

Ontwikkeldkader

Overstad



alkmaars
kanaal

alkmaars
Kanaal

HET VERHAAL VAN OVERSTAD, DE NIEUWE STAD VAN ALKMAAR

Overstad, centrumgebied van wonen, werken en ontspannen.

In het hart van Alkmaar ondergaat Overstad een spectaculaire transformatie. Van een gebied dat voornamelijk draaide om werk en winkelen, groeit Overstad uit tot een bruisend stadsdeel waar wonen, werken en ontspannen hand in hand gaan.

Wonen aan de oevers van het Kanaal

Overstad wordt dé plek voor een gevarieerde groep bewoners. Langs het kanaal verrijzen moderne appartementen voor stedelijke levensgenieters die houden van de dynamiek van de stad. Gezinnen vinden hun thuis in ruime woningen met groene buurten en alle voorzieningen binnen handbereik.

Ondernemen met karakter

Voor ondernemers biedt Overstad een unieke kans. Van grote showrooms tot ambachtelijke werkplaatsen, er is ruimte voor iedereen die een bijdrage wil leveren aan het levendige karakter van dit nieuwe stadsdeel.

Bereikbaarheid en groene ruimtes

Overstad wordt goed verbonden met de rest van de stad. Een veilig fietsnetwerk, moderne parkeervoorzieningen en nieuwe brugverbindingen zorgen voor een naadloze toegang tot dit bruisende centrum. Groene pleinen en parken bieden ruimte om te ontspannen en te genieten van de natuur, terwijl het klimaatadaptieve ontwerp zorgt voor een duurzame en prettige leefomgeving.

Voorzieningen voor iedereen

Voor toekomstige bewoners staat een scala aan voorzieningen klaar. Van gezellige ontmoetingsplekken tot een modern gezondheidscentrum en kinderdagverblijf, Overstad wordt een plek waar iedereen zich thuis voelt en volop kan genieten van het stadsleven.

Inhoudsopgave

1. INTRODUCTIE	8
01. Leeswijzer	10
02. Vertrekpunt	12
2. GEBIEDSANALYSE	14
01. Kansenskaart	16
02. Historie	18
03. Wegenstructuur	20
04. Eigendommen/kavels	20
05. Landschappelijke structuren	22
06. Ruimtelijke functies	22
07. Technische randvoorwaarden	24
01. Openbare ruimte en ondergrond	24
02. Energietransitie	24
03. Molenbiotoop	25
04. Hindercontour	26
05. Spoorweglawaaï	26
3. IDENTITEIT & KERNWAARDEN	28
01. Ontspannen stedelijkheid	30
02. Kernwaarden	32
01. Pandenstad XL	32
02. Contrastrijk	33
03. Groene hovenstad	33
03. Ruimtelijk concept	34
01. Het Kanaal Centraal	34
02. Boulevard als stedelijk adres	34
03. Luwte aan de Vaart en aan het spoor	35
04. Verrassend labyrinth	35

4. RUIMTELIJK RAAMWERK	36
01. Raamwerkkaart	38
02. Bestaande eigendomsstructuur als basis – voor een organische gebiedsontwikkeling	40
03. Verkeer	42
01. Actieve mobiliteit	44
04. Groen	46
01. Groene straten	48
02. Groene oevers	52
03. Groene parken en pleinen	54
5. PROGRAMMA	58
6. LEIDENDE PRINCIPES EN SPELREGELS	66
01. Leidende principes	68
01. Zone Boulevard & Vaart	68
02. Zone Overstad centrum	69
03. Zone Spoorzone	72
04. Zone Middengebied - Kanaal	73
05. Zone Middengebied - Parcade	76
02. De spelregelkaart	80
01. Ontsluiting en collectieve ruimte	82
02. Bouwvelden & Bouwmassa	84
03. Programma	86
04. bouwhoogte Parkeren & mobiliteit	88
05. bouwhoogte	88
06. Parkeren & mobiliteit	88
07. Beeldkwaliteit	90
03. Impressie	92

7. BEELDKWALITEIT	94
01. Ambitie Overstad	96
02. Welstandcriteria	96
03. Pandenstad XL	96
04. Groene hovenstad	99
05. Contrast	101
06. Overig	102
07. Specials	103
8. ONTWIKKELSTRATEGIE	104
01. Gemeentelijke investeringen – uitwerking overstad	106
01. Juridisch-planologische regelingen	106
02. Initiatieven en projecten	106
03. Gemeentelijk grondbeleid	108
04. Voorlopige fase 1: 2024-2030	108
05. Voorlopige fase 2: 2030-2035	108
06. Voorlopige fase 3: na 2035	108
02. Fasering en projecten	109
01. Placemaking	110
02. Overlast bouwwerkzaamheden	110
03. Samenwerken per cluster	111
04. Kansen en Risico's	112
03. Plantoetsing	113
04. Participatie	114
9. BIJLAGE A: VOORBEELDVERKAVELING, GEBOUWTYPEN EN STRAATPROFIELEN	119
10. BIJLAGE B: PLANPROCES	141

Ontwikkelkader
Overstad

1. Introductie

Ontwikkelkader
Overstad

INTRODUCTIE

1. Om te kunnen voldoen aan de vraag naar woningen en om Alkmaar nog aantrekkelijker te maken, wordt er hard gewerkt aan het mogelijk maken van bouwen binnen de stad langs het Noordhollandsch Kanaal. Dit initiatief staat bekend als “Het Alkmaars Kanaal”. De plannen hiervoor zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 (2017), het Omgevingsbeeld Kanaalzone en de Ontwikkelbeelden (2019). Het doel van de Omgevingsvisie is om gebieden om te vormen tot hoogwaardige woon- en werkgebieden met extra voorzieningen en groen.

Overstad is een van de gebieden die de komende jaren zal veranderen van een winkel- en werkgebied naar een gemengd stadsdeel met ruimte voor wonen, werken, winkels, voorzieningen en groen.

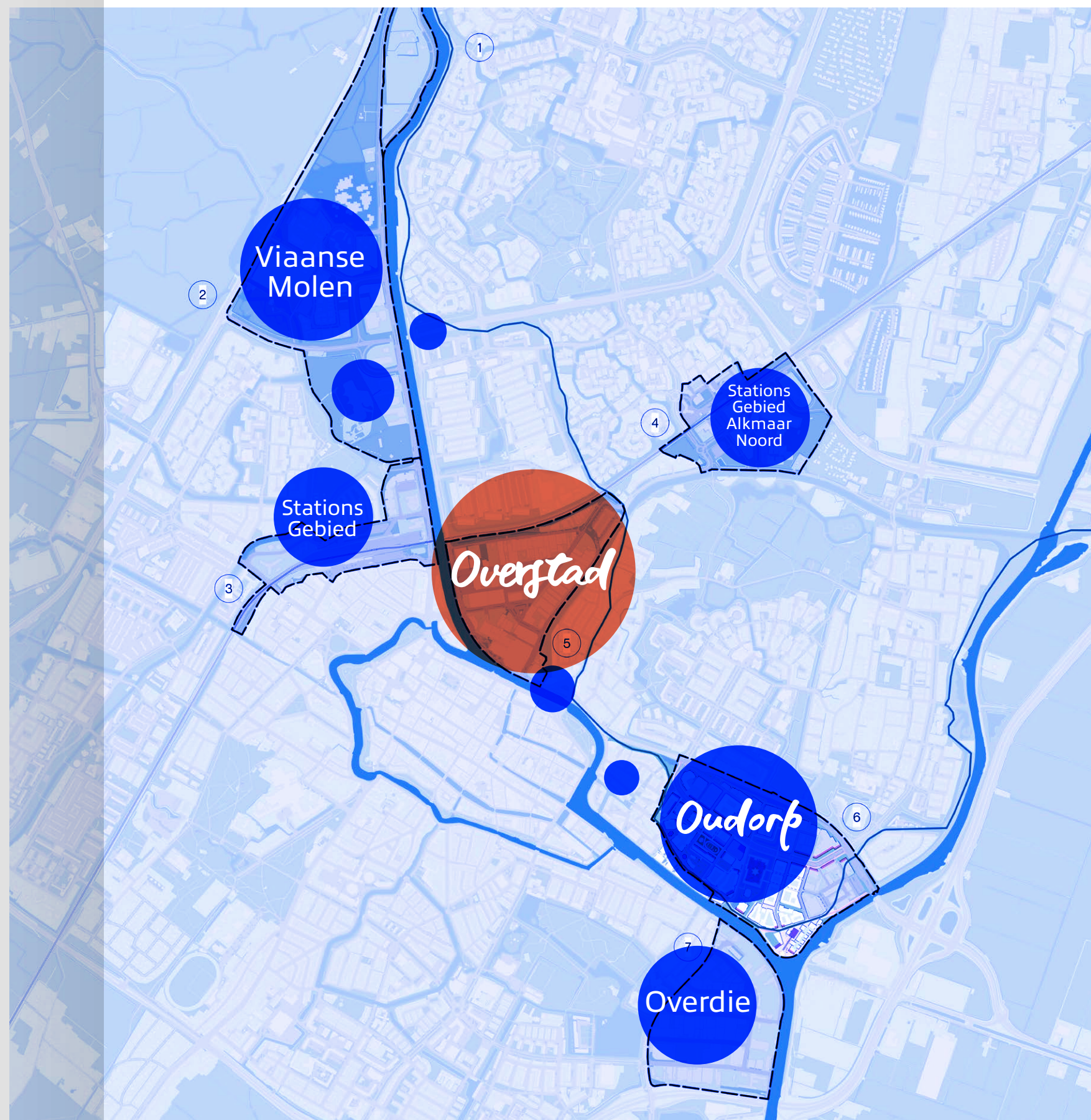
De gestelde doelen worden in dit document verder uitgewerkt aan de hand van praktische richtlijnen. Deze richtlijnen zorgen ervoor dat de verschillende projecten samenhang vertonen door de tijd heen.

Het Ontwikkelkader Overstad komt in de plaats van het Ontwikkelbeeld Overstad. Het vertaalt de doelen naar een ruimtelijk plan voor de komende 10 tot 15 jaar. Het heeft voldoende flexibiliteit naar de markt en is

een uitnodiging aan initiatiefnemers. Het Ontwikkelkader bewaakt de samenhang van de gebiedsontwikkeling op de lange termijn. Het biedt richtlijnen voor initiatiefnemers bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Daarnaast geeft het duidelijkheid aan gebruikers, ontwikkelaars en bewoners over de mogelijkheden en toekomstige kwaliteiten van Overstad. Dit geeft huidige ondernemers en eigenaren zekerheid om te investeren in hun eigendom. Ook verschaft het duidelijkheid aan projectontwikkelaars over wat mogelijk is en aan bewoners over wat ze kunnen verwachten. Zo biedt het zekerheid aan alle gebruikers, ondernemers, investeerders en (toekomstige) bewoners.

1.1. LEESWIJZER

Het Ontwikkelkader bestaat uit verschillende onderdelen die in de hoofdstukken verder worden toegelicht. Gestart wordt met een beschrijving van de kansen die Overstad biedt en de randvoorwaarden waar rekening mee gehouden wordt. Hoofdstuk 3 – Identiteit en Kernwaarden beschrijft de ruimtelijke uitgangspunten voor het ontwikkelkader. Hoofdstuk 4 beschrijft het ruimtelijk raamwerk. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het te realiseren programma. Dit resulteert in een spelregelkaart met leidende principes voor deelgebieden en de gewenste beeldkwaliteit in hoofdstuk 6. De spelregelkaart dient als toetsinstrument bij de beoordeling van initiatieven en inrichting van de openbare ruimte. De spelregelkaart waarborgt de samenhang tussen de verschillende projecten. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit. Hoofdstuk 8 over de Ontwikkelstrategie beschrijft het ontwikkelproces, de fasering en de haalbaarheid van het plan.



1. 1.2. VERTREKPUNT

ORGANISCH TRANSFORMEREN

De gebiedsontwikkeling van Overstad volgt een organisch transformatieproces. Er zijn locaties waar gebruikers zeer tevreden zijn met hun pand en waar voorlopig geen herontwikkeling wordt verwacht.

Tijdens het opstellen van dit Ontwikkeldkader is de gebiedsontwikkeling van Overstad al begonnen. De Hollandse Tuinen zijn al in 2020 opgeleverd en de Ringersfabriek en Dockside zijn reeds bewoond. De Ringersfabriek, als enig historisch gebouw in Overstad, is prachtig gerenoveerd. De bouw van Ringerskwartier is aan de gang en de projecten Overstaete en de Hubcampus zijn in verschillende stadia van voorbereiding. Daarnaast zijn in de laatste jaren een Poppodium, een bioscoop en modern kantoor gerealiseerd. Deze ontwikkelingen zijn meegenomen in het ontwikkeldkader om de samenhang in het gebied te waarborgen. De locaties vallen daarmee buiten dit Ontwikkeldkader.

Vastgoedeigenaren hebben de verantwoordelijkheid om plannen te maken die passen binnen het Ontwikkeldkader. De gemeente heeft daarnaast verschillende panden verworven in het Zijperkwartier, en heeft ook het huidige parkeerterrein Parcade in eigendom. Hier bepaalt de gemeente het programma. Op de percelen waar de gemeente geen eigenaar is, zal zij vooral een faciliterende rol spelen en regie voeren over de samenhang van de plannen.

BELEIDSKADERS

Uitgangspunt voor het Ontwikkeldkader is vigerend beleid. Alle plannen worden standaard getoetst aan de dan geldende beleidskaders.

OPENBARE RUIMTE

De transformatie van Overstad omvat ook aanpassingen in de openbare ruimte. Aangezien de gemeente primair verantwoordelijk is voor het realiseren van deze openbare ruimte, neemt zij de leiding in de voorbereiding, van ontwerp tot uitvoering. De planvorming van de openbare ruimte vindt plaats in afstemming met de initiatiefnemers, ondernemers, bewoners en andere belanghebbenden in het gebied.

OP BASIS VAN VRIJWILLIGHEID

Dit Ontwikkeldkader is geen verplichting maar een uitnodiging tot gebiedsontwikkeling. Eigenaren kunnen zelf beslissen of en wanneer zij willen herontontwikkelen. Het Ontwikkeldkader is een toetsingskader als een initiatiefnemer plannen aan de gemeente voorlegt, die niet passen in het huidige omgevingsplan.



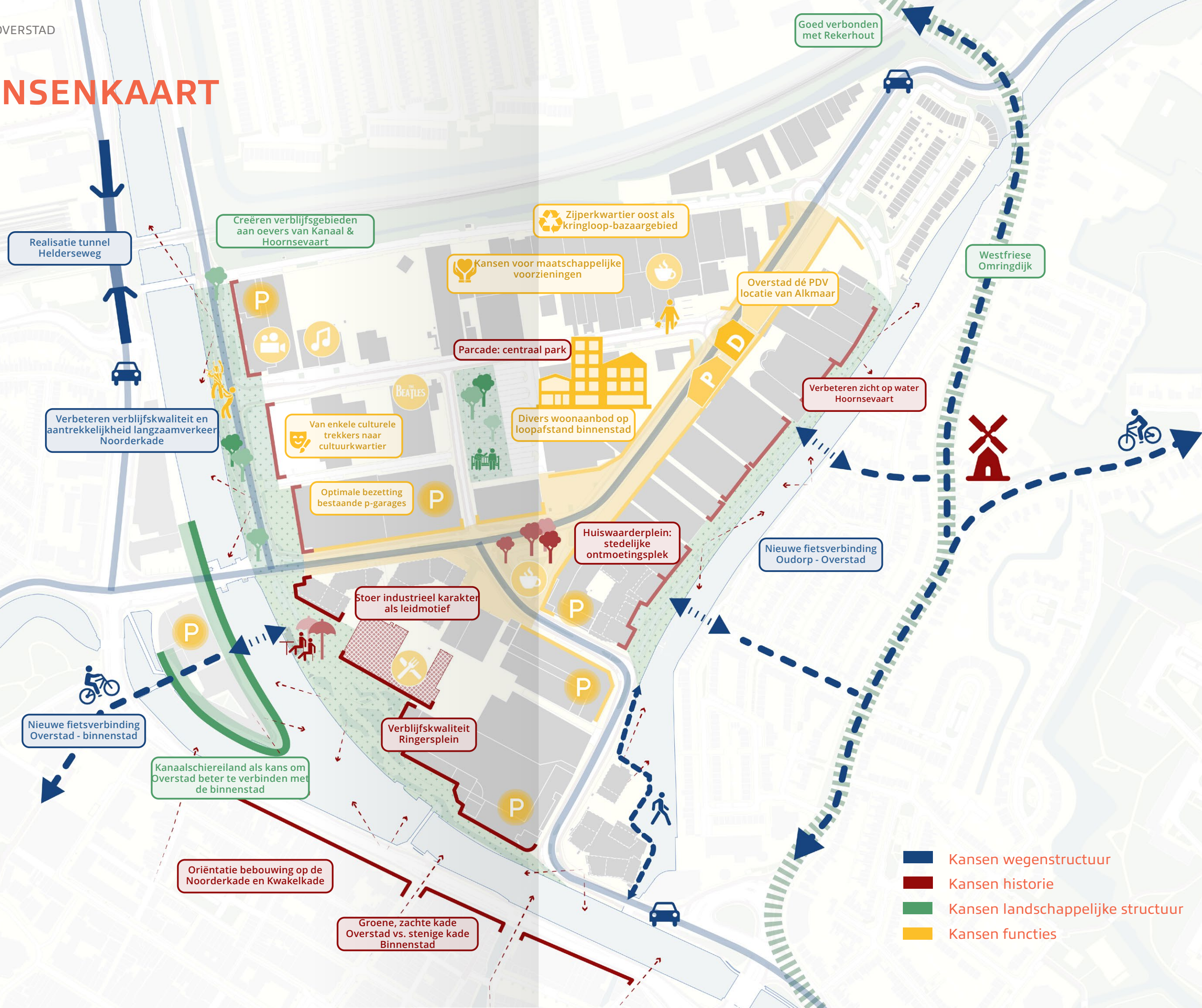
Lopende initiatieven

2. Gebiedsanalyse

Ontwikkeldkader Overstad

Dit hoofdstuk begint met een kansenkaart, waarin schematisch de bestaande kwaliteiten en randvoorwaarden van het gebied in kaart zijn gebracht. Het gebied wordt geïntroduceerd aan de hand van verschillende thema's. De analyse die daarbij is uitgevoerd resulteert in een overzicht waarin de bestaande kwaliteiten, randvoorwaarden en kansen van het gebied in kaart zijn gebracht. De gebiedsontwikkeling biedt een kans om bestaande kwaliteiten van Overstad te versterken en om knelpunten op te lossen.

2.1. KANSENKAART



GEBIEDSANALYSE KWALITEITEN, KANSEN EN RANDVOORWAARDEN

2.2. HISTORIE

Voor een inzicht in de geschiedenis van Overstad en het erfgoed is de in 2023 verschenen Gebiedsbiografie van het Noordhollandsch Kanaal, Alkmaar gebruikt.

Overstad heeft lang een landelijk karakter gekend. De echte verstedelijking van Overstad begon na de Tweede Wereldoorlog. Kenmerkend voor Overstad zijn de groene oevers aan het Noordhollandsch kanaal in tegenstelling tot de stenige oevers aan de zijde van de binnenstad. Deze kwaliteit wordt behouden en versterkt. De oevers van het kanaal behouden hun groene karakter en krijgen daarmee een zachter karakter dan de kade aan de binnenszijde. De groene oever draagt bij aan de verbetering van de verblijfskwaliteit.

De structuur van Overstad is in de eerste plaats bepaald door de aanwezigheid van het kanaal en de Nieuwe Hoornsevaart. De bebouwing langs de randen is op de Noorderkade en op de Kwakelkade georiënteerd. Deze oriëntatie op het water blijft uitgangspunt in de verdere gebiedsontwikkeling. De kwaliteit die ligging aan het water biedt wordt optimaal benut.

In Overstad waren prachtige industriële gebouwen en ensembles te vinden. Op Ringers na is alles gesloopt. Overstad kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan gebouwen. De verscheidenheid aan bebouwing zal ook in de nieuwe situatie uitgangspunt zijn.

“Overstad is een gebied dat nog niet de tijd heeft gehad echt ‘zichzelf’ te worden. Dat biedt kansen.”

Het huiswaarderplein met rondom industriële complexen en ensembles



Kadebebouwing langs het Alkmaars Kanaal



2.3. WEGENSTRUCTUUR

Overstad heeft een centrale ligging binnen Alkmaar en is door het spoor, het Noordhollandsch Kanaal en de Hoornsevaart beperkt verbonden met haar omgeving. Deze nabijheid van de historische binnenstad, het station en het landelijk gebied zijn uniek en kansrijk. De potentie die dat heeft wordt niet volledig benut.

Het gebrek aan een fijnmazig fiets- en voetgangersnetwerk vormt nu nog een fysiek obstakel voor de verbinding tussen omliggende wijken met het stationsgebied of de binnenstad. De verbinding met de binnenstad en omliggende buurten kan verbeterd worden door nieuwe (brug)verbindingen voor langzaam verkeer tussen binnenstad en Overstad en tussen Rekerbuurt en Overstad. Daarnaast kan de doorwaadbaarheid van het gebied verbeterd worden door extra dwarsstraten aan te leggen voor langzaam verkeer.

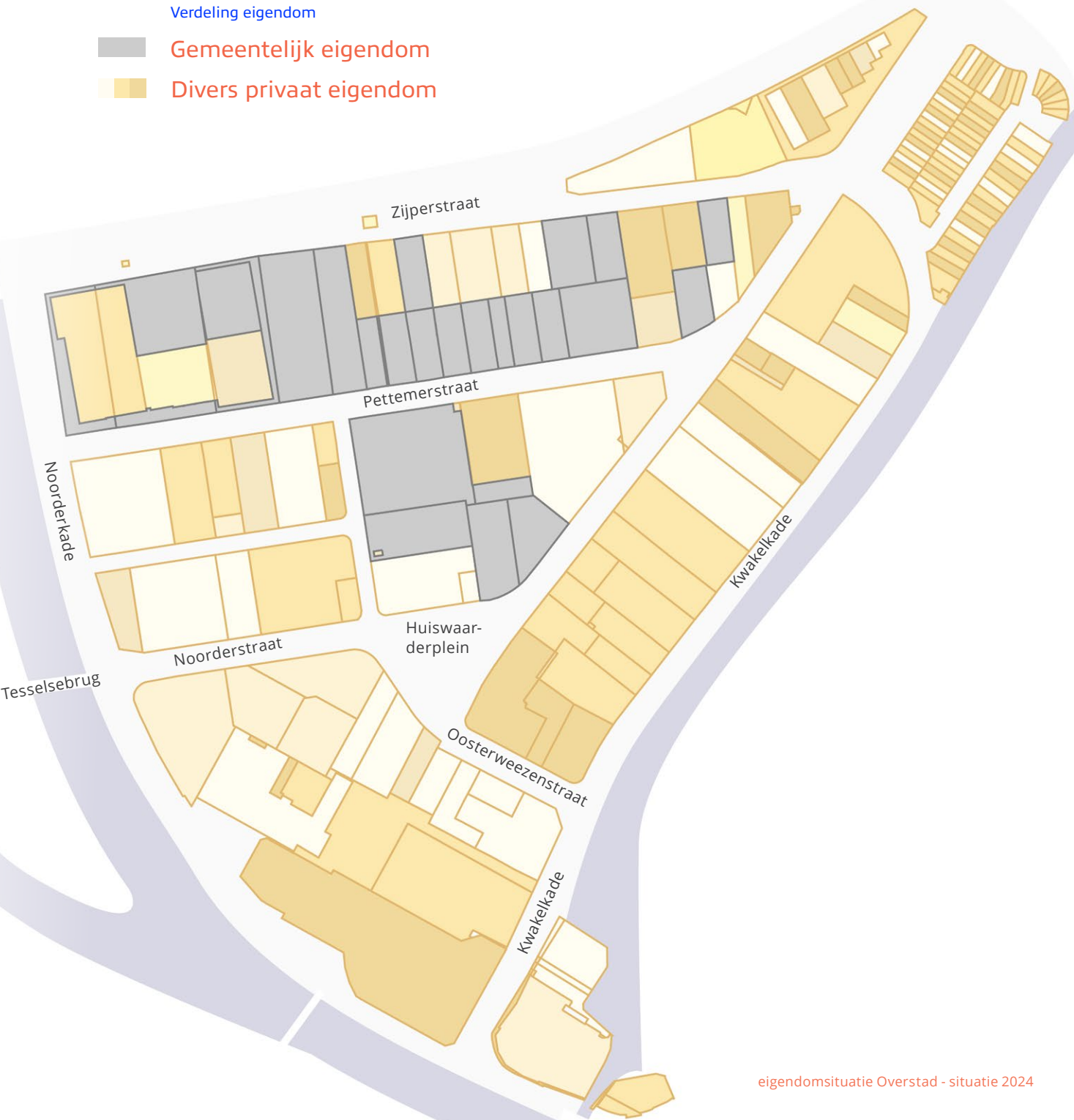
De verkeerstructuur van Alkmaar bestaat op dit moment uit een buitenring met radialen (inprikkers) naar een binnenring. Deze binnenring en radialen zorgen voor veel doorgaand verkeer door de stad. Een deel van deze binnenring ligt binnen Overstad: Noorderstraat- Huiswaarderplein - Oosterweezenstraat - Kwakelkade. Met name de Noorderstraat en de Tesselsebrug hebben hoge verkeersintensiteiten en een aantal kruisingen vormen kwetsbare en onoverzichtelijke plekken voor langzaam verkeer. De bestaande verkeerstructuur en bereikbaarheid is voor dit Ontwikkelkader als

gegeven beschouwd, de Stedelijke Mobiliteitsvisie geeft hierin de richting aan.

Wanneer de spoorkruising Helderseweg wordt ondertunneld, kan op de lange termijn de verkeersbelasting op de Noorderkade afnemen, ten gunste van de verblijfskwaliteit en de aantrekkelijkheid voor fiets- en wandelverkeer

2.4. EIGENDOMMEN/KAVELS

De gemeente heeft in de afgelopen jaren verschillende panden opgekocht. Desondanks is er op Overstad sprake van versnipperd eigendom. De versnipperde eigendomsstructuur levert het kader voor organisch ontwikkelen. Het ontwikkelkader biedt handvatten voor een organische gebiedsontwikkeling, waarbij de samenwerking tussen verschillende eigenaren centraal staat.



2.5. LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUREN

De ligging van Overstad is uniek: dicht bij de binnenstad, maar ook dicht bij landelijk gebied en groen. Het landelijke Oudorperhout grenst aan de Noordoostzijde aan Overstad. Aan de oostzijde van Overstad, net buiten het plangebied, ligt de Westfriese Omringdijk, bestaande uit de Rekerdijk en Frieseweg. Via de fietstunnel en het fietspad op de Rekerdijk ligt de Rekerhout op relatief korte afstand.

De 13e eeuwse Munnikenweg die op de Frieseweg uitkomt vormt van oudsher de verbindingsweg tussen Alkmaar en Oudorp. De Hoornsevaart is rond 1600 aangelegd en vormt een lange doorgaande waterstructuur die overgaat in de ringvaart rond de Schermer. In Overstad is het karakter stedelijk door de doorgaande bebouwing aan weerszijden. Ter hoogte van Zeswielen krijgt de Hoornsevaart een landelijk karakter.

Het water dat Overstad omringt kan gezien worden als een woon- en verblijfskwaliteit die extra benut kan worden. Op dit moment wordt de potentie hiervan voor de aantrekkelijkheid van Overstad nog nauwelijks benut.



Overstad grenst aan het Oudorperhout

2.6. RUIMTELIJKE FUNCTIES

Overstad is met 255.000m² een bedrijven- en winkelgebied in Alkmaar. Er is sprake van grootschalige winkels en perifere detailhandel (PDV) vlakbij de historische binnenstad. Een PDV-locatie zo dicht bij de binnenstad is uniek. Door met gebiedsontwikkeling in te blijven zetten op PDV blijft dit unieke programma aanwezig op Overstad.

Daarnaast is er een cultureel cluster met bioscoop, filmhuis en poppodium. Ook zijn er een aantal tijdelijke initiatieven, met een cultureel karakter. Er zijn kansen om de zone langs het kanaal te versterken met onderscheidende horeca en culturele voorzieningen. Overstad kan hierdoor transformeren van enkele losse culturele trekkers naar een volwaardig cultuurkwartier.

Kenmerkend voor Overstad is de kringloopboulevard. Op de Zijperstraat zitten diverse kringloopwinkels. Eén van deze winkels heeft recent een eigen gebouw neergezet. Er zijn mogelijkheden om dit kringloopgebied te verduurzamen door Zijperkwartier Oost in te zetten als 'Bazaargebied'.



Winkelcentrum Ringers

De gemeente verhuurt ook tijdelijk aan diverse maatschappelijke functies zoals de dagbesteding voor daklozen en de Voedselbank. De gebiedsontwikkeling biedt kansen voor maatschappelijk programma en omdat er veel woningen bijkomen, is er meer draagvlak en behoefte aan deze functies. Op de juiste plek binnen of buiten Overstad zullen deze functies bijdragen aan een stedelijk centrum-milieu voor iedereen.

Overstad biedt op dit moment veel parkeergelegenheid voor zowel bezoekers van Overstad als voor bezoekers van het centrum. Op basis van onderzoek uit 2022 is geconstateerd dat de gemiddelde bezetting van de openbare parkeergelegenheden 60% is. Hiermee is er momenteel sprake van overcapaciteit. Op basis van de geldende parkeernorm zal parkeergelegenheid worden ontwikkeld. Zowel de gemeente als initiatiefnemers hebben hierin een rol.

