd. De extra knip in de lange zijdes begeleidt de route naar het Bospark en geeft deze gevels een kortere, vriendelijker maat.



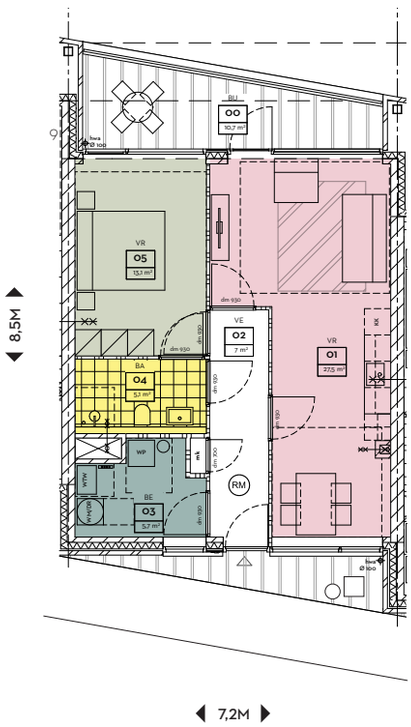


MAGNOLIA ALPHEN AAN DEN RIJN

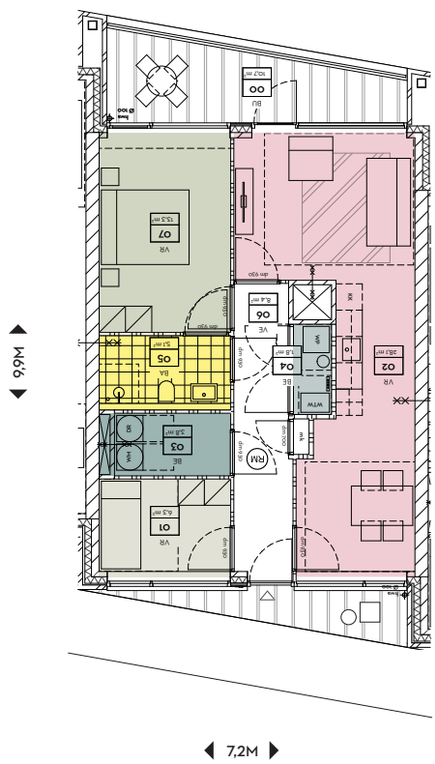
WONINGEN

In de woningplattegronden resulteerde de wens naar standaardisatie samen het uitgangspunt van een stoep bij elke voordeur, in een bijzondere oplossing. Door aan de ene zijde van het gebouw de woninggevels schuin te leggen en de uiterste rand van de galerij en het balkon juist recht te leggen, ontstond een schuin verwijdende stoep èn balkon, beide met een meer beschutte zitplek. De smallere zijde zorgt juist voor zicht vanuit de woning op straat.
Aan de overzijde loopt juist de woninggevel rechts en volgen de galerij- en balkonranden een schuine lijn.
Hierdoor kennen we galerij- en balkonelementen een eenvoudige overspanning en grote repetitie.

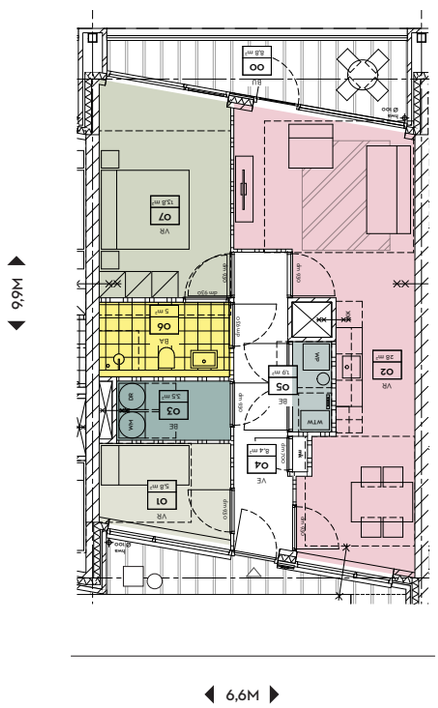
In deze oplossingen gaan ruimte voor ontmoeting en bouwbaarheid samen op, naar onze mening dè manier een gebouw haalbaar èn sociaal te realiseren!



