



Ontwikkeldkader

Bedrijventerrein

Oudorff

Maart 2025

alkmaars
Kanaal

alkmaars
Kanaal



Ontwikkelkader
Bedrijventerrein
Oudorp



Inhoudsopgave

1. INTRODUCTIE	5
01. Vertrekpunt	6
02. Waar gaan we naartoe?	8
03. Leeswijzer	9
2. GEBIEDSANALYSE	10
01. Conclusiekaart	11
02. Historie	12
03. Huidige situatie	13
04. Karakteristieke bebouwing en structuren	14
05. Landschappelijke structuren	15
06. Technische randvoorwaarden	16
3. IDENTITEIT EN KERNWAARDEN	18
01. Identiteit: stedelijke gemeenschap	19
02. Kernwaarden	20
4. RUIMTELIJK RAAMWERK	22
01. Structuurkaart	23
02. Vijf ruimtelijke dragers	24
01. Westfriese Omringdijk	25
02. Levendige plekken	28
03. Edisonlaan	32
04. Kindlinten	35
05. Recreatieve verbindingen	37

03. Profiel woon- werkstraten	39
04. Groen-blauwe structuren	40
05. Bereikbaarheid	41
5. STEDENBOUWKUNDIGE SPELREGELS	42
01. Spelregelkaart	43
02. Ontwikkeling in clusters	45
03. Spelregels	45
6. PROGRAMMA	57
01. Programma	58
02. Proefverkaveling	59
03. Wonen en werken	60
7. BEELDKWALITEIT	61
01. Bestaande beeldkwaliteit	62
02. Nieuwe beeldkwaliteit	63
8. ONTWIKKELSTRATEGIE	64
01. Voorbeelduitwerking	65
02. Gemeentelijke investeringen	66
03. Fasering en projecten	67
04. Plantoetsing	69
05. Planproces	70
06. Kostenverhaal	71

Het bedrijventerrein Oudorp is één van de gebieden die de komende jaren zal transformeren naar een gemengd stadsdeel met ruimte voor wonen, werken, voorzieningen, groen en openbare ruimte.

1. Introductie

INTRODUCTIE

1.

1.1 VERTREKPUNT

Om aan de vraag naar woningen te kunnen voldoen wordt er hard gewerkt om binnenstedelijk te bouwen op verschillende plekken langs het Noordhollandsch Kanaal. De basis hiervoor is gelegd in de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 (2017), het Omgevingsbeeld Kanaalzone en de Ontwikkelbeelden (2019). Ambitie is om gebieden te transformeren naar hoogwaardige woon-en werkgebieden met ruimte voor extra voorzieningen en groen.

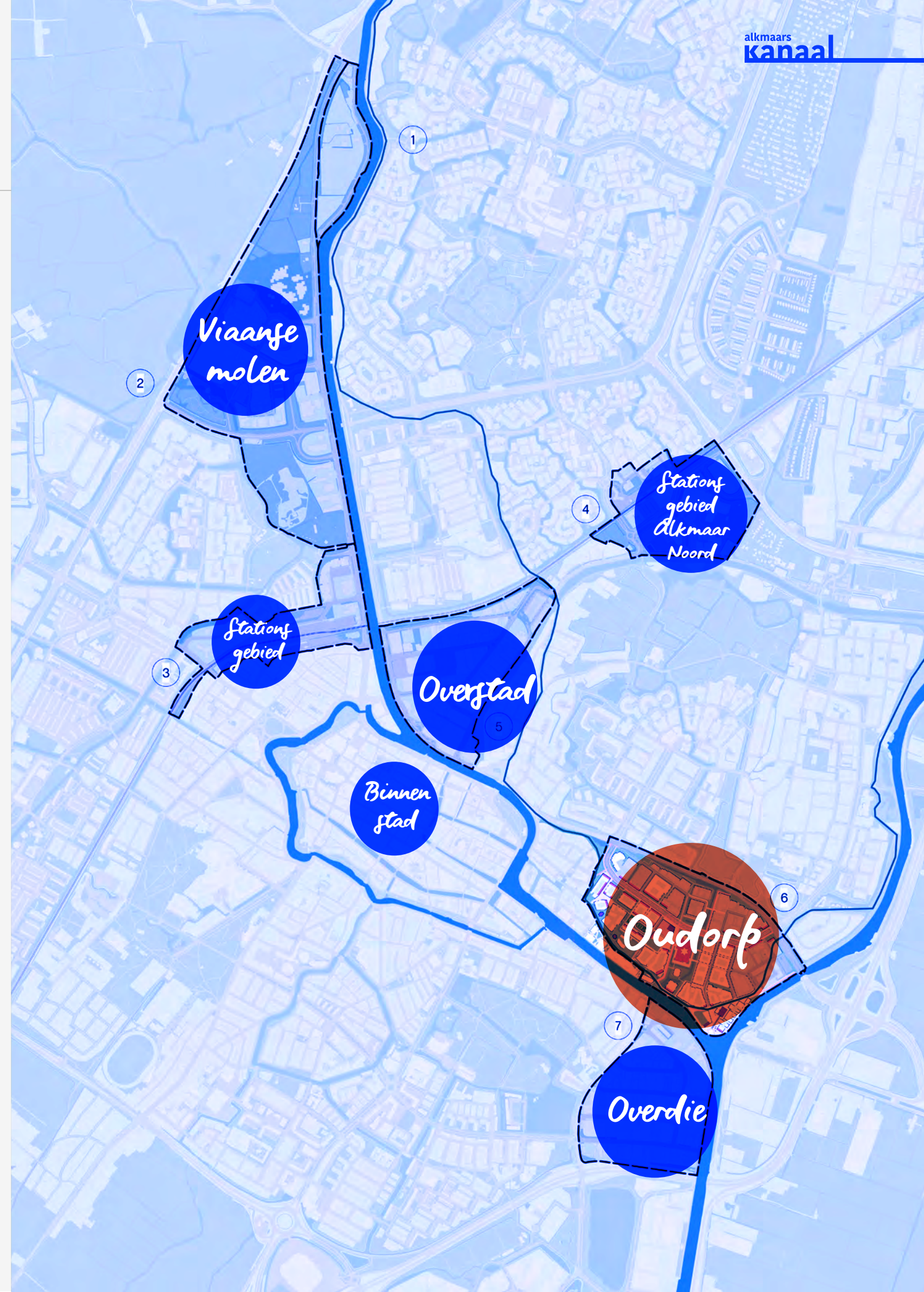
Bedrijventerrein Oudorp is één van de gebieden die de komende 10-20 jaar gaat veranderen van werkgebied naar een nieuw stadsdeel met ruimte voor wonen, werken, voorzieningen, prettig groen en fijne openbare ruimte. In het Ontwikkelbeeld Oudorp zijn heldere ambities geformuleerd die we in dit Ontwikkelkader verder uitwerken naar concrete ruimtelijke structuren en praktische spelregels. De ontwikkeling van plannen is gewoon doorgelopen gedurende de uitwerking van het Ontwikkelkader (de winkel blijft open tijdens de verbouwing). In het Ontwikkelkader zijn de al lopende ontwikkelingen ingepast.

Het Ontwikkelkader beschrijft de manier waarop een samenhangende gebiedsontwikkeling met voldoende flexibiliteit kan worden gerealiseerd.

Het biedt concrete spelregels voor initiatiefnemers bij het ontwikkelen van nieuwe plannen in het gebied. Het Ontwikkelkader Oudorp geeft dus zowel bestaande ondernemers, ontwikkelaars als nieuwe gebruikers en bewoners duidelijkheid over de mogelijkheden en kwaliteiten in het gebied.

Dit geeft ondernemers duidelijkheid. Ontwikkelaars weten wat zij moeten doen bij het maken van nieuwbouwplannen. Nieuwe eigenaren, gebruikers en bewoners weten wat ze kunnen verwachten. Het Ontwikkelkader biedt zekerheid en houvast.

Het Ontwikkelkader bestaat uit verschillende onderdelen. Belangrijk is het ruimtelijk raamwerk met daarin de belangrijkste ingrepen in de hoofdstructuren. Daarbij wordt een toelichting gegeven op de ontwikkelprincipes voor de openbare ruimte, de bebouwing en kenmerkende locaties binnen het ruimtelijk raamwerk. Voor ontwikkelaars en initiatiefnemers worden de ruimtelijke en programmatische spelregels benoemd, deze vormen een toetsingskader voor de ontwikkelingen. De transformatie zal over een langere termijn en geleidelijk plaatsvinden, hier hoort een passende ontwikkelstrategie bij.



1.

ORGANISCH TRANSFORMEREN

De gebiedsontwikkeling van Oudorp volgt een organisch transformatieproces. We erkennen dat er locaties zijn waar gebruikers zeer tevreden zijn met hun pand en waar (voorlopig) geen herontwikkeling wordt verwacht.

De eerste initiatieven voor de verandering van Oudorp zijn al gestart. Er lopen projecten die zich in verschillende fases bevinden. De bouw van Jaagpad is reeds gestart. Andere plannen zoals: Poort van Oudorp, Dok6, De Staalmeesters, Leko zijn al ver met de planuitwerking. Aan de plannen voor Witsen wordt ook al gewerkt. Deze ontwikkelingen zijn meegenomen in het Ontwikkeldkader en passen erin. De toekomstige ontwikkelingen moeten op bestaande ontwikkelingen aansluiten zodat de samenhang in het gebied gewaarborgd blijft. Het Ontwikkeldkader vormt de verbindende factor tussen de lopende en toekomstige initiatieven. Dit geldt niet alleen voor herontwikkelingen maar ook voor de transformatie van bestaande panden. Initiatiefnemers en ontwikkelaars worden uitgedaagd om met hun planvorming hierop aan te sluiten.

Beleidskaders

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

Openbare ruimte

De transformatie van Oudorp omvat ook aanpassingen in de openbare ruimte. Aangezien de gemeente 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.



1.

1.2 WAAR GAAN WE NAARTOE?



Op bedrijventerrein Oudorp zullen de komende 10-20 jaar zowel een groot aantal woningen als nieuwe werkplekken worden gerealiseerd. Momenteel wordt het terrein vooral gekenmerkt door grootschalige bedrijvigheid, verharding en weinig groen. De bestaande bedrijven zijn deels verouderd en nemen relatief veel ruimte in, terwijl ze relatief weinig arbeidsplaatsen bieden. Deze bedrijven zullen gedeeltelijk plaatsmaken voor aangename woon- en werkgebouwen met meer werkplekken per vierkante meter en ruimte voor voorzieningen, recreatie en verblijf.

De focus van de transformatie van bedrijventerrein Oudorp ligt op het bouwen van een stadswijk waar wonen en werken samengaan. Het is nadrukkelijk niet de intentie om alleen woonbuurten te realiseren. Daarnaast is het de intentie juist om

bestaande bedrijven in het proces mee te nemen. Ieder bouwplan moet naast wonen een aandeel van minimaal 20% werken bevatten. Het streven is daarbij om het aantal m2 werken terug te laten komen maar dit af te wegen ten op zichte van de intensivering en gedeeltelijke verkleuring van het type bedrijvigheid. Per saldo zal door intensivering en gedeeltelijk verkleuring het aantal arbeidsplaatsen in het gebied toenemen.

Oudorp zal zich profileren als een bijzonder, creatief, levendig en gemengd gebied. Het tempo waarin de herontwikkeling plaatsvindt, hangt af van de haalbaarheid van de plannen en de inzet en creativiteit van marktpartijen. Grond- en vastgoedeigenaren staan aan de lat om binnen het Ontwikkelkader plannen te ontplooien. Alleen bij de TMG-locatie zal de gemeente door middel van gronduitgifte sturen. De gemeente

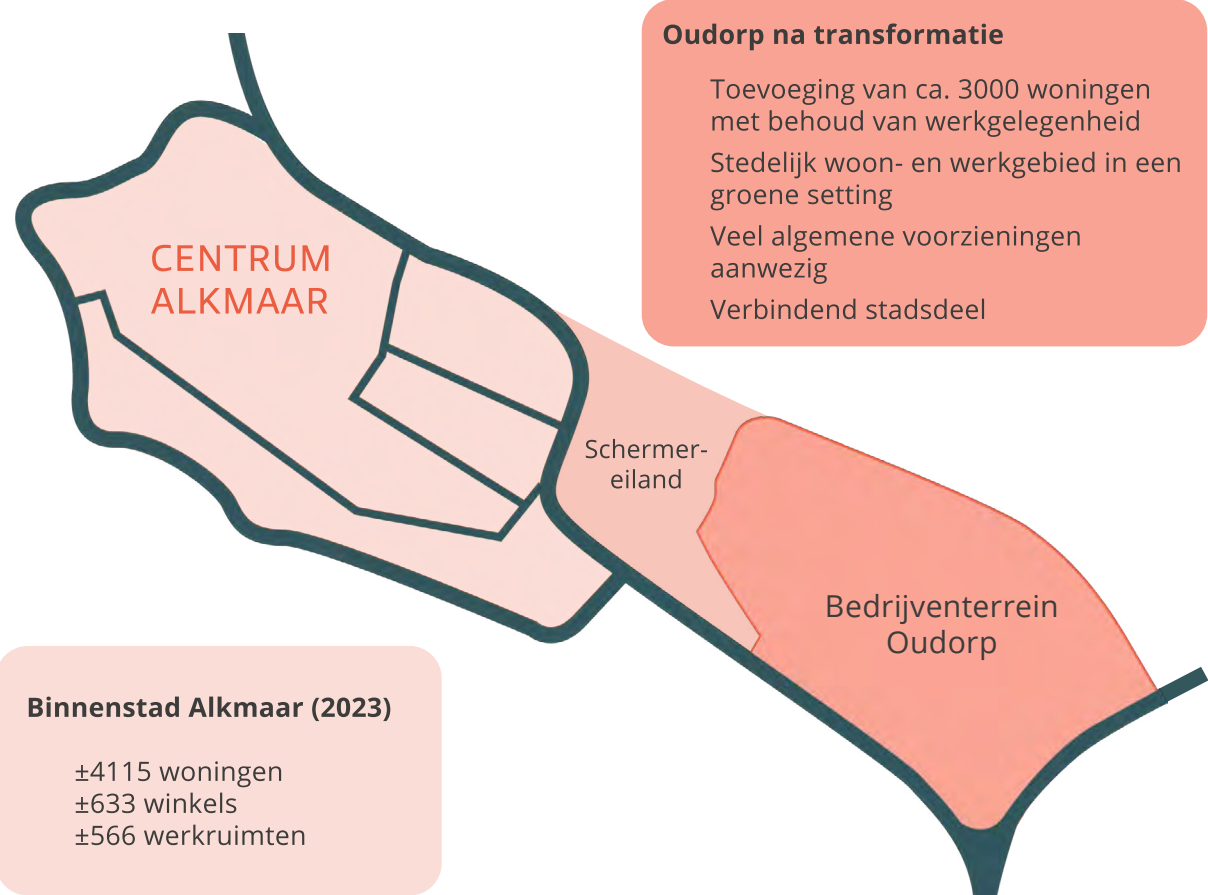
zal verder vooral faciliterend zijn en regie voeren op de samenhang en kwaliteit van de plannen.