2.7. TECHNISCHE RANDVOORWAARDEN

OPENBARE RUIMTE EN ONDERGROND

Het is druk in de ondergrond van Overstad. Zowel de ondergrondse infrastructuur voor energie en warmte evenals de verzwarening van het elektriciteitsnetwerk en de klimaat-adaptieve maatregelen hebben een grote boven- en ondergrondse ruimteclaim. Het is noodzakelijk om het inpassen van al deze opgaven goed op elkaar af te blijven stemmen, om conflictsituaties te voorkomen. Dit vraagt om een weloverwogen beslissing over de belangen die een plek in de ondergrond moeten hebben. Er moet, naast de bovengrondse ruimtelijke afweging, ook worden gezorgd voor ook een goed afgewogen ondergrondse ruimtelijke ordening.

Het water- en bodemsysteem in Nederland staat onder druk, zo ook in Alkmaar en dus in Overstad. Op landelijk niveau zijn er structurerende keuzes meegegeven om het natuurlijke systeem te beschermen en te herstellen: het principe van water en bodem sturend. Water en bodem sturend is erop gericht om met de ruimtelijke ordening aan te sluiten bij de natuurlijke kenmerken van het water- en bodemsysteem en er zodoende voor te zorgen dat er veiligheid is en blijft om te wonen, werken, recreëren etc. Het principe van water en bodem sturend in combinatie met de normen en richtlijnen

vanuit het gemeentelijke beleid voor klimaatadaptatie zorgen voor een stevige basis voor de ondergrond van Overstad.

Door uit te gaan van de bestaande kavel grenzen wordt er bewust geen voorschot genomen op het verleggen van kabels en leidingen. Bij de uitwerking van deelplannen kan het verleggen van kabels en leidingen noodzakelijk zijn en kan er een integrale afweging worden gemaakt.

ENERGIETRANSITIE

Elektriciteit begint een schaars goed te worden. Om netcongestie het hoofd te bieden, wordt er nadrukkelijk gekeken naar warmte- en koude levering vanuit de ondergrond. Echter de ruimte in de ondergrond is ook schaars. De gemeente Alkmaar hanteert bodemenergieplannen om ordening op de ondergrond toe te passen. Daarmee zorgen we dat de verschillende bodemsystemen elkaar niet in de weg gaan zitten.

Met het toepassen van bodemenergiesystemen als bodemlussen en Warmte-koude-opslag (WKO) neemt de druk op het elektriciteitsnet af, gaan de rendementen van

warmte- en koude systemen omhoog en verbeteren de energielabels van gebouwen. Dit leidt tot hogere kwaliteit van de gebouwen.

Op basis van een Bodemenergieplan worden keuzes gemaakt over de warmte-koudelevering via het HVC-net danwel via WKO's. Ook worden de voorwaarden voor het slaan van bodemenergiesystemen in dit bodemenergieplan vastgelegd. De clusterwijze aanpak zorgt ook hier voor een goede integrale afweging. Het bodemenergieplan wordt op basis van dit ontwikkelkader gemaakt en op een later moment opgesteld.

MOLENBIOTOOP

Aan de Frieseweg is korenmolen 't Roode Hert gevestigd. Bij gebiedsontwikkelingen binnen een straal van 400 meter dient rekening te worden gehouden met de molenbiotoop. De molenbiotoop beschrijft hoe de locatie van de molen zich verhoudt tot de directe omgeving. Hierin is windvang van de molen cruciaal. In de provincie Noord-Holland is de bescherming van de molenbiotoop opgenomen

in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018. De molenbiotoop is randvoorwaardelijk voor de bouwhoogte binnen de contouren. Dit betekent dat de maximale bouwhoogte berekend kan worden op basis van de biotoopformule. Afwijken van deze bouwhoogte kan alleen wanneer kan worden aangetoond dat dit niet nadelig van invloed is op de werking van de molen. Op de spelregelkaart is het gebied, waarop de molenbiotoop effect heeft, aangegeven.

HINDERCONTOUR

Het tankstation aan de Pettemerstraat heeft een gasvulpunt. Binnen de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - lpg' gelden verschillende hindercirkels:

- 1. binnen 40 meter mag in het kader van plaatsgebonden risico geen kwetsbare objecten worden gebouwd;
- 2. binnen een straal van 150 meter mag in het kader van explosieaandachtsgebied het groepsrisico niet toenemen.

SPOORWEGLAWAAI

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met milieu- en omgevingsaspecten ten gevolge van de spoorweg aan de noordzijde van Overstad. Het gaat hierbij om de wettelijke geluidsbelasting op de gevel en de mogelijk trillinghinder ten gevolge van het voorkomend treinverkeer. De consequentie is dat er maatregelen getroffen moeten worden aan de bebouwing om tot een aanvaardbare geluidbelasting te komen.



Overstad heeft een eigen identiteit die we samenvatten als ‘Ontspannen stedelijkheid’. Wat bedoelen we daar precies mee? Een diversiteit aan stedelijke functies, maar ook groen.

3. Identiteit & Kernwaarden

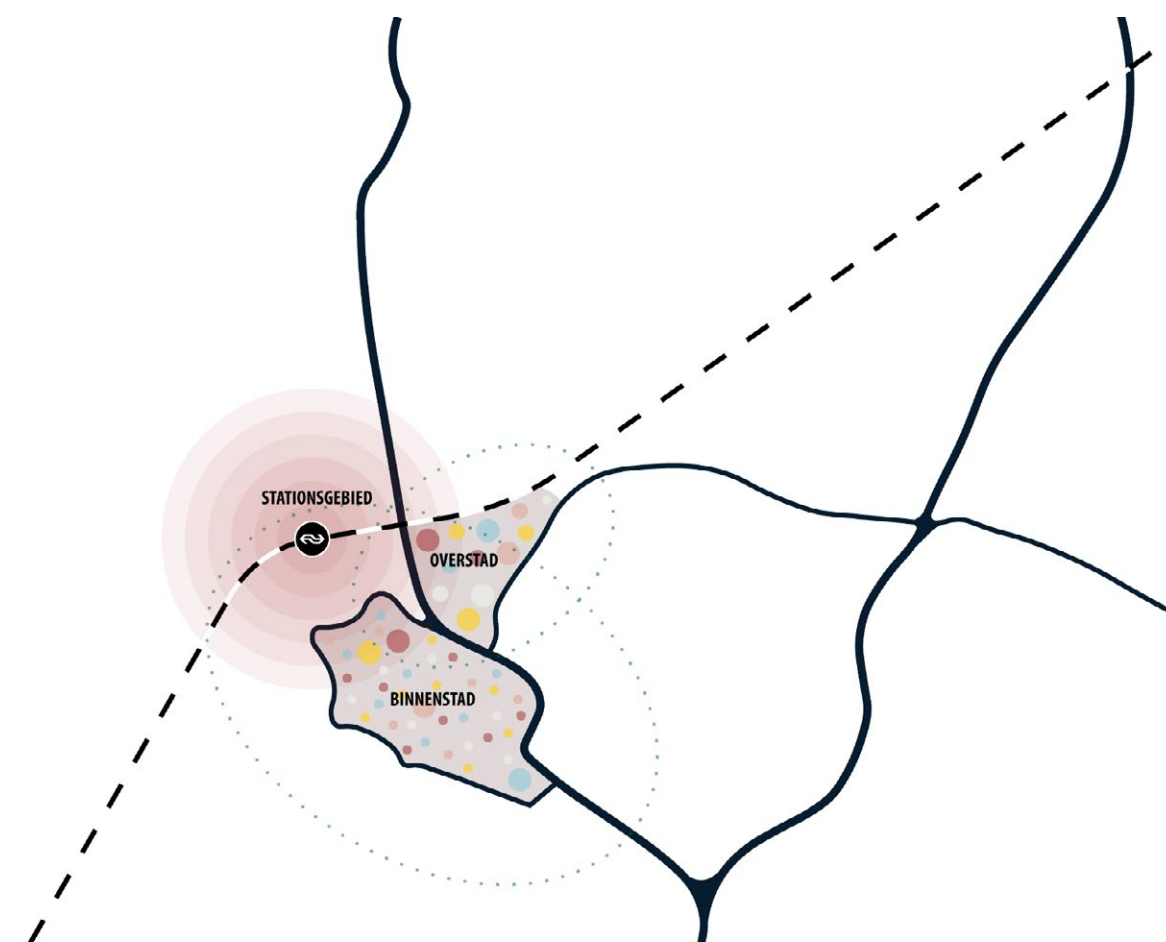
Ontwikkeldkader Overstad

3. IDENTITEIT EN KERNWAARDEN

3.1. ONTSPANNEN STEDELIJKHEID

Combinatie van stedelijk gemengd en tegelijkertijd groen. Zó laat het nieuwe Overstad zich het best omschrijven. Overstad ligt dicht bij de binnenstad maar vanuit Overstad ben je hemelsbreed ook dicht bij een omvangrijk groengebied (Oudorp). Een historisch en ecologisch waardevol landschap en uitloopegebied van de stad. De nabijheid van zowel een hoog stedelijk voorzieningenniveau als een groen recreatiegebied is een

belangrijk onderscheidende kwaliteit van Overstad. Binnen Overstad wordt het collectieve en private groen sterk verweven met de stedelijke ontwikkeling, in een integraal concept wat leidt tot een ontspannen en soms verrassende groene sfeer.



stedelijk en gemengd



en tegelijkertijd groen

3.



3.2. KERNWAARDEN

PANDENSTAD XL

In de binnenstad en Overstad zie je veel zelfstandige panden, maar ze verschillen wel. In het kernwinkelgebied van de binnenstad zijn de winkels klein, terwijl Overstad vooral bekend staat om zijn grote XL-panden. Hier vind je winkels die gericht zijn op wonen en vaak veel ruimer zijn. Op de Kringloopboulevard kun je lekker rondsnoffen op zoek naar unieke vondsten.

Ook de woningen in Overstad zijn anders dan die in de binnenstad, met bijvoorbeeld grote loftachtige appartementen. Projecten zoals Ringerskwartier en Ringersfabriek laten dit goed zien. Daarnaast biedt Overstad ruimte aan XL-cultuurfuncties die in de binnenstad niet (meer) passen.

Contrastrijk

Waar de Binnenstad een bijna schilderachtig en lieflijke uitstraling heeft, wordt in Overstad de uitstraling stoerder en contrastrijker.

De architectuur en de functies mogen hier onderling flink verschillen. Hoog naast laag, breed naast smal, bedrijfshalletjes of grote winkels naast woningen. Overstad is continu in ontwikkeling. Verscheiden panden zullen naast elkaar bestaan. Nieuwe bebouwing kenmerkt zich door allure en rijke details: stedelijke chique.

Groene hovenstad

Alkmaarders kennen de Binnenstad als stad met (winkel)straten, parken, hoven en pleinen.

Overstad wordt echt een groene hovenstad, dooraderd met groen. Van parkstructuren tot groene straten en van stegen via groene binnenhoven en gemeenschappelijke daktuinen tot je eigen dakterras of tuin. Zo draagt iedere ontwikkeling in Overstad bij aan een nieuwe groene identiteit.

Pandenstad XL:

Overstad leent zich goed voor grootschalige cultuur en leisure programma's die in de binnenstad niet passen.

Pandenstad XL:

Dwalen in de kringloophallen vs de bijzondere winkeltjes in de Binnenstad.

Pandenstad XL:

grootschalige winkels passen bij Overstad, en zijn complementair aan de kleinere winkels in de Binnenstad.

Contrastrijk:

Overstad mag wat stoerder en contrastrijker zijn dan de lieflijke en harmonieuze binnenstad.

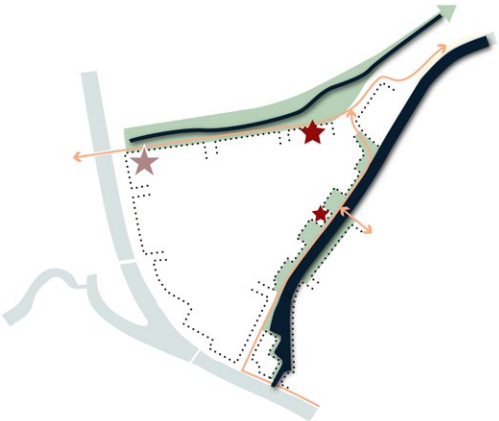
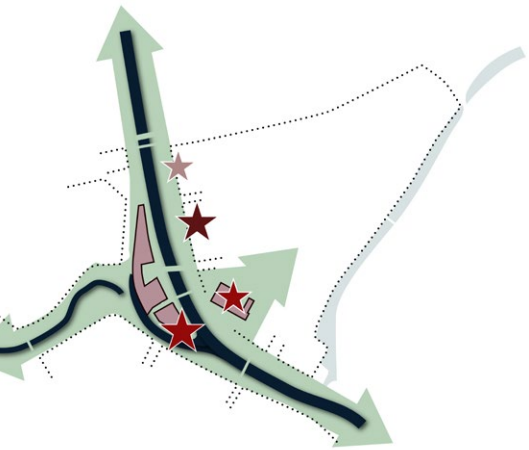
Groene hovenstad:

Overstad wordt dooraderd met groen, van binnenhoven naar groene straten en parkstructuren.



3.3. RUIMTELIJK CONCEPT

Het ruimtelijk concept bestaat uit de samenvoeging van de verschillende kwaliteiten in Overstad:



HET KANAAL
CENTRAAL

De kwaliteit van het Noordhollandsch Kanaal wordt beter benut, aansluitend op de ambitie voor het Kanaalpark.

Het kanaal brengt de Binnenstad en Overstad samen en vormt als het ware een centrale openbare ruimte tussen beide werelden. De Overstadse oever wordt ingericht als parkzone waar winkelen, cultuur, ontmoeten en ontspannen centraal staat. De Noorderkade een wandel en fietspromenade waarmee de mogelijkheden worden verruimd om rondjes of een ommetjes langs het water te lopen. Ter plaatse van het Ringerskwartier dringt het groen diep het gebied in tot aan het Huiswaarderplein, het hart van Overstad.

BOULEVARD ALS
STEDELIJK ADRES

Ook de Noorderstraat-Koedijkerstraat blijft als doorgaande autoroute bestaan. Aan deze straat concentreren zich de woonwinkels die goed zichtbaar en optimaal bereikbaar blijven.

De verblijfskwaliteit van de woonboulevard en hierop aantakende Binnenstadsring wordt sterk verbeterd. We zetten in op het vergroenen van de straat. Zowel de bebouwingswanden als de openbare ruimte krijgen de allure die zij verdienen. Vele entrees van woningen en winkels maken dit tot een dynamische boulevard.

LUWTE AAN DE VAART
EN AAN HET SPOOR

De Zijperstraat en de Kwakelkade worden getransformeerd tot rustige woonstraten. Aan de Zijperstraat wordt de ecologische zone langs het spoor versterkt en waar mogelijk verbreed. Hier is het wonen aan het lommerrijke groen van het ‘spoordijkpark’.

Aan de Kwakelkade wordt de zichtrelatie met het water hersteld. Hier, langs de Hoornsevaart, ontstaat een grillige groene parkoever. De nadruk ligt er op het langzaam verkeer. Wonen aan de vaart is wonen aan het landschap en tegelijkertijd in de stad.

VERRASSEND
LABYRINTH

Binnen de diepe bouwblokken die zo kenmerkend zijn voor Overstad wordt veel groen toegevoegd. Hiermee wordt de kernwaarde Groene hovenstad maximaal tot uitdrukking gebracht.

Woningen afgewisseld met stedelijke voorzieningen liggen aan een reeks van openbare groene hofjes en collectieve tuinen. Door deze steegjes en groene straatjes te verbinden met parken en andere groenstructuren ontstaat er een bijzonder en intiem dwaalmilieu. Vanuit iedere woning is groen altijd dichtbij; de rijkdom van een groene omgeving in de stad.

OEVERPARK SMEEDT BINNENSTAD EN
OVERSTAD AANEEN. EEN OMMETJE OF
RONDJE KANAAL.
STEDELIJKE PROGRAMMERING
LANGS DE OEVERS.
GROENE KWALITEIT TOT DIEP IN
OVERSTAD.
SCHIEREILAND BIEDT KANS VOOR
IETS BIJZONDERS

COMMERCEEL ADRES: WINKELS
HECHTEN ZICH AAN DE BOULEVARD
BOULEVARD MET GROENE
VERBLIJFSKWALITEIT
HOOFDROUTE VOOR AUTO'S EN
LANGZAAM VERKEER NAAR DE
BINNENSTAD

TWEE VERSCHILLENDE RANDEN:
HOORNSEVAART ALS PARKKADE
WONEN AAN HET SPOORDIJKPARK

VERRASSEND, MEER DAN WONEN
RUST MIDDENIN DE STAD
REEKS VAN OPENBARE ‘POCKETPARKS’

Overstad wordt een aantrekkelijk groen gebied met veel verblijfskwaliteit in de openbare ruimte en binnen in de diverse ontwikkelingen. In dit hoofdstuk worden de essentiële ruimtelijke dragers nader uitgewerkt en daarmee wordt richting gegeven aan initiatieven van eigenaren en aan investeringen van de gemeente in de openbare ruimte.

4. Ruimtelijk raamwerk

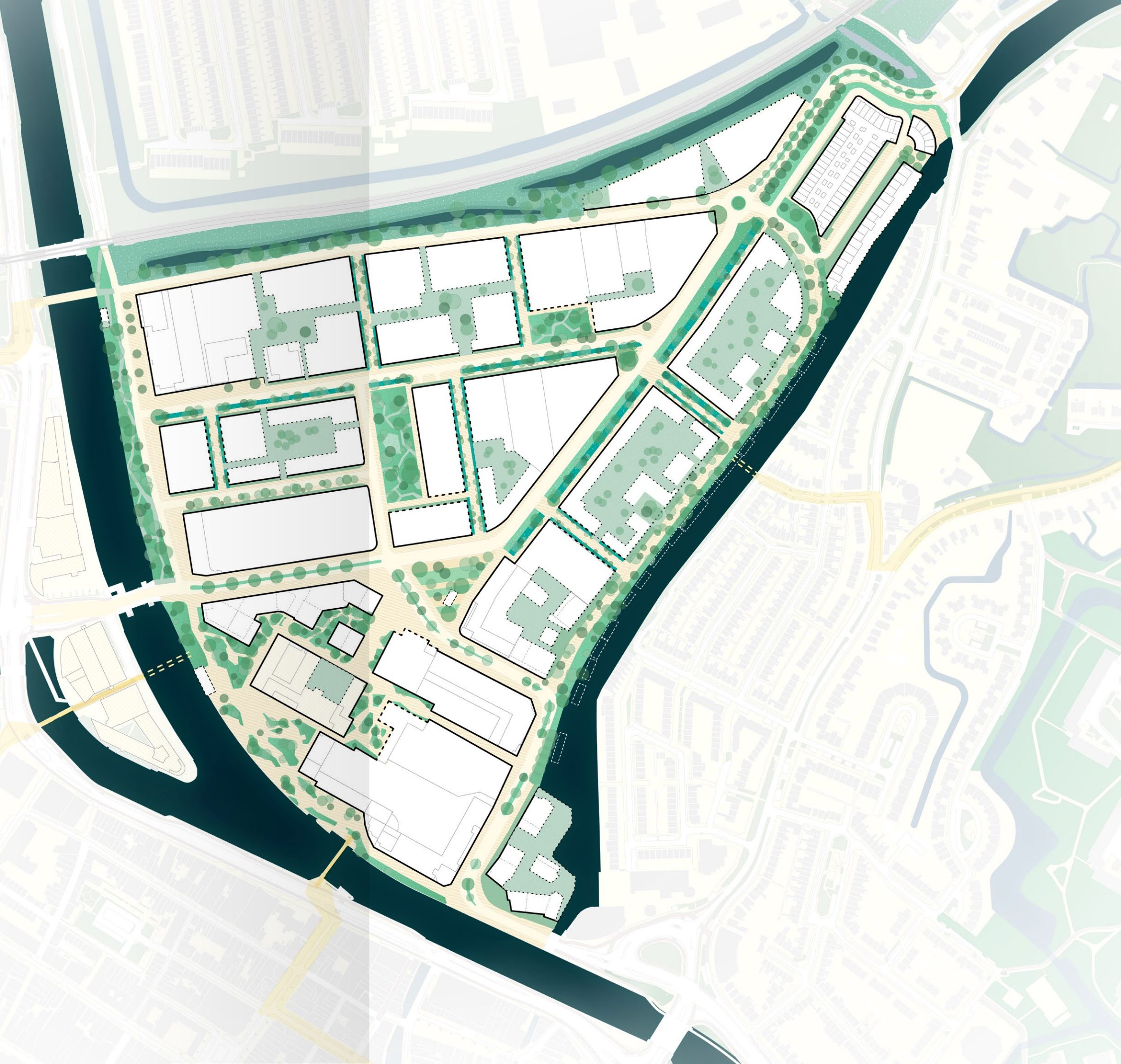
Ontwikkeldkader Overstad

RUIMTELIJK RAAMWERK

4.1. RAAMWERKKAART

In de raamwerkkaart komen alle ruimtelijke dragers samen. De structuur van de raamwerkkaart ligt vast. De inrichting geeft een indicatie van de ruimtelijke en groene kwaliteit van het toekomstige Overstad.

De straatprofielen, de bruggen, verkeersaanpassingen en de inrichting van de parken worden na het vaststellen van het Ontwikkeldkader technisch verder uitgewerkt. Het Ontwikkeldkader is sturend voor het definitieve ontwerp.



4.

4.2. BESTAANDE EIGENDOMSSTRUCTUUR
ALS BASIS – VOOR EEN ORGANISCHE
GEBIEDSONTWIKKELING

De bestaande eigendomsstructuur vormt de basis van het plan. Hierbij worden de eigendomsgrenzen gerespecteerd. Op basis daarvan zijn er ontwikkelclusters geformeerd waarbinnen integrale oplossingen mogelijk zijn die bij individuele ontwikkelingen niet mogelijk zouden zijn, of financieel onaan-trekkelijk worden. Daardoor hebben de clusters een zekere omvang en een beperkt aantal eigenaren. Daarbij kennen ze allemaal een vergelijkbare problematiek die bijna alleen gezamenlijk opgelost kan worden. De clusters vormen de basis voor de ontwik-kelstrategie. Het ruimtelijk raamwerk zorgt voor de onderlinge samenhang.

Overstad kenmerkt zich in de huidige si-tuatie door grote kavels. Passend bij een werkgebied met grootschalige bedrijfsbe-bouwing. De transformatie van werk/win-keelgebied naar ‘Groene hovenstad’ verlangt een verfijning van de wegenstructuur en wandel- en fietspaden ten behoeve van de doorwaadbaarheid, sociale veiligheid en het kunnen bieden van nieuwe adressen. Daarnaast worden er openbare ruimtes toe-gevoegd voor verblijven en ontmoeten, en worden er voorzieningen aangebracht voor de verwerking van hemelwater bij piekbuien (wadi’s of infiltratie-transport systemen). Dit alles zal een beroep doen op zowel particu-lier als gemeentelijk eigendom.

Nieuwe straten, veelal in noord-zuidrich-ting tussen de lange doorgaande wegen, zijn in dit Ontwikkelkader vastgelegd, zodat eigenaren bij herontwikkeling weten waar zij aan toe zijn. Zo wordt duidelijk waar de nieuwe straten moeten komen en hoeveel grond afgedragen dient te worden aan de gemeente. Deze straten worden op 2 plek-ken vastgelegd. De overige 5 noodzakelijke verbindingen zijn indicatief aangegeven (op de kaart gestippeld). Bij de uitwerking van het bijbehorende cluster zal de locatie nader worden bepaald.

Het perspectief van het Ontwikkelkader is 10-15 jaar. Dit ontwikkelkader gaat uit van het voorlopige behoud van relatief nieuwe panden. Ook de afspraken omtrent de lo-pende projecten worden gerespecteerd, en worden bij de verdere planvorming aan de hand van het ontwikkelkader opgepakt.



- Nieuwe straten positie vast
- Nieuwe straten positie indicatief

bestaande eigendomsstructuur als basis

4.

4.3. VERKEER

De autobereikbaarheid van het gebied blijft vergelijkbaar met de huidige situatie.

Alle bestaande straten blijven toegankelijk voor autoverkeer, zodat ook alle woningen en bedrijven per auto bereikbaar zijn. De Koedijkerstraat-Noorderstraat en de Oosterwezenstraat-Kwakelkade blijven de hoofdonthsluitingen. Hiermee wordt helderheid geboden voor de belanghebbenden binnen het gebied.

Om de leefbaarheid te vergroten krijgen fietsers en voetgangers voorrang. Het noordelijk deel van de Noorderkade wordt een 30 km inrichting. De weg blijft voor de auto toegankelijk. Dit is in lijn met de stedelijke mobiliteitsvisie zoals vastgesteld. Deze ontwikkeling is afhankelijk van de ondertunneling Helderseweg.

Bij het verdichten van de bestaande stad als onderdeel van het programma Alkmaars Kanaal, zullen nieuwe functies verkeer genereren boven op de bestaande verkeersstromen. Een verdichting betekent meer vervoersbewegingen. Om dit effect te meten is onderzoek gedaan naar de verkeerseffecten die het creëren van woningen en werkgelegenheid met zich meebrengt. Uit dit onderzoek blijkt dat er op andere manieren gereisd en gebouwd moet worden om de stad leefbaar en bereikbaar te houden. Dagelijkse voorzieningen moeten op korte reisafstand zijn en locaties die goed verbonden zijn met Openbaar Vervoer hebben potentie voor woningbouw waar de auto minder gebruikt wordt. Qua reisgedrag is er een verschuiving nodig van de auto richting ruimte efficiëntere vervoerswijzen zoals OV, fietsen en lopen. De Stedelijke Mobiliteitsvi-

sie (juli 2024) geeft hier op stadsniveau vorm aan gaan. Het onderwerp verkeer heeft de nodige invloed op het draagvlak voor transformatie. Voorgesteld wordt om naarmate de voortgang van de transformatie vordert, vervolgstappen hand in hand te laten gaan met verkeerskundige aanpassingen, voor zover uit onderzoek blijkt dat dit noodzakelijk is.

Ook op Overstad wordt ingespeeld op verdichting en de schaarse openbare ruimte. Vanwege het huidige en toekomstige programma zal Overstad een verkeer aantrekkende werking houden en is bereikbaarheid dus erg belangrijk. Qua parkeren moet dubbelgebruik meer gestimuleerd worden. Daarnaast wordt Overstad aantrekkelijker om te kunnen fietsen en lopen door goede infrastructuur en meer verbindingen. Dit laatste zal ook de relatie met het Openbaar Vervoer ten goede komen vanwege de nabijheid van twee NS-stations.

De autobereikbaarheid van het gebied blijft vergelijkbaar met de huidige situatie.

autobereikbaarheid en parkeren



ACTIEVE MOBILITEIT

Op Overstad zijn drie doorgaande fietsroutes. Twee oost-west routes vanuit Zeswielen naar het station-Zijperstraat en het centrum –Koedijkerstraat.

De noord-zuidroute loopt via de Noorderkade. Aan de oostzijde net buiten het plangebied loopt de Rekerdijk en de in het verlengde hiervan liggende Frieseweg. Deze route via de historische dijken (Westfrie-se omringdijk) krijgt een extra aansluiting met Overstad via een nieuwe brug over de Hoornsevaart. Besluitvorming volgt in een later stadium.

Met de fietsbrug over de Hoornsevaart komt de speeltuinvereniging, een basisschool en het Oudorperhout op korte fietsafstand van Overstad te liggen.

Om de langzaam-verkeersverbinding met het centrum te verbeteren worden mogelijkheden onderzocht, hierbij wordt allereerst ingezet op een extra brugverbinding. Met de ondertunneling van de Helderseweg ontstaat de mogelijkheid om ook de fietsroute via de Victoriebrug van een goede en veilige ongelijkvloerse verbinding richting het stationsgebied te voorzien.

De langzaamverkeersverbindingen worden als kans gezien om actieve mobiliteit te faciliteren en het gebruik van de fiets te stimuleren. De invulling van deze kansen is afhankelijk van de investeringsomvang en verkeerskundige en ruimtelijke mogelijkheden.



- Hoofd fietsroutes
- Nieuwe wandelroutes/ommetjes
- ◀ ▶ Brugverbinding nader te onderzoeken

- 1 Stationsroute
- 2 Centrumroute
- 3 Noord-Zuid route: kanaaloever
- 4 Historische dijken

4.4. GROEN

Het Groene hovenstad-concept vraagt om een stevige inzet van groen, zowel in de publieke ruimte als in de private ontwikkelgebieden en clusters. Groen biedt kwaliteit voor onspannen, ontmoeten, spelen, bewegen en sport. Daarnaast draagt het bij aan de klimaatopgave. Een stelsel van wadi's en infiltratie transportsystemen, in combinatie met hemelwaterriool zorgt in de openbare ruimte voor een gecontroleerde afvloeiing van hemelwater.

Opgaand groen, bomen en grote struiken alsook gevelgroen, zorgt voor verkoeling en het voorkomen of beperken van hittestress. Verkoelende schaduwrijke plekken zijn binnen een afstand van 300 meter van de woning beschikbaar. Corridors en open plekken zorgen voor koele en verfrissende windstromen tijdens hete periodes. Dat kan zowel in de openbare als in de private ruimte zijn. Dit zogenaamde systeem-groen heeft ook een ecologische functie en draagt bij aan een hogere biodiversiteit.