61,9
M2 GBO
2 KAMER - TYPE C2
TOTAAL 20



71
M2 GBO
3 KAMER - TYPE C1
TOTAAL 22



71
M2 GBO
3 KAMER - TYPE B3
TOTAAL 8

MAGNOLIA ALPHEN AAN DEN RIJN

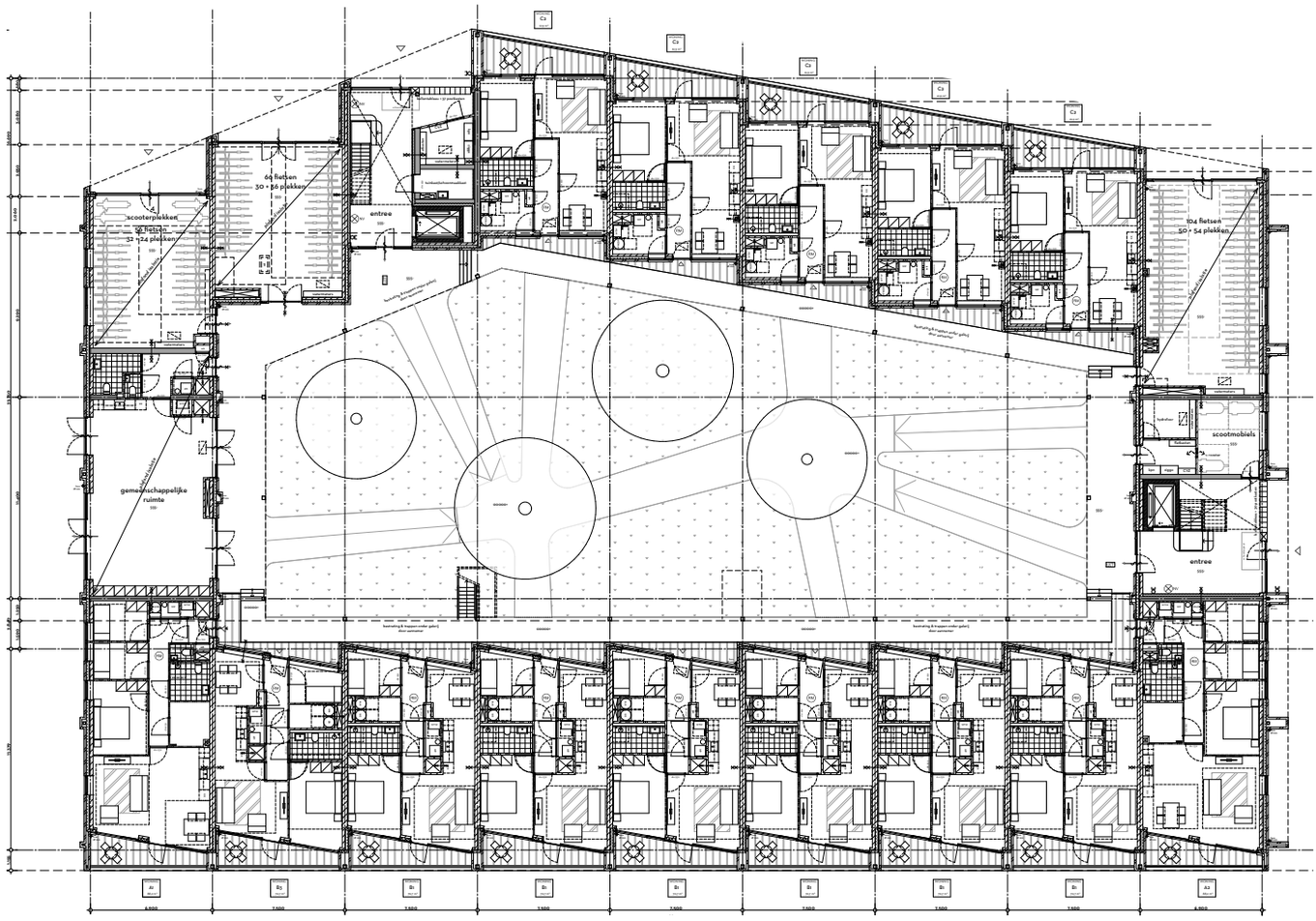
BEGANE GROND

De woningen op de begane grond zijn iets opgetild, wat zorgt voor meer privacy in huis. En pas als een bewoner voldoende privacy ervaart gaan de gordijnen open en kan [oog]contact ontstaan.