Het huidige bestemmingsplan maakt de transformatie niet mogelijk. De gemeente gaat zich inspannen om samen met de initiatiefnemers de transformatie per cluster planologisch mogelijk te maken.

Afhankelijk van de grootte van het perceel en de eisen zoals gesteld in het Ontwikkelkader zal aan marktpartijen gevraagd worden samenwerking te zoeken met meerdere eigenaren. We noemen dit de ontwikkeling in clusters. Dit vooral om tot betere oplossingen te komen voor bijvoorbeeld parkeren,

woningdifferentiatie, energie, water, groen en dergelijke. Samenwerking stimuleert het ontwikkelen van integrale oplossingen. Hierdoor kunnen ambities die wellicht in eerste instantie onhaalbaar leken toch worden gerealiseerd.

Om de investeringen die gepaard gaan met de transformatie en kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte in Oudorp te kunnen betalen, zijn financiële spelregels opgesteld. Initiatiefnemers binnen het transformatiegebied betalen mee aan de grondexploitatie- en plankosten van de gemeente.



1.3 LEESWIJZER

In dit boekwerk wordt het Ontwikkelkader van Oudorp uitgelegd. Dit begint met een gebiedsanalyse, in hoofdstuk 2 waarna in hoofdstuk 3 de identiteit en kernwaarden van Oudorp worden benoemd. Deze komen voort uit de gebiedsanalyse en vormen de basis voor de verdere uitwerking van het Ontwikkelkader. De verwachte sfeer en leidende stedenbouwkundige principes worden daarin omschreven.

In hoofdstuk 4 wordt het ruimtelijk raamwerk geïntroduceerd, dat bestaat uit een vijftal ruimtelijke dragers. Het ruimtelijk raamwerk wordt met behulp van themakaarten in dit hoofdstuk verder toegelicht. De ruimtelijke dragers worden verder uitgewerkt in o.a. tekst, schematische beelden, referenties en impressies.

De spelregels voor de ontwikkelclusters zijn in hoofdstuk 5 geformuleerd. In dit hoofdstuk zijn de richtlijnen en uitgangspunten van de initiatieven vastgelegd. Het mogelijke programma is uitgewerkt in hoofdstuk 6 en de beoogde beeldkwaliteit is uitgeschreven in hoofdstuk 7.

Ten slotte worden in hoofdstuk 8 de ontwikkelstrategie en de fasering beschreven, die het pad schetst dat zal leiden tot de realisatie van de gestelde doelen en ambities.

Op de afbeeldingen hiernaast zijn het ruimtelijk raamwerk, de spelregelkaart en de voorbeelduitwerking kort toegelicht.

Ruimtelijk raamwerk

De kaart met de ruimtelijke dragers illustreert het [raamwerk van de openbare ruimte](#), dat fungeert als verbindende factor tussen diverse ontwikkelingen. Tegelijkertijd draagt het bij aan een verhoogde kwaliteit in het gebied, met karakteristieke plekken die eigen zijn aan een specifiek gebied.



Spelregelkaart

Tussen de ruimtelijke dragers ontstaan clusters die de bouwvelden vormen voor toekomstige ontwikkelingen. Binnen deze clusters moeten partijen samenwerken om ontwikkelingen mogelijk te maken. Op de spelregelkaart worden de [regels voor elk cluster](#) gevisualiseerd. Deze regels bieden zowel vaste als flexibele uitgangspunten voor de transformatie.



Voorbeelduitwerking

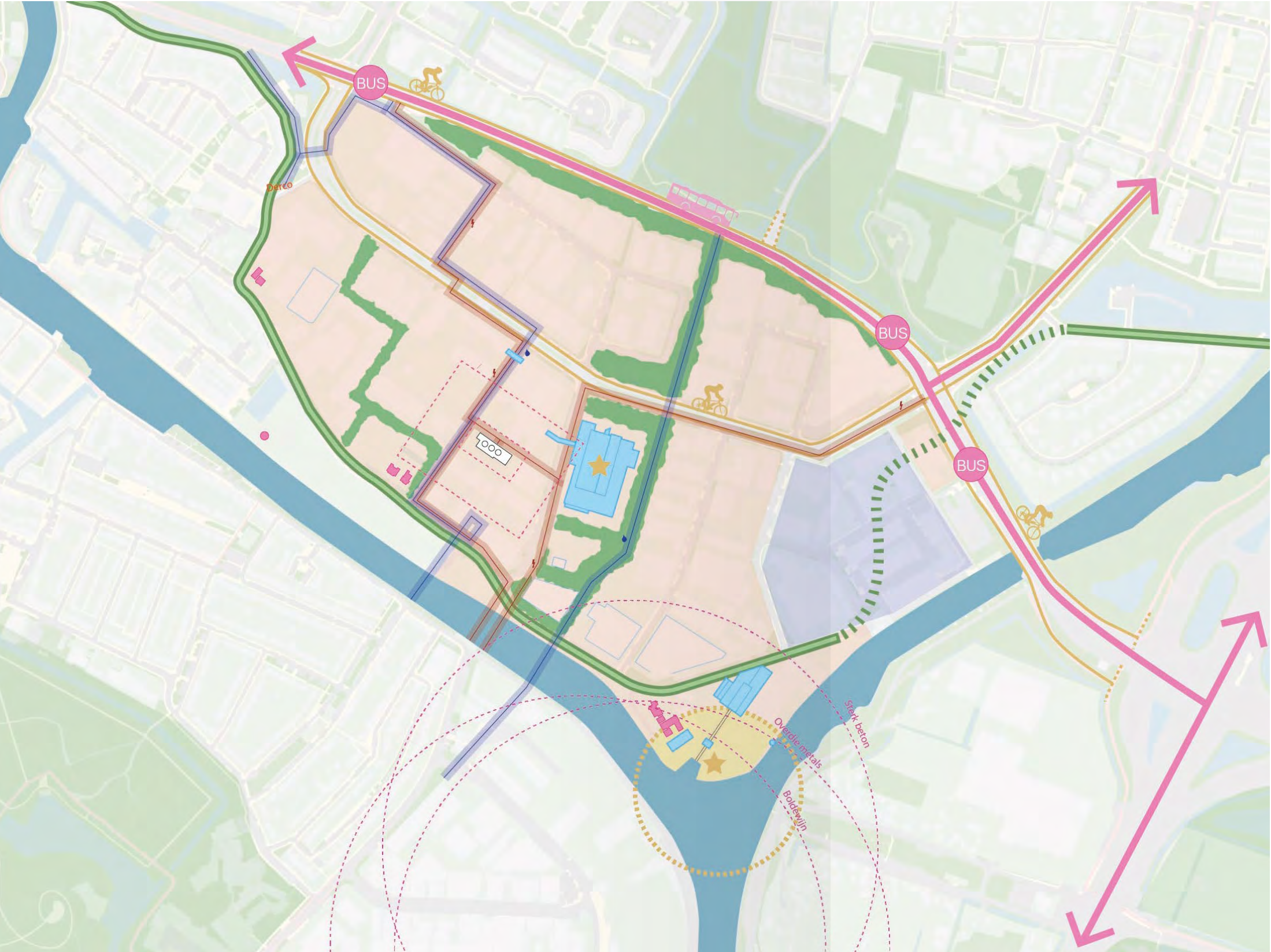
Om inzicht te krijgen in het [laadvermogen van Oudorp](#), is een voorbeeldverkaveling opgesteld. Hierbij zijn de spelregelkaart en de ruimtelijke dragers als basis gebruikt, waarbij een levendige mix van woon- en werkfuncties aan Oudorp is toegevoegd. Deze kaart dient als inspiratie voor toekomstige ontwikkelingen, waarin kansrijke mogelijkheden voor een mix van wonen, werken, parkeren en commerciële functies zijn uitgewerkt.



Dit hoofdstuk begint met een Conclusiekaart gebaseerd op verschillende thema's. De onderliggende analyse resulteert in een overzicht van de bestaande kwaliteiten, randvoorwaarden en de kansen van het gebied. De gebiedsontwikkeling biedt een kans om bestaande kwaliteiten van Oudorp te versterken en om knelpunten op te lossen.

2. Gebiedsanalyse

2.1 CONCLUSIEKAART



In de Conclusiekaart zijn de onderstaande bevindingen verwerkt die voortkomen uit de analyses:

- Transformatie-/gemengd gebied
- Focusgebied werken
- Karakteristieke bebouwing
- Enkele beeldbepalende gebouwen in het gebied
- Liander Transformatorgebouw met hindercontour (10 m en 50m)
- Hoogspanningskabel gekoppeld aan de infrastructuur
- Waterleiding I zijn gekoppeld aan de infrastuctuur en langs groene zone.
- Westfrieze Omringdijk als belangrijk landschappelijk element
- Westfrieze Omringdijk is in het oosten van het gebied verdwenen
- Groen/blauwe verbinding centraal in Oudorp
- Belangrijke fietsroutes zijn in de huidige situatie gekoppeld aan de infrastructuur
- Belangrijke OV routes gaan via de Nieuwe Schermerweg
- De Witsenwerf is als magneetlocatie
- Het Kanaal is een belangrijke landschappelijke drager (Kanaalpark)
- Er zijn een aantal bedrijven in het gebied en directe omgeving met een grote hindercontour

2.2 HISTORIE

Bron: Cultuurhistorisch onderzoek Steenhuismeurs

Het plangebied heeft een rijke geschiedenis. Dit begint met de ligging in de Oudorper polder. Voordat het gebied ingepolderd was, werd Alkmaar ontsloten via het water. Door de verschillende meren aan de oostkant was Alkmaar direct verbonden met de Zuiderzee. Net als vele andere plaatsen in Nederland, werden Alkmaar en Oudorp beschermd tegen het water door de aanleg van dijken. De Westfriese Omringdijk is een belangrijk relict van deze tijd.

Gijsbert Fontein Verschuur, voormalig burgemeester van Alkmaar (in 1824-1838), stond erop dat de vaarroute van Amsterdam naar Den Helder (en daarbij de Noordzee) via Alkmaar zou moeten gaan. Daardoor heeft Alkmaar een locatie aan het Noordhollandsch Kanaal gekregen. Het kanaal is grotendeels gemaakt over de verbrede watergangen van de ringvaarten van de polders en de stadsgracht van Alkmaar. Het kanaal is in de huidige situatie een belangrijke drager van de woningbouw ontwikkelingen in Alkmaar.

Het Noordhollandsch kanaal heeft een belangrijke functie gehad in het transport van zuivelproducten van de Schermer naar het centrum.

Ter hoogte van de Omval werden de boten door een hoogteverschil in het waterpeil over de dijk getakeld. De schepen werden door paarden vooruit getrokken. Het jaagpad, waarover de paarden liepen, is een relict daarvan.

Het spoorlijntje dat over het jaagpad liep verbond Alkmaar via de Schermer, Beemster en Purmerend, met Amsterdam. Dit spoor is vanaf 1931 opgebroken.



1830: Alkmaar was verbonden met de Zuiderzee aan de Oostzijde

De geschiedenis van de Oudorper polder ondersteunt het verhaal dat Alkmaar altijd een veerkrachtig bestaan heeft gehad. Na de aanleg van het kanaal werden de oevers daarvan voorzien van industrie. Vanaf 1968 werd het gehele gebied ingevuld als bedrijventerrein. Met deze transformatie zijn er twee eilanden gemaakt langs de Oudorper Maar (deels gedempt). Een Maar is een smalle, ondiepe, waterloop die al eeuwenlang door het landschap stroomt en van groot belang vanwege de verbinding met de groenstructuur van Oudorp-Zuid en het kanaal.

De huidige functie heeft een gedeelte van de rijke geschiedenis doen verdwijnen. Toch voegt het met de bouw van onder andere scheepswerven en de voormalige drukkerij ook een nieuwe laag aan de historie toe.

Met de transformatie naar woon-werkomgeving liggen er verschillende kansen om de rijke geschiedenis weer zichtbaar te maken. Daarnaast wordt er weer een nieuwe tijds-laag aan het gebied toegevoegd, wat alleen maar aansluit bij het veerkrachtige bestaan van Alkmaar.



1867: Oudorp en Schermer ingepolderd. Het kanaal is aangelegd en er ligt een spoorlijn.