Verkoeling door opgaand groen

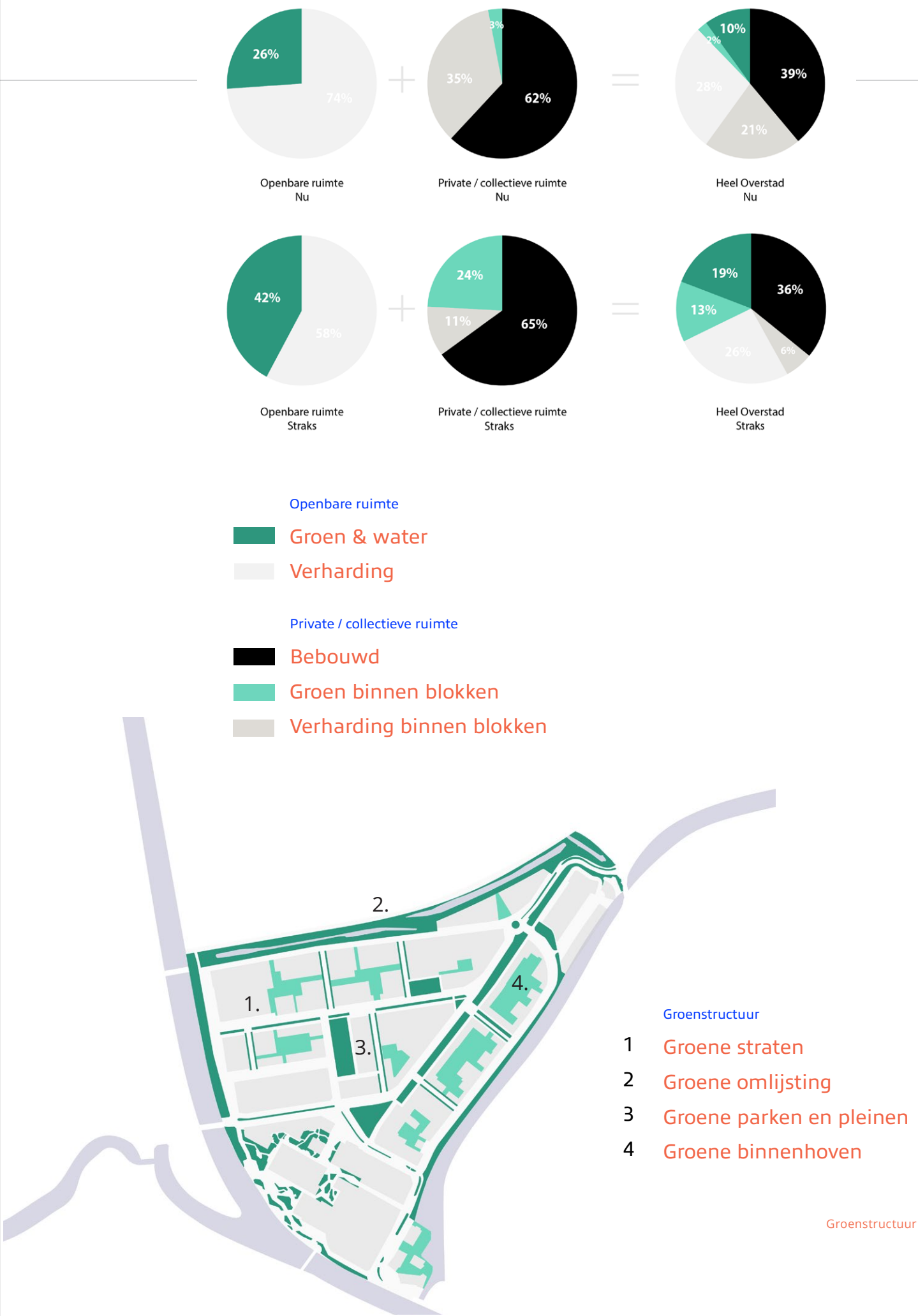
Hiervoor is het noodzakelijk dat minimaal 20% van de huidige private ruimte bestaat uit volle grond, oftewel; onverhard terrein. Die ruimte is noodzakelijk voor de infiltratie van regenwater in de bodem, zodat rio-leringen minder overbelast raken tijdens piekbuien. Door deze minimaal 20% volle grond verdiept aan te leggen (bijvoorbeeld als circa 40cm verdiepte wadi), al dan niet in combinatie met polderdak-systemen, wordt Overstad piekbui bestendig. De maatgeven-de bui is daarbij 70mm/uur, de oplossing is maatwerk. Het hemelwater moet 24 uur vastgehouden kunnen worden en de re-tentiecapaciteit moet binnen 60 uur weer beschikbaar zijn voor een eventuele volgen-de piekbui. Infiltratie in de bodem zorgt voor aanvulling van het grondwater en daarmee voor een buffer voor droge perioden.

In de uitgangspunten van het Beleidsplan Klimaatadaptatie staan concrete normen die toegepast moeten worden om te voldoen aan een klimaatadaptieve inrichting

In >> Bijlage A: Straatprofielen zijn de profie-len opgenomen van de straten in Overstad. Hier is te zien hoe er binnen de huidige en nieuwe straten vormgegeven wordt aan het klimaatadaptieve Groene hovenstad-con-cept.



Ruimte voor volle grond



GROENE STRATEN

De nieuwe en bestaande straten op Overstad krijgen, aansluitend aan het Groene hovenstad-concept, een zo groen mogelijke inrichting.



NOORDERSTRAAT/KOEDIJKERSTRAAT

De Noorderstraat/Koedijkerstraat blijft de boulevard voor de woonwinkels in Overstad. Deze winkels zullen in de toekomst minder ruimte nodig hebben. Bij de herontwikkeling wordt overgeschakeld naar city-concepten. Hierdoor hebben winkels meer een showroomkarakter omdat opslag/magazijn gedeeltelijk elders plaatsvindt.

Naast een woonboulevard, wordt de Koedijkerstraat ook een klimaatboulevard. Omdat eigenaren moeten voldoen aan de eis om (minimaal) 20% volle grond (en 40cm verdiept) te realiseren op eigen terrein is het een kans om deze 20% aaneengesloten te ontwerpen voor alle panden, waardoor één royale groenstrook kan ontstaan langs de Koedijkerstraat.

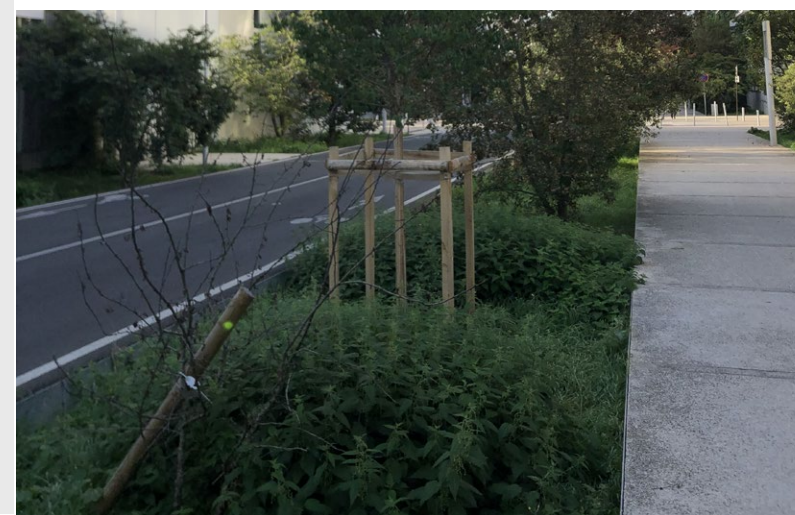


PETTEMERSTRAAT

Een doorgaande stedelijke wadi voegt verblijfs- en klimaatadaptieve kwaliteit toe aan het huidige stenige straatprofiel. Het toevoegen van stedelijke voortuinen aan nieuwe ontwikkelingen is een aantrekkelijke mogelijkheid om de straat nog verder te vergroenen. Hiermee wordt tevens vormgegeven aan de overgang openbaar privé. De mogelijke toekomstige inrichting van de Pettemerstraat is opgenomen in de bijlage >> Profiel Pettemerstraat.

ZIJPERSTRAAT

Aan de Zijperstraat wordt een gemengd milieu voorgesteld met woningen, (kringloop) winkels, maatschappelijke- en parkeervoorzieningen. De nadruk ligt hier op versterking van de ecologische zone en de opvang van regenwater. Op termijn kan het straatprofiel worden heringericht en krijgt de fietser meer aandacht dan nu, met behoud van autotoegankelijkheid.



In bijlage >> Profiel Zijperstraat is een mogelijke doorsnede opgenomen. De zone langs het spoor vormt op dit moment al een ecologische verbindingszone en is onlangs opnieuw ingeplant met een gemengd boomassortiment, om de biodiversiteit te verhogen. Het natuurlijke karakter van deze zone wordt versterkt door de plas-draszone langs de spoorloot te verbreden en meer ruimte te maken voor een natuurlijke oever tussen de loodsen en het spoor aan de noordzijde van de Zijperstraat.

NIEUWE VERBINDINGSSTRAATJES

Er worden 4 nieuwe dwarsstraatjes voor langzaam verkeer aangelegd tussen de Zijperstraat, Pettemerstraat, Koedijkerstraat en Hoornsevaart. Deze straten krijgen ruimte voor groene waterbergingen. Water kan hier vast worden gehouden en vertraagd worden afgevoerd naar de Hoornsevaart en de Spoorloot. De nieuwe straatjes zijn minimaal 14 meter breed. Zie bijlage >> Profiel Nieuwe Dwarsstraten.





Referentie groene Koedijkerstraat

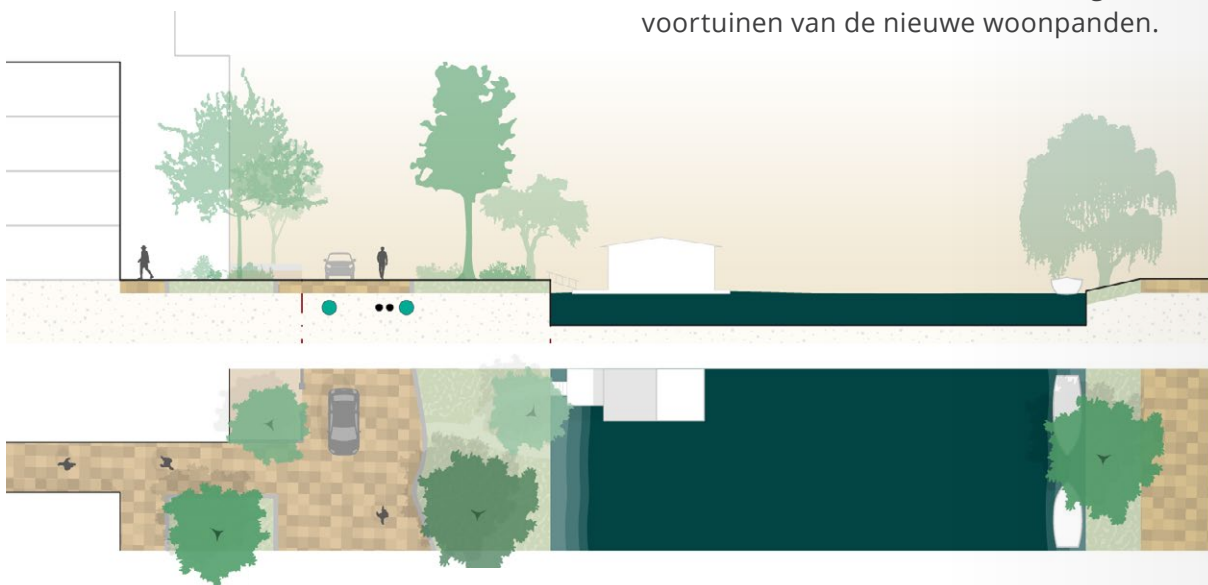


Referentie groene duivelsstaude



GROENE OEVERS

Het Noordhollandsch Kanaal, de spoorlijn en de Hoornsevaart vormen de randen van Overstad. Voorgesteld wordt om deze randen extra te vergroenen.



NOORDERKADE WANDELPROMENADE

Aan de Noorderkade zijn momenteel Van Til en de bioscoop belangrijke publiekstrekkers. De Noorderkade leent zich goed voor functies die passen bij een levendige oever.

Zodra de verkeerscondities geschikt zijn, zoals bijvoorbeeld na de ondertunneling van de Helderseweg, wordt onderzocht in hoeverre de Noorderkade meer een verblijfskarakter kan krijgen ten opzichte van het huidige verkeerskarakter. Vergroening is hier een belangrijke doelstelling, zodat dit deel van Noorderkade aansluit op het vergroende Ringersplein en zodoende een integraal onderdeel van het Kanaalpark wordt. Voorwaarde is wel dat de huidige verkeersstroom op de Noorderkade aanzienlijk wordt teruggebracht.

KWAKELKADE/HOORNSEVAART

Het is de bedoeling dat in de toekomst aan de Kwakelkade gewoond gaat worden. Waar nu nog sprake is van de achterkant van de woonwinkels (laad- en losruimte), zullen nieuwe woningen met de entrees aan de Kwakelkade gebouwd worden. De oever van de Hoornsevaart wordt nu verhuurd aan de woonboten. Het water wordt door middel van schuttingen, tuinhuisjes en hagen aan het zicht onttrokken. Doel is het realiseren van een groene oever waarbij het zicht op het water wordt hersteld. Het groene karakter wordt verder versterkt door de groene voortuinen van de nieuwe woonpanden.

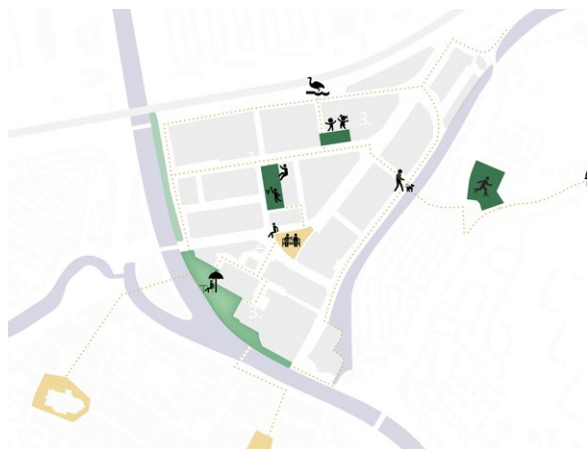


▼ Referenties Kwakelkade



▲ Referenties Noorderkade





GROENE PARKEN EN PLEINEN

Naast de groene omlijsting worden voor Overstad diverse grotere en kleinere parken en pleinen voorgesteld. Het groen sluit nauw aan op de woningen. Aandacht is voor divers gebruik als ontspannen en ontmoeten, spelen, bewegen met urban sports.

PARK (1)

Ligt op de plek van het huidige Parcade naast de parkeervoorziening. Dit park kan mede een functie krijgen voor sporten en bewegen. Het dak van de naastgelegen parkeergarage kan aansluitend hieraan ingezet worden voor openbare voorzieningen zoals buitensport faciliteiten. De uitwerking van het park zal in overleg met belanghebbenden worden opgepakt.



HUISWAARDERPLEIN (2)

Het plein vormt het meer stedelijke equivalent van het centrale park. Het plein wordt aanmerkelijk vergroend en voorzien van bomen. Dit groene bomenplein gaat het hart vormen van Overstad. Het plein krijgt een hoogwaardig vormgegeven klimaatadaptieve inrichting. Ontmoeten zal op deze plek centraal staan.

De huidige horecavoorziening in de vorm van een bijzonder paviljoen zou een eerste aanzet kunnen geven tot stedelijk gebruik. De aangrenzende gebouwen op de begane grondlaag kunnen worden voorzien van programma's die bijdragen aan de levendigheid van het plein.



GROENE VERBLIJFSPLEKKEN (3)

Aan de Pettemerstraat is ter plaatse van de bestaande bomen een groen parkje voorzien. De vormgeving en het gebruik zal te zijner tijd aansluiten bij de omliggende ontwikkelingen.

Rond de nieuwbouw van het Ringersfabriek zal in samenhang met de nieuwbouw van het Ringerskwartier een groene campusachtige omgeving worden gecreëerd, waarbij de kernwaarde Groene hovenstad als uitgangspunt dient. Het Ringershof voegt een extra kwaliteit toe aan deze nieuwe ontwikkelingen.



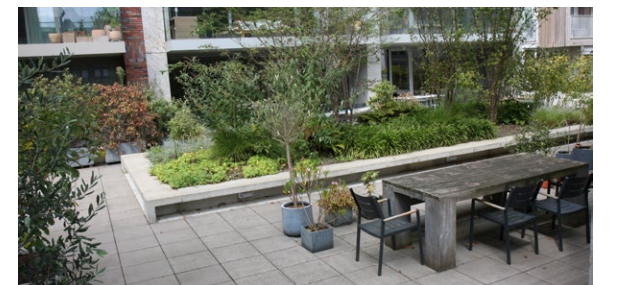
5.



Klimaatbestendig plein



Direct aan de woningen worden groene binnenhoven gerealiseerd. Aan de spoorzijde zijn het omsloten hoven, aan de Kwakelkade hebben de hoven direct een relatie met de kade zodat het groene karakter van de Kwakelkade wordt versterkt. Alle hoven blijven openbaar toegankelijk, de groene hoven zullen zoveel mogelijk op maaiveld op volle grond worden gerealiseerd zodat ze kunnen bijdragen aan de klimaatopgave en er opgaande beplanting kan worden gerealiseerd. Op locaties waar dit onmogelijk is zoals boven winkels of parkeergarages, worden extra hoge eisen gesteld aan de verhoogde binnentuinen.



Tuin boven parkeren en winkels

Dit ontwikkelkader biedt ruimte aan een toevoeging van ca. 1.700 woningen (naast de 600 gerealiseerde of nog in aanbouw zijnde woningen). Hierdoor ontstaat er in Overstad een brede stedelijke mix. Alkmaar krijgt met Overstad een tweede stadscentrum. Voor iedereen die in een bruisend centrumgebied wil wonen, werken, winkelen en vrije tijd besteden.

5. Programma

Ontwikkelkader Overstad

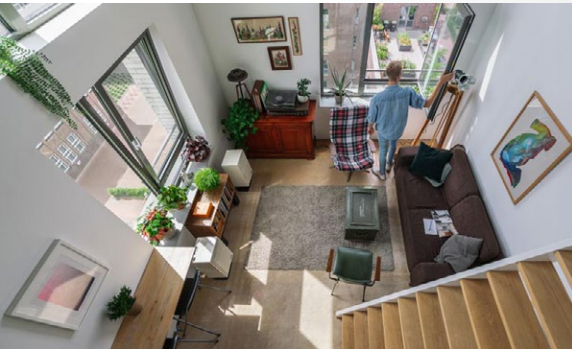
5. PROGRAMMA

Dit Ontwikkelkader biedt ruimte aan een toevoeging van ca. 1.700 woningen (naast de 600 gerealiseerde of nog in aanbouw zijnde woningen). Hierdoor ontstaat er in Overstad een brede stedelijke mix ter aanvulling aan de historische binnenstad. Overstad is straks voor iedereen die in een bruisend centrumgebied wil wonen, werken, winkelen en vrije tijd besteden.

De stedelijke appartementen zijn er voor onder andere starters en empty nesters. Ook voor gezinnen die graag stedelijk willen wonen wordt er gebouwd. De plannen zijn gericht op het ontwikkelen van een mix aan aansprekende nieuwe vormen van stedelijk wonen met aandacht voor veel (gedeelde) groene buitenruimte. De historische hof-typologie vormt hierin de basis voor het wonen omdat deze typologie rust en beschutting biedt binnen het levendige en stedelijke Overstad waar ook gewerkt wordt. Naast koeling, waterinfiltratie en natuur, biedt het groen ruimte aan ontspannen, ontmoeten, spelen, bewegen en sport. Het Groene hovenstad-concept zet stevig in op groen, zowel in de publieke ruimte als in de private ontwikkelgebieden/clusters.



ouderen en empty-nesters



jongeren en starters

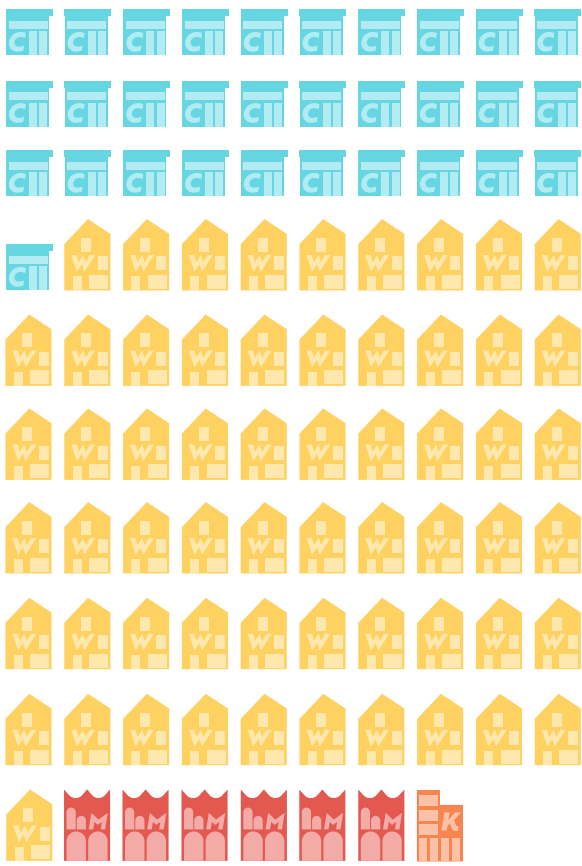


stedelijke gezinnen



- 5000 m² wonen
- 5000 m² detailhandel
- 5000 m² werken mkb
- 5000 m² voorzieningen
- 5000m2 kantoren

Overstad nu:
Het totale programma in Overstad bedraagt, na de bouw van het Ringerskwartier en Overstaete – beide goed voor circa 330 woningen, rond de 300.000m2 bruto vloeroppervlak. Het percentage wonen wordt dan circa 38% van het totaal. Naast winkels, cultuur, kantoren en overig programma is er ook een aanzienlijk deel maakindustrie.



Overstad straks:
In Overstad wordt volop ingezet op toevoeging van woningen. Circa 1700 woningen worden toegevoegd. De ambitie is om vast te houden aan het huidige vloeroppervlak aan grootschalige winkels. Er zal echter wel efficiënter worden omgegaan met de 'schaarse' ruimte. Winkels worden meer gestapeld. Voor maakindustrie leent het toekomstige Overstad zich minder. Culturele voorzieningen nemen toe door doorontwikkeling van het cultuurcluster. Daarnaast komt er meer plek voor woningbouwvolgende voorzieningen. Het totale programma van Overstad neemt overall fors toe tot circa 490.000m2.

5.

De grootschalige detailhandel zal zich omvormen naar city-concepten. Doordat in een city-concept opslag elders plaats vindt ontstaat ruimte voor wonen en werken boven deze city-concept winkels. Uitgangspunt is dat de toekomstige oppervlakte aan commerciële functies na de gebiedsontwikkeling gelijk is aan het huidige oppervlak.

Voor cultuur zet Overstad in op het gebied rond de bioscoop en het poppodium. Dit gebied is voorzien als het cultuurkwartier van Overstad. Hier zullen culturele trekkers beeldbepalend zijn. Door de onderlinge nabijheid versterken deze functies elkaar.

De leefbaarheid van Overstad wordt mede bepaald door de aanwezigheid van voldoende maatschappelijke voorzieningen. Het gaat hierbij om noodzakelijke medische voorzieningen, maar ook om plekken waar mensen elkaar kunnen treffen.



Zoekgebied cultuurfunctie

De leefbaarheid wordt ook bepaald door de wijze waarop het parkeren is opgelost. Voldoende parkeerplaatsen en een goede ruimtelijke inrichting zijn daarbij belangrijke uitgangspunten.

Het aantal nieuw te realiseren parkeerplaatsen (ca. 3000 in de eindsituatie) is bepaald op basis van vigerend beleid, en op basis van het nieuw te realiseren programma aan wonen, werken en winkels. Omdat in Overstad een parkeerregime geldt, gelden hier de parkeernormen voor de schil, volgens de Parkeernormennota 2020-2027.

Het aantal openbare straatparkeerplaatsen blijft hetzelfde. Voor de openbare parkeerterreinen geldt dat deze gecompenseerd worden door gebouwde parkeervoorzieningen. Waar mogelijk worden ter vervanging openbare parkeerplaatsen op straat gerealiseerd.



Voorbeeld van een centrale parkeervoorziening



Grootschalige woonwinkels

Voor het Huiswaarderplein wordt de ambitie om te vergroenen gecombineerd met langsparkeren. De bestaande particuliere parkeergarages (ca. 2000 parkeerplaatsen) blijven daarnaast ook functioneren. In totaal biedt het Ontwikkeldkader ruimte aan ca. 5000 parkeerplaatsen.

In 2024 is een parkeerbalans opgesteld. Gedurende de ontwikkelingen op Overstad zal deze parkeerbalans geactualiseerd worden.

Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Indien dat niet mogelijk is kan worden afgekocht bij de gemeente. De gemeente verplicht zich dan om te voorzien in de afgekochte parkeerplaatsen op door de raad vastgestelde afstanden. De afgekochte parkeerplaatsen worden gerealiseerd in een centrale parkeervoorziening.



meervoudig bruikbaar dakvlak



Bioscoop en het poppodium

Deze centrale Parkeervoorziening zal vanwege het effect van loopafstanden zo centraal mogelijk gelegen moeten zijn in Overstad. De omgeving van het huidige Parcade lijkt het meest geschikt hiervoor. Deze multifunctionele parkeergarage krijgt een commerciële en maatschappelijke plint en een meervoudig bruikbaar dakvlak. De parkeergarage wordt gekoppeld aan een logische parkeer-routing langs andere parkeergarages. Ook kan het gebouw functioneren als Hub en als stalling voor deelauto's en -fietsen. Ook een afhaalpunt voor pakketten ligt voor de hand. Mogelijk kan de plint nog een rol spelen als "tijdelijke" doorschuiflocatie voor de gebiedsontwikkeling.



Buurthuis



Horeca/stadsstrand op de kade

5.



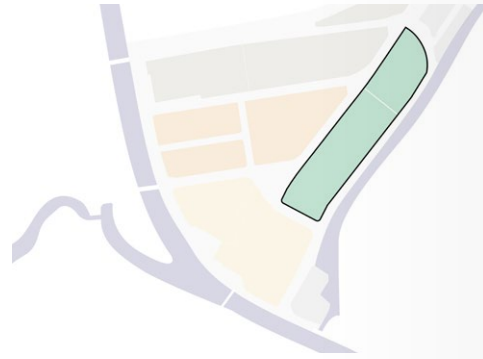
6. Leidende principes en spelregels

Ontwikkeldkader Overstad

Het ruimtelijk raamwerk en de voorbeeldverkaveling hebben geleid tot een aantal principes die in de uitwerking van de verschillende deelgebieden binnen Overstad moeten worden meegenomen. Deze zijn samen met de noodzakelijke structuurverbeteringen uit de raamwerkkaart vastgelegd in de spelregelkaart. Daarnaast biedt dit hoofdstuk een eerste aanzet tot beeldkwaliteit.

6.1. LEIDENDE PRINCIPES

De voorbeeldverkaveling is vertaald naar de leidende principes per deelgebied. Ofwel: de ruimtelijke uitgangspunten die als handleiding gebruikt dienen te worden bij de uitwerking van de verschillende clusters. Deze uitgangspunten vormen de basis van de spelregelkaart.



ZONE BOULEVARD & VAART

De relatief diepe bouwblokken tussen de Koedijkerstraat en de Kwakelkade krijgen twee gezichten. Aan de kant van de Koedijkerstraat draagt wonen boven de winkels bij aan de levendigheid van de stadsboulevard. Hier is het wonen met de reuring van de stad aan je voeten. Aan de Kwakelkade is het juist rustig wonen, dichtbij het water.

Het gebied ertussen leent zich goed voor het oplossen van de parkeervraag van de woon- en winkelfuncties en voor logistiek van de winkels. Een daktuin boven diepe winkels en parkeren biedt aangename leefkwaliteit.

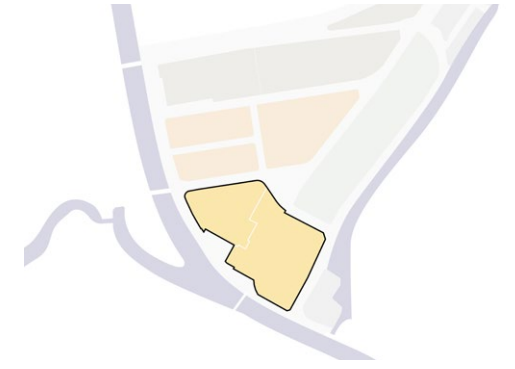
Korrelgrootte: grotere korrel aan de Koedijkerstraat (wonen boven winkels) dan aan de Kwakelkade (wonen aan het water, in verhouding tot Overstaete).

Bouwhoogte: variërend van 5 bouwlagen aan de Koedijkerstraat tot 4 bouwlagen aan de Kwakelkade. Kleine hoogteaccenten tot 6 bouwlagen zijn mogelijk buiten de invloedssfeer van de molenbiotoop.