De entreehallen en fietsenbergingen liggen wel op maaiveld, wat extra vrije hoogte aan deze gemeenschappelijke ruimtes gaf.





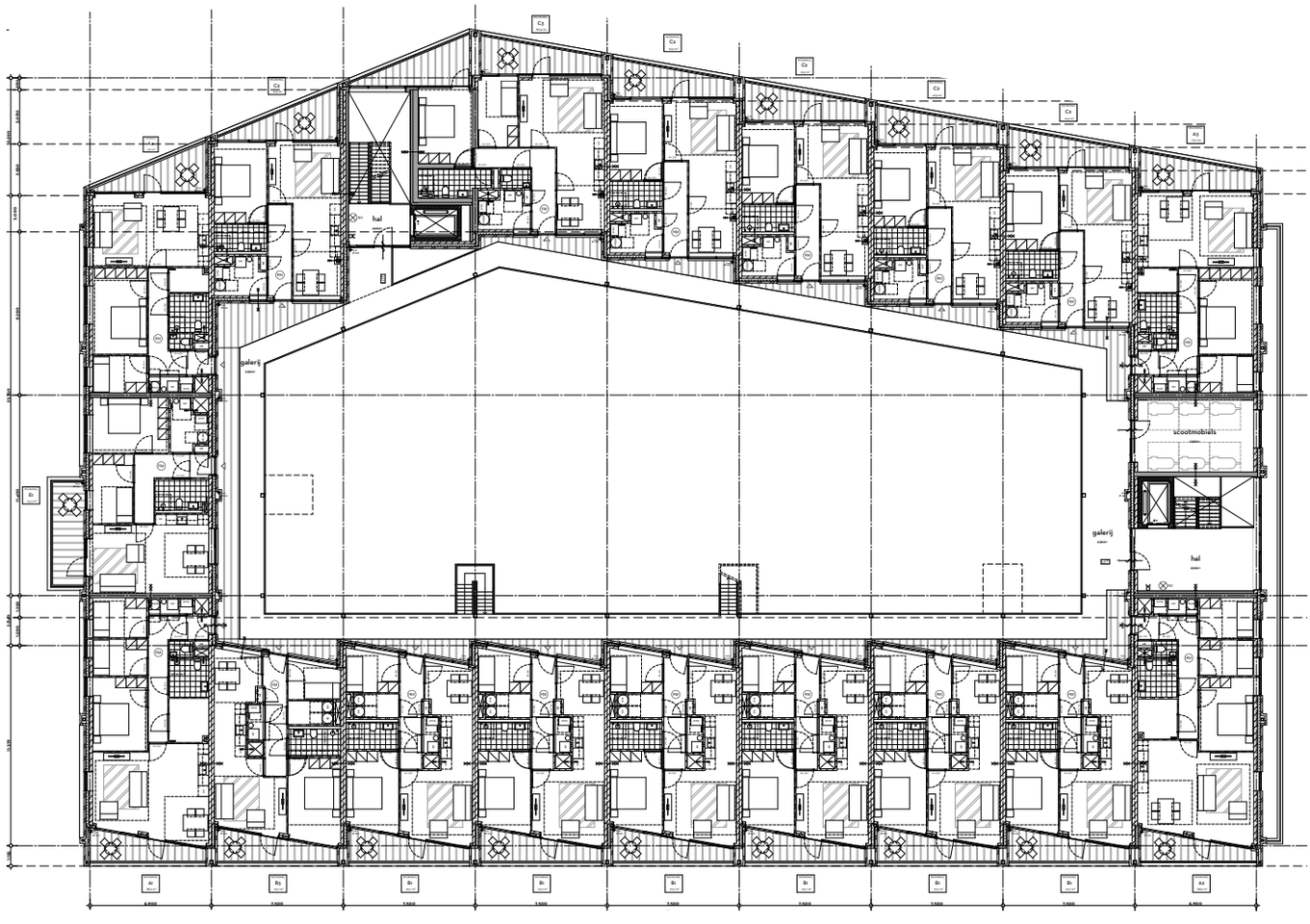


MAGNOLIA ALPHEN AAN DEN RIJN

VERDIEPING

Keuzevrijheid is een voorwaarde voor het gevoel van een gebouw als buurt. Daarom zijn verschillende routes door het gebouw mogelijk, korte en efficiënte maar ook lekker lange omwegen.
Elke woning heeft een stoep bij de voordeur, waarmee we bewoners uitnodigen even vóór hun huis te gaan zitten.