1973: Uitlegplan Oudorp. Alkmaar en dorp Oudorp zijn aan elkaar gegroeid.

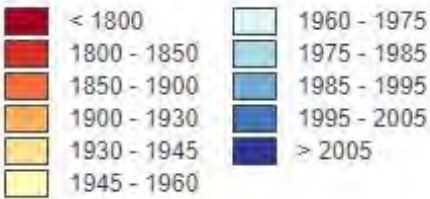


2.

2.3 HUIDIGE SITUATIE



Bron: code.waag.org



Bouwjaren gebouwen Oudorp

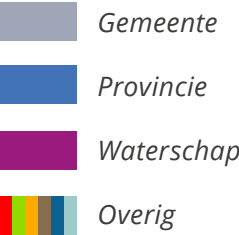
De meeste gebouwen zijn bedrijfshallen gebouwd in de periode 1960-1970. Deze verouderde gebouwen zijn geschikt voor herontwikkeling omdat modernisering en verduurzaming noodzakelijk is.

Er is ook al een aantal vernieuwde bedrijfsgebouwen gerealiseerd in Oudorp. De kavels waarop deze gebouwen en bedrijfsverzamelgebouwen staan zullen vermoedelijk nog langere tijd als volledige bedrijfsruimte gebruikt worden

Aan de Schermerweg zijn enkele oudere gebouwen te vinden.

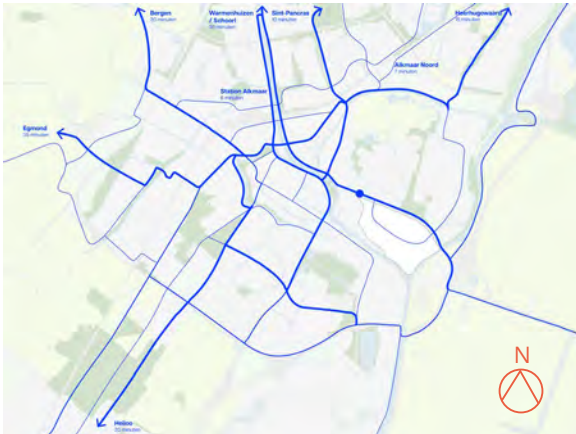


Bron: BPD



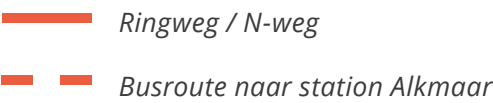
Kadastrale eigendomskaart Oudorp

In het gebied zijn enkele eigenaren die meerdere (grotere) percelen in bezit hebben. Voor grotere percelen is vaak planvorming voor transformatie in gang gezet. Diverse percelen zijn versnipperd op kavel- en zelfs gebouwniveau. Binnen gedefinieerde clusters dienen verschillende eigenaren bij transformatie samen te werken. Het Ontwikkelkader biedt ruimte voor het maken van een gezamenlijk plan, rekening houdend met de tijd en transformatie.



Kaart fietsnetwerk

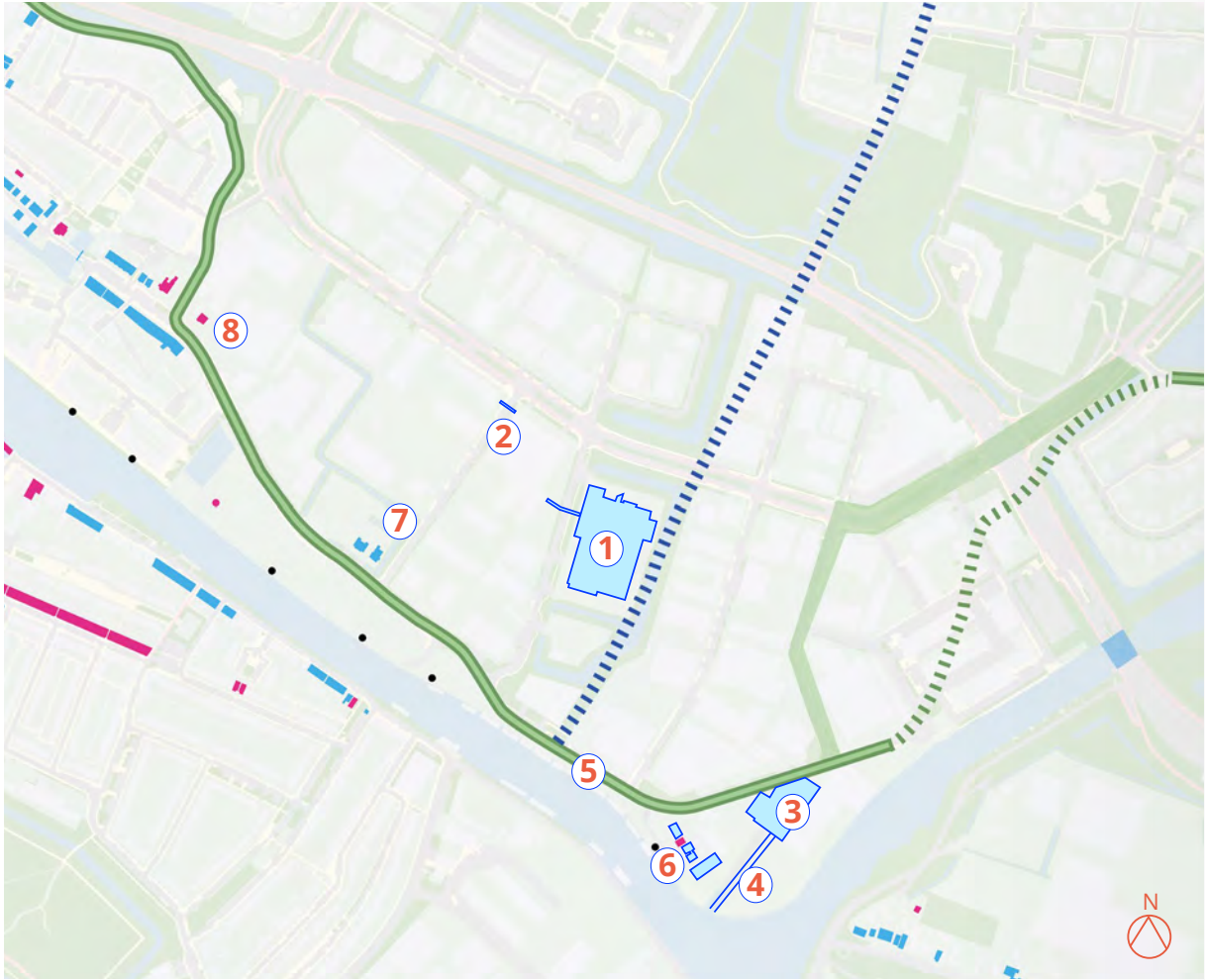
Oudorp grenst aan een druk fietspad langs de Nieuwe Schermerweg. Het historisch centrum en treinstation is heel goed en snel te bereiken. Sint-Pancras en Heerhugowaard liggen ook op fietsafstand.



Kaart infrastructuur

Alkmaar is goed bereikbaar per auto dankzij de ringweg en de aansluiting op de snelweg. Daarnaast is de stad goed ontsloten met het openbaar vervoer. Er zijn goede treinverbindingen en meerdere buslijnen op zowel stedelijke als regionale schaal vanaf station Alkmaar.

2.4 KARAKTERISTIEKE BEBOUWING EN STRUCTUREN



Bron: Datalab Alkmaar en eigen bevindingen (karakteristiek Oudorp)

Ondanks de rijke geschiedenis van het gebied zijn er slechts beperkte cultuurhistorische elementen aanwezig. De Westfriese Omringdijk, hoewel een provinciaal monument, is door de huidige inrichting niet goed herkenbaar. De originele dijk is verdwenen voor de aanleg van het bedrijventerrein. Langs de dijk staan enkele beeldbepalende en monumentale woningen. De Drukkerij met de luchtbruggen en de scheepswerf zijn karakteristiek voor Oudorp.

- Gemeentelijk monument
- Beeldbepalend bouwwerk
- Karakteristiek voor Oudorp
- Westfriese Omringdijk (Provinciaal monument)
- ||||| Voormalige loop Omringdijk
- Nieuwe loop Omringdijk (Provinciaal monument)
- ||||| Voormalige loop Oudorper Maar
- Meerpalen (bolders)



De Drukkerij



Luchtbruggen van de voormalige Drukkerij



Scheepsloods Witsen



Bootlift Witsen met bijbehorend spoor.



Huidige situatie Omringdijk



Karakteristieke dijkhuizen

2.

2.5 LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUREN

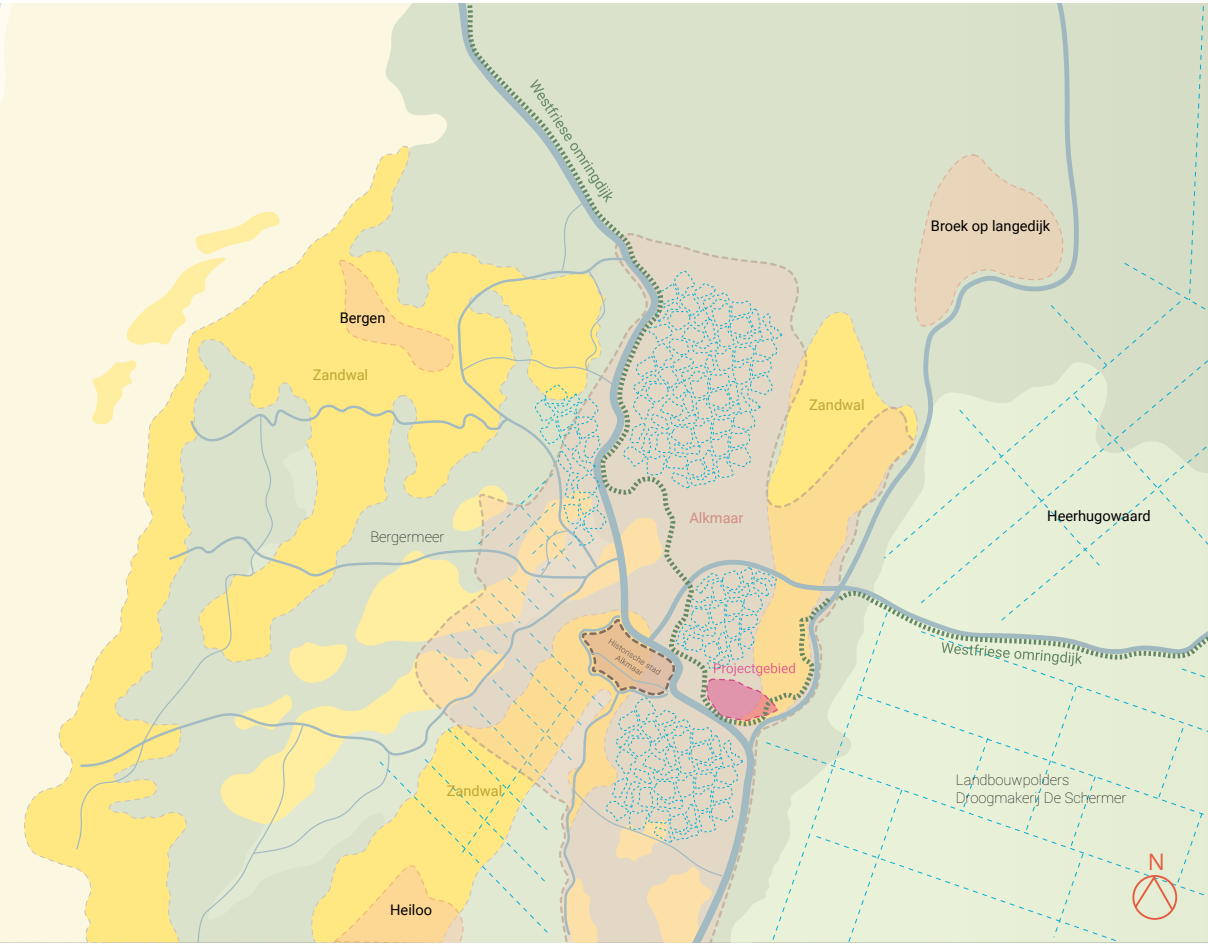
Binnen het bedrijventerrein is weinig ruimte voor groen. De straten zijn functioneel ingericht en daardoor bijna volledig verhard.

Bomen zijn incidenteel aangeplant en vormen daardoor geen doorgaande landschappelijke structuren.

In het midden van het gebied bevindt zich een waterverbinding met groene oevers waarin onder andere de Drukkerij staat. Dit is een mogelijke groene verbinding tussen de Oudorper polder en park Oosterhout.

Het groen rondom de Westfriese Omringdijk is sterk versnipperd. Daardoor is ook dit provinciale monument niet herkenbaar in de landschappelijke structuur.

Ter hoogte van de Schermerweg 37 t/m 41 (afbeelding 4) is het oorspronkelijke landschap het best te herkennen. De sloot aan de noordzijde geeft enigszins de suggestie van een dijk. Het lager gelegen grasland naast de woningen draagt bij aan deze beleving.



Landschappelijke context Oudorp



Kaart huidige groen/ blauwe structuren



Ecologische verbinding afgesloten met hekken en achterkanten



Straten zijn functioneel ingericht. Er is weinig groen en verblijfskwaliteit



Enkele populieren langs de dijk



Relict van de Mare

2.6 TECHNISCHE RANDVOORWAARDEN

Openbare ruimte en ondergrond

Het is druk in de ondergrond van Oudorp. Zowel de ondergrondse infrastructuur voor energie en warmte als de verzwarende van het elektriciteitsnetwerk en de klimaatadaptieve 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 een goed afgewogen ondergrondse ruimtelijke ordening.