Rooilijn: onderling verspringende rooilijn aan Kwakelkade voor een verrassend informeel en ontspannen stedelijk beeld, met voortuinen en open hofjes. Groene kade wordt woonblokken ingetrokken.

Entrees: entrees van woningen boven winkels bevinden zich tussen de winkels, voor levendigheid en sociale veiligheid ook na sluitingstijd. Wenselijk is het om de woningen op de straathoeken tot aan de grond door te trekken; ogen op straat.

Parkeren: binnen in de bouwblokken, met erboven een kwalitatieve daktuin



ZONE OVERSTAD CENTRUM

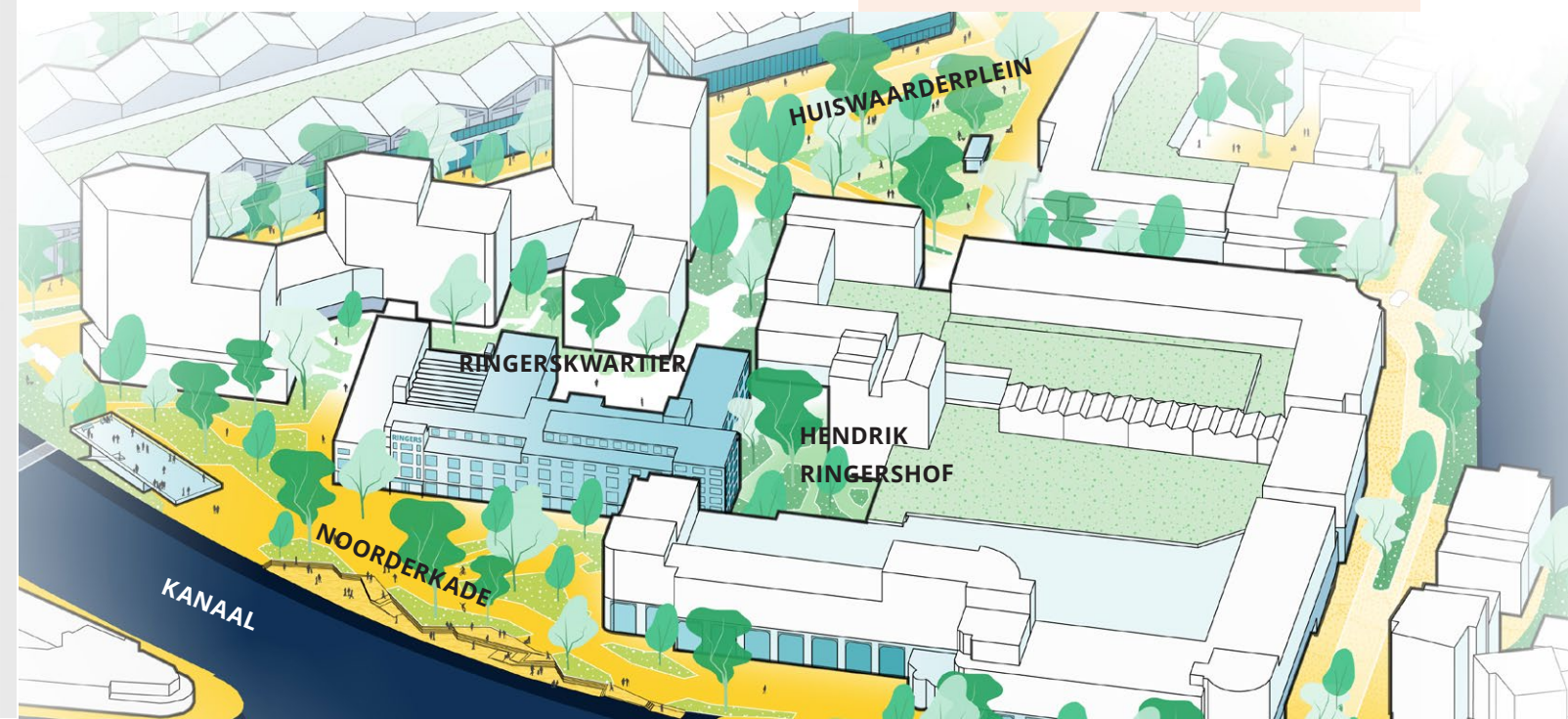
Ringerskwartier en Noorderarcade liggen programmatisch meer in het verlengde van de binnenstad. Grootschalige winkels en bijzondere horeca gecombineerd met centrum-stedelijke woonvormen. Met Dockside heeft de Zuidoostzijde van dit gebied definitief vorm gekregen. De Noordzijde wordt met het Ringerskwartier getransformeerd naar binnenstedelijke 'campus'. Structuurversterking, zowel programmatisch als ruimtelijk, is noodzakelijk in het middendeel rond het Hendrik Ringershof. Vernieuwing moet hier worden aangegrepen om een passende wand aan het Huiswaarderplein te maken door de schaa sprong tussen de 50 meter hoge toren van BPD en de hoogte van Ill Palazzo (16,5m) op te vangen. Dit accent mag bij uitzondering 9 lagen zijn en bevindt zich bij voorkeur in de zichtlijn van de Koedijkerstraat.

Bouwhoogte: Rond het hof is ruimte voor een bescheiden en 'slank' hoogteaccent van maximaal 35 meter (11 lagen) met een uitbreiding van winkels in de plint. Bouwhoogtes reageren op de omgeving. Aan de binnenzijde grenzend aan de Ringersfabriek betekent dit 4 bouwlagen met uitzondering van het hoogteaccent. Aan het Huiswaarderplein is een accent van 9 lagen toegestaan.

Door onaantrekkelijke winkeldaken op te toppen met wonen en groen wordt het leefklimaat verbeterd, ook voor de reeds aanwezige woningen boven de winkels.

Korrelgrootte: sluit aan bij de grootschaligere complexen die kenmerkend zijn voor dit gebied.

Parkeren: zal gezien de beperkte ruimte waarschijnlijk ondergronds gerealiseerd moeten worden.



6.



6.



ZONE SPOORZONE

De diepe blokken (ruim 100 meter) tussen de Zijperstraat en Pettemerstraat lenen zich bij uitstek voor een dubbele oriëntatie op zowel de binnenzijde als de buitenzijde van het blok. De blokken zijn doorwaadbaar in alle richtingen en in het midden bevinden zich groene binnenhoven. Hierdoor ontstaat een labrynt-achtig milieu van informele steegjes en groene hofjes. Hier is het wonen en werken midden in de stad(reuring) en tegelijk aan het groen (rust). In het oostelijke deel van de spoorzone is een concentratie aan kringloopwinkels voorzien. Hier bovenop kunnen woningen worden gerealiseerd mits deze een goede aansluiting op het maaiveld krijgen. Er moet rekening worden gehouden met de geluidbelaste zijde aan het spoor door openingen tussen de gebouwen smal te houden. De inrichting van deze openbare ruimte zal in functionaliteit en uitstraling bij de woningen en bedrijfsruimten aansluiten.

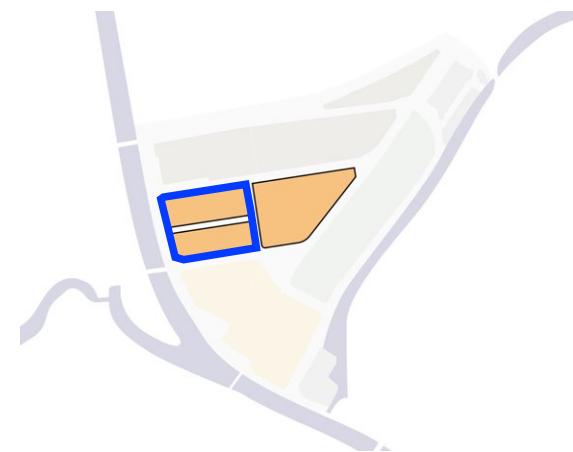
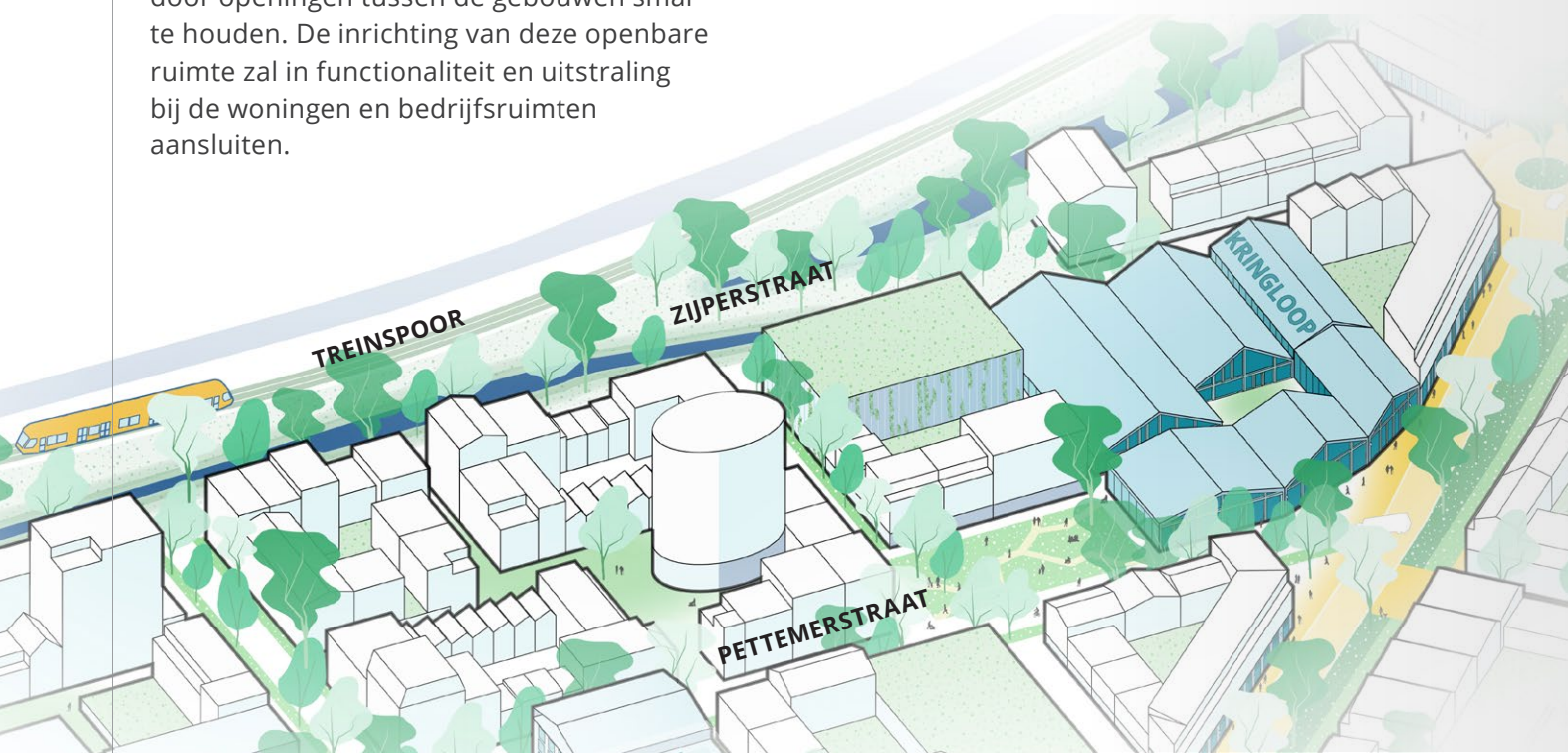
Bouwhoogte: tussen de 3 tot 5 bouwlagen met mogelijk enkele accenten van 6-7 bouwlagen. Op een tweetal plekken is een verbijzondering met 11 lagen toegestaan, mits deze op de tweede lijn binnen de blokken worden gerealiseerd.

Korrelgrootte: verhoudt zich tot de kernwaarde; pandenstad XL. De spoorzone leent zich goed voor een rijke typologische mix met ruimte voor stadswoningen voor gezinnen.

Entrees: zowel aan de straatzijdes als aan de binnenhoven. Dit betekent dat de binnenhoven en stegen openbaar toegankelijk moeten worden. Adressen van de woningen zitten immers voor een deel aan de binnenzijde.

Parkeren: verschillende oplossingen mogelijk.

Woningen aan deze zijde hebben hun buitenruimtes op het zuiden en zijn vrij gesloten aan de geluid belaste zijde van het spoor. Voor de woningen aan de Pettemerstraat is een goede overgang tussen openbaar en privé belangrijk. Afhankelijk van het programma op de begane grond kan dit een plintstoep of stedelijke voortuin zijn.



ZONE MIDDENGEBIED - KANAAL

De zone tussen Pettemerstraat en Koedijkkerstraat/Noorderstraat heeft een veelzijdig karakter. Een combinatie van wonen, winkels en cultuur is mogelijk. De aanname is dat in de zone aan het Kanaal het grote gestapelde woonwarenhuis gehandhaafd blijft. Optopping en uitbreiding aan de kanaalzijde is goed denkbaar.

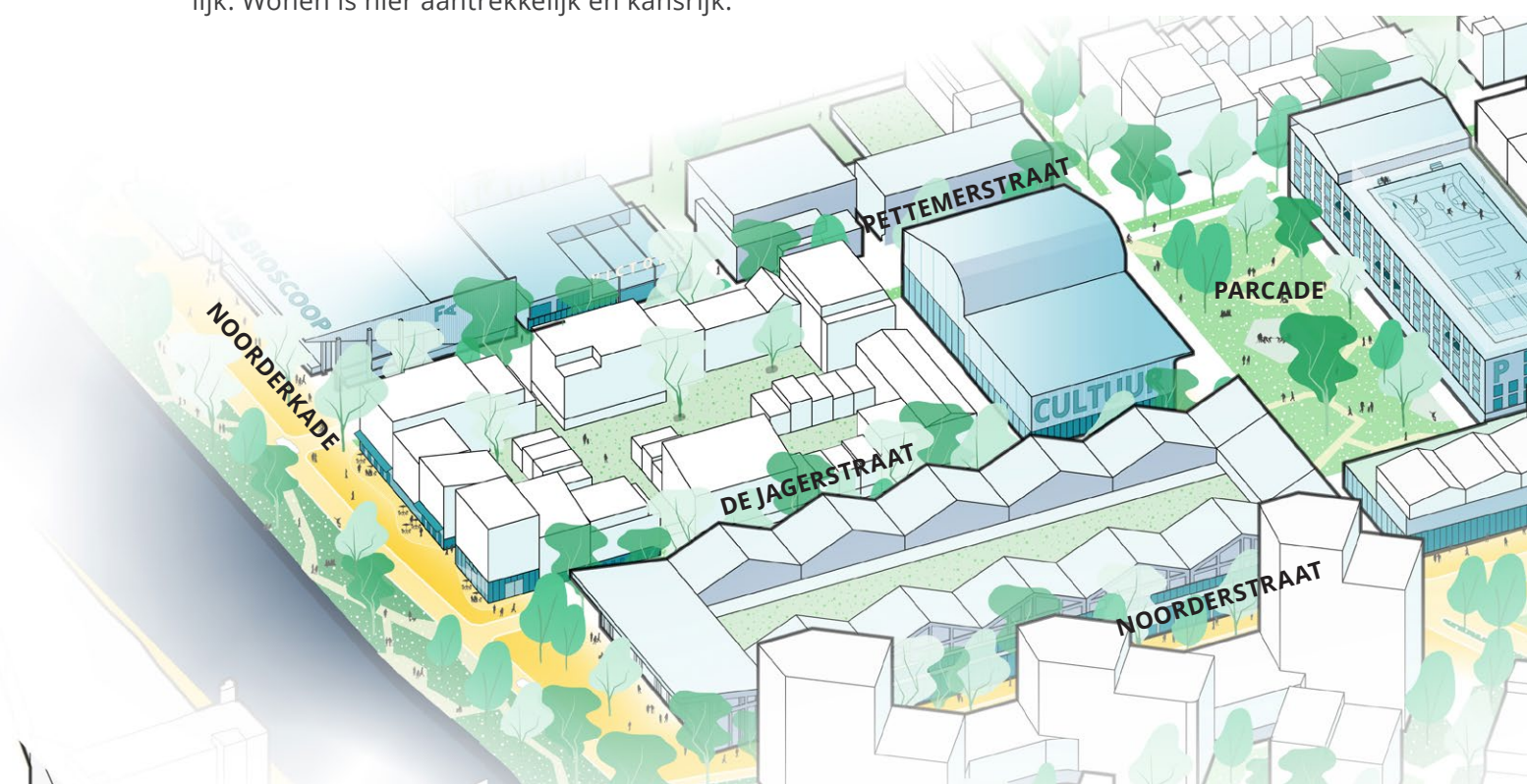
De strook hierachter tussen de Jagerstraat en de Pettemerstraat krijgt een dwarsstraat. De positie van dit straatje is afhankelijk van de komst van een eventuele culturele trekker aan het kanaal. Zowel aan de Jagerstraat als aan de Pettemerstraat is een goede overgang tussen openbaar en privé, noodzakelijk. Wonen is hier aantrekkelijk en kansrijk.

Bouwhoogte: verhoudt zich aan het kanaal met gemiddeld 6 bouwlagen tot de Noorderarcade. De eventuele optopping of voorbouw aan het bestaande woonwarenhuis kan ook tot deze hoogte worden gebouwd. Bouwhoogte van overige gebouwen sluit aan bij de pandenstad. Ook binnen dit blok is een verbijzondering van maximaal 11 bouwlagen mogelijk.

Korrelgrootte: sluit aan de bij pandenstad. Bij een cultuurprogramma mag de korrel groter zijn maar wordt de schaal door toepassing van inspringingen, uitkragingen of luifel verkleind. De menselijke maat is het uitgangspunt.

Entrees: aan de straatzijdes. Een groen binnenhof geeft het wonen hier een dubbele kwaliteit. Rust en luwte aan de binnenzijde en reuring aan de straat.

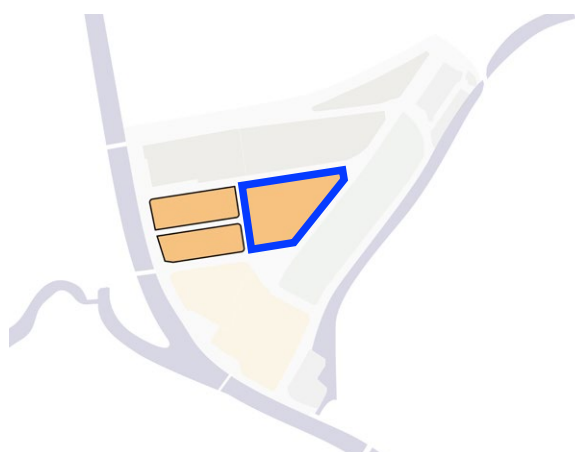
Parkeren: wordt binnen de bouwblokken opgelost voorzien van een kwalitatief hoogwaardige daktuin.



6.



6.



ZONE MIDDENGEBIED - PARCADE

Kenmerkend voor het gebied ten oosten van de Simsonstraat is de combinatie van groot-schalige winkels met wonen erboven. De winkels hier zullen voor een groot deel van straat tot straat doorlopen (Koedijkerstraat, Pettemerstraat). Hierdoor zal in deze zone vooral woningen aan een verhoogd maaiveld van winkeldaken worden gerealiseerd. Deze verticale menging vergt extra inspanning als het gaat om het toevoegen van een goede woonkwaliteit. Collectieve daktuinen geven invulling aan de groen- en klimaatopgave.

In het hart van het gebied komt het centrale park met daaraan het collectieve parkeergebouw. Dit multifunctionele gebouw heeft een kloeki uitstraling en levendige plint met maatschappelijk programma en/of winkelprogramma. De exacte positionering en grootte wordt nader bepaald. Het hoogwaardige ontworpen gebouw is uit 1

stuk en heeft maximaal een vergelijkbare bouwhoogte als zijn nieuwe omgeving. Net als bij de culturele trekker geldt dat bij het ontwerp de menselijke maat het uitgangspunt is. Het dak draagt bij aan de klimaatopgave en heeft bij voorkeur een publieke verblijfsfunctie al dan niet gecombineerd met werken.

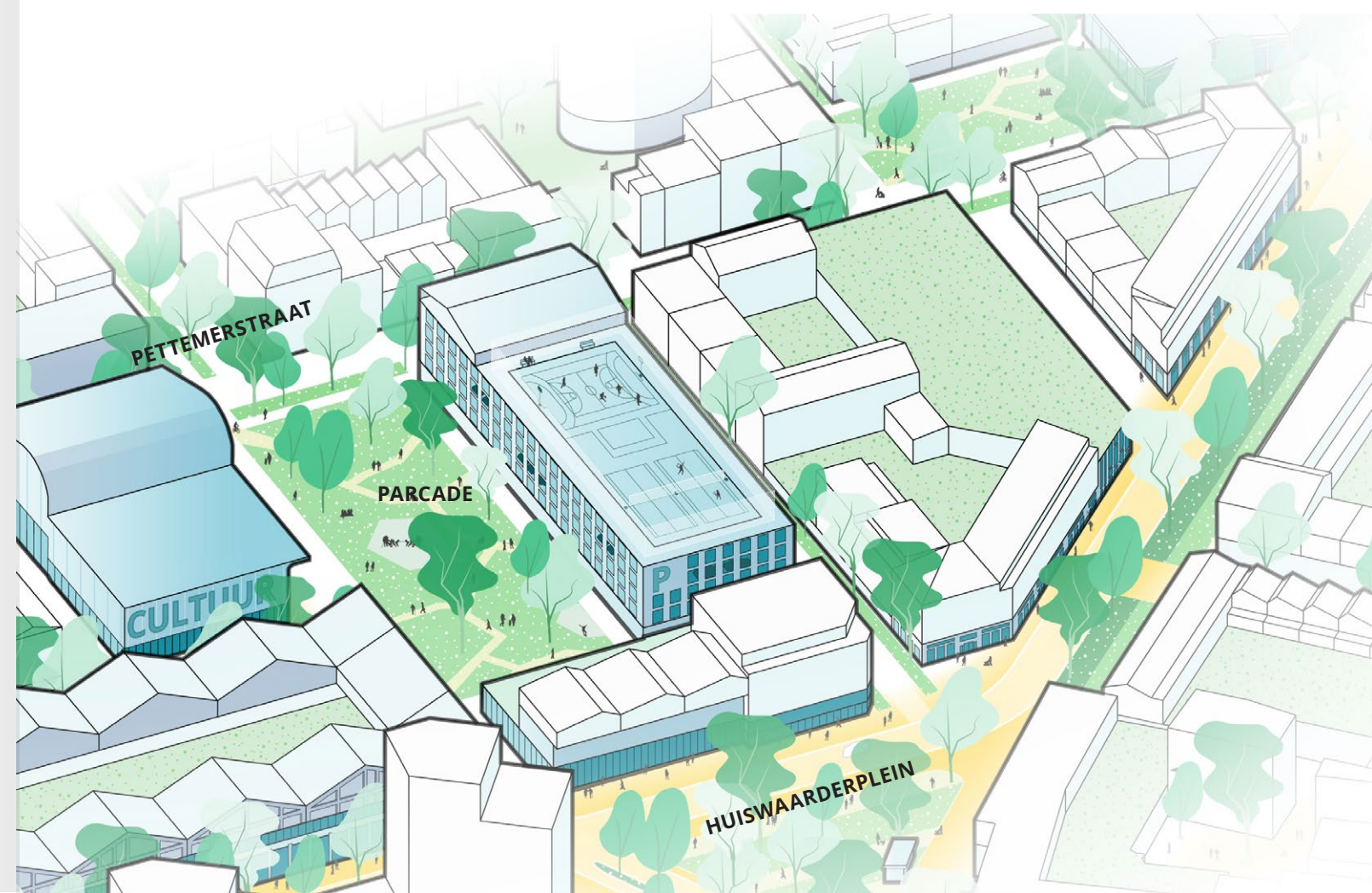
Het bestaande pand tussen Parcade en Huiswaarderplein heeft een cruciale positie. Bij vernieuwing van dit pand zal aan beide openbare ruimtes een goede voorzijde gerealiseerd moeten worden. De bouwhoogte kan dan worden verhoogd naar 6 bouwlagen.

Bouwhoogte: tussen de 3 tot 5 bouwlagen met mogelijk enkele accenten van 6-7 bouwlagen. Er is een verbijzondering met 11 lagen toegestaan, mits deze op de tweede linie binnen de blokken wordt gerealiseerd.

Korrelgrootte: pandsgewijze structuur aan de Pettemerstraat, schaal van de grootschaligere winkelstructuur aan de Koedijkerstraat. Panden aan de Pettemerstraat worden herkenbaar doorontworpen tot aan de grond. Winkels kunnen hier wel over meerder panden doorlopen.

Entrees: woningentrees krijgen een volwaardige positie tussen de winkelplinten.

Parkeren: zoveel mogelijk op eigen terrein, mogelijk ondergronds of half-verdiept.





SPELREGELKAART

6.2. DE SPELREGELKAART

De raamwerkkaart uit hoofdstuk 5, de voorbeelduitwerking (programmatische toets) en de leidende principes per deelgebied vormen de basis voor de spelregelkaart. De spelregelkaart geeft op hoofdlijnen het ruimtelijk en programatisch kader aan waaraan de gebiedsontwikkeling de komende 10 tot 15 jaar moet voldoen.

Gezien de naar verwachting lange termijn waarbinnen de gebiedsontwikkeling Overstad plaatsvindt, wordt er voldoende ruimte gelaten voor verandering in de tijd.

De spelregelkaart bewaakt samenhang waar nodig, en laat vrijheid waar mogelijk. Nieuwe inzichten kunnen tot wijzigingen leiden, als zij in de geest van het ontwikkelkader een aantoonbare verbetering zijn. Dit zal wel altijd met instemming van het college moeten plaatsvinden.

De kaart geeft voor iedere deelontwikkeling of cluster een globale handleiding als het gaat om programma, dichtheid, ruimtelijke structuurverbeteringen, kwaliteit en openbare ruimte.



6.

SPELREGELS & LEGENDA

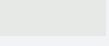
ONTSLUITING EN COLLECTIEVE RUIMTE

ONDERWERP		SPELREGEL	MOTIVATIE / TOELICHTING
Verbinding - positie vast		Nieuw te realiseren openbare doorsteek. Positie en breedte zoals aangegeven op de kaart. Verbinding is toegankelijk voor nood- en hulpdiensten. Het profiel krijgt een groene inrichting .	Doorsteken maken een fijnmazig netwerk en nieuwe adressen. Positie en breedte mede gebaseerd op kavelgrenzen en gebruik. Nood- en hulpdiensten moeten van de doorsteek gebruik kunnen maken. Groene inrichting draagt bij aan een klimaatadaptieve- en natuurinclusieve leefomgeving, wadi's zijn tenminste 40cm diep.
Verbinding - positie flexibel		Nieuw te realiseren openbare doorsteek . Exacte positie in overleg nader te bepalen, minimale breedte 14 meter. Verbinding is toegankelijk voor nood- en hulpdiensten. Het profiel krijgt een groene inrichting.	Doorsteken maken een fijnmazig netwerk en nieuwe adressen. Nood- en hulpdiensten moeten van de verbinding gebruik kunnen maken. Groene inrichting draagt bij aan een klimaatadaptieve- en natuurinclusieve leefomgeving, wadi's zijn tenminste 40cm diep.
Verbinding - indicatief		Te maken steeg, positie nader te bepalen, verbinding van binnenhoven met hoofdstructuur. Minimale breedte 6 meter, openbaar toegankelijk.	Doorwaadbaarheid wordt verbeterd.
Groene openbare ruimte		Openbaar toegankelijke ruimte met minimale maat zoals aangegeven op de kaart. Groene inrichting, afgestemd op gebruik als ontmoetingsplek. Winkels, voorzieningen en woningen met entrees aan het hof. Autovrije omgeving.	Biedt ruimte voor ontmoeting en een hoogwaardige leefomgeving. Groene inrichting draagt bij aan een klimaatadaptieve- en natuurinclusieve leefomgeving. Levendigheid op straat, ook na sluitingstijd van winkels en voorzieningen.
Collectief binnenhof		Openbaar toegankelijk binnenhof met minimale maat zoals aangegeven in de kaart. Groene inrichting: minimaal 70% onverhard, afgestemd op gebruik als speel- / ontmoetingsplek. Winkels, voorzieningen en woningen met entrees aan het hof. Autovrije omgeving, toegankelijk voor bevoorrading en nood en hulpdiensten.	Biedt ruimte voor ontmoeting en een hoogwaardige leefomgeving. Groene inrichting draagt bij aan een klimaatadaptieve- en natuurinclusieve leefomgeving. Beschuette speelplek voor kleine kinderen of ontmoeten. Goed kunnen functioneren van bestaande en nieuwe winkels en voorzieningen.
Bestaande entreezijde		Entreezijdes van bestaande panden aangegeven op de kaart.	Entrees zorgen voor levendigheid in de openbare en collectieve ruimte.
Entreezijde		Entrees aan de straatzijde en bij dubbel geörienteerde bouwblokken ook aan de binnenhoven.	

6.