TOP

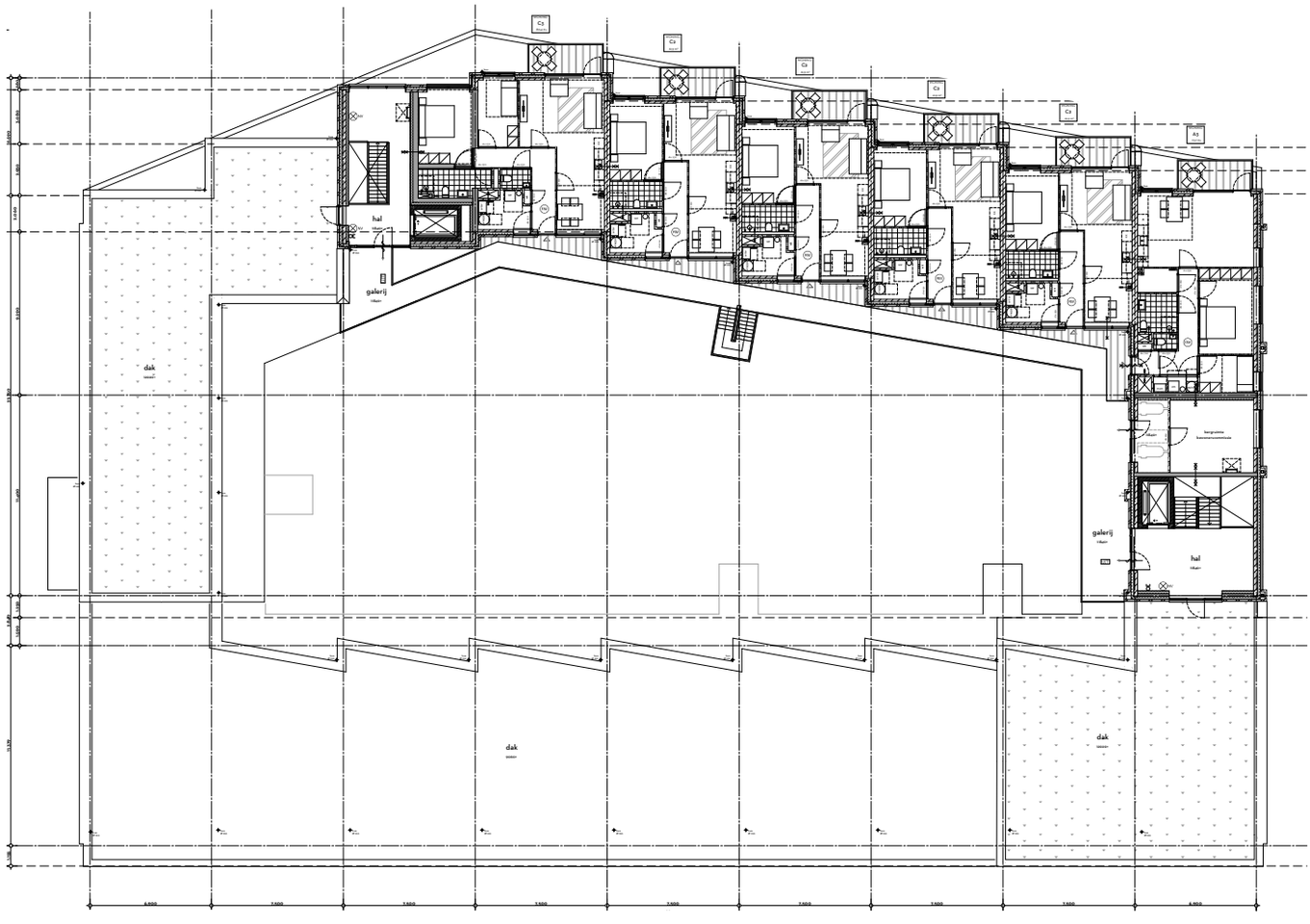
DUURZAAMHEID

Groen krijgt volop de ruimte in het nieuwe buurtje, in de ruime binnentuinen, rondom de gebouwen en in de route tussen de gebouwen door. Hiermee sluit het karakter van de buurt aan op het naastgelegen Bospark en zorgen we daarnaast voor een prettig microklimaat, biodiversiteit en reduceren we hittestress.