Onderdeel hiervan is het principe van water en bodem sturend. Dit principe 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 en een verdiepende waterhuishoudkundige analyse, zorgen voor een stevige basis voor de ondergrond van Oudorp.

Door uit te gaan van de bestaande kavelgrenzen 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

Om te anticiperen op een schaarsere beschikbaarheid van elektriciteit, 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.



Subtiel inpandige trafo huisjes bij het stadhuis van Alkmaar



Vogelvlucht Hans de Riesstraat, Alkmaar

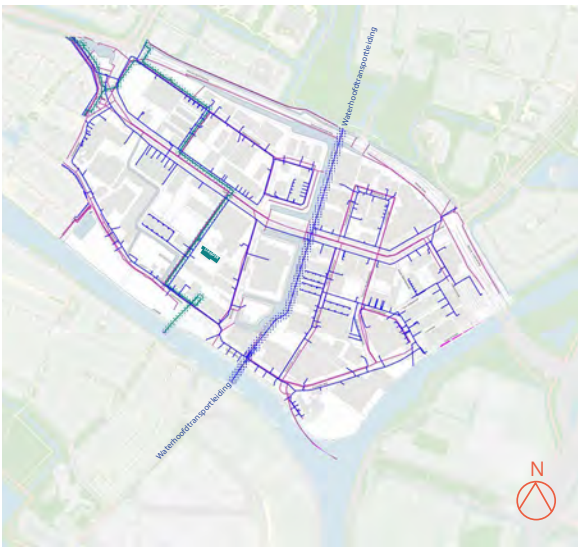


Wadi aan de Hans de Riesstraat, Alkmaar

2.



- Spanningskabel
- Gas Hoge druk
- Gas lage druk
- Data
- Lianderstation



- Water
- Riool
- Warmte

Kabels en leidingen

Op de kaarten is te zien dat de ondergrondse infrastructuur sterk gekoppeld is aan de bovengrondse infrastructuur. Wanneer het gebied getransformeerd gaat worden, is vergroening van de straatprofielen nodig. De ondergrondse infrastructuur kan het vergroenen van de straatprofielen in de weg staan.

Indien dit het geval is dan zullen er gesprekken gevoerd moeten worden met de verschillende nutsbedrijven. Het verder uitzoeken van de mogelijkheden wat betreft vergroening en het herprofilen van kabels en leidingen zijn een vervolgstap voor de komende periode.

Aan de Alexander Flemingstraat staat een transformatorstation van Liander. De zwaarste ondergrondse infrastructuur in het gebied loopt hier naartoe. Op dit moment heeft het station een hindercontour van 10 meter. Echter mag Liander in theorie uitbreiden tot de erfgrans waardoor de hindercontour op kan lopen naar 30 tot 50 meter.

Omdat het transformatorstation zich naast het toekomstige centrum bevindt, is hiervoor nader onderzoek noodzakelijk.



Hindercontouren huidige situatie.



Hindercontouren vanaf Overdie

Hindercontouren

Binnen het bedrijventerrein van Oudorp is er een aantal bedrijven in een hogere milieucategorie. Bij de ontwikkeling van woningen en andere kwetsbare functies dient hier rekening mee te worden gehouden. Dit kan gevolgen hebben voor de ontwikkeling, waardoor samenwerking noodzakelijk wordt. In sommige gevallen is verplaatsing de enige oplossing.

Bedrijven met de grootste hindercontouren zoals Witsen, Derco, Leko zijn aangekocht door ontwikkelaars en zullen op korte termijn verhuizen. Verplaatsing van bedrijven met een hindercontour heeft ook een positief effect op de mogelijke transformatie van het gehele gebied, maar laat tegelijkertijd ook de noodzaak van fasering zien.

Vanuit Overdie zijn er ook hindercontouren die van invloed zijn op de Oudorp.

3. Identiteit en Kernwaarden

Oudorp heeft een eigen identiteit die zich laat kenmerken als een **stedelijke gemeenschap**. In Oudorp staat de gemeenschap centraal; met ruimte voor eigen expressie en ontmoeting. Een stadsdeel met een unieke mix van wonen en werken.

3.1 IDENTITEIT: STEDELIJKE GEMEENSCHAP

3.

Het bedrijventerrein Oudorp transformeert geleidelijk tot een levendige, creatieve, inspirerende en dynamische woon-werk-omgeving. De nieuwe wijk ligt naast de al bestaande woonbuurt Schermereiland en de nieuwbouw van het Jaagpad. Dit draagt bij aan het karakter van de nieuwe wijk als een vriendelijk en levendig **woon-werkgebied**.

De gemeenschap staat centraal met een **kloppend hart in het midden van de wijk**. Hoewel er een grotere mate van stedelijkheid wordt gerealiseerd blijft de menselijke maat leidend. Clusters van soms forse gebouwen worden afgewisseld met fijnere structuren, die ruimte bieden voor persoonlijke invulling en ontmoeting.

Groenvoorzieningen, gedeelde ruimten en een afwisseling van werk- en woonfuncties versterken het gevoel van een inclusieve gemeenschap. De **stedelijke gemeenschap** Oudorp wordt een plek waar mensen zich thuis voelen en tegelijkertijd de dynamiek van een moderne woon-werkplek ervaren.

Het **kloppend hart midden in de wijk** wordt gerealiseerd op het TMG-terrein. De architectuur van de nieuwe gebouwen kenmerkt zich door industriële verwijzingen, die het karakter van het gebied benadrukken. Voorzieningen als een supermarkt, gezondheidscentrum, lunchroom, school e.d. worden geïntegreerd in de plinten van de gebouwen, waardoor een levendige en toegankelijke sfeer ontstaat op straatniveau.

De bebouwing bevindt zich tussen de Edisonweg en het groene activiteitenplein. Parkeren wordt opgelost in een HUB, waarbij de plint ook benut kan worden voor publieke voorzieningen. Een 70 meter hoge toren vormt het architectonische pronkstuk van het gebied en fungeert als een opvallend oriëntatiepunt in de skyline. De luchtbruggen van de voormalige Drukkerij kunnen geïntegreerd worden in de nieuwbouw, waardoor een harmonieuze overgang ontstaat tussen oud en nieuw.



Ruimte voor eigen initiatieven.



Plekken voor sociale verbinding.



Ruimte voor verschillende activiteiten verspreid over de dag.



Het samenbrengen van verschillende doel- en leeftijdsgroepen.

3.

3.2 KERNWAARDEN

Verbonden stadservern

De identiteit van de wijk wordt ondersteund door het leidend stedenbouwkundig principe van **verbonden stadservern**; dit zijn ensembles van gebouwen van verschillende stedenbouwkundige en architectonische typologieën, die samenkomen rond een gedeelde groene ruimte die in verbinding staat met de directe omgeving waardoor een intensief dwaalmilieu ontstaat en de gemeenschap tot in de kern van de blokken doordringt.

Oudorp wordt gevormd door zijn gebruikers en bewoners. Er is ruimte voor een semi-private overgang tussen openbaar en privé. Zo kunnen mensen een eigen kleur geven aan hun buurt.

Het ruimtelijk raamwerk bestaat uit stedenbouwkundige dragers en levendige plekken en vormt de ruggengraat van het gebied. De **verbonden stadservern** binnen de ontwikkelclusters geven invulling aan dit raamwerk en vormen samen een substructuur van paden, geborgen semi-openbare ruimte die mensen uitnodigen om te verkennen en te verblijven.

Deze substructuur die de verschillende ontwikkelclusters aan elkaar verbindt zorgt ook voor meer vrijheid wat betreft de invulling van de clusters. In Oudorp wordt ruimte gemaakt voor een rijke diversiteit aan stedenbouwkundige en architectonische typologie-

en. Denk hierbij aan gesloten bouwblokken, open blokken met verhoogde groene hofjes, hybride stadsblokken, en ensembles van gebouwen in een landschappelijke setting. Deze mix van typologieën draagt bij aan een gelaagde, dynamische omgeving waarin **wonen, werken, en recreëren** op een vanzelfsprekende manier met elkaar omgaan.



Conceptueel schema van het leidend stedenbouwkundig principe, **verbonden stadservern**



Westfriese Omringdijk aangezet met een nieuw dijkprofiel



Pontverbinding richting het centrum en mogelijk de Schermer/ Omval



Groene centrale ontmoetingsplekken.



Groene, aan elkaar verbonden, dwaalmilieus in de kern van de blokken

Stoer, warm en creatief

3.

Bedrijventerrein Oudorp ontwikkelt zich van monotone werklocatie naar een bruisende **gemengde stadswijk**. Dit wat ruwe en rauwe karakter uit het verleden wordt meegenomen en verwerkt in de transformatie.

We zien in de nieuwe wijk het verleden als werk- en maakgebied terug in de keuze voor robuuste en stevige bebouwing met een stoer karakter, echter krijgen deze een warme uitstraling dankzij het gebruik van warme baksteentinten en oog voor de **menselijke maat** in de opbouw van de volumes. De juiste geleiding, proportie en massaopbouw speelt daarbij een belangrijke rol en zorgt voor een vriendelijke en uitnodigende sfeer.

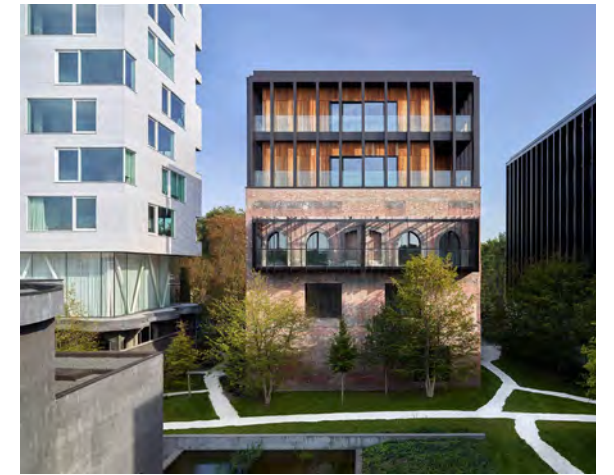
Daarnaast wordt ook ruimte gemaakt voor **intimiteit** en staat de gebruiker centraal. Kleinere geborgen ruimtes en groene oases van rust schuilen achter de ruwe, stoere buitenkanten en worden bewoners en bezoekers uitgenodigd om deze te ontdekken en verkennen.

Oudorp is een unieke wijk waar **wonen en werken** op een ontspannen manier samengaan. Waar zoals op het moment in de Drukkerij volop ruimte is voor creativiteit en experimenten. Er heerst een ontspannen sfeer. Dit uit zich ook in de uitstraling van de gebouwen en een ongedwongen openbare ruimte met **levendige ontmoetingsplekken** die flexibel ingericht worden.

Er is volop **participatie** denkbaar in de programmering van de grotere openbare ruimte en mensen voelen zich vrij om hun directe omgeving te claimen en te onderhouden. Hier wordt de menselijke touch van de wijk zichtbaar.



Contrasten in typologie en architectuur



Variatie aan materialen



Eigentijdse werkruimtes voor o.a. Startups.

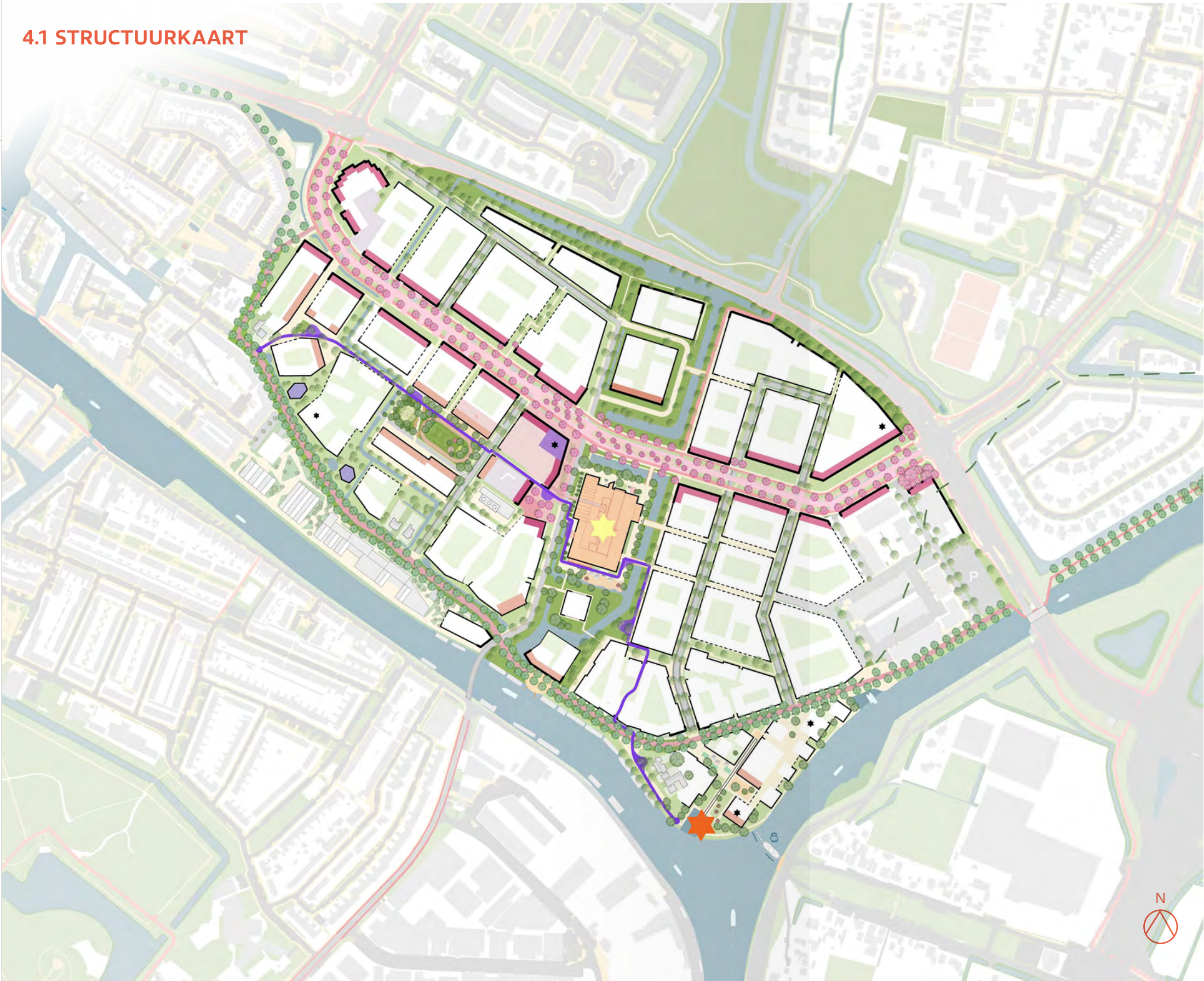


Levendige plekken.