SPELREGELS & LEGENDA

BOUWVELDEN & BOUWMASSA

ONDERWERP		SPELREGEL	MOTIVATIE / TOELICHTING
Karakteristieke bebouwing		Behoud karakteristieke bebouwing.	Ringersfabriek: monumentaal pand, recentelijk gerenoveerd.
Toekomst-bestendig vastgoed			Meerlaagse bebouwing die in programma en bebouwingstypologie goed aansluit bij het toekomstige Overstad. Bij behoud is versterken van bestaande kwaliteiten gewenst. Sprong in kwaliteit (denk aan optoppen, renovatie gevels, etc) maakt van Overstad een hoogwaardig leefomgeving.
Vaste plannen		Uitvoering zoals in procedure gebracht.	Plannen die recentelijk gerealiseerd zijn of worden of al ver zijn in de planvorming.
Grens cluster		Grens cluster. Minimaal 20% van het cluster is volle grond. Wanneer niet mogelijk, dient er voldoende gronddekking gerealiseerd te worden op daken / verhoogd maaiveld om aan de wateropgave te kunnen voldoen. Toetsing volgens klimaattoets in vigerend klimaatbeleid.	Clusters zijn bepaald op basis van eigendomsstructuur een beoogde samenhang in het gebied. Volle grond en groene inrichting komt ten goede van de verblijfskwaliteit van het gebied, natuurinclusiviteit en klimaatadaptief vermogen.
Rooilijn vast		Rooilijn met vaste positie. Bouwen in de rooilijn.	Rooilijn is bepalend voor de oriëntatie en adressering van gebouwen.
Rooilijn indicatief		Rooilijn met nader te bepalen positie, afhankelijk van positie van te maken doorsteek. Bouwen in de rooilijn.	Rooilijn is afhankelijk van de positie van de doorsteken.
Uiterste rooilijn		Uiterste rooilijn, incidenteel bebouwd, verspringingen in de rooilijn zijn wenselijk.	Informeel karakter aan de waterkant.
Transitiezone		Transitiezone (rooilijn ligt terug ten opzichte van de grens van het bouwveld).	Transitiezone voor geleidelijke overgang openbaar prive en om ruimte te maken voor een groene inrichting.
Ontwikkelvelden Vaartzone		Ontwikkelveld geeft maximaal te ontwikkelen oppervlak aan. De dichtheid is homogeen over het ontwikkelveld verdeeld. Combinatie van grootschalige winkels, wonen en voorzieningen.	De maat en positie van de ontwikkelvelden aan de Koedijkerstraat en aan de Hoornsevaart maken deze ontwikkelvelden geschikt voor grootschalige winkels met daarboven wonen en wonen aan hoven aan het water.

6.

SPELREGELS & LEGENDA

PROGRAMMA

ONDERWERP		SPELREGEL	MOTIVATIE / TOELICHTING
<u>Winkels</u>		Behoud en versterking van bestaande commerciële functies in het gebied van Noorderarcade en Ringers.	Het gebied rond winkelcentrum Noorderarcade vormt samen met de Ringersfabriek en het Huiswaarderplein een verlengde van de binnenstad, met commerciële functies en ondersteunende horeca.
<u>Grootschalige winkels / commercieel</u>		Concentratie van nieuwe commerciële functies / werken aan de Koedijkerstraat, zowel in de plint als gestapeld.	De Koedijkerstraat is een goede zichtlocatie en wordt een levendige stadsboulevard met een concentratie van grootschalige winkels, commerciële functies en ondersteunende horeca.
<u>Cultureel</u>		Behoud en versterking van bestaande culturele functies aan het Kanaal.	De bioscoop en het Poppodium maken van Overstad een levendigcentrumgebied. Behoud en versterking van deze functies is belangrijk.
<u>Bestaande specials</u>		Hier bevindt zich in de huidige situatie een (culturele) trekker.	De Ringersfabriek, de bioscoop, het poppodium en het stadsstrand zijn kenmerkende publiekstrekken in Overstad.
<u>Specials cultuur</u>		Ruimte voor een bijzondere culturele trekker.	Kanaalzone wordt een stadspark waar een bijzondere functie gecombineerd met horeca kan zorgen voor extra levendigheid en dynamiek.
<u>Specials kringloop</u>		Concentratie van kringloopwinkels op de hoek van de Koedijkerstraat / Pettemerstraat Ruimte voor een bijzonder kringloopconcept rond de Rataplan.	De vele kringloopwinkels in Overstad zijn kenmerkend voor het gebied en zijn een echte trekker. Een bijzonder kringloop/vintage concept kan een unieke trekker worden voor Overstad die goed aansluit bij de andere grootschalige (woon)winkels in het gebied.
<u>Wijkgerelateerde voorzieningen</u>		In ieder bouwveld dient een wijkgerelateerde voorziening te worden gerealiseerd (maatschappelijk, sport).	Spreiding van wijkgerelateerde voorzieningen garandeert een levendig gebied met openbaar karakter.
<u>Verdeling sociaal-midden-duur</u>		Verdeling tussen sociaal-midden duur volgens vigerende woonbeleid. Dit geldt voor ieder cluster.	Er wordt ingezet op een divers en stedelijk gebied met een rijke mix aan woningtypologieën, woninggroottes en prijsklassen.

SPELREGELS & LEGENDA

BOUWHOOGTE | PARKEREN & MOBILITEIT

6. BOUWHOOGTE

ONDERWERP		SPELREGEL	MOTIVATIE / TOELICHTING
Basishoogte		Bouwhoogte varieert tussen 3 en 6 lagen en met op enkele plekken ruimte voor een verbijzondering tot maximaal 7 lagen.	De ambitie is het maken van een ontspannen stedelijk gebied, waarin dichtheid evenredig is verdeeld over heel Overstad. Volgens de principes van de pandenstad ontstaat er een gevarieerd beeld met hogere en lagere panden schouder aan schouder naast elkaar met een 'mishoogte' van vijf lagen (het gemiddelde beeld is vijf bouwlagen).
Molenbiotoop		Indicatieve weergave molenbiotoop. Bouwhoogte dient te worden afgestemd op de molenbiotoop.	Aan de oostzijde van de Hoornsevaart bevint zich molen 't Roode Hert. In de ontwikkeling van Overstad dient rekening te worden gehouden met de molenbiotoop van deze molen. Op de kaart is de molenbiotoop aangegeven. Maximale bouwhoogte kan berekend worden op basis van de biotoopformule. Afwijken van deze hoogte kan alleen wanneer kan worden aangetoond dat dit niet nadelig van invloed is op de werking van de molen.
Hoogteaccent bestaand		Hier bevindt zich in de huidige situatie een hoogteaccent.	
Hoogteaccent 11 lagen		Hoogteaccent tot 11 lagen / 35 meter toegestaan. Positie nader te bepalen, op tweede linie binnen een bouwblok.	Contrasten tussen hoog en laag wenselijk (op enkele plekken hoogbouw met appartementen levert op andere plekken ruimte voor grondgebonden) ontspannen en luchtigheid. Hoogteaccent 'op tweede linie' met een setback van minimaal 5 meter, , zodat het hoogteaccent het straatbeeld niet domineert.

PARKEREN & MOBILITEIT

ONDERWERP		SPELREGEL	MOTIVATIE / TOELICHTING
Gebouwd parkeren		Parkeernorm op basis van vigerend beleid Parkeren wordt op eigen kavel opgelost met de mogelijkheid parkeerplaatsen af te kopen bij de gemeente. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd in een centrale parkeervoorziening op bouwveld 5/6	

6.

SPELREGELS & LEGENDA

BEELDKWALITEIT

ONDERWERP		SPELREGEL	MOTIVATIE / TOELICHTING
Beeldkwaliteit		Beeldkwaliteit in geheel Overstad volgens aanvullende beeldkwaliteitseisen	De ambitie is om van heel Overstad een hoogwaardig centrumgebied te maken. Hierbij hoort een hoogwaardige beeldkwaliteit voor het gehele gebied. Aanvullende beeldkwaliteitseisen zijn vastgelegd in het hoofdstuk Beeldkwaliteit in dit Ontwikkelkader. In de spelregelkaart zijn enkele plekken aangegeven waar bijzondere aandacht voor beeldkwaliteit gevraagd wordt. Deze plekken geven een indicatie van waar accenten liggen en zijn niet limitatief.
Bijzondere aandacht beeldkwaliteit - uitnodigende plinten		Bijzondere aandacht voor beeldkwaliteit van uitnodigende plinten	Winkelplinten aan de Koedijkerstraat bestaan uit een 2 laagse plint en dragen bij aan een uitnodigende stedelijke ruimte.
Bijzondere aandacht beeldkwaliteit - specials		Bijzondere aandacht voor beeldkwaliteit van specials	De programmatische specials in het gebied vormen de (toekomstige) publiekstrekkingen van Overstad. De ambitie is om deze te markeren met bijzondere en uitnodigende architectuur.
Bijzondere aandacht beeldkwaliteit - Huiswaarderplein		Bijzondere aandacht voor beeldkwaliteit van pleinwanden aan het Huiswaarderplein	Het Huiswaarderplein is een centrale ontmoetingsruimte in Overstad. Bij nieuwe bebouwing rond dit plein moet extra aandacht worden besteed aan het vormen van goede pleinwanden.
Bijzondere aandacht beeldkwaliteit - pleinwand		Bijzondere aandacht voor beeldkwaliteit van pleinwanden aan publieke openbare ruimtes	De groene, publieke openbare ruimtes worden aantrekkelijke ontmoetingsplekken voor bewoners en bezoekers van Overstad. Nieuwe bebouwing rond deze groene publieke ruimtes moet bijdragen aan een uitnodigende uitstraling d.m.v. publieke functies, transparantie, huiskamer, goede overgang.
Bijzondere aandacht beeldkwaliteit - markante hoek		Bijzondere aandacht voor beeldkwaliteit van bebouwingshoeken aan de Koedijkerstraat	Aan de Koedijkerstraat liggen diverse hoeken die in het oog springen. Deze beeldbepalende elementen vragen om een hoogwaardige beeldkwaliteit.
Bijzondere aandacht beeldkwaliteit - hoogteaccenten		Bijzondere aandacht voor beeldkwaliteit van hoogteaccenten	Hoogteaccenten in Overstad dragen bij aan de skyline van Alkmaar en zijn beeldbepalend voor Overstad gezien vanaf de omgeving. Een zorgvuldige inpassing en een hoogwaardige architectuur is daarom belangrijk. Hoe meer je in het oog springt, hoe meer je je best moet doen! Dit zijn de nieuwe iconen van Alkmaar.

6.3. IMPRESSIE

Verbeelding van de gemeentelijke ambities op het gebied van wonen, winkelen, cultuur, maatschappelijk programma en groen. Uitgangspunt is een 'ontspannen stedelijk milieu' met lucht en ruimte.



7. Beeldkwaliteit

Ontwikkeldkader Overstad

In deze beeldkwaliteitsparaaf zijn de vigerende welstandscriteria voor Overstad (vastgesteld mei 2013) aangescherpt op basis van de kernwaarden van het gebied. Aanleiding hiervoor is de gewijzigde context waarbij een substantiële woningbouwopgave is toegevoegd aan Overstad. De beeldkwaliteit dient bij te dragen aan deze kernwaarden.

BEELDKWALITEIT

7. AMBITIE OVERSTAD

In deze beeldkwaliteitsparaaf zijn de vigerende welstandscriteria voor Overstad (vastgesteld mei 2013) aangescherpt op basis van de kernwaarden van het gebied. Aanleiding hiervoor is de gewijzigde context waarbij een substantiële woningbouwopgave is toegevoegd aan Overstad. De beeldkwaliteit dient bij te dragen aan deze kernwaarden.

WELSTANDCRITERIA

Van Welstandscriteria kan afgeweken worden als er een goede kwalitatieve motivatie is en voldaan wordt aan de achterliggende gedachte van een criterium. In afstemming met de overige projecten in Alkmaars Kanaal is voor Overstad een onderscheidend profiel aangegeven. Waar Overdie en Oudorp zich meer richten op een 'industriële' en minder gepolijst karakter en Viaanse Molen vooral op de zachte landelijke setting die past bij de plek en de historische context, ligt de focus voor dit centrumgebied op 'stedelijke chic': architectuur met statuur in vormtaal en materiaalgebruik.



7.1. PANDENSTAD XL

- Panden hebben een individuele uitstraling, opgebouwd uit een plint, gevelvlak en kroon/kap.
- Panden zijn over het algemeen hoger dan breed, bij bredere panden wordt een verticale geleding aangebracht.
- De gevelindeling is voornamelijk verticaal, ramen zijn overwegend hoger dan breed.
- Wanneer de plint een niet-woonfunctie heeft wijkt de gevelindeling af van het gevelvlak, veelal transparanter (meer glas/etalage) en afwijkend in kleur- en/of materiaalgebruik.
- Panden staan aan de straatzijde met het gevelvlak in de rooilijn, de plint en kroon kunnen daarvan iets afwijken, door in te springen.
- Voor een levendig beeld en zekere plasticiteit van de gevel wordt hiertoe voor de plint een margezone van minimaal 0,5 meter aangehouden vanaf de rooilijn. Doel is een aantrekkelijke, levendige plint met menselijke maat.



- Er is aandacht voor de kroon (gevelbeëindiging) en vormgeving van dakvlakken (de 5de gevel of daklandschap) bijvoorbeeld: geprononceerde dakrand, set back, verbijzonderde woonlaag, kapvorm en dergelijke (ontwerpvrijheid).
- Entrees (ook die van bovenwoningen) liggen aan de straat of zijn gericht op de openbare ruimte en worden met nadruk vormgegeven.
- Zijstraten vragen om overhoekse oplossingen of meerzijdige oriëntatie, waarbij beide gevels gelijkwaardig worden behandeld.
- In het straatbeeld zijn balkons/loggia's geïntegreerd in de architectuur van de gevel, niet als losse elementen aan de gevel bevestigd.
- (Fiets)parkeren wordt uit het straatbeeld en inpandig opgelost.
- Voor gebouwen met een introvert programma, zoals een bioscoop of huisartsenpost (privacy), moet voorkomen worden dat er een grote gesloten gevel ontstaat (ontwerpvrijheid). Publieke ruimtes zoveel mogelijk aan de straatzijde situeren.



- (Hoogte)accenten hebben een stedenbouwkundige aanleiding.
- De Koedijkerstraat kent een ietwat afwijkend regime, enerzijds door de grootwinkelbedrijven in de plint die om een grovere korrel vragen, anderzijds door de hoogtebeperkingen vanuit de molenbiotop. Hierdoor zal er hier een meer horizontale geleding ontstaan dan een verticale.
- De (winkel)plinten aan de Koedijkerstraat zijn twee bouwlagen hoog en zijn open en transparant. Woningen erboven hebben hun eigen kwaliteit en ritmiek en liggen terug ten opzichte van de rooilijn van de winkelplint (tafelconstructie, set back).
- Woningen boven winkels hebben een eigen en herkenbare toegang aan de winkelstraat.

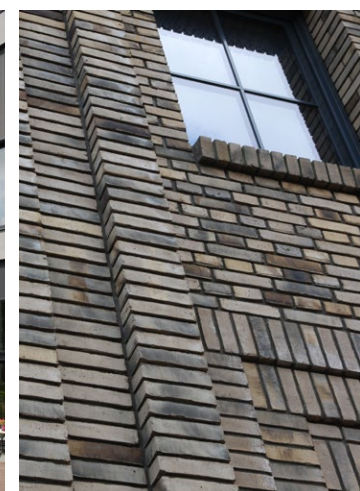




7.2. GROENE HOVENSTAD

- De clusters worden integraal ontworpen, zowel het architectonische als (semi)openbare gebied daarbinnen. Binnenruimten, -tuinen en daktuinen vormen een integraal deel van de ontwerpogave binnen een cluster.
- Streven is een individuele expressie binnen de samenhang in de clusters, doel is een ontspannen stedelijkheid met een gevarieerd en gemixt programma. Positionering van (hoogte)accenten vraagt om nadere aandacht vanuit stedenbouwkundige context, alsook vanuit bezonning en windval.
- Balkons, uitkragende buitenruimten en patio's zorgen voor een dynamisch beeld en zijn deel van de gevelcompositie. Galerijen zijn breed opgezet en vervullen tevens een sociale ontmoetings- en verblijfsfunctie.
- De binnenruimten zijn openbaar toegankelijk en vormen gezamenlijk een samenhangend labyrint.
- Assortiment van beplanting is overwegend inheems en biodivers.
- In het zicht gelegen platte daken (5de gevel) worden als polderdak ingericht, met retentiekratten en leeflaag van 30cm. Daktuinen zijn minimaal 70% groen. Sedumdaken zijn





in verband met meeuwen-overlast onwenselijk.

- Overige platte daken worden als polderdak ingericht, gecombineerd met PV-panelen.
- In de transitiezone aan de straatzijden is ruimte voor geveltuinten, een groene plint. Op aangegeven zones worden 'stedelijke voortuinen' toegepast, die een zekere afstand en privacy garanderen. De overgang openbaar-privé is deel van de architectonische opgave, de vormgeving is gerelateerd aan de bebouwing.
- Erfafscheidingen van terrassen aan de binnentuinen, daktuinen en hoven zijn integraal onderdeel van de architectuur en/of van het landschapsarchitectonisch concept.
- Groene gevels zijn toegestaan mits de achterliggende gevel zorgvuldig vormgegeven en gematerialiseerd is. Hiermee is ook het

winterbeeld of bij snoei van beplanting een verzorgd beeld gegarandeerd.

- De Kwakelkade kent — in afwijking van de overige straten — geen vaste rooilijnen maar gaat uit van een gevarieerde gevellijn.
- Individuele panden kunnen terugspringen uit de rooilijn op voorwaarde dat de ontstane voorruimte bijdraagt aan de versterking van de kwaliteit van de openbare ruimte

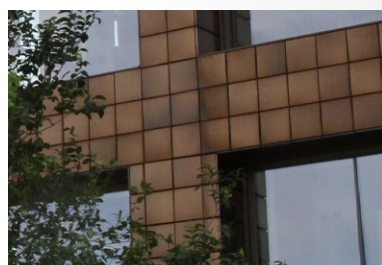
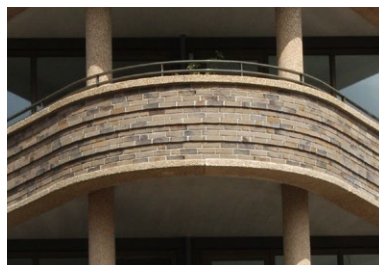
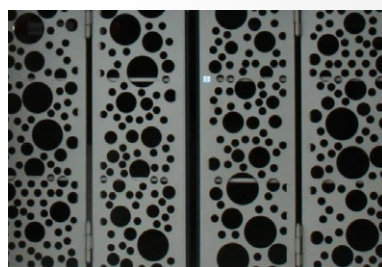
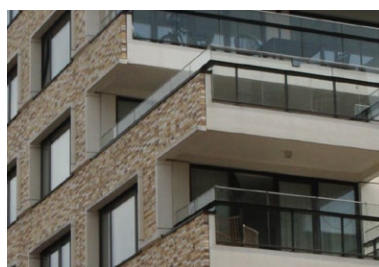
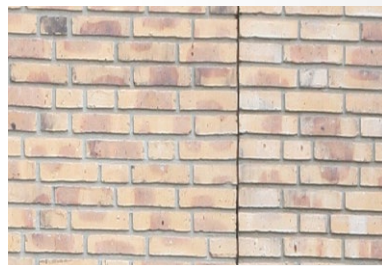
7.3. CONTRAST

- Materiaal is overwegend baksteen, met ondergeschikt daaraan keramiek, (hard)steen, stucwerk of gelijkend materiaalgebruik. Ander basismateriaal kan bij uitzondering worden gebruikt wanneer deze de architectuur versterkt in lijn met de kernwaarden. De focus ligt op een chique en statige uitstraling (ontwerpvrijheid).
- Kleurgebruik is een middel om de individualiteit van gebouwen te accentueren. Kleurgebruik varieert binnen het kleurenpalet (zie afbeelding kleuroverzicht)
- Materialisatie van panden varieert per pand, binnen de samenhang van het cluster. De kleurstelling van details, kozijnen, deuren en dergelijke wordt afgestemd op de hoofdkleur van de gevel en varieert binnen het kleurenpalet.
- Toegepaste materialen zijn hoogwaardig en worden mooier naarmate ze ouder worden,

materialen worden toegepast in de materiaal-eigen kleur en textuur. Kunststof of geschilderde panelen zijn niet toegestaan.

- Eentonigheid in het gevelvlak wordt doorbroken middels bijzondere metselverbanden, voeg(kleur) en brengt lastiek in de gevel en entreepartijen. Insteek is een statige, moderne ornamentuur, niet historiserend.

7.



7.4. OVERIG

- Rolhekken voor etalages dienen minimaal 70% open te zijn (i.v.m. sociale veiligheid en bijdrage aan de sfeer van de openbare ruimte met name 's-avonds)
- Trafo's worden inpandig opgelost conform geldende voorwaarden zoals bereikbaar vanuit de openbare ruimte en vrije werkkruimte.
- Bedrijfsafval wordt inpandig opgelost.
- Aanlichten van gevels is vanuit de duurzaamheidsgedachte niet toegestaan.
- Een corridorontsluiting heeft minimaal aan 1 zijde natuurlijk daglicht.
- Reclame-uitingen mee-ontwerpen als ondergeschikt onderdeel van de architectuur, bij voorkeur losse letters ipv borden.
- Boven of op de dakrand zijn geen reclame-uitingen toegestaan.



7.5. SPECIALS

- De openbare ruimte van Overstad kent een aantal plekken met een bijzondere verblijfsfunctie; Ringersplein, Huiswaarderplein en het Parcadeterrein. Solitaire bebouwing op deze plekken vormen specials in de stedenbouwkundige context en het architectonisch beeld. Vormgeving en materialisatie zijn vrij op voorwaarde dat aan een paar spelregels wordt voldaan:
 - Het gebouw krijgt een uitgesproken identiteit, alzijdige of meerzijdige oriëntatie.
 - Geen achterkanten aan de straat.
 - Bevoorrading, opslag en afval uit het zicht en inpandig op te lossen.
 - Gevelbeeld op straatniveau is open en uitnodigend (ontwerpvrijheid)
- Extraverte architectuur; buiten zie je wat er binnen gebeurt.
- Markante entrees op de schaal van het gebouw.
- Hoge begane grondverdieping.
- Aandacht voor de beeldkwaliteit/sculpturaliteit als special. Iconisch voorkomen, ook buiten openingstijden en gebruik.

8. Ontwikkelstrategie

Ontwikkeldkader Overstad

De ontwikkelstrategie draait om organische groei. Dit betekent dat veranderingen in het gebied vooral worden gestuurd door lokale initiatieven en behoeften, in plaats van een strikte, van bovenaf opgelegde aanpak. Het gaat in Overstad om flexibiliteit, gemeenschapsdeelname en duurzaamheid.

ONTWIKKELSTRATEGIE

Het versnipperd eigendom in het gebied heeft invloed op de ontwikkelstrategie. Niet alle grondeigenaren zullen plannen voor herontwikkeling hebben. Toch moet er een leefbaar woon-werk gebied ontstaan. Op basis van de huidige kennis zijn er clusters geformeerd die bij voorkeur in samenhang ontwikkeld worden.

Het uitgangspunt voor de ontwikkelstrategie is organische ontwikkeling. De groei en verandering van een gebied wordt gestuurd door lokale initiatieven, behoeften en geleidelijke aanpassingen, in plaats van door een strak gereguleerde top-down benadering. Het concept benadrukt flexibiliteit, participatie van de gemeenschap en duurzaamheid.

8.1. GEMEENTELIJKE INVESTERINGEN – UITWERKING OVERSTAD

De herontwikkeling van Overstad is een complexe opgave. De gemeente heeft een aantal strategische grondposities, maar de meeste gronden zijn eigendom van verschillende ontwikkelaars en/of eindgebruikers. Dat betekent dat er zowel actief als faciliterend grondbeleid wordt toegepast. Desondanks is er genoeg potentie om Overstad te laten verkleuren tot een aantrekkelijk woon-werkgebied. Zowel op de korte als op de lange termijn. En bouwend op zowel inbreng van gemeentelijk eigendom als initiatieven vanuit de markt.

JURIDISCH-PLANOLOGISCHE REGELINGEN

Voor het gebied geldt bestemmingsplan ‘Overstad’ (vastgesteld door de gemeenteraad op 16 mei 2013). Wanneer er nieuwe initiatieven zijn, wordt getoetst of het initiatief past binnen de vigerende bestemming. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de ambities en leidende principes uit het Ontwikkelkader Overstad. Voor ontwikkelingen die wenselijk en haalbaar zijn, maar niet passen binnen het vigerend bestemmingsplan, wordt een omgevingsplanwijziging voorbereid of wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt in de vorm van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). Hierover vindt aparte besluitvorming in de gemeenteraad plaats. Indien partijen hun bestemming - of het gebruik - willen wijzigen kunnen we sturing geven aan de hand van dit Ontwikkelkader.

INITIATIEVEN EN PROJECTEN

Het gebied is al volop in transformatie. In 2019 zijn aan de noordzijde van het gebied 64 eengezinswoningen gerealiseerd in het project Hollandse Tuinen. De ontwikkelingen Dockside fase 1 (140 woningen) en Ringersfabriek (73 woningen) zijn in 2023 opgeleverd. De ontwikkeling Dockside fase 2 (45 woningen) in 2024.

In 2024 wordt gestart met de bouw van de woningen bij de ontwikkelingen Ringerskwartier (ca. 280 woningen) en Overstaete (ca. 60 woningen). Eind 2024 komt de voormalige locatie van MCirca Overstad in het zogenaamde Zijperkwartier, voor ontwikkeling beschikbaar. Deze panden zijn door de gemeente aangekocht en hiervoor zal een openbare inschrijving worden georganiseerd.

Vanuit de rijksregeling “Woningbouwimpuls” is voor Overstad een subsidie ontvangen van ca. € 6 miljoen. Deze subsidie is beschikbaar voor o.a. de realisatie van een brug over het Kanaal, de Hoornsevaart en de aanleg van een park in Overstad.

De gemeente spant zich in om ontwikkelingen in het gebied actief te faciliteren, maar is voor de planning en voortgang uiteraard mede afhankelijk van de initiatiefnemers. Het is belangrijk, dat relevante partijen het verhaal van Alkmaar en Alkmaars Kanaal kennen, dat bewoners het gebied bezoeken, dat investeerders de kansen zien, dat gebruikers van het gebied elkaar ontmoeten. Wij gaan onderzoeken hoe we “gebiedsbranding” verder kunnen inzetten om de identiteit van het gebied te versterken en investeringen te stimuleren.

Particuliere investeringen zijn noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling in gang te zetten. De gemeente bouwt geen woningen,

maar werkt samen met grondeigenaren, marktpartijen en corporaties om de noodzakelijke investeringen te realiseren. Deze partijen worden van harte uitgenodigd om samen met ons de kansen te onderzoeken.

De gemeente zet ook investeringsmiddelen in vanuit bestaande programma’s die een bijdrage leveren aan het Ontwikkelkader. Denk daarbij aan groen, sport en openbare ruimte..

Een deel van de gemeentelijke kosten kan worden verhaald middels kostenverhaal bij nieuwbouwontwikkelingen. Dit zal echter ruimschoots ontoereikend zijn om alle gemeentelijke investeringen te dekken. Daarom onderzoekt de gemeente of er subsidies en fondsen beschikbaar zijn, bijvoorbeeld op het gebied van woningbouw, infrastructuur en klimaatadaptatie.

In deze fase van de ontwikkeling is er een globaal beeld van de financiële haalbaarheid van de ambities uit het Ontwikkelkader. Niet alle ambities zijn nog van een dekking voorzien. Dit is ook logisch aangezien de plannen nog verder uitgewerkt moeten worden en veel onderwerpen daarin momenteel nog niet scherp in beeld zijn. In de verdere uitwerking in deelprojecten wordt de financiële haalbaarheid telkens per voorgenomen ontwikkeling concreet in beeld gebracht. Zolang de financiële uitvoerbaarheid van een plan van de gemeente niet is aangetoond, zullen

8. er geen voorstellen voor wijziging van het omgevingsplan aan de raad worden voorgelegd.

Duidelijk is dat er niet voldoende middelen zijn om op korte termijn alle ambities te realiseren. Een belangrijke opgave voor de komende jaren is dan ook het vinden van investeerders, verschillende dekkingsmiddelen en cofinanciering om het Ontwikkelkader uit te voeren. Daarbij hanteert de gemeente het uitgangspunt dat kosten en kostenverhaal of andere inkomsten niet te ver uit elkaar mogen liggen in de tijd. Zodoende blijft het voorinvesteringsrisico van de gemeente acceptabel.

GEMEENTELIJK GRONDBELEID

De gemeente Alkmaar heeft een situationeel grondbeleid, waarin per ontwikkellocatie wordt afgewogen welke gemeentelijke rol het best past bij de maatschappelijke doelstellingen. In het ene geval kan dit zijn dat de gemeente zich beperkt tot het publiekrechtelijke instrumentarium en het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen (faciliterend grondbeleid). In het andere geval verwerft de gemeente een kavel en ontwikkelt dit zelf vanuit een privaatrechtelijk instrumentarium (actief grondbeleid).

VOORLOPIGE FASE 1: 2024-2030

BOUW PROJECTEN	OPENBARE RUIMTE PROJECTEN
Ringerswinkelcentrum	Langzaamverkeer bruggen
Ringerskwartier	Planvorming Parcadepark
Horecapaviljoen	Tijdelijke inrichting Parcade parkeerterrein met verplaatsbare bomen.
HUB Campus	Openbaar/recht van overpad parkeerpleintje achter de Albert Heijn.
Ringers Uptown	Placemaking projecten p.m.
Uitbreiding Ringers Winkelcentrum	
Zijperkwartier - deel A	
Parcade collectief parkeergebouw	

VOORLOPIGE FASE 2: 2030-2035

BOUW PROJECTEN	OPENBARE RUIMTE PROJECTEN
Oplossing hindercontour LPG Gasvulpunt in beeld	Langzaamverkeer bruggen
Zijperkwartier deel b	Planvorming Parcadepark
Blok aan De Jagerstraat/Beatlesmuseum	Tijdelijke inrichting Parcade parkeerterrein met verplaatsbare bomen.
Woonboulevard Koedijkerstraat./woningen Kwakelkade	Openbaar/recht van overpad parkeerpleintje achter de Albert Heijn.
Parcade collectief parkeergebouw	Placemaking projecten p.m.