Ook hebben de platte daken van de derde en vierde verdieping een groene invulling, met een weidebeplanting. Niet alleen duurzaam, maar ook prettig voor het binnenklimaat van de woningen eronder en mooi om te zien vanaf de vierde en vijfde verdieping.

De nieuwe woningen hebben zonnepanelen op het hoogste dak en maken gebruik van aardwarmte voor verwarming en warm water.





MAGNOLIA ALPHEN AAN DEN RIJN

HOOGTE-OPBOUW

De aflopende hoogte, van 5 verdiepingen naar 3 verdiepingen aan de Magnoliastraat, sluit de gebouwen aan bij de omgeving en zorgt voor een maximale zoninstraling in de binnentuinen. Door de maximale hoogte van 5 verdiepingen is vanuit elk huis contact met het leven op straat mogelijk, vooral voor een doelgroep die meer thuis is van groot belang.







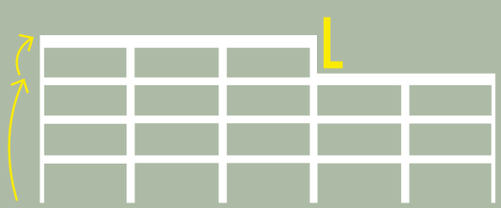
MAGNOLIA ALPHEN AAN DEN RIJN

GEVELS

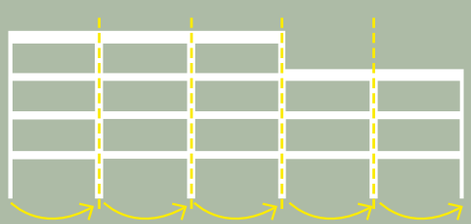
Ook in de keuze voor de kleuren en materialen komt het zachte karakter van het gebouw naar voren. De aandacht die zit in zowel de rust van de hele gevels als in de degelijke details maken het een gebouw om te koesteren.

De gevel heeft een sterk raster waardoor variatie in gevelopeningen mogelijk is zonder de rust van de hoofdopzet te verliezen. De duidelijke onderbouw en toplaag breken de hoogte, de stramienen geven een duidelijke schaal en ritme aan de gevel. De variatie in hoogte van de openingen op de verschillende verdiepingen verzacht het grid en laat het gebouw landen. Het hoofdstramien is uitgevoerd in metselwerk, met een secundair materiaal als vulling van het grid.

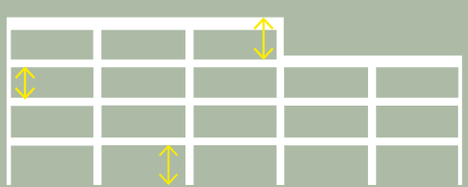
Het sterke raster van de gevel loopt rondom door en past zich aan per zijde en reageert daarmee op de functie erachter en de diversiteit van de locatie. De noordgevel, met zijn vijf verdiepingen, is verdeeld in twee delen, waardoor ook hier de onderste drie lagen van de zuidzijde duidelijk



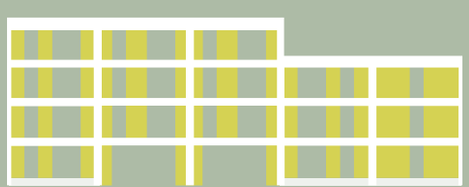
1 HOOGTE
HET BREKEN VAN DE HOOGTE DOOR HET MAKEN VAN EEN DUIDELIJKE ONDERBOUW EN TOPLAAG.



2 STRAMIENEN
DE STRAMIENMAAT VAN DE WONINGEN GEEFT SCHAAL EN RITME AAN DE GEVEL.



3 DIFFERENTIATIE
DE VARIATIE IN HOOGTE VAN DE OPENINGEN OP DE VERSCHILLENDE VERDIEPINGEN VERZACHT HET GRID EN LAAT HET GEBOUW LANDEN.



4 MATERIALISATIE
HET HOOFDSTRAMIEN IS UITGEVOERD IN METSELWERK, MET EEN SECUNDAIR MATERIAAL ALS VULLING VAN HET GRID.



5 GEVELOPENINGEN
HET STERKE RASTER MAAKT VARIATIE IN GEVELOPENINGEN MOGELIJK ZONDER DE RUST VAN DE HOOFDOPZET TE VERLIEZEN.