Oudorp 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

4.1 STRUCTUURKAART



Gebouwen:

- Centrum Oudorp (supermarkt o.v.b. van DPO)
- Centrum Oudorp: De Drukkerij
- Gebouwde parkeervoorziening
- Special aan de dijk
- Hoogteaccent

Oriëntatie gevel:

- Levendige plint centrum
- Levendige plint Edisonweg
- Levendige plint (werken)
- Oriëntatie voorgevel vast
- Mogelijke oriëntatie voorgevel

Ruimtelijke dragers

- Westfrieze Omringdijk - fietsstraat
- Voormalige loop Westfrieze Omringdijk
- Nieuw profiel Edisonlaan algemeen
- Nieuw profiel Edisonlaan centrum
- Ecologische zone
- Kindlint
- Levendige plekken

Ondergrond:

- Groen
- Water
- Activiteitenplein (inrichting is een suggestie)
- Veerdienst nieuw
- Nieuw profiel woonstraten

4.2 VIJF RUIMTELIJKE DRAGERS

4.

Het Ontwikkelkader van Oudorp biedt een raamwerk voor de toekomstige transformatie van een bedrijventerrein naar een aantrekkelijk woon-werk omgeving. Het kader wordt gevormd door een mix van bestaande, verbeterde en nieuwe ruimtelijke structuren die samenhang brengen in het gebied en de leefkwaliteit verhogen.

Het ruimtelijk raamwerk wordt opgebouwd door vijf ruimtelijke dragers:

1. **Westfrieze Omringdijk**
2. **Actieve en levendige plekken**
3. **Edisonlaan**
4. **Kindlinten**
5. **Recreatieve routes**

Deze ruimtelijke dragers zijn de belangrijkste openbare ruimten en structuren die de basis vormen voor de transformatie van het gebied (de mal). Binnen de ruimtelijke dragers staat de huidige bebouwing waar bij transformatie-initiatieven bouwvelden ontstaan (de contra-mal). Deze initiatieven zullen zich moeten verhouden tot de principes van de ruimtelijke dragers en de uitgangspunten die verder zijn uitgewerkt in het hoofdstuk stedenbouwkundige spelregels.

1. Westfrieze Omringdijk



De Westfrieze Omringdijk vormt een belangrijk element in het landschap en de geschiedenis van het gebied. Door het herstellen en behouden van de dijk als herkenbare structuur, kan het gebied zich ontwikkelen tot een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving met respect voor het verleden.

4. Kindlinten



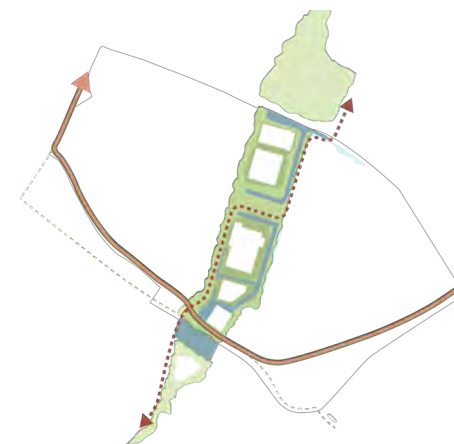
Door de kindlinten kunnen kinderen zich veilig verplaatsen door de wijk. een kindlint creëert veilige routes van de woningen naar belangrijke bestemmingen zoals speeltuinen, sportvelden en de school. De inrichting van de route is speels en bevordert daarmee actief bewegen en spelen.

2. Actieve en levendige plekken



Deze plekken zijn grote openbare ruimtes die het openbare ruimtenetwerk versterken en een levendig programma huisvesten. De eerste is de Witsenwerf, de tweede is de Drukkerij en de derde is een groen activiteitenplein op gemeenteground.

5. Recreatieve routes



Nieuwe recreatieve routes verbinden het gebied met de omgeving. Een belangrijke route loopt van Overdie naar het voormalige dorp Oudorp. Ook wordt een fietsverbinding op de Westfrieze Omringdijk aangelegd, waardoor er een nieuwe recreatieve route van het centrum naar het buitengebied ontstaat.

3. Edisonlaan



De Edisonweg wordt getransformeerd van drukke verkeersweg naar levendige laan. Het wordt een belangrijke ruimtelijke drager met stedelijke allure. Er wordt een kwalitatieve impuls gegeven aan de straat door meer ruimte te maken voor langzaamverkeer, meer verblijfskwaliteit en een doorlopende groenstructuur.

4.

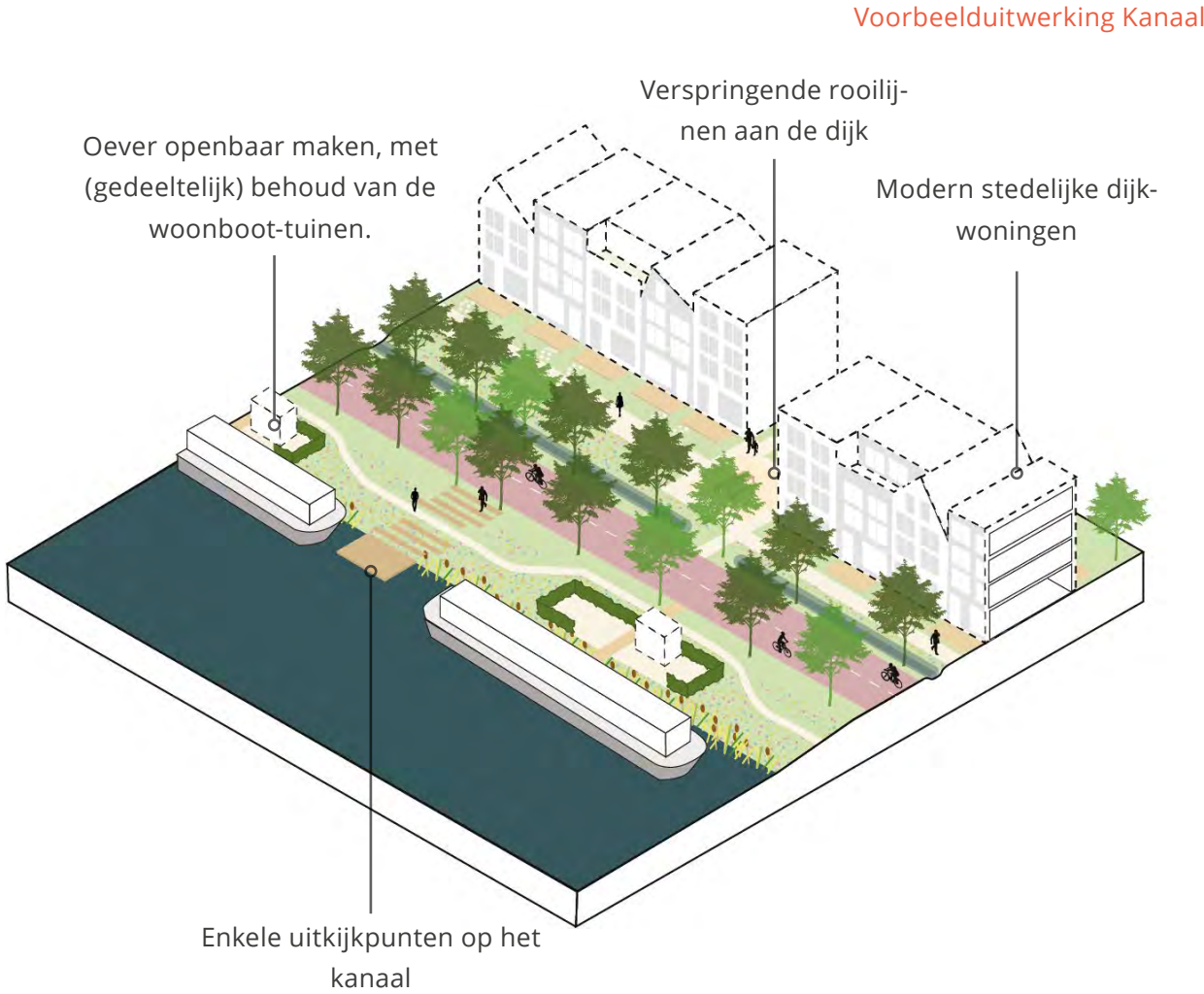
4.2.1 WESTFRIESE OMRINGDIJK

De Westfriese Omringdijk is in Oudorp niet meer herkenbaar als dijk. Met de aanleg van het bedrijventerrein, is de top van de dijk verlaagd. Bij de toekomstige ontwikkelingen wordt er extra aandacht besteed aan het profiel van de dijk, zodat de **landschappelijke structuur** weer zichtbaar wordt. Dit wordt onder andere gerealiseerd door het aanplanten van bomenrijen en de aanleg van begeleidende wadi's/sloten.

De bebouwing langs de dijk bestaat veelal uit een moderne vertaling van dijkwoningen. De woningen hebben een gevarieerd gevelbeeld en zijn in **maat en schaal kleiner** dan de industriële bouwblokken in de directe omgeving.

Op enkele plekken aan de dijk is er ruimte gemaakt voor een special. Dit is een opvallend gebouw dat solitair in het groen staat en daardoor ruimte creëert in de stedelijke context.

Om de dijk meer toegankelijk te maken en het gebied te verbinden met de omgeving, wordt de Schermerweg ingericht als **fietsstraat** met auto's te gast. Op de plek waar het kanaal en de dijk samenkomen, zijn er woonboten die het openbare karakter van de kanaaloever hebben ontnomen. Bij de toekomstige ontwikkelingen wordt geprobeerd om deze oevers waar mogelijk openbaar toegankelijk te maken, zodat er meer **zichtlijnen** ontstaan vanaf de dijk richting het kanaal.