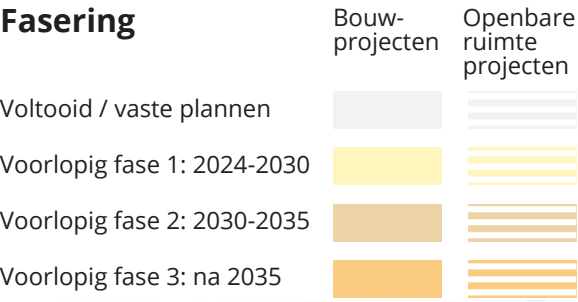
VOORLOPIGE FASE 3: NA 2035

BOUW PROJECTEN	OPENBARE RUIMTEPROJECTEN
Zijperkwartier, deel b 2.	Herinrichten Noorderkade (hangt samen met ondertunneling Helderseweg
Kop Kwakelkade	Aanleg Parcadepark
Zone tussen het spoor en de Zijperstraat.	Alle overige openbare ruimte en straten

8.2. FASERING EN PROJECTEN

Dit ontwikkelkader is opgesteld met een perspectief van circa 10-15 jaar. Hoe snel en in welke volgorde de ontwikkeling plaats zal vinden is afhankelijk van de eigenaren in het gebied en slechts voor een deel door de gemeente beïnvloedbaar. Een planning voor de inrichting van de openbare ruimte is afhankelijk van de ontwikkeling van aangrenzende kavels. Omdat lange straten zoals de Koedijkerstraat, Pettermerstraat en Zijperstraat aan zo veel verschillende eigenaren grenzen en bij voorkeur pas worden her-ingericht als vrijwel alle aangrenzende kavels zijn opgeleverd, zal de herinrichting van deze openbare ruimtes ver naar achter liggen.

Op basis van lopende initiatieven is een inschatting gemaakt van de volgorde van realisatie om ontwikkelingen zo veel mogelijk op elkaar af te stemmen.



faseringskaart

8.

PLACEMAKING

Overstad kent een succesvol voorbeeld van placemaking: het Stadsstrand de Kade. Dit succes nodigt uit om ook op andere plekken onderzoek te doen naar welke vormen van



placemaking: Stadsstrand: De Kade

placemaking in Overstad gewenst zijn en waar. Hiermee wordt getracht de minder bekende gebieden binnen Overstad bekend en aantrekkelijk te maken voor een breder publiek om Overstad stap voor stap meer onderdeel van het centrum te laten worden.

OVERLAST
BOUWWERKZAAMHEDEN

Ondanks dat het herontwikkelen van een bestaand functionerend gebied altijd tot overlast zal leiden wordt hier zo vroeg mogelijk op ingespeeld. Voor elk initiatief

wordt in samenhang met andere initiatieven gezocht naar routes voor bouwverkeer, om zo min mogelijk overlast te veroorzaken voor bewoners en bedrijven. Doordat in dit Ontwikkeldkader de hogere bouwdelen enkel toegestaan zijn op ‘de tweede linie’, dus niet direct grenzend aan rijbanen, wordt getracht rekening te houden met het beperken van het afsluiten van rijbanen wegens hijswerkzaamheden. Het volledig voorkomen van overlast wordt als onrealistisch gezien.

SAMENWERKEN
PER CLUSTER

Herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied is complex en kent vele onzekerheden en afhankelijkheden. Sinds kort zijn hier beleidsuitgangspunten aan toegevoegd voor klimaatadaptatie. Ook spelen uitdaging op het gebied van de energietransitie, waterinfiltratie en realisatie van sociaal maatschappelijk programma. Al deze uitdagingen tezamen maken de herontwikkeling van een bestaand stedelijk gebied buitengewoon complex.

Om dit alles toch haalbaar te maken, is samenwerken tussen initiatiefnemers noodzakelijk. Dit vergroot de kans op een succesvolle gebiedsontwikkeling aanzienlijk. Bijvoorbeeld omdat er financieel efficiënter ontwikkeld kan worden doordat burensamenwerken in plaats van elkaars bezwaarmaker zijn. Ook kunnen verschillende initiatiefnemers gezamenlijk voor-investeren in bijvoorbeeld

energievoorzieningen, parkeeroplossingen, klimaatadaptatieve maatregelen, enzovoorts. Daarnaast kan samenwerking leiden tot een wenselijke verdeling van het programma, zoals bijvoorbeeld voorzieningen of hogere bouwvolumes.

Om bovengenoemden redenen stimuleert de gemeente dat eigenaren binnen Overstad met elkaar samenwerken. Hiervoor stelt de gemeente een werkwijze voor:

Overstad wordt onderverdeeld in logische eenheden van eigenaren. Dit worden clusters genoemd. Een cluster is vaak een verzameling kavels, omringd door wegen. In het ontwikkeldkader is per cluster een globaal programma vastgesteld. Dit is tot stand gekomen door het maken van een stedenbouwkundige proefverkaveling.



indeling in clusters

8.

Het is denkbaar dat na overleg het programma en de grenzen van een cluster veranderen.

Om te voorkomen dat binnen een cluster de voorzieningen en minder rendabele functies helemaal niet ontwikkeld worden, zullen door de eigenaren binnen dat cluster afspraken gemaakt moeten worden. Vanuit marktgericht gedrag bestaat het risico dat de eerste eigenaar/ontwikkelaar binnen een cluster het meest winstgevende programma realiseert, met als gevolg dat de latere eigenaren/ontwikkelaars het overgebleven minder winstgevend programma moeten realiseren, wat op zichzelf niet haalbaar is. Waardoor Overstad geen voorzieningen zal realiseren.

Om dit te voorkomen, wordt per cluster van alle eigenaren gevraagd om met elkaar afspraken te maken over de verdeling van het programma. Daarom zal de gemeente terughoudend zijn met het verlenen van medewerking aan initiatieven, die afwijken van het bestemmingsplan waarover géén afspraken zijn gemaakt met eigenaren van aangrenzende percelen.

Om de onderlinge samenwerking tussen eigenaren per cluster te stimuleren zal de gemeente een actieve rol spelen in het samenbrengen van partijen. Hiervoor zal een communicatiestrategie worden opgesteld waarin ook de rol van grote projectontwikkelaars benoemd zal worden.

KANSEN EN RISICO'S

Een belangrijk risico voor de gebiedsontwikkeling Overstad is de hindercontour van het LPG gasvulpunt. Dit kan door gemeente of marktpartijen worden opgelost.

Het collectieve parkeergebouw in de omgeving van het Parcadepark kan een katalyserend effect hebben, omdat hiermee voldoende parkeercapaciteit gerealiseerd kan worden voor de afkoop van parkeerplekken, wat een gunstig effect kan hebben op de financiële haalbaarheid van plannen. Daarbij zal de gemeente een afweging moeten maken tussen voldoende parkeerbehoefte enerzijds en eenmalig de gehele parkeergarage realiseren, met tijdelijke leegstand die drukt op de exploitatie, anderzijds. Hierbij zal de aanwezige parkeercapaciteit in Overstad meegenomen worden in de afweging voor het juiste moment van start bouw.

Door de nieuwe Omgevingswet die onlangs is ingevoerd zijn ruimtelijke procedures gewijzigd. Dit kan tot onduidelijkheden leiden en van invloed zijn op de voortgang van projecten. Hetzelfde geldt voor de uitdagingen op het gebied van stroomleverantie.

Het succesvol en aantrekkelijk oplossen van al deze uitdagingen, opgaven en ambities zal afhankelijk zijn van de mate waarin initiatiefnemers onderling samen weten te werken.

8.3. PLANTOETSING

Initiatieven worden getoetst op de volgende zaken:

- 1. Vigerend beleid
- 2. Eisen en uitgangspunten uit dit Ontwikkelkader Overstad, inclusief de Spelregelkaart
- 3. Mate van samenwerking tussen eigenaren binnen een cluster
- 4. Mobiliteitsplan
- 5. Beeld Kwaliteitsplan
- 6. Bodem energieplan
- 7. Klimaatadaptatie
- 8. Woonvisie

8.

8.4. PARTICIPATIE

Het participatietraject voor de gebiedsontwikkeling in Overstad loopt al vanaf 2022. De volgende bijeenkomsten zijn georganiseerd:

- Op 3 maart 2022 is er een bijeenkomst geweest voor ondernemers en grondeigenaren;
- Op 8 maart 2022 was er een bijeenkomst voor bewoners en omwonenden.
- Op 13 juli 2022 is er een Overstad wandeling met ambtelijke gidsen georganiseerd, waarna men tot 14 augustus individueel de wandeling kon maken. 120 mensen namen deel aan deze wandeling. Via QR-codes kon men reageren.
- Op 15 februari 2023 is er een Meetup geweest voor ondernemend Overstad, waar er vooral de vraag is gesteld aan ondernemers wat zij belangrijk vinden voor Overstad. Ondernemers hebben toen de gemeente gevraagd nu eerst een plan te maken zodat zij daarop konden reageren.
- Op 6 maart 2024 is een ambtelijk concept-Ontwikkeldkader aan de grondeigenaren van Overstad gepresenteerd

Tijdens deze bijeenkomsten is door bewoners aandacht gevraagd voor het vergroenen van het gebied, het verbeteren van de openbare ruimte en een betere aansluiting op de binnenstad en omliggende buurten.

Op de bijeenkomsten voor ondernemers en grondeigenaren was er veel aandacht voor parkeren en bereikbaarheid, maar ook voor het stapelen van eisen vanuit de gemeente.

Deze input is verwerkt in het concept-ontwikkeldkader dat op 4 juni 2024 door het college vrijgegeven is voor participatie.

De participatieperiode liep van 10 juni t/m 10 juli 2024. Er is een inloopavond georganiseerd waar 130 mensen aanwezig waren. Daarnaast is er op de website van het Alkmaars kanaal uitgebreid aandacht voor het Ontwikkeldkader. Belangstellenden en belanghebbenden konden via een vragenlijst hun opmerkingen doorgeven. Digitaal zijn er 99 reacties binnengekomen en op de inloopbijeenkomst hebben 70 mensen de enquête ingevuld.

De thema's die door respondenten aangedragen zijn:

SPORTCAFÉ
Het sportcafé huurt van de gemeente een ruimte aan de Zijperstraat. De locatie van het Sportcafé staat op de nominatie voor herontwikkeling. Respondenten willen graag dat het sportcafé blijft.

Reactie: Een functie als het Sportcafé past heel goed op Overstad en het Ontwikkeldkader biedt er voldoende ruimte voor.

VERKEER
Zowel in de enquête als tijdens de inloopbijeenkomst werd aangegeven dat men zich zorgen maakt over de toename van de verkeersdruk als er 1700 woningen worden gebouwd op Overstad.

Reactie: In de Stedelijke Mobiliteitsvisie zijn keuzes gemaakt om de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid in de toekomst te waarborgen. Paragraaf 5.3 is hierop aangepast.

SOORT WONINGEN
In de enquête is gevraagd voor welke doelgroep er gebouwd zou moeten worden. Mensen mochten verschillende doelgroepen noemen. Veruit de meeste respondenten kozen voor alle doelgroepen.

Reactie: Dit past in het Ontwikkeldkader.

CENTRALE PARKEERVOORZIENING
Van de 169 respondenten geven er 111 aan een centrale collectieve parkeervoorziening een goed idee te vinden.

Reactie: Dit past in de keuze die gemaakt worden in het Ontwikkeldkader.

Naast de enquête zijn er 6 schriftelijke reacties binnengekomen van eigenaren/ontwikkelaars, een gezamenlijke reactie van de Bedrijvenvereniging Overstad en een reactie van de Ondernemersvereniging Het Bolwerk.

Op basis van het participatietraject worden de volgende aanpassingen aan het ontwikkeldkader voorgesteld:

- De spelregelkaart is op een aantal punten aangepast
- Omdat er onduidelijkheid lijkt te bestaan over het aantal parkeerplaatsen is de paragraaf over parkeren aangepast zodat duidelijk wordt dat het nieuw te realiseren programma aan wonen, winkels, maatschappelijk en cultuur er 3000 nieuwe parkeerplaatsen nodig zijn, dat is exclusief de bestaande gebouwde parkeervoorzieningen (ca. 2000 plaatsen.) Daarnaast zal de parkeersituatie regelmatig worden gemonitord.



BIJLAGEN

Ontwikkeldkader Overstad

BIJLAGE A:
**VOORBEELDVERKAVELING,
GEBOUWTYPEN EN
STRAATPROFIELEN**

A.

BIJLAGE A:
VOORBEELDKAVELING

Om inzicht te verkrijgen in het laadvermogen van Overstad is een voorbeeldverkaveling gemaakt. Hierin zijn de programmatische ambities, zoals geformuleerd in hoofdstuk 4, meegenomen. Deze voorbeeldverkaveling is geen ontwerp of plan, maar een manier om te testen wat de ruimtelijke kwaliteit is van het geambieerde woon, winkel, cultuur en maatschappelijk programma.

Overstad is ingedeeld in verschillende clusters. De basis voor de clusterindeling vormen de eigendomsgrenzen in samenhang met het ruimtelijk raamwerk. Omdat elke cluster anders is, heeft elke cluster zijn eigen functiemix, oppervlakte en programma. Zo is langs het spoor procentueel gezien meer wonen mogelijk, dan bijvoorbeeld langs de Koedijkerstraat, omdat bij deze

laatste procentueel gezien meer winkels mogelijk zijn. Terwijl in de zone langs het Kanaal in verhouding weer meer horeca en cultureel programma mogelijk is.

Naast de programmatische ambities zijn er ook ruimtelijke ambities. Deze zijn vertaald in een aantal ruimtelijke uitgangspunten die terug te zien zijn in de voorbeelduitwerking. Als ambitie is gekozen voor het ontspannen stedelijke karakter van Alkmaar. Dit vertaalt zich in een gemiddelde bouwhoogte van 5 bouwlagen. Stadswoningen van tenminste 3 bouwlagen geven de nodige lucht en ruimte binnen de ontwikkeling en dragen bij aan diversiteit van type huishoudens.

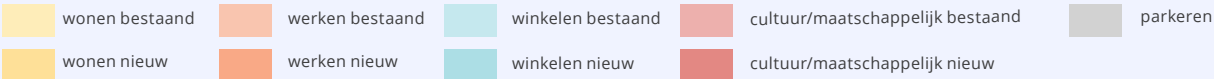
Daarnaast is ook de molenbiotoop bepalend voor de toegestane bouwhoogte aan de Kwakelkade.



indeling in clusters



programmatische verdeling



Cluster	BVO (m2)*	% wonen *
	Totaal**	Totaal**
1. HUB	40.000	45%
2. Zijperkwartier	64.500	75%
3. Boemerang	21.000	75%
4. Noorderkade	30.500	70%
5. Parcade en omgeving	38.000	45%
8. Kop Koedijkerstraat	28.000	60%
9. Overstaete en omgeving	57.000	60%
11. Ringers	75.000	45%

* Exclusief parkeren
** De spelregels hebben betrekking tot het gewenste eindbeeld per cluster. De onderverdeling in bestaand en nieuw programma is indicatief.

A.

BIJLAGE A:
GEBOUWTYPEN

Per type functie of programma zijn kansrijke gebouwtypen voor de gebiedsontwikkeling onderzocht. Deze typen zijn toegepast in de voorbeeldverkaveling en geven tegelijkertijd inzicht en inspiratie welke stedelijke milieus binnen Overstad kansrijk zijn. En op welke wijze functiemenging kan worden georganiseerd in ieder deelgebied. In deze bijlage zijn een aantal bij Overstad passende bouwstenen, parkeren-winkelen/werken/voorzieningen-wonen, nader beschreven.

BOUWSTENEN PARKEREN

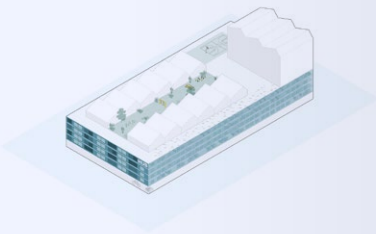
De grote parkeervraag op Overstad en de organische ontwikkeling over een langere tijd vraagt om flexibiliteit in (hybride) parkeeroplossingen. Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein en uit het zicht. In de openbare ruimte zullen enkel parkeerplekken voor mindervaliden en laden en lossen worden gerealiseerd.

BOUWSTENEN WINKELEN,
WERKEN EN VOORZIENINGEN

De functiemenging van Overstad wordt gekenmerkt door grootschalige (winkel)programma's gemengd met kleinschaligere woonprogramma's. Stapeling van winkel en werkfuncties in meerlaagse city-concepten wordt zoveel mogelijk gestimuleerd. Vaak is het echter beter de programma's schouder aan schouder náást elkaar, in plaats van óp elkaar, te realiseren.

BOUWSTENEN WONEN

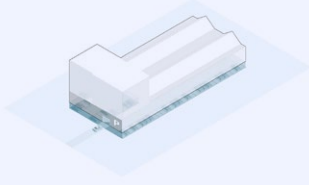
Overstad kent veel verschillende sferen, van rust tot reuring, die zullen leiden tot een rijke variatie aan woningtypologieën die weer verschillende doelgroepen aantrekken. Net als in de middeleeuwse binnenstad is een grote variatie aan woonmilieus en gebouwtypen mogelijk, voor stedelijk georiënteerde gezinnen tot ouderen, empty-nesters en starters.



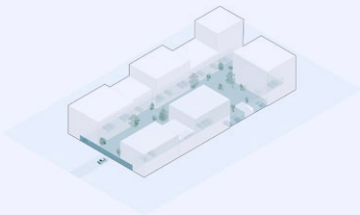
centraal parkeergebouw



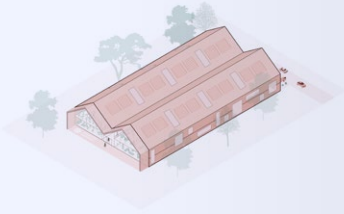
buurthub



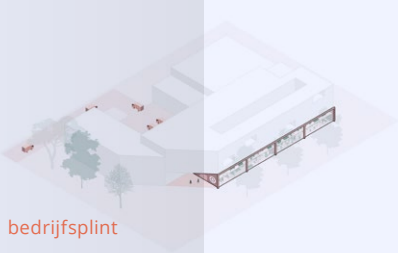
verdiept parkeren



overbouwd parkeren



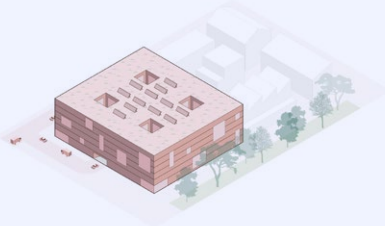
kringloophal



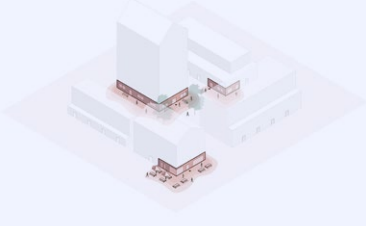
bedrijfsp lint



meerlaagse winkels



warenhuis



bedrijfs/voorzieningen plint



stadswoningen



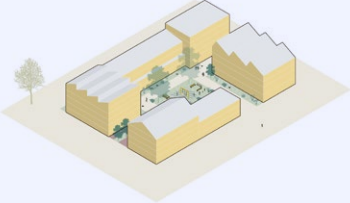
wonen boven winkels



optoppingen



wonen rond collectieve tuin



hofwoningen

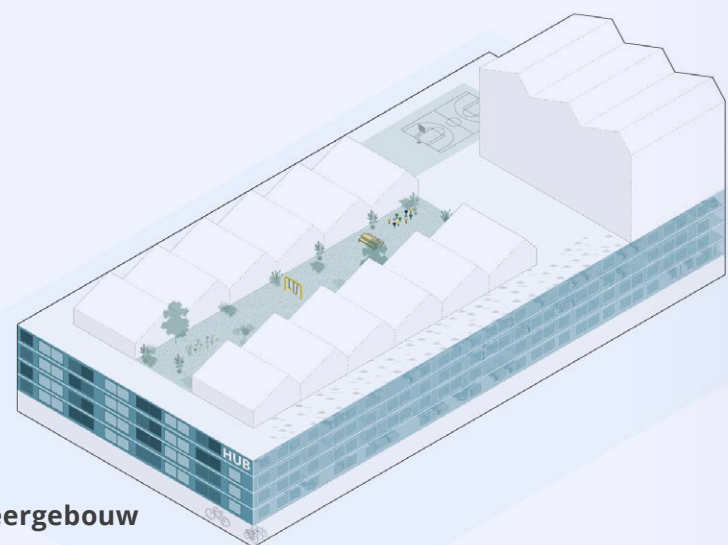


vrijstaande appartementen



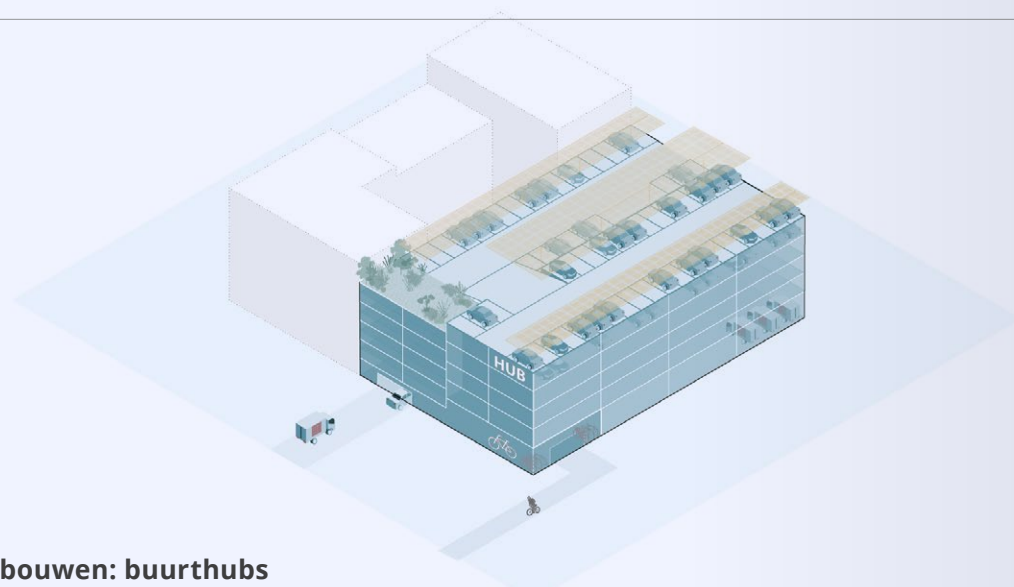
wonen met uitzicht

A.



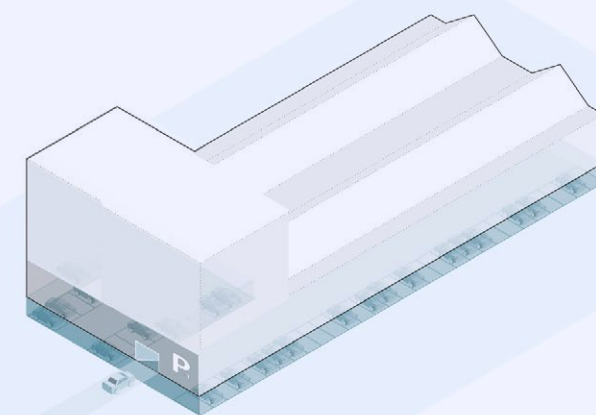
Centraal parkeergebouw

In het hart van Overstad wordt een centrale parkeervoorziening gerealiseerd. Dit is meer dan een parkeergebouw. Het 6 laagse gebouw biedt naast een substantieel parkeerprogramma ruimte aan voorzieningen in de plint en mogelijk ook op het dak. Een hoogwaardige architectonische uitwerking is een must. De meest geschikte locatie is de Parcade of in de directe nabijheid hiervan.



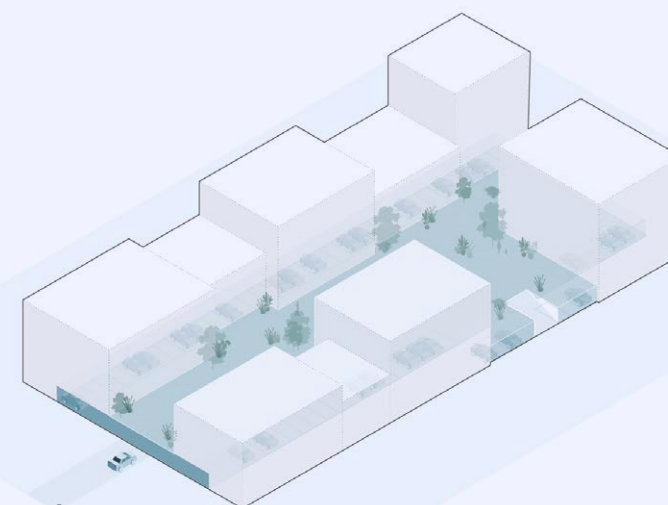
Parkeergebouwen: buurthubs

Parkeergarages met een maximale hoogte van 5 bouwlagen worden door nieuwbouw omzoomd. De zichtbare delen hebben een hoog afwerkingsniveau. Aan de buurthub kunnen buurtgerelateerde functies gekoppeld worden zoals postvakken voor pakketdiensten en fietsenstallingen. Het dak en eventueel gevels worden ingezet voor energieopwekking. Kansrijke locaties hiervoor zijn de HUB Campus en het Zijperkwartier.



Parkeren verdiept

Ondergrondse parkeeroplossingen of half verdiept parkeren brengen het parkeren volledig uit het zicht. Deze oplossingen zijn kansrijk onder commerciële programma's gecombineerd met wonen waarbij ingezet kan worden op dubbelgebruik. De entrees zijn inpandig en binnen het kavel opgelost. Deze oplossing is het meest voor de hand liggend aan weerszijden van de Koedijkersstraat.

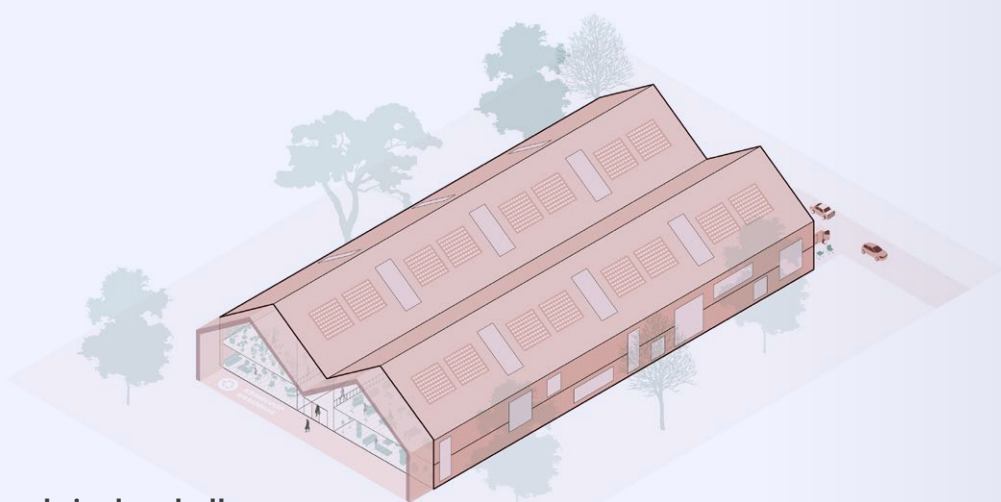


Parkeren overbouwd

Op locaties waar uitsluitend woningbouw wordt gerealiseerd zijn overbouwde parkeeroplossingen voor de hand liggend. De randen van de parkeerplaatsen worden omzoomd met woon- of woon gerelateerd programma. Het dak zal een inrichting krijgen met opgaand groen waarbij wordt voldaan aan de eisen van klimaatadaptiviteit. Deze oplossing is overal voorstelbaar maar het meest waarschijnlijk in het 'middengebied' en de Kwakelkade.

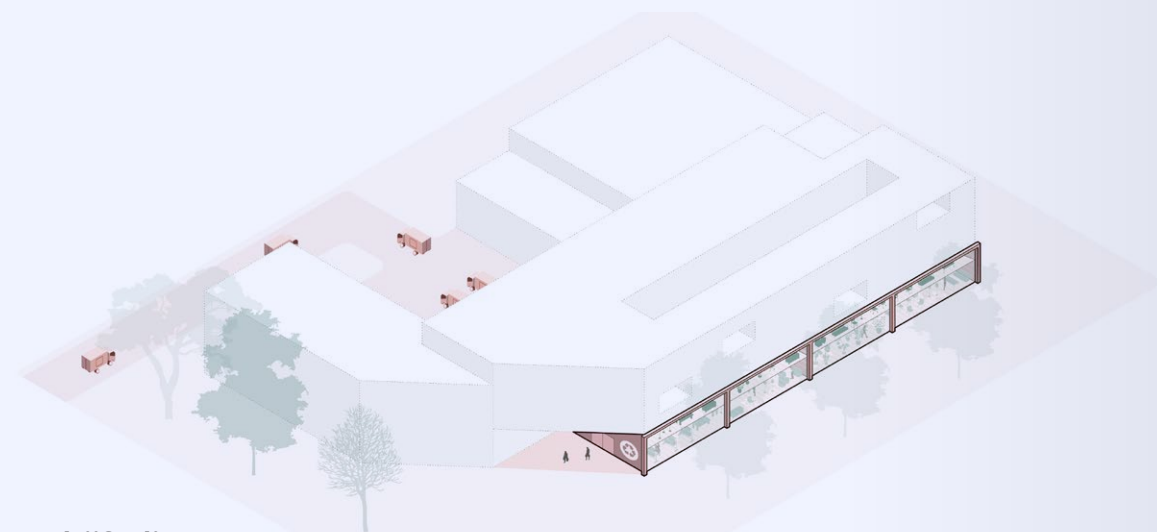


A.