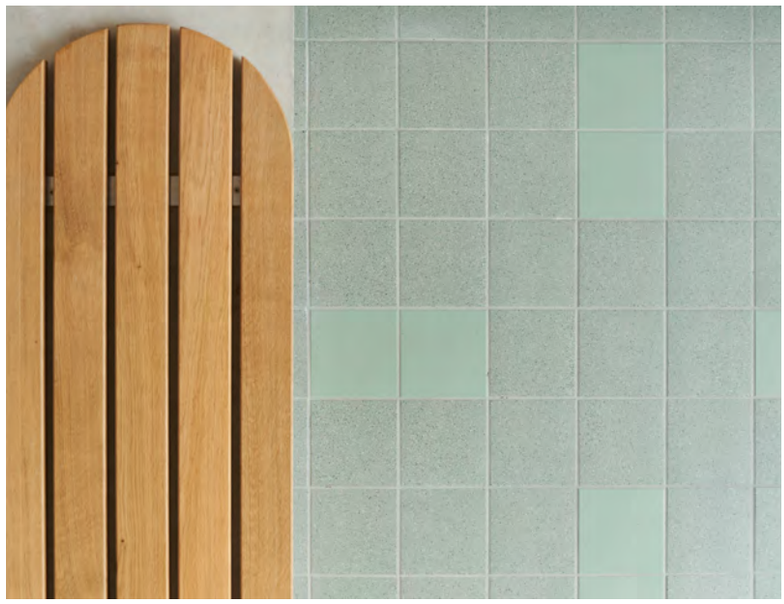
MAGNOLIA ALPHEN AAN DEN RIJN

INTERIEUR EN SIGNING

Het interieur van de entreehallen, de fietsenstallingen en de gemeenschappelijke woonkamer is met eenzelfde aandacht ontworpen. Het roze van de muren, het groen van de tegels en de houten bankjes geven de hallen een vriendelijke uitstraling. Zelfs de signing, de verlichting, de huisnummers, het gedicht op de muren, alles hebben we mee-ontworpen. Zodat bewoners zich al bij het binnenstappen van de entreehal een beetje thuisvoelen en bezoek met trots ontvangen kan worden.









ZIJDEKWARTIER

ZIJDEKWARTIER
ARCHITECTEN BV

3E BINNENVESTGRACHT 23D
2312 NR LEIDEN
071 888 98 90
INFO@ZIJDEKWARTIER.NL
WWW.ZIJDEKWARTIER.NL

Ianthe Mantingh, Patrick Colly, Giulia Prosperi, Erwin Koene, Lieke van der Werf, Anneloes Tilman, Hajar Oost, Meike van Dijk, Sander Suartana en Ruben Verweij

ACTUELE PROJECTEN

Nieuwbouw 82 appartementen / Leiden Noord
Renovatie en verbeteren leefbaarheid 240 appartementen / Vlaardingen
Nieuwbouw 135 appartementen / Alphen aan de Rijn
Nieuwbouw 176 appartementen / Leiden Noord
Renovatie en verbeteren leefbaarheid 189 appartementen / Leiden
Renovatie en verbeteren leefbaarheid 333 woningen / Schiedam Nieuwbouw 99 appartementen / Hoogvliet
Massastudie zorgcomplex 60 zorg- en 60 appartementen / Leiden
Massastudie appartementen / Texel
Nieuwbouw 80 appartementen / Vlaardingen
Studie verbeteren leefbaarheid en verdichting wijk / Utrecht
Stedenbouwkundige studie 100 appartementen / Leiden Zuidwest
Studie verdichting wijk / Vlaardingen
Studie verbeteren leefbaarheid en verdichting wijk / Apeldoorn
Studie verbeteren leefbaarheid en verdichting wijk / Soest
Stedenbouwkundige verkenning 500 studentenwoningen / Leiden
Renovatie en verbeteren leefbaarheid 160 appartementen / Utrecht
Renovatie en verbeteren leefbaarheid 117 woningen / Schiedam
Nieuwbouw 80 appartementen en Buurtontmoetingscentrum / Vlaardingen
Publicatie Ruimte voor Ontmoeten icm Platform31 en atelier Rijksbouwmeester

ARCHITECTEN