Dijk als fietsstraat



'Tuinen van woonboten' als private eilanden in de oever



Wandelpad in de oever



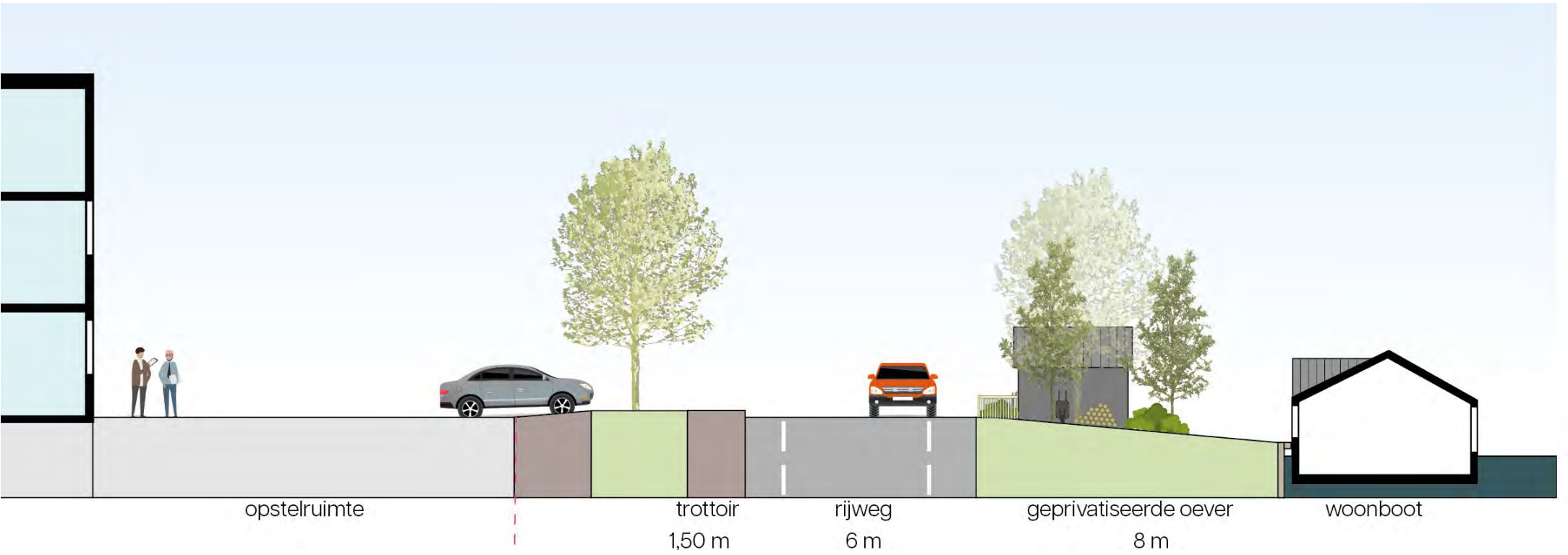
Verblijfsplekken aan het water



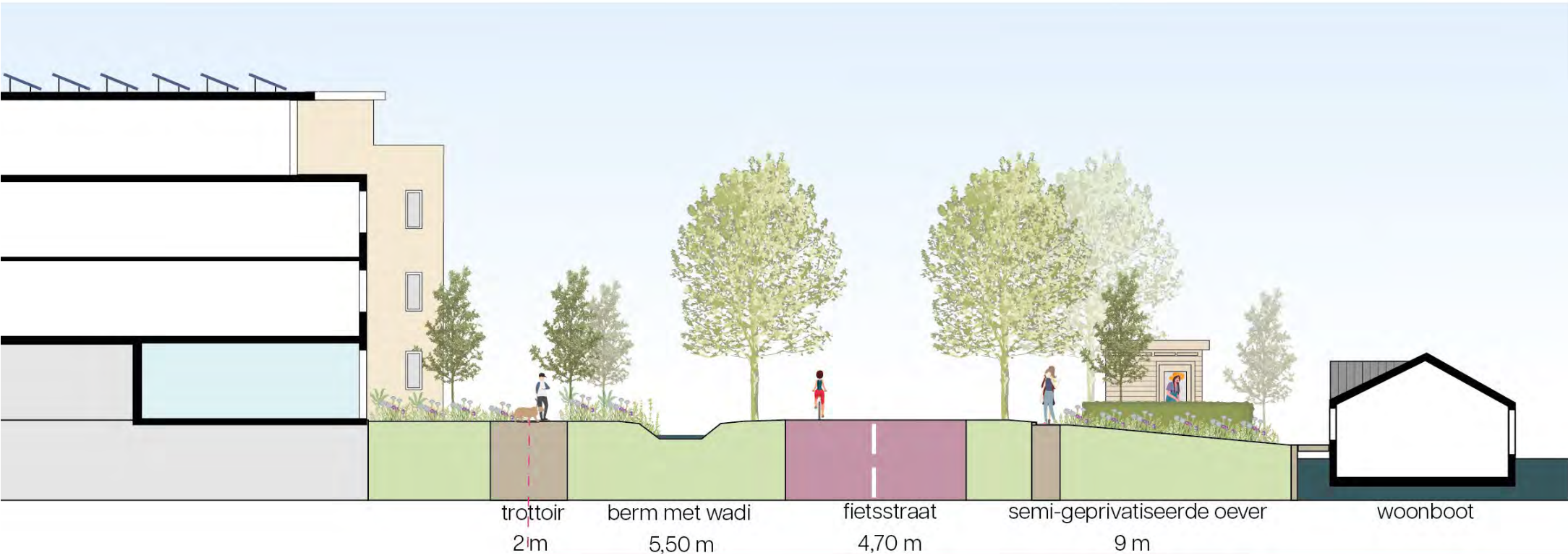
Dijk aangezet met wadi's en sloten.

4.

Profiel bestaand:



Profiel nieuw:





4.2.2 LEVENDIGE PLEKKEN

4.

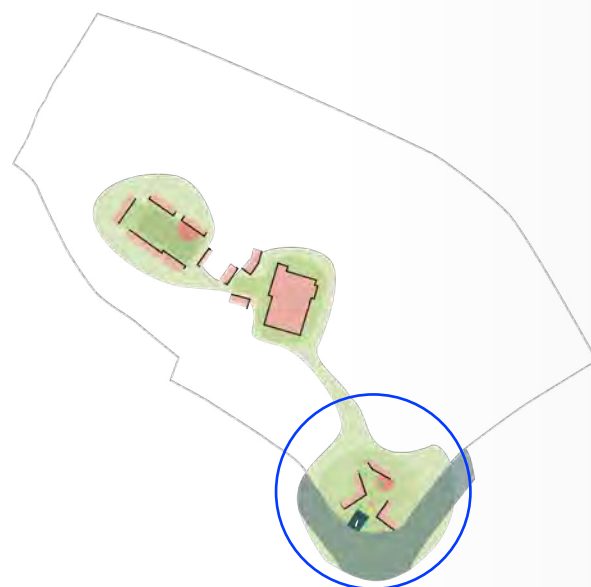
Scheepswerf Witsen

De Scheepswerf van Witsen is aangewezen als **magneetlocatie**. De werf heeft een prachtige ligging in de bocht waar het Noordhollandsch kanaal en het Kanaal Omval-Kolhorn van elkaar splitsen. Dit leidt tot veel kade en mooie vergezichten over het water. De gehele kade ligt op het zuiden georiënteerd waardoor het een plek is om in de zon van het kanaal te genieten.

Na de transformatie wordt de werf openbaar toegankelijk. Nieuwbouw wordt ontworpen met respect voor het huidige **industriële karakter**. De bestaande karakteristieke woningen zijn behouden en opgenomen in de stedenbouwkundige opzet. De scheepswerf vraagt een eigen stedenbouwkundige typologie waarin solitaire gebouwen in een doorwaadbaar gebied verschillende openbare ruimtes creëren. Een nieuw **iconisch gebouw op de kop** wordt de eyecatcher van het gebied.

Verschillende loodsen en haven attributen worden waar mogelijk behouden. Wanneer behoud van de blauwe loodsen niet haalbaar blijkt te zijn, dient er een architectonische verwijzing gemaakt te worden in de nieuwbouw.

Het nieuwe programma op de werf biedt een **rijke variatie** aan wonen, werken, commerciële voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en culturele voorzieningen. De getransformeerde werf biedt in de zomer ruimte voor kleine evenementen.



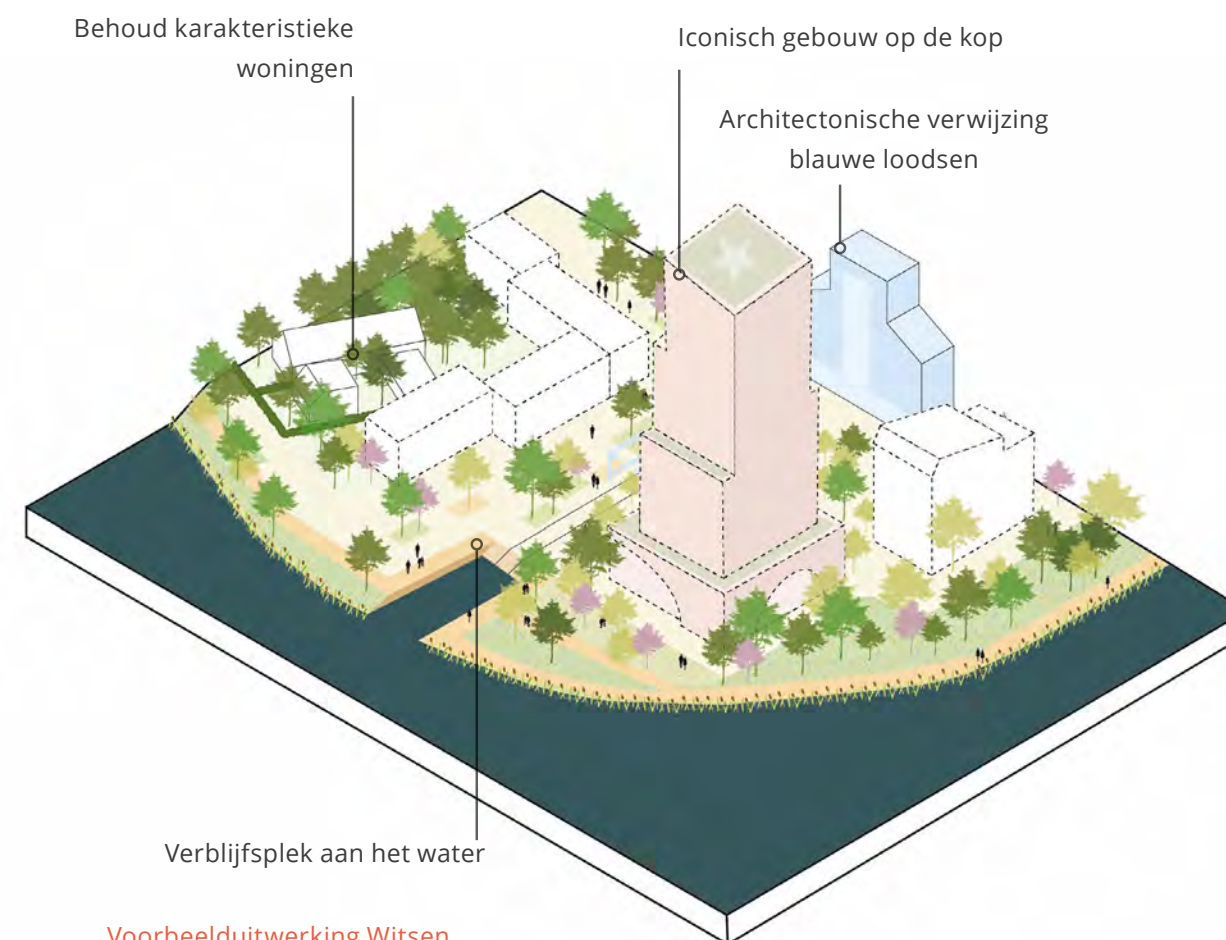
De buitenruimte wordt zo ingericht dat de mensen er ook graag **verblijven**. Dit wordt onder andere gedaan door te vergroenen. De scheepswerf krijgt een stoere inrichting met respect voor het industriële verleden.



Vergroend erfgoed



Iconisch gebouw op de kop



Voorbeelduitwerking Witsen



Architectonische verwijzing naar loodsen



Groene kade met verblijfsruimte



Ruimte voor kleine evenementen

4.

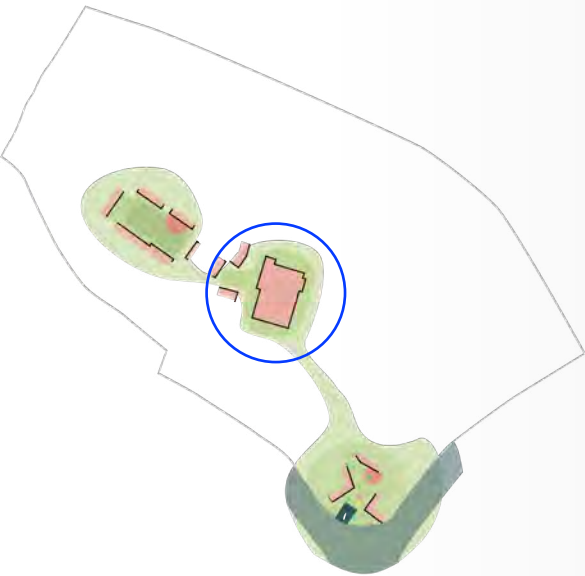
De Drukkerij

De Drukkerij is een **opvallend** object dat in 1988 is gebouwd in opdracht van het Noord-hollands Dagblad. Het is door de unieke vormgeving een belangrijke identiteitsdrager van het gebied.

In 2015 is de Drukkerij gesloten. Sinds 2022 is de Drukkerij geopend als culturele **broed-plaats**. Het is een belangrijke plek voor Alkmaar omdat makers, kunstenaars, start-ups, (sociale) ondernemers er ruimte krijgen. Het is een locatie waar cultuur, techniek, arbeid, zorg, sport en duurzaamheid elkaar vinden en versterken.

Het gebouw ligt in de groene verbindingsszone en verdient daarom ook een **unieke positie** in de toekomstige wijk. Door de transformatie van de omgeving wordt het bijzondere gebouw versterkt en krijgt daardoor meer betekenis in het gebied.

Het huidige pand is gesloten en introvert. De levendigheid die het bijzondere gebouw al aan de binnenzijde heeft, wordt doorgetrokken naar de buitenzijde.



Het drukkerijeiland wordt **openbaar toegankelijk** door de aanleg van meerdere verbindingen. Functies in het gebouw lopen over naar een semi-openbaar gebied of zijn tenminste zichtbaar van buitenaf. De ruimte om het gebouw wordt ingericht op verblijf en ontmoeting. Het gebouw zal zich na de renovatie naar buiten toe oriënteren en zich beter voegen in de nieuwe levendige stad.



Toegankelijke uitstraling aan de buitenzijde



Mogelijke locatie voor parasitaire optopping



Voorbeelduitwerking Drukkerij



Ontmoetingsplekken in de buitenruimte



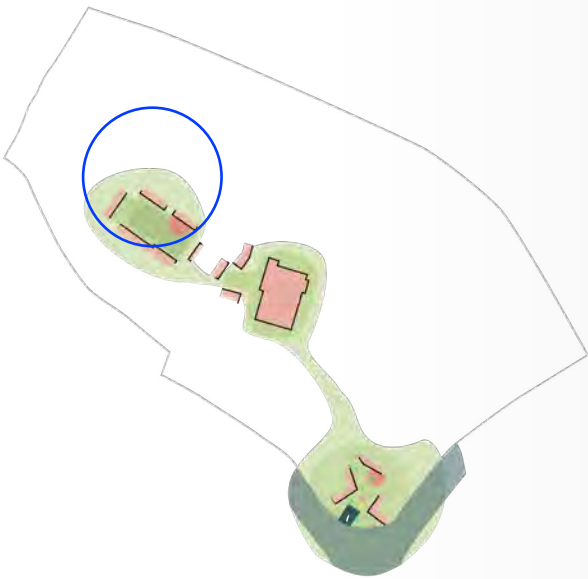
Levendig programma in het gebouw.

4.

Groen activiteitenplein

In de huidige situatie is het bedrijventerrein van Oudorp voor een groot gedeelte verhard. Door de aanleg van het bedrijventerrein met bijbehorende infrastructuur is er nauwelijks groen aanwezig. Groen is echter zeer belangrijk voor de klimaatbestendigheid van de stad en voor de leefbaarheid voor mens en dier. Doordat er extra programma aan het gebied wordt toegevoegd, wordt er ook extra ruimte voor groen in de vorm van een activiteitenplein geïntroduceerd.