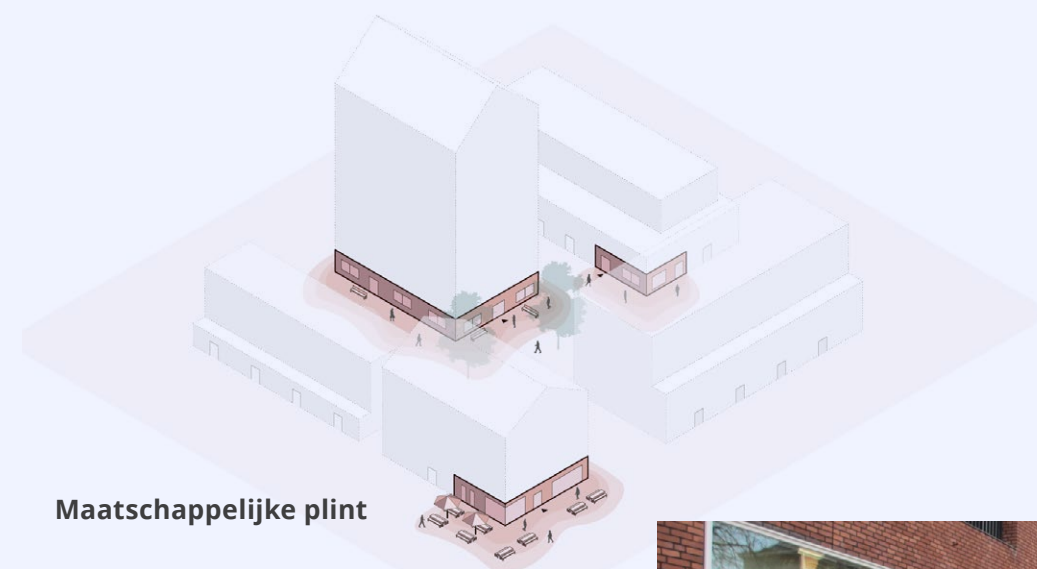
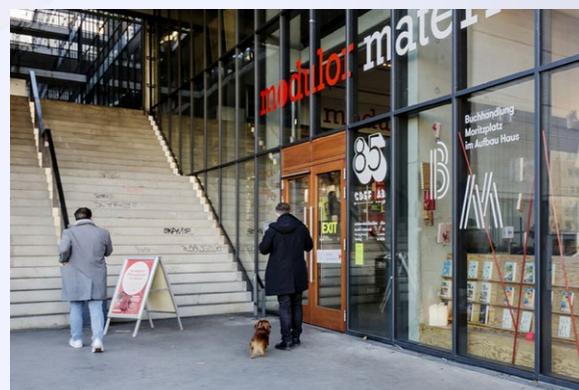
Bazaar: kringloophallen

Een bazaarachtig dwaalmilieu door een reeks van hallen biedt ruimte aan kringloopgerelateerde winkels. Eenvoudige hallen met een of tweelaagse winkelvloeren bieden betaalbare winkelmeters. Het gebied rond Rataplan met de huidige kringloopwinkels, de kringloopboulevard, is hiervoor de meest aangewezen plek.



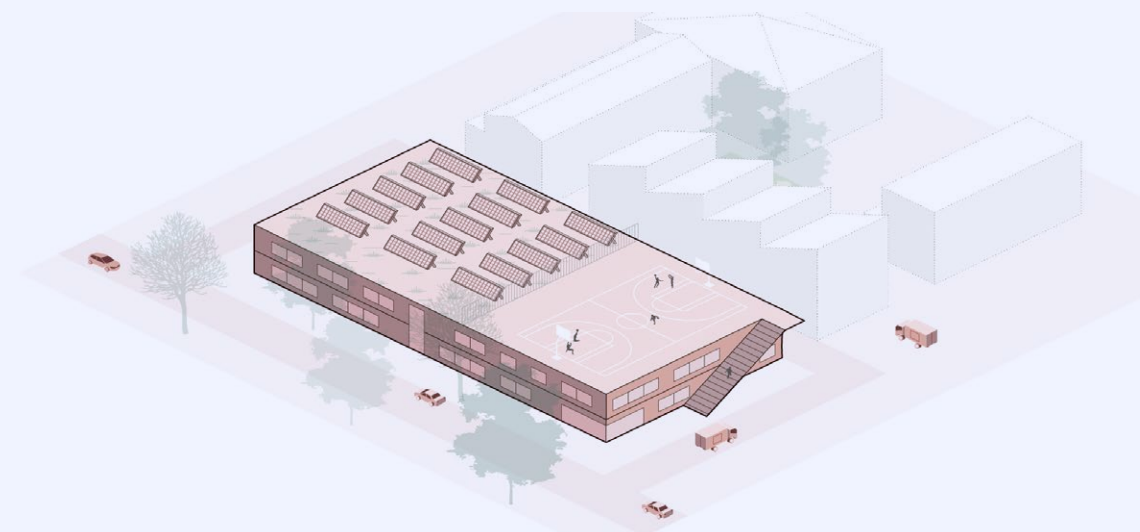
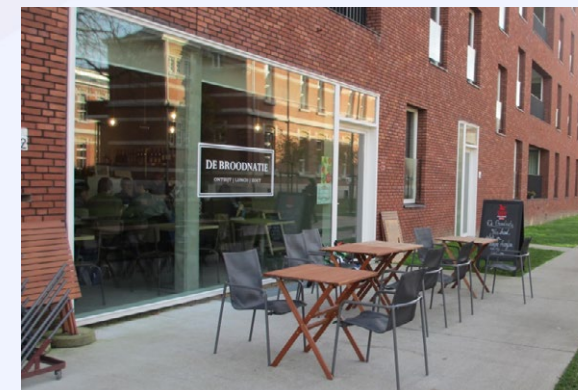
Bedrijfsplint

Een diepe en hoge plint onder een woon of parkeerprogramma is geschikt voor de huisvesting van bedrijven of andere commerciële of maatschappelijke voorzieningen. Geschikte locaties zijn overal op Overstad voorstelbaar maar specifiek geschikt lijken het centrale parkeergebouw en de dwarsstraten tussen Koedijkerstraat en Kwakelkade.



Maatschappelijke plint

Kleinschalige maatschappelijke programma's die volgend zijn aan de woningbouwontwikkeling kunnen overal op Overstad gerealiseerd worden. Afhankelijk van het type programma ligt deze zichtbaar aan de straat zoals een tandartsenpraktijk en gezondheidscentrum of meer geborgen aan een binnenhof zoals bijvoorbeeld een Kinderdagverblijf.

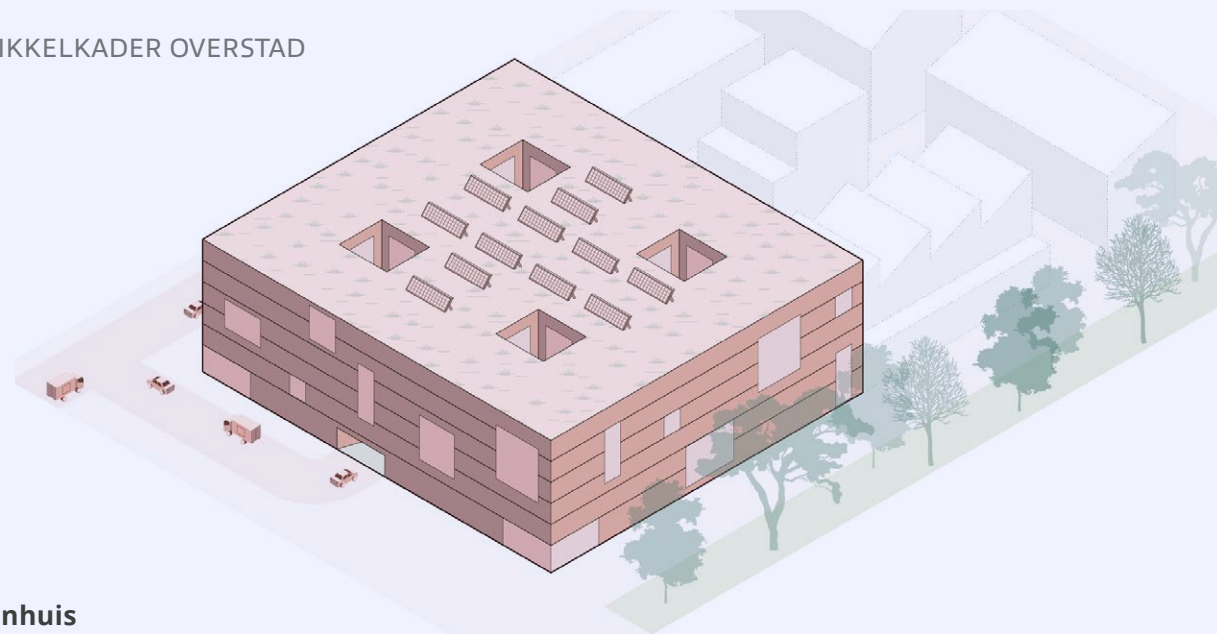


Meerlaagse winkels: Cityconcepten

Grootschalige winkels met eenlaagse winkelvloeren zullen transformeren naar meer gestapelde city-concepten die efficiënter met de ruimte omgaan. Wonen op het dak is een mogelijkheid mits deze kwalitatief als een even volwaardige functie wordt gezien en op een heldere wijze geadresseerd kan worden aan de openbare ruimte. Meerlaagse winkels zijn kansrijk aan de Koedijkerstraat/Noorderstraat, Huiswaarderplein en Oosterwezenstraat.



A.



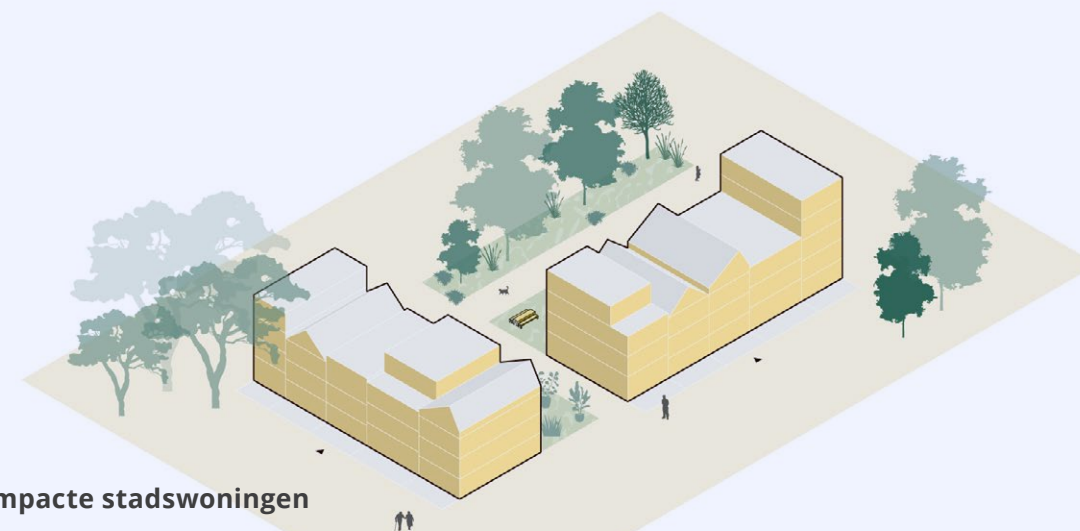
Warenhuis

Een 'special' onder het winkelen is een meerlaags gestapeld hoogwaardig gebouw al dan niet gecombineerd met andere ondersteunende programma's. De interieurwinkel van Til op Overstad is een concept dat de eigenschappen van een warenhuis heeft. Een passende locatie, mocht een dergelijk concept haalbaar blijken, is aan het Huiswaarderplein.



Wonen boven winkels

Het realiseren van woningen boven de grootschalige winkels is belangrijk voor de levendigheid en sociale veiligheid (ook na sluitingstijd). Wonen boven winkels kunnen appartementen zijn maar ook een bijzondere vorm van eengezinswoningen. Belangrijk is een volwaardige collectieve entree aan de straat en voor iedere woning een goede privé buitenruimte. Een groene daktuin draagt bij aan een prettige leefkwaliteit. Wonen boven winkels is kansrijk aan de Koedijkersstraat.



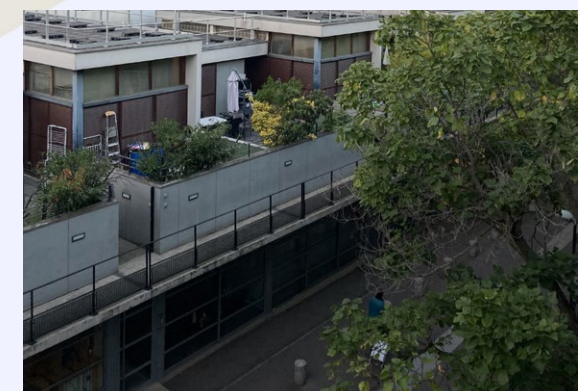
Compacte stadswoningen

Stadswoningen zijn grondgebonden woningen met een voordeur aan de straat of hof. In tegenstelling tot een reguliere eengezinswoning is de tuin compact, de woning relatief smaller en wat hoger. Deze woningen kunnen eventueel gecombineerd worden met een bovenwoning. Stadswoningen zijn aantrekkelijk voor gezinnen met een stedelijke oriëntatie. Het middengebied ten westen van de Parcade, de HUB campus en Zijperkwartier in de luwte van het winkelen lenen zich goed voor stadswoningen.



Optoppingen

Op bestaande gebouwen, in Overstad veelal winkels, is het mogelijk om met een lichte constructie woningen toe te voegen. Door optoppingen kunnen er goed woningen in het betaalbare segment worden gerealiseerd. Door de toepassing van optoppingen kan er goed verdicht worden en kwaliteit aan de grote dakoppervlakken worden toegevoegd. Vergroening van daken is hierbij noodzakelijk.

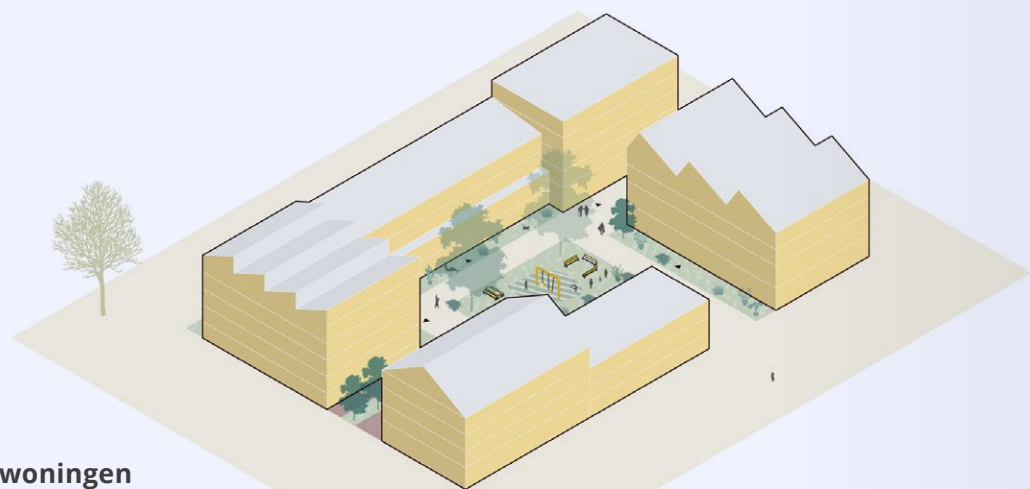


A.



Appartementen half vrijstaand

Compacte blokjes met appartementen met een hoge architectonische en ruimtelijke kwaliteit lenen zich voor wat grotere woningen met een relatief hoog aandeel van woningen met een 'overhoekse' oriëntatie. Deze typologie is geschikt voor een wat hoger segment. Een passende locatie is de zone langs de Hoornsevaart.



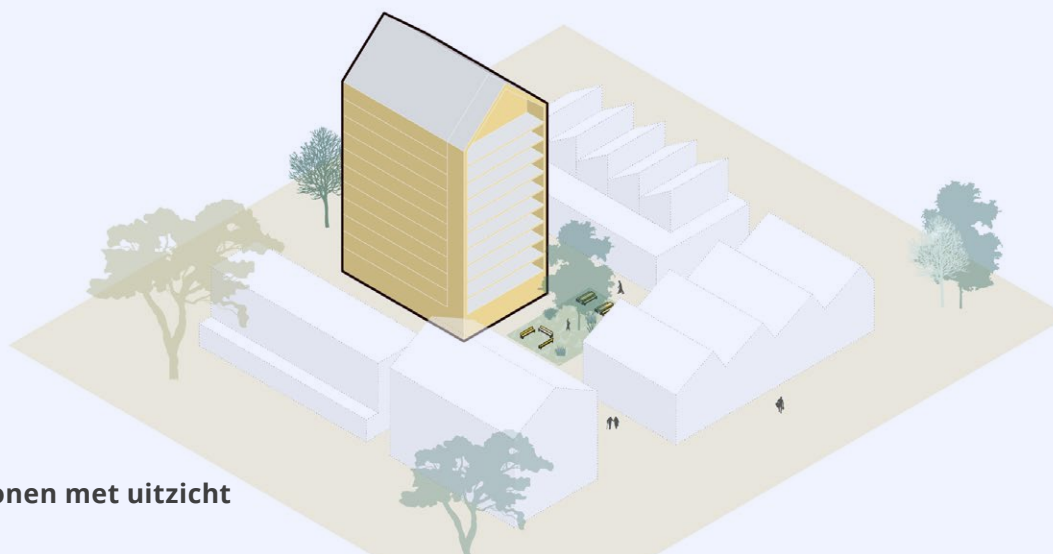
Hofwoningen

Aan de groene binnenhoven is het wonen in de luwte van de stedelijke dynamiek. Deze plekken lenen zich bij uitstek voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals ouderen maar ook voor bijvoorbeeld gezinnen. De voordeur gesitueerd aan het autovrije groene hof. Hofwoningen kunnen zowel appartementen als grondgebonden woningen zijn of een combinatie van beide (beneden -bovenwoning). Met name de diepe blokken lenen zich goed voor deze typologie.



Wonen rond een daktuin

Woningen aan een collectieve tuin is een typologie passend bij het (half) gesloten bouwblock. De groene tuin kan op het maaiveldniveau liggen maar ook opgetild zijn boven winkels of parkeren. De woningen hebben een luwe zijde aan het hof en een levendige zijde aan de straat. Dit type leent zich voor alle doelgroepen. Kansrijke locaties bevinden zich in het middengebied van Overstad waar de blokken wat minder diep zijn of samen gaan met winkels.



Wonen met uitzicht

Op een aantal plekken binnen de wat diepere blokken is het mogelijk om een 'slanke' woontoren toe te voegen. Wonen met uitzicht leent zich bijzonder goed voor zowel starters als empty-nesters. De maximaal 11 laagse accenten staan op de tweede lijn verborgen binnen de blokken waar deze op de begane grond landen met een goede plint. Onderling is er voldoende schotveld om te voorkomen de horizon dichtslibt met bebouwing.



BIJLAGE A:
STRAATPROFIELEN

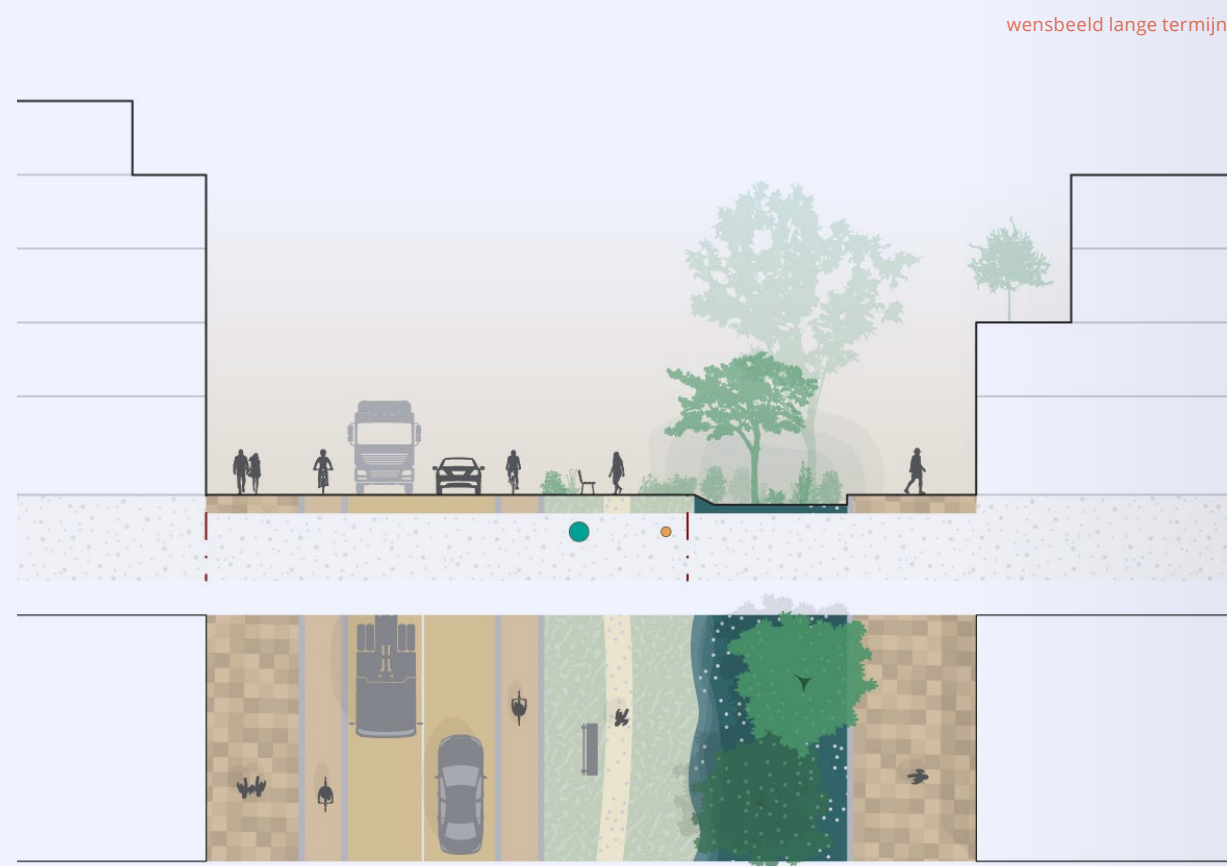
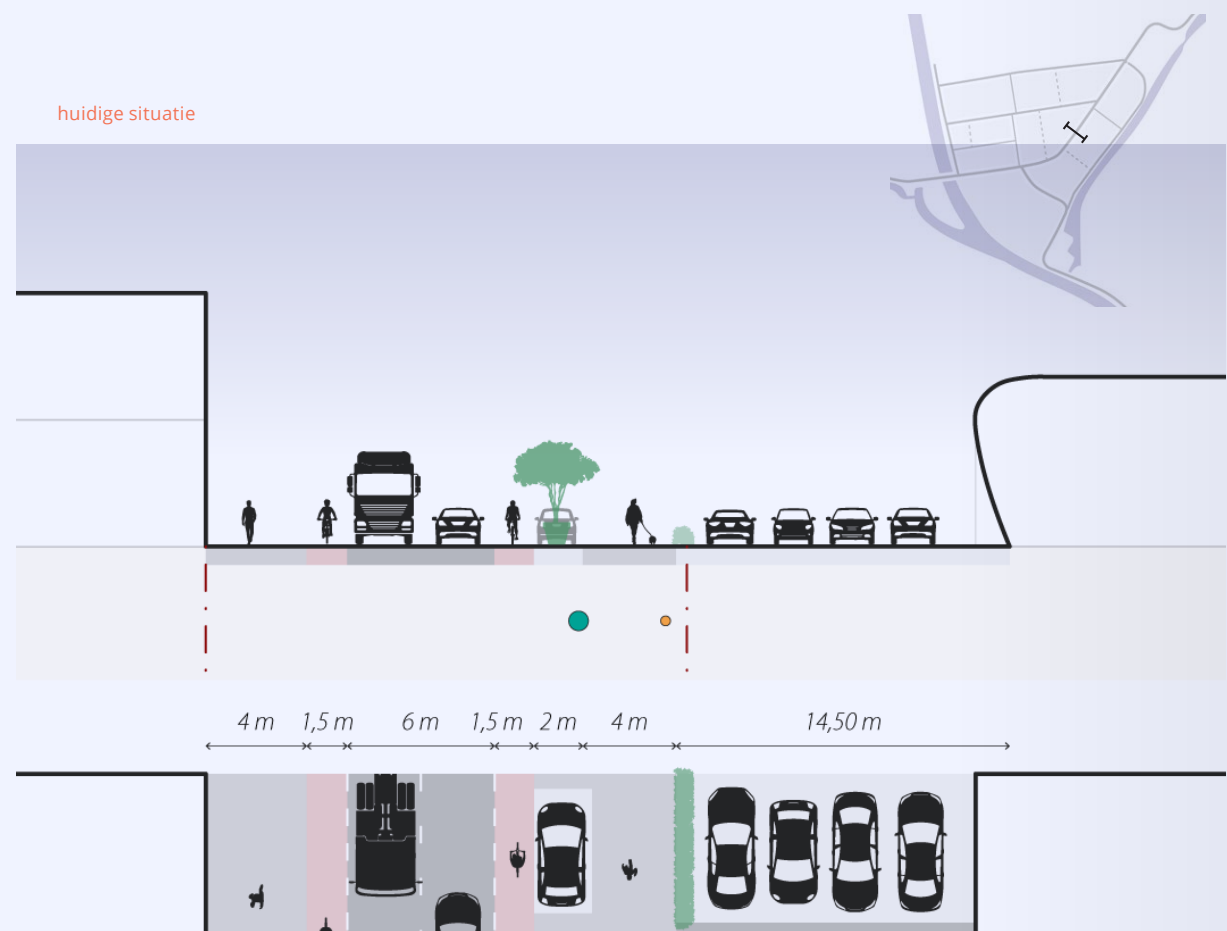
A.