Het nieuwe plein komt in het hart van het gebied te liggen en biedt ruimte voor **sport/spel, een ontmoetingsplek, extra biodiversiteit en waterberging**. Het plein zal een impuls aan het gebied geven, waardoor de eerste aanzet naar een kwalitatief woonwerk gebied is gemaakt. Het toevoegen van woonprogramma is uiteraard niet de enige reden voor meer groen. Het plein geeft eveneens een kwaliteitsimpuls aan het werkgebied, wat bijdraagt aan werkplezier en het vormen van een aantrekkelijke werkomgeving voor de bedrijven.



Voorbeelduitwerking groene activiteitenplein

Referenties:



Stimuleert buitenspe-
len



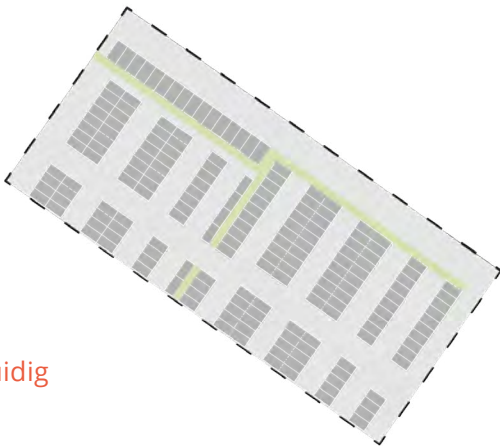
Speelse sportbanen



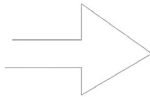
Wateropvang op het
plein



Sport-/ spel voorzie-
ningen



Huidig



Voorbeelduitwerking
nieuw



4.

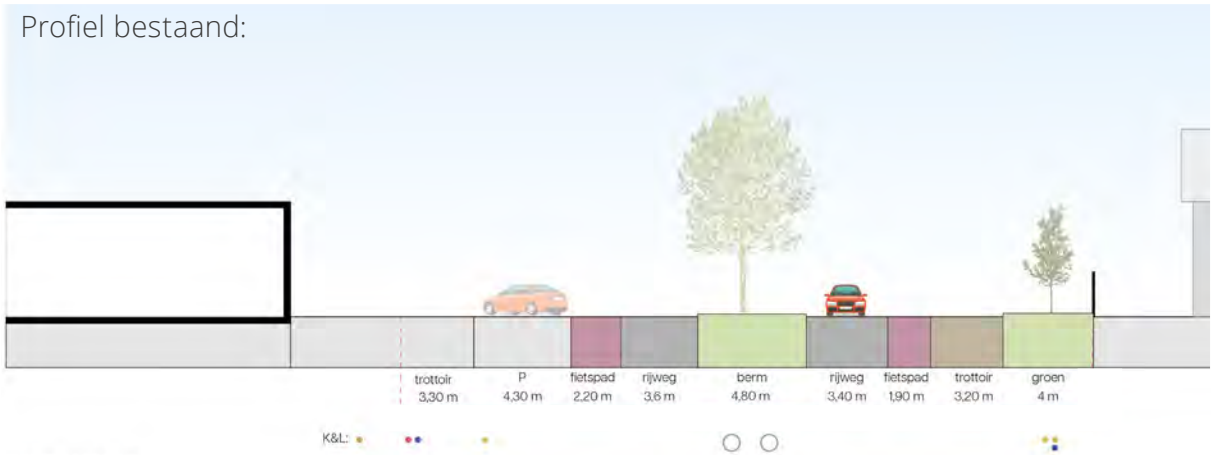
4.2.3 EDISONLAAN

De huidige inrichting van de Edisonweg is georiënteerd op motorvoertuigen. De straat is ruim opgezet met twee gescheiden rijbanen. De huidige ruime (en overzichtelijke) opzet zorgt ervoor dat er vaak te hard gereden wordt. Het toevoegen van vrijliggende fietspaden is de richtlijn bij gebiedsontsluitingswegen, deze is er in de huidige situatie niet.

Met de transformatie naar woon- werkgebied is het noodzakelijk om ook de voetganger en fietsers veel meer ruimte te geven in de nieuwe situatie van de Edisonweg. De ruime opzet van de Edisonweg maakt het mogelijk om de gehele straat extra **woon- en verblijfskwaliteit** te geven. De Edisonweg gaat daardoor dan ook als een levendige laan functioneren.



Profiel bestaand:



Profiel algemeen nieuw:



Profiel centrum nieuw:



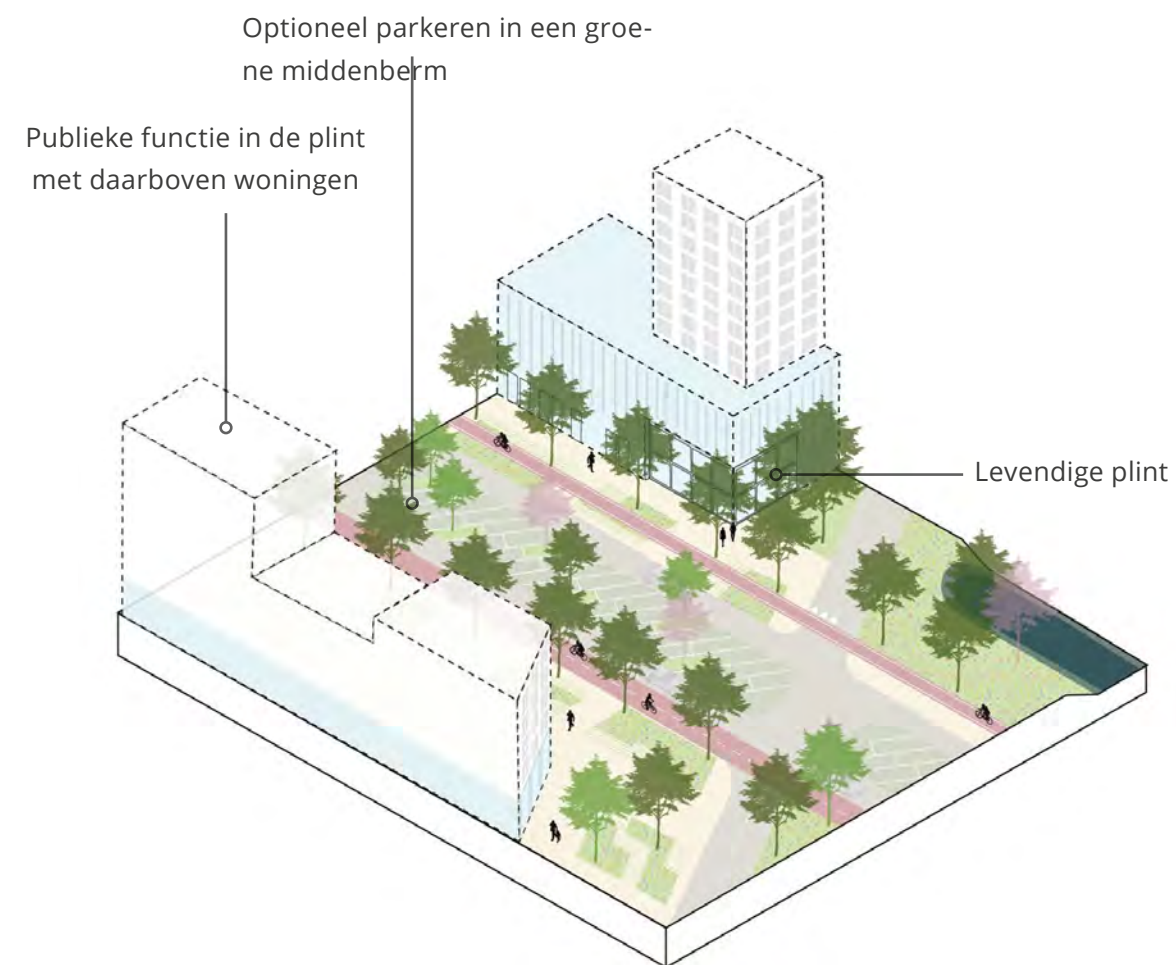
4.

Edisonlaan algemeen profiel



Voorbeelduitwerking Edisonweg

Edisonlaan centrum-profiel



Voorbeelduitwerking Edisonweg centrum



Centrum is aangezet met een stedelijk profiel



Mogelijk parkeren ingepakt in beplanting



Groene inrichting met een hoge verblijfskwaliteit



Werkruimtes in de plinten



Levendige en gezellige plekken aan de Edisonweg



4.

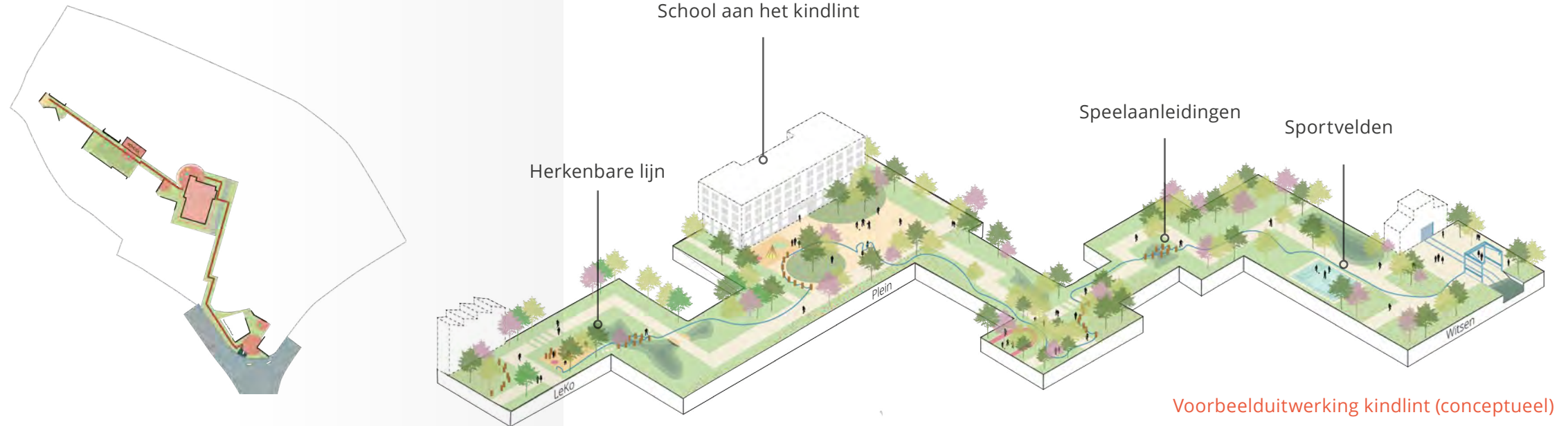
4.2.4 KINDLINTEN

Het kindlint loopt in het midden van het gebied en verbindt het plein van Leko in het westen, met de school aan het groene activiteitenplein, via het centrum en de Drukkerij uiteindelijk met de Witsenwerf in het oosten. Het heeft als doel om veilige wandelroutes te maken zodat bewegen gestimuleerd wordt en mensen eerder lopend naar hun bestemming gaan.

Het kindlint wordt ingevuld met **speelaanleidingen en speeltoestellen**. Het verbindt verschillende sport- en speelplekken in de wijk.

Naast het 'hoofd' kindlint worden bij elke ontwikkeling ook 'sub' kindlinten gestimuleerd. Zo ontstaat er in het hele gebied een netwerk van routes, waar kinderen **veilig** vanaf hun huis naar een speelplek of naar school kunnen lopen.

De nieuwe basisschool bevindt zich als belangrijke bestemming aan het kindlint. De school wordt opgenomen in een bouwblok. De eerste twee lagen van het gebouw zijn beschikbaar voor de school. De bouwlagen daarboven zijn voorzien van woningen.



Voorbeelduitwerking kindlint (conceptueel)



Kids' City, Kopenhagen



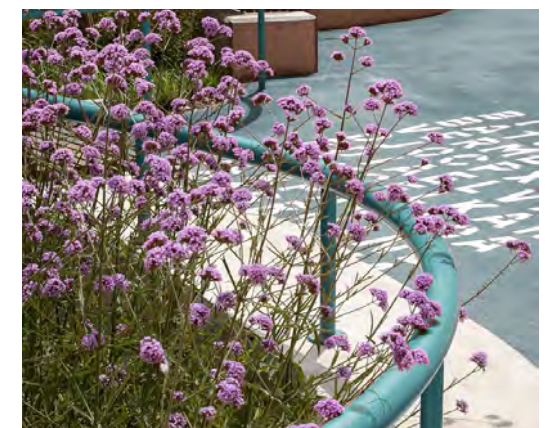
School met daarboven woningen



Speelse autovrije routing



Routing voorzien van speelaanleidingen



Kleurrijke herkenbaarheid



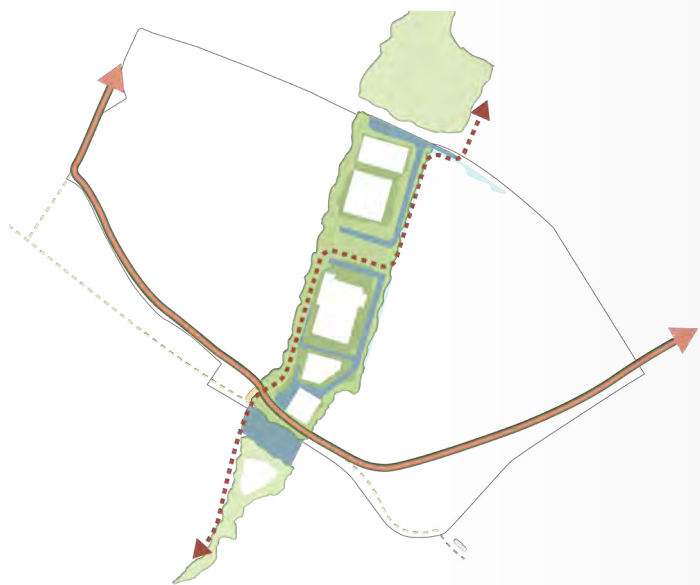
4.