PROFIEL KWAKELKADE HOORNSEVAART

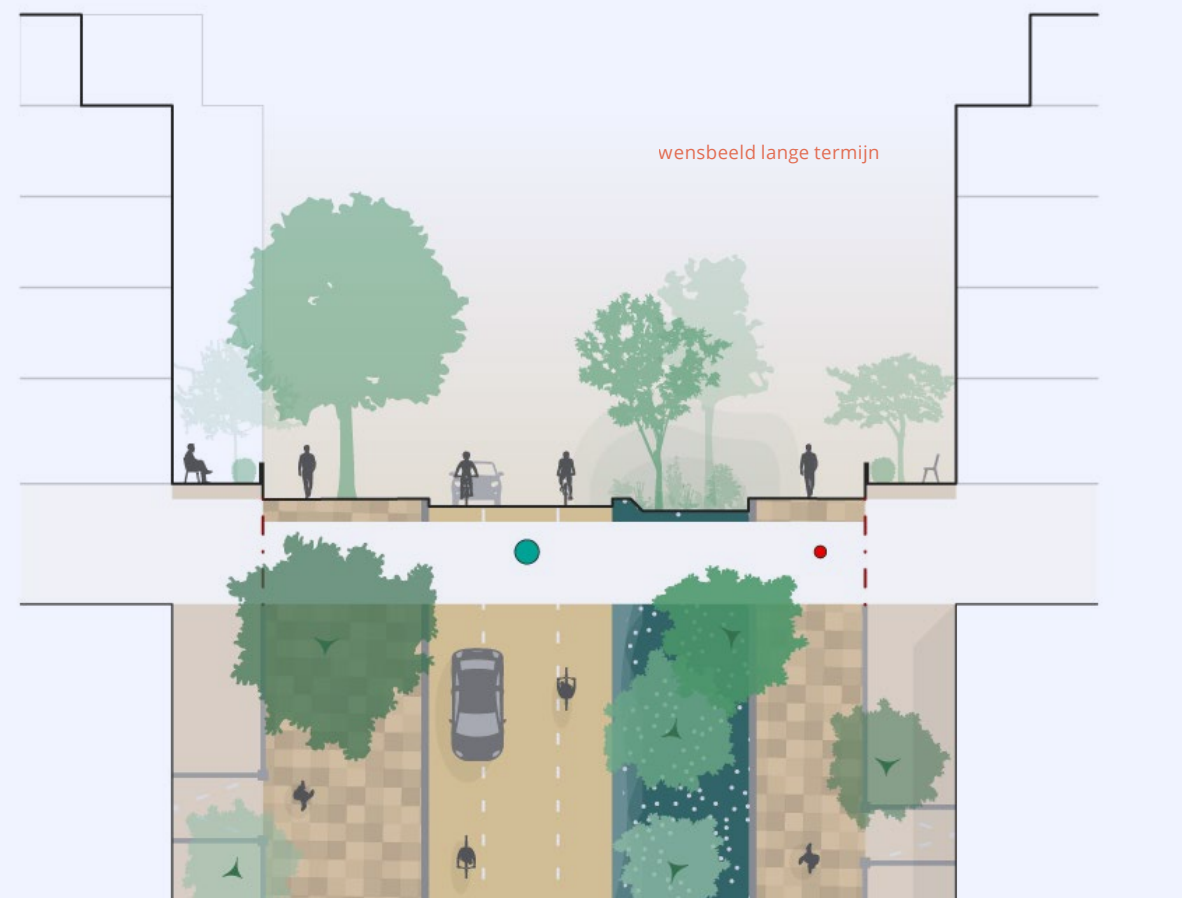
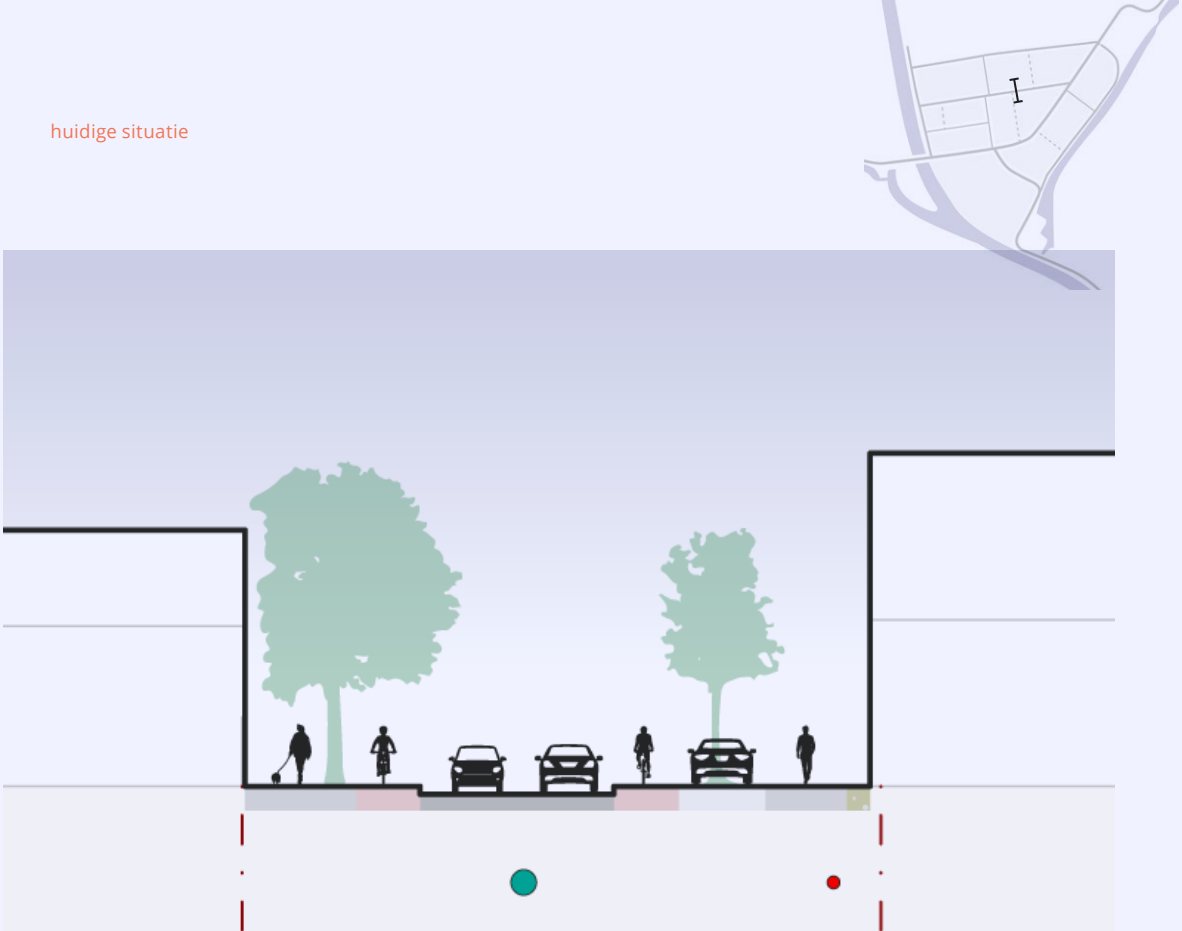


PROFIEL KOEDIJKERSTRAAT

A.



PROFIEL PETTEMERSTRAAT

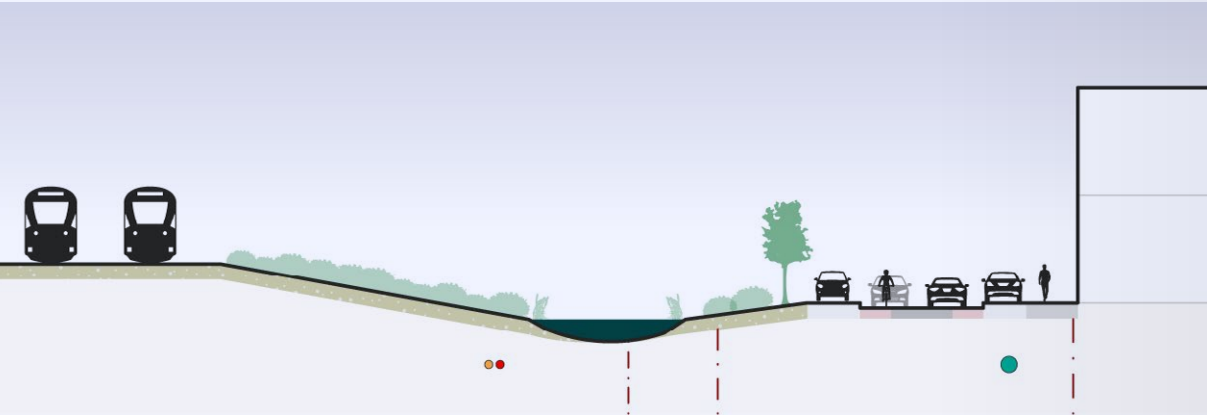


A.

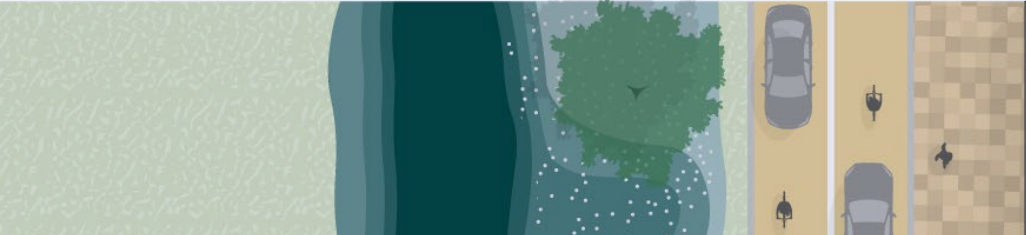
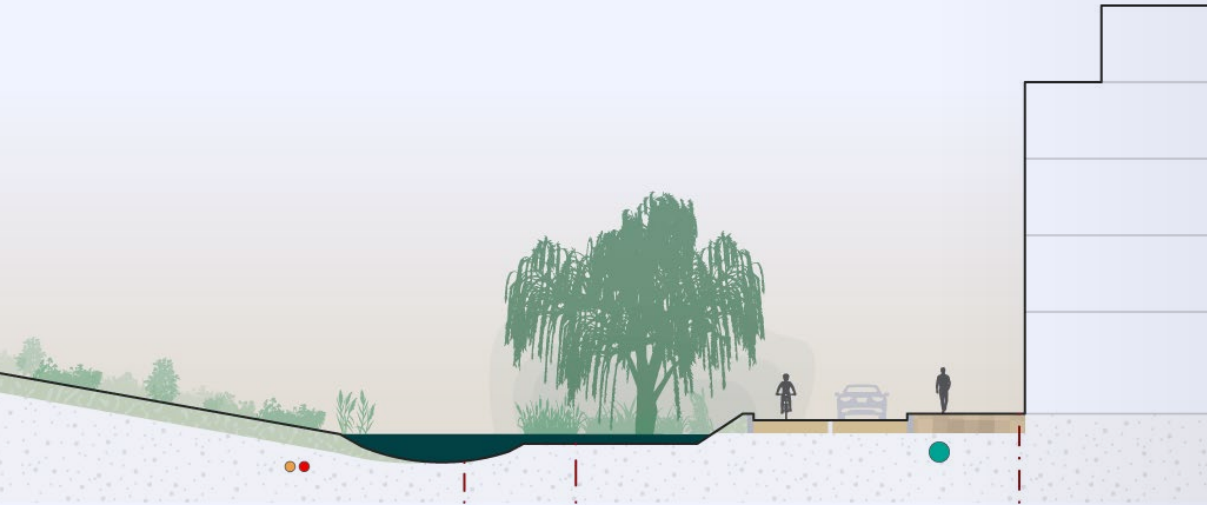
PROFIEL ZIJPERSTRAAT



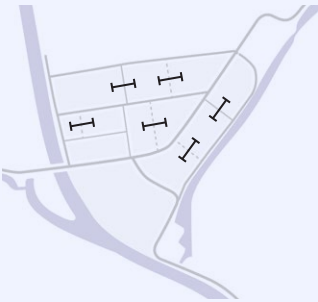
huidige situatie



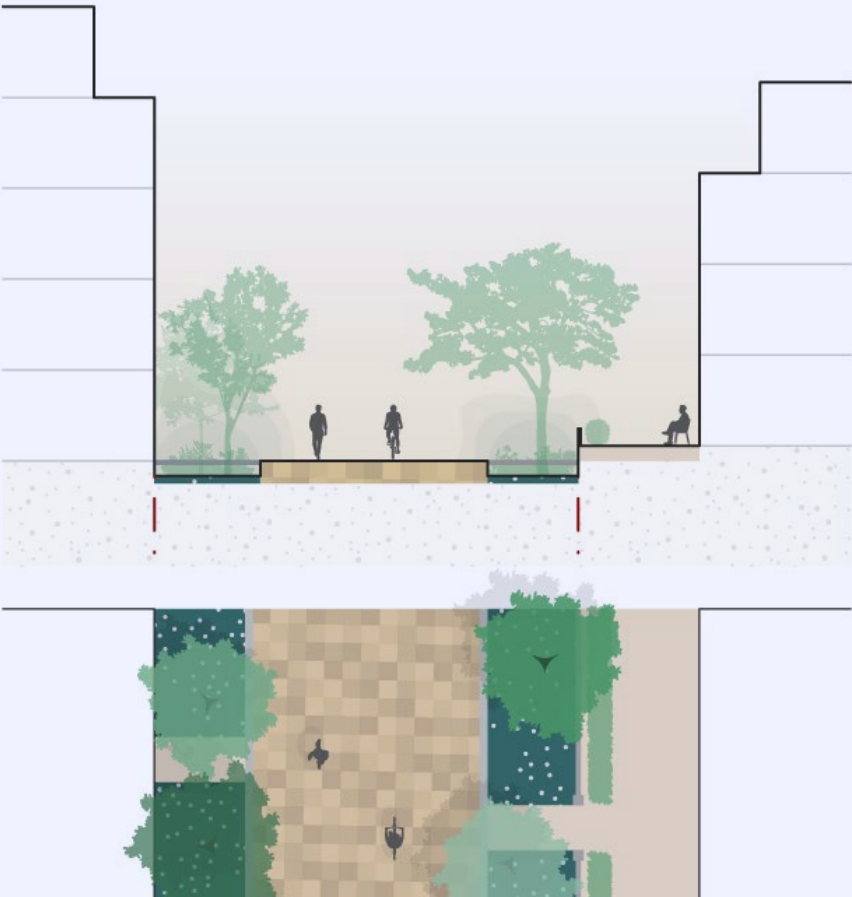
wensbeeld lange termijn



PROFIEL NIEUWE DWARSSTRATEN



wensbeeld verbindingsstraatjes



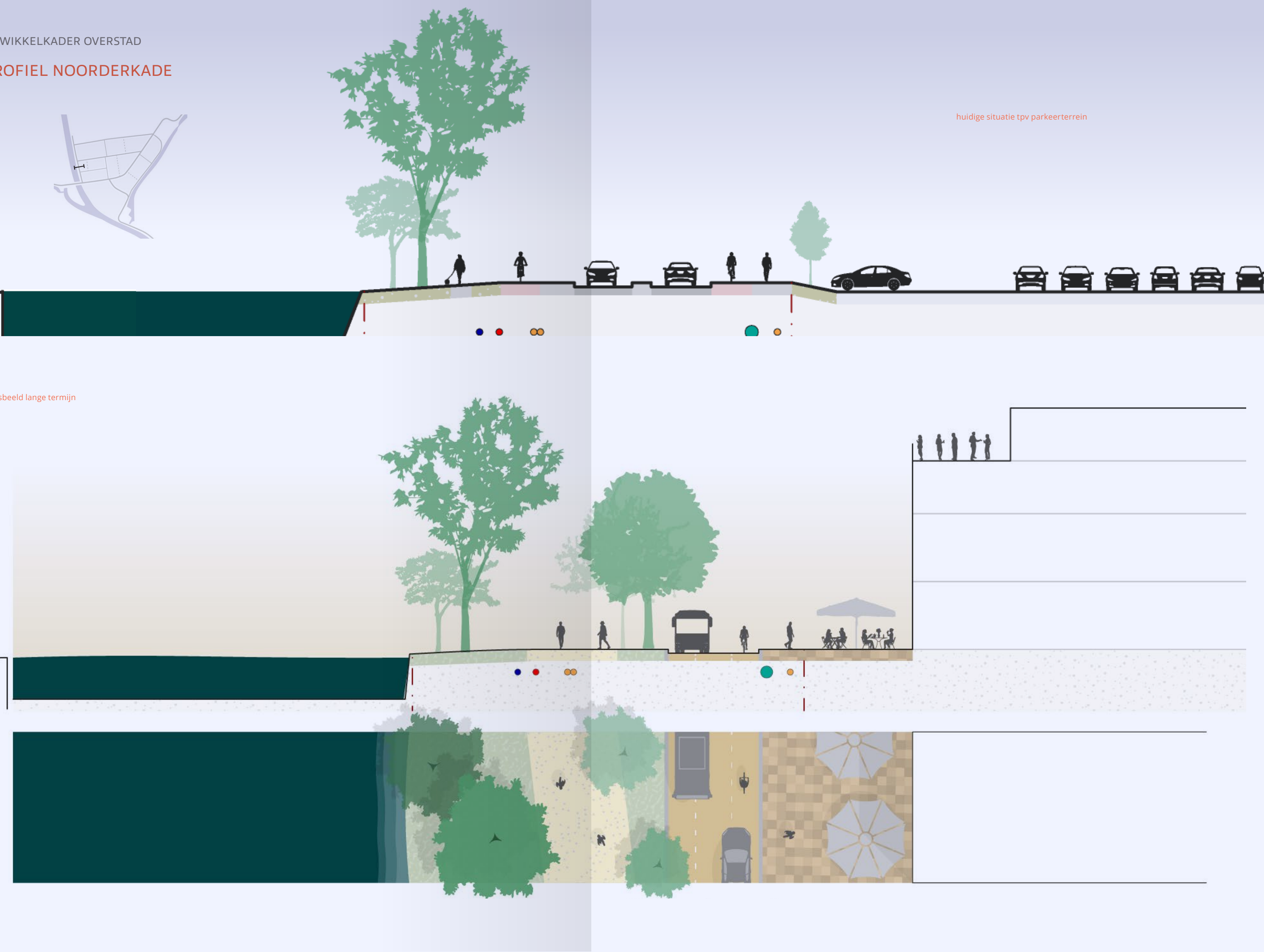
PROFIEL NOORDERKADE



A.

huidige situatie tpv parkeerterrein

wensbeeld lange termijn



BIJLAGE B: **PLANPROCES**

B.

PLANPROCES

AFSPRAKENBRIEF

Nadat een initiatiefnemer zich bij de gemeente gemeld heeft proberen we te komen tot een ondertekende afsprakenbrief. Dit is een intentieovereenkomst waarin we op hoofdlijnen afspraken maken over de ambitie, kaders en uitgangspunten voor het betreffende plan. Het doel is om een bepaalde periode gezamenlijk te onderzoeken of binnen de gemeentelijke kaders kan worden gekomen tot een haalbaar plan. In de afsprakenbrief leggen we vast welke taken en verantwoordelijkheden beide partijen dragen en aan welke gemeentelijke kosten de ontwikkelaar meebetaalt. (Zie onderdeel kostenverhaal).

ANTERIEURE OVEREENKOMST

Indien de initiatiefnemer en de gemeente tot een haalbaar en uitvoerbaar plan komen binnen de gemeentelijke kaders, wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin concrete afspraken worden gemaakt. Deze overeenkomst moet gesloten zijn voordat of gelijktijdig met een bestuurlijk besluit over de planologische wijziging. Met het sluiten van een anterieure overeenkomst verzekert de gemeente het kostenverhaal in de vorm van afspraken over een te vergoeden exploitatiebijdrage. In de anterieure overeenkomst worden doorgaans echter veel meer

afspraken vastgelegd over onder andere het toegestane woningbouwprogramma, de fasering, parkeernormering, de planologische procedure en financiële onderwerpen.

Wanneer de gemeente en een initiatiefnemer niet tot overeenstemming komen over een voorgenomen ontwikkeling, kan het zijn dat de gemeente het kostenverhaal publiekrechtelijk moet verankeren in het Omgevingsplan.

KOSTENVERHAAL

De gemeente is op grond van de wet verplicht om gemeentelijke kosten te verhalen op initiatiefnemers. Dit kostenverhaal ziet toe op verschillende typen kosten. Binnen de Ontwikkeldaders van Alkmaars Kanaal spelen kosten op drie verschillen schaalniveaus:

- 1. Kavelgebonden kosten die alleen samenhangen met een individuele ontwikkeling;
- 2. Gebiedseigen kosten die samenhangen met de ontwikkeling van het deelgebied Overstad;
- 3. Gebiedsoverstijgende kosten die voor alle initiatieven in Alkmaar verhaald worden volgens de kaders uit de Nota Gebiedsoverstijgende voorzieningen.

KAVELGEBONDEN KOSTEN

De kavelgebonden kosten hangen direct samen met de ontwikkeling van een individueel initiatief. Het gaat in elk geval om de gemeentelijke plankosten voor de begeleiding en beoordeling van het planologisch traject. De exploitatiebijdrage voor de plankosten wordt per initiatief bepaald op basis van het rekenmodel dat behoort bij de Regeling plankosten (de zogenaamde plankostenscan). Daarnaast is het mogelijk dat de gemeente kosten maakt voor fysieke maatregelen in de openbare ruimte, uitsluitend voor één of een aantal initiatieven. Het gaat dan bijvoorbeeld om een goede ontsluiting van het plan, of voor het oplossen van omstandigheden die ontwikkelingsmogelijkheden beperken, zoals hindercirkels e.d. Ook deze kosten worden als kavelgebonden kosten verhaald en bepaald op basis van een raming en/of de werkelijke kosten.

GEBIEDSEIGEN KOSTEN

De herontwikkeling en verdichting van de verschillende deelgebieden in het Alkmaars Kanaal vragen grote gemeentelijke investeringen. De initiatieven met vastgoedontwikkeling vinden plaats op de betreffende kavels, maar de herontwikkeling van de openbare ruimte komt voor rekening van de gemeente. Deze kosten, zoals de aanpassing van de wegen, aanleg van parken en verdere ingrepen in de openbare ruimte worden verhaald op de initiatiefnemers van individuele plannen binnen de deelgebieden. We doen de aanpassingen immers om de initiatieven mogelijk te maken en de beoogde kwaliteit voor het nieuwe gebied te realiseren. Bij de realisatie van individuele plannen binnen deelgebieden van het Ontwikkeldader wordt uitwerking gegeven aan deze systematiek. Deze bijdragen van initiatiefnemers worden

1-op-1 ingezet voor de benodigde investeringen in het openbaar gebied van het betreffende deelgebied (gesloten stelsel). Zo betalen initiatiefnemers samen met de gemeente mee aan een kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte.

GEBIEDSOVERSTIJGENDE KOSTEN

De gemeente Alkmaar heeft een Nota Gebiedsoverstijgende Voorzieningen vastgesteld waarin zij kaders heeft vastgelegd over de wijze waarop gebiedsoverstijgende kosten worden toegerekend aan nieuwbouwontwikkelingen binnen de gemeente. Het gaat om kosten die niet direct samenhangen met een individueel initiatief of de realisatie van een deelgebied binnen Alkmaars Kanaal. Voorbeelden zijn ingrepen in de hoofdverkeersstructuur van Alkmaar, realisatie van nieuwe bruggen en de aanleg van hoogwaardige oevers langs het kanaal. De aanleiding van deze maatregelen is weliswaar gelegen in de totale ontwikkelopgave van de gemeente, maar komen ook ten dienste van alle functies die er al zijn (de bestaande stad). In de Nota zijn de kosten van deze maatregelen naar rato van profijt toegerekend aan verschillende delen van de stad. Het resultaat van deze systematiek is een bijdrage vanuit nieuwbouwontwikkelingen per m² bruto vloeroppervlak die wordt toegevoegd. Deze bijdrage is voor alle nieuwbouwontwikkelingen binnen de stad Alkmaar gelijk.

KWALITEITSBORGING

De transformatiegebieden binnen het Alkmaars Kanaal zijn onderdeel van de opgave: Grootschalige Gebieds Ontwikkeling (vanaf nu GGO). De ontwikkelingen binnen het GGO

B.

vragen om een duurzame en kwalitatieve begeleiding van de planvorming.

Om de Stedenbouwkundige en Architectonische kwaliteit te kunnen waarborgen met behoud van flexibiliteit en ruimte voor het goede gesprek wordt een werkwijze met een supervisor en supervisieteam middels dit ontwikkelkader vastgesteld onderdeel van het planproces.

Door het instellen van een supervisieteam kan er meer flexibiliteit worden geïntroduceerd in de ontwikkelkaders, terwijl tegelijkertijd de controle over de kwaliteit behouden blijft. Een bijkomend voordeel is de mogelijkheid om in te spelen op toekomstige veranderingen.

Het supervisieteam zal adviseren op de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van bouwplannen. Daar waar een ontwikkelkader is vastgesteld dient dit als basis voor de advisering; wanneer deze (nog) ontbreekt wordt er op basis van kennis en kunde van het gebied en vakspecialistische kennis geadviseerd in navolging van de eerder vastgestelde ontwikkelbeelden. Wanneer de stedenbouwkundige setting concreet is geworden en er begonnen wordt met het opstellen van een kavelpaspoort en bkp voor de kavel/het cluster zullen er ook specialisten worden aangehaakt met specifieke kennis van duurzaam/circulair bouwen, natuurinclusief bouwen en klimaatadaptief bouwen. Door de kennis van het (deel)gebied en de stad levert het team een waardevolle input voor de ontwikkelaar maar wordt ook de “colour locale” gewaarborgd.

Het doel is naast het toetsen van de kwalitatieve uitvoering van het ontwikkelkader om zowel de initiatiefnemer als de architect te enthousiasmeren en te begeleiden naar een hoger kwaliteitsniveau. We werken vanuit een positieve boodschap gezamenlijk aan een grote en belangrijke opgave voor Alkmaar. We moeten naderhand allemaal trots terugkijken op het resultaat en het proces.

HOE GAAT DE SUPERVISIE STEDENBOUW PRAKTISCH FUNCTIONEREN

De supervisor wordt geraadpleegd bij de eerste initiatieven daarna wordt het plan op gezette momenten in het ontwerpproces voorgelegd aan het supervisie team. Dit zijn geijkte momenten zoals het SO, VO en DO van het stedenbouwkundig plan. Per fase vindt er standaard 2x toetsing plaats mits er vanuit het supervisieteam een positief advies wordt gegeven, anders moet het plan opnieuw worden voorgelegd. Zonder positief advies van het supervisieteam kan er niet verder ontworpen worden. De supervisor neemt parallel aan dit proces de onafhankelijke welstandscommissie mee in de vordering zodat zij voldoende op de hoogte zijn van de planvorming, afwegingen en context van en samenhang met andere lopende initiatieven.

Wanneer het Bestemmingsplan/omgevingsplan is vastgesteld met het bijbehorend BKP zal de kwaliteitsborging worden overgedragen aan de welstandscommissie. Zij zullen de verdere architectonische uitwerking beoordelen. De stedenbouwkundige aspecten en de inhoud van het BKP maken geen

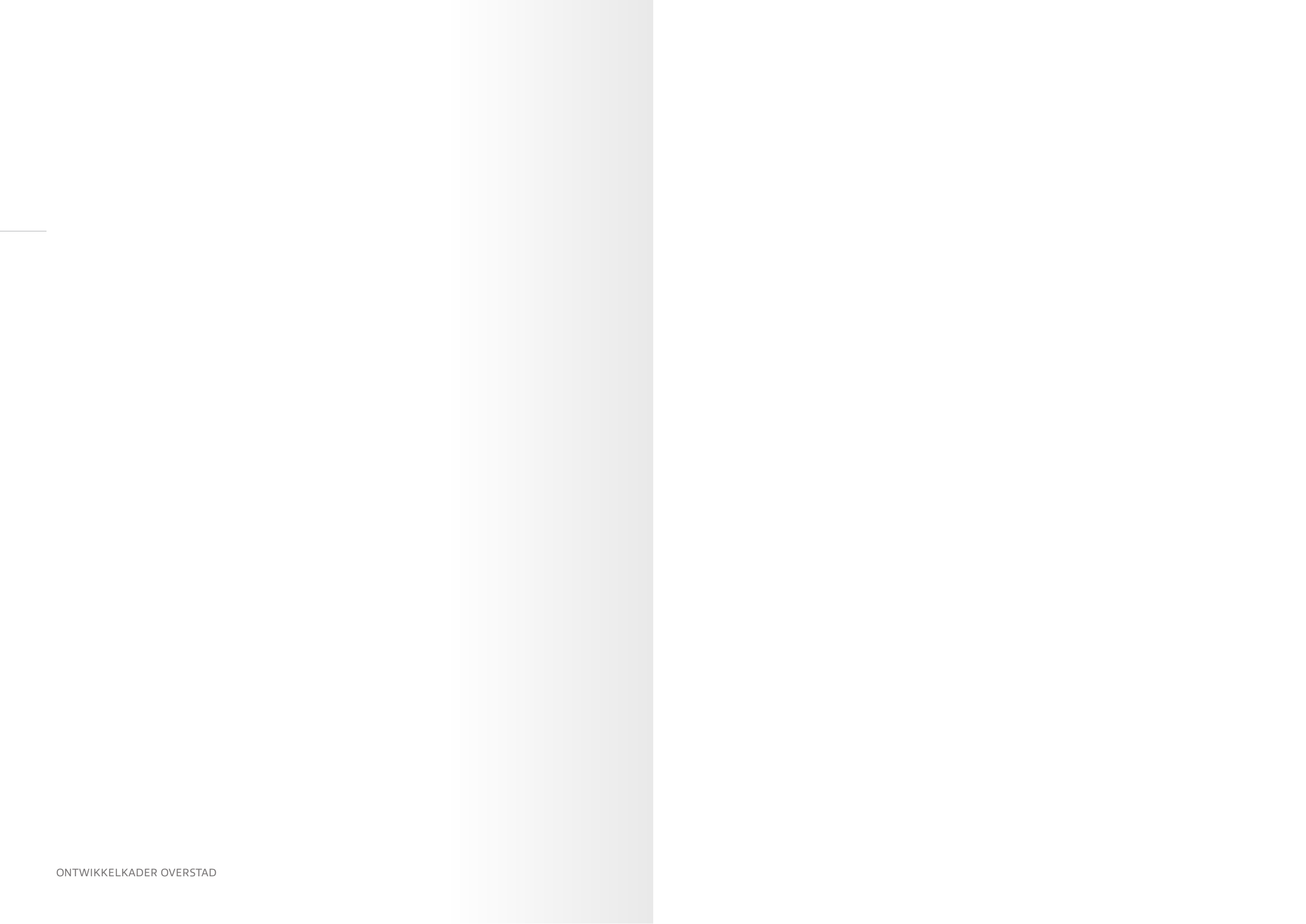
onderdeel uit van de verdere advisering van de welstand. De supervisor kijkt mee en blijft bij de Welstandscommissie aangesloten om eerdere afspraken en afwegingen te borgen of toe te lichten.

VERVOLGPROCES VAN DE PLANVORMING

Het planproces/vervolgproces ziet er als volgt uit. Na het vaststellen van de Ontwikkelkaders wordt er bij elk initiatief eerst een stedenbouwkundig plan opgesteld in combinatie met een beeldkwaliteit plan; tezamen is dit het Kavelpaspoort. Dit kavelpaspoort wordt voor het gehele ontwikkelcluster opgesteld. Ontwikkelingen vinden niet plotgevijs plaats maar op basis van de benoemde clusters.

Na afronding van het kavelpaspoort wordt deze overgedragen aan één of meerdere architecten die hiermee gaan ontwerpen.

Beide planprocessen worden via het Supervisie team getoetst en beoordeeld. Het daadwerkelijk architectonisch ontwerp wordt ook op specifieke momenten aan de onafhankelijke welstandscommissie voorgelegd.



VERSIE: 2024.10.28

alkmaars
kanaal