4.2.5 RECREATIEVE VERBINDINGEN

Door de aanleg van de **fietsstraat op de Westfriese Omringdijk** ontstaat er een recreatieve verbinding van het centrum van Alkmaar naar Oudorp. Deze route wordt zoals in de voorgaande paragraaf begeleidt door een groene inrichting die verwijst naar de functie als dijk.

Aanvullend daarop wordt er onderzocht of er een fietsverbinding gemaakt kan worden richting Heerhugowaard die zorgt voor de **verbinding via het voormalige dorp Oudorp, over het kanaal naar Overdie**. In Oudorp loopt deze fietsverbinding door een groene zone die de verschillende gebieden ook ecologisch met elkaar verbindt.

In de huidige situatie is de zone groen, maar is de relatie met het bedrijventerrein niet aanwezig omdat bijna elke kavel afgezet is met hekken. Na de transformatie zijn de verschillende gebouwen georiënteerd op deze groene zone. Verschillende nieuwe routes maken het terrein toegankelijk. Het groen wordt daardoor meer beleefbaar.



Langs de oever bevinden zich verschillen- de speelaanleidingen. Deze zijn natuurlijk ingericht om eveneens het buitenspelen te stimuleren.



Speelnatuur



Natuurvriendelijke oevers

Voorbeelduitwerking



Natuurinclusief bouwen



Fietspad met ecologische bermen



Stimuleren stadsecologie



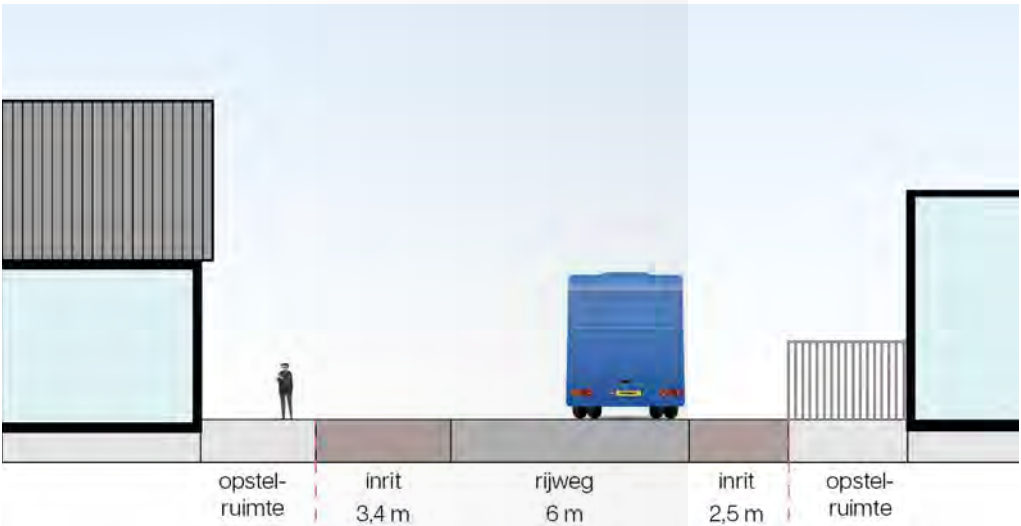
4.

4.3 PROFIEL WOON-
WERKSTRATEN

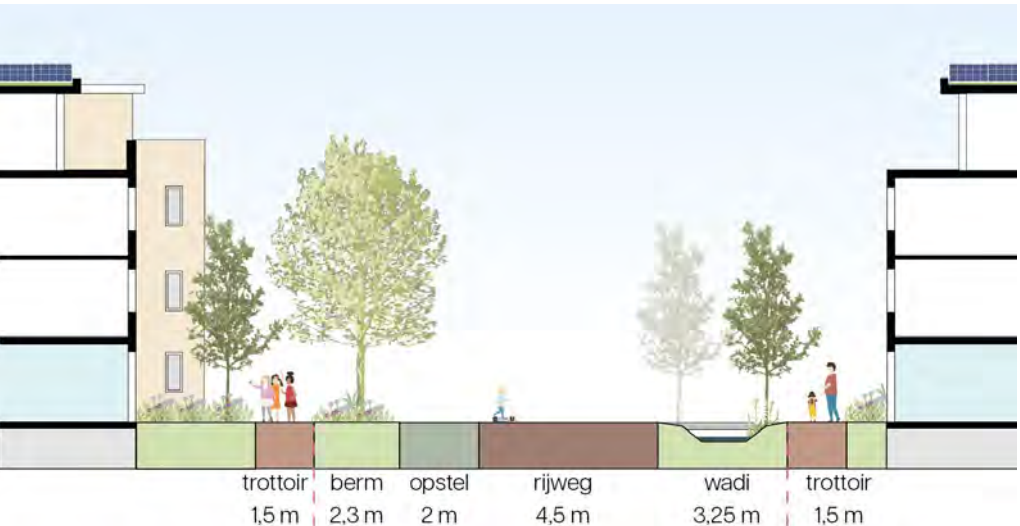
De straten in Oudorp zijn nu ingericht met een brede rijweg van asfalt, met daarlangs een afwisseling van parkeerplekken en inritten. Er is weinig tot geen ruimte gemaakt voor voetgangers, fietsers en groen.

Met de transformatie naar een woon-werkgebied, is het noodzakelijk om hier verandering in aan te brengen. Er wordt meer ruimte gemaakt voor trottoirs en het toevoegen van groen. Daarnaast wordt het asfalt vervangen door een rijbaan met elementenverharding (bijvoorbeeld klinkers). De straten krijgen daardoor veel meer woon- en verblijfskwaliteit. Daarnaast sluit het aan bij de uitstraling en maximum snelheid van 30km/h regime.

Bestaand:



Nieuw:



Referenties:



Wadi voor een klimaatbestendig Oudorp



Regenwateropvang



Creatieve vergroening



Straat als ontmoetingsruimte



Stoere industriële uitstraling



Levendige mix van wonen en werken

4.

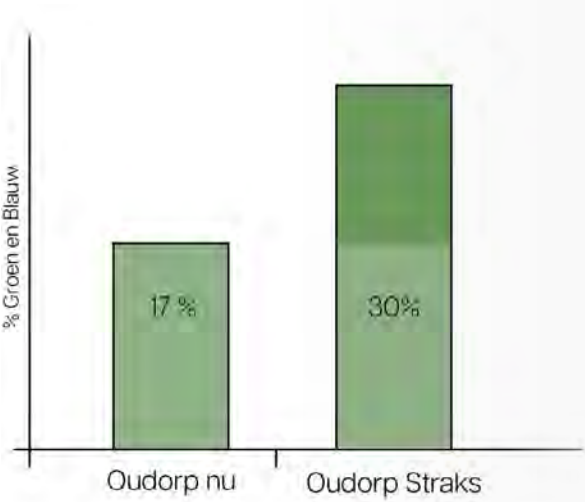
4.4 GROEN-BLAUWE STRUCTUREN

Groene openbare ruimtes

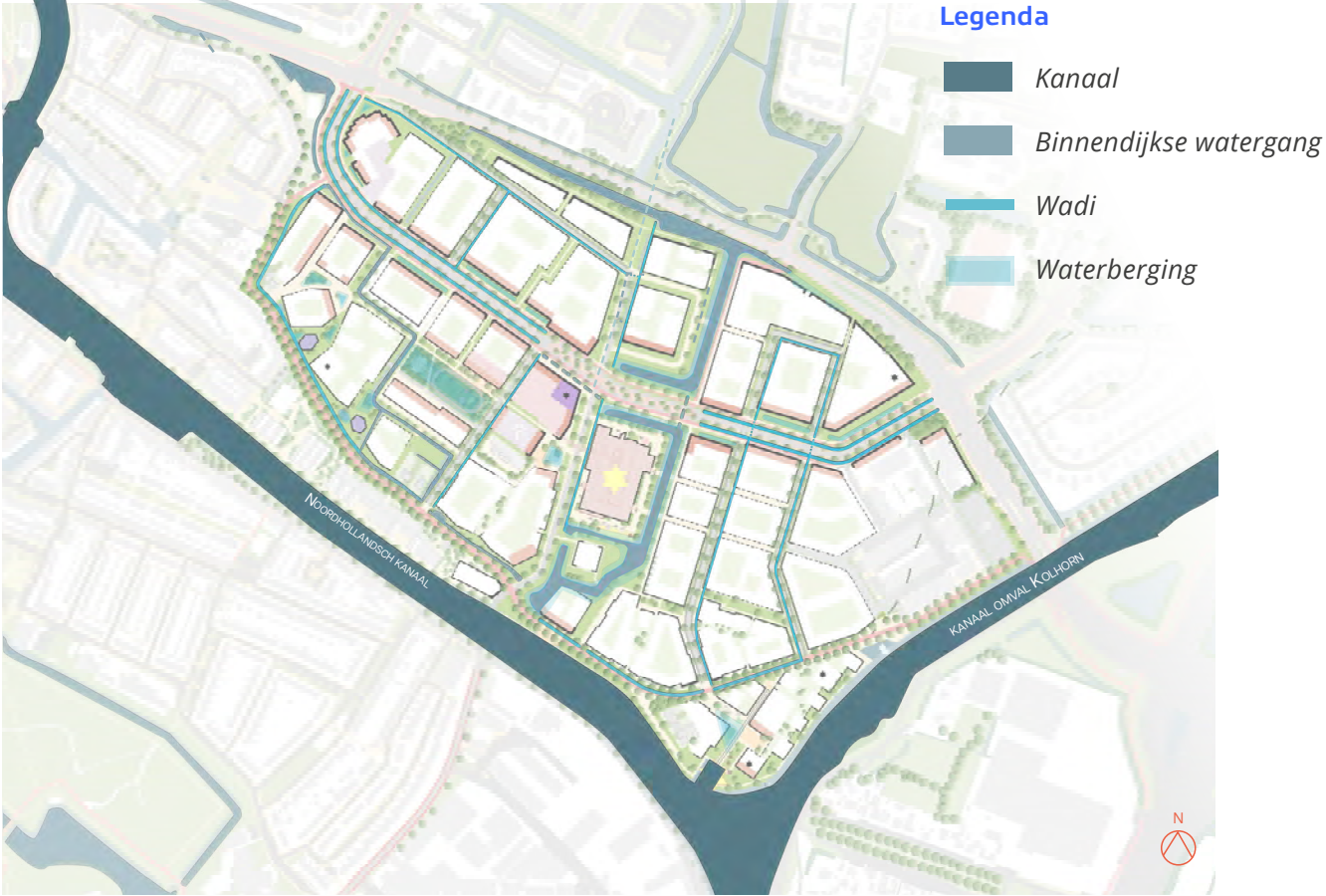


Uitgangspunt is het vergroenen van bestaande structuren waardoor versnipperde groene zones verbonden worden. Zo wordt bijvoorbeeld de Oudorper polder verbonden met Park Oosterhout door een versterkte groene zone. De Westfriesse Omringdijk krijgt een groenere uitstraling met toegevoegde bomen, waardoor het weer herkenbaar wordt als landschappelijke structuur. De oever van het kanaal wordt (waar mogelijk) openbaar toegankelijk gemaakt als onderdeel van het Kanaalpark Alkmaar. Samen met de parken en vergroende straten, transformeert Oudorp van een verhard werkgebied naar een groene woon-werkomgeving.

Percentage Groen/Blauw in Oudorp



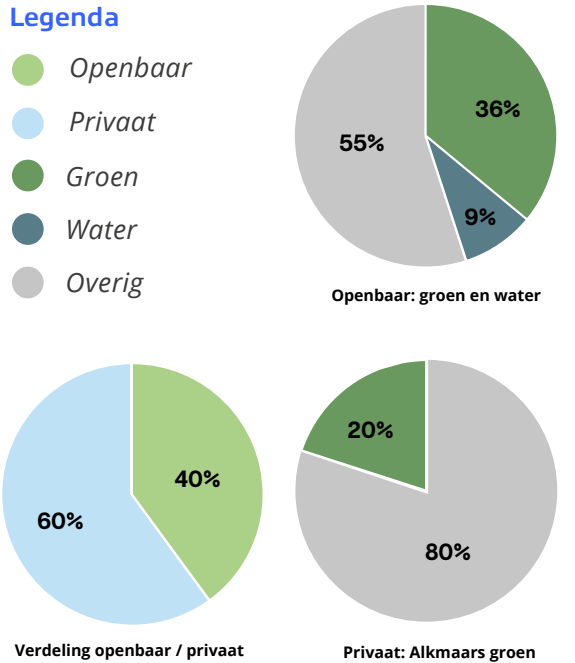
Waterstructuren



Door de ligging in het polderlandschap is een goede waterhuishouding noodzakelijk om wateroverlast te voorkomen. Daarom wordt er in dit Ontwikkeldkader een robuust waternetwerk geïntroduceerd waardoor regenwater in het gebied vastgehouden kan worden en de waterkwaliteit verbeterd kan worden. Dit wordt voornamelijk bereikt door het opwaarderen en uitbreiden van bestaande waterstructuren. Waar mogelijk worden waterstructuren aan elkaar gekoppeld en open en zichtbaar gemaakt.

Aanvullend wordt het gehele netwerk aan waterstructuren versterkt door de aanleg van nieuwe wadi's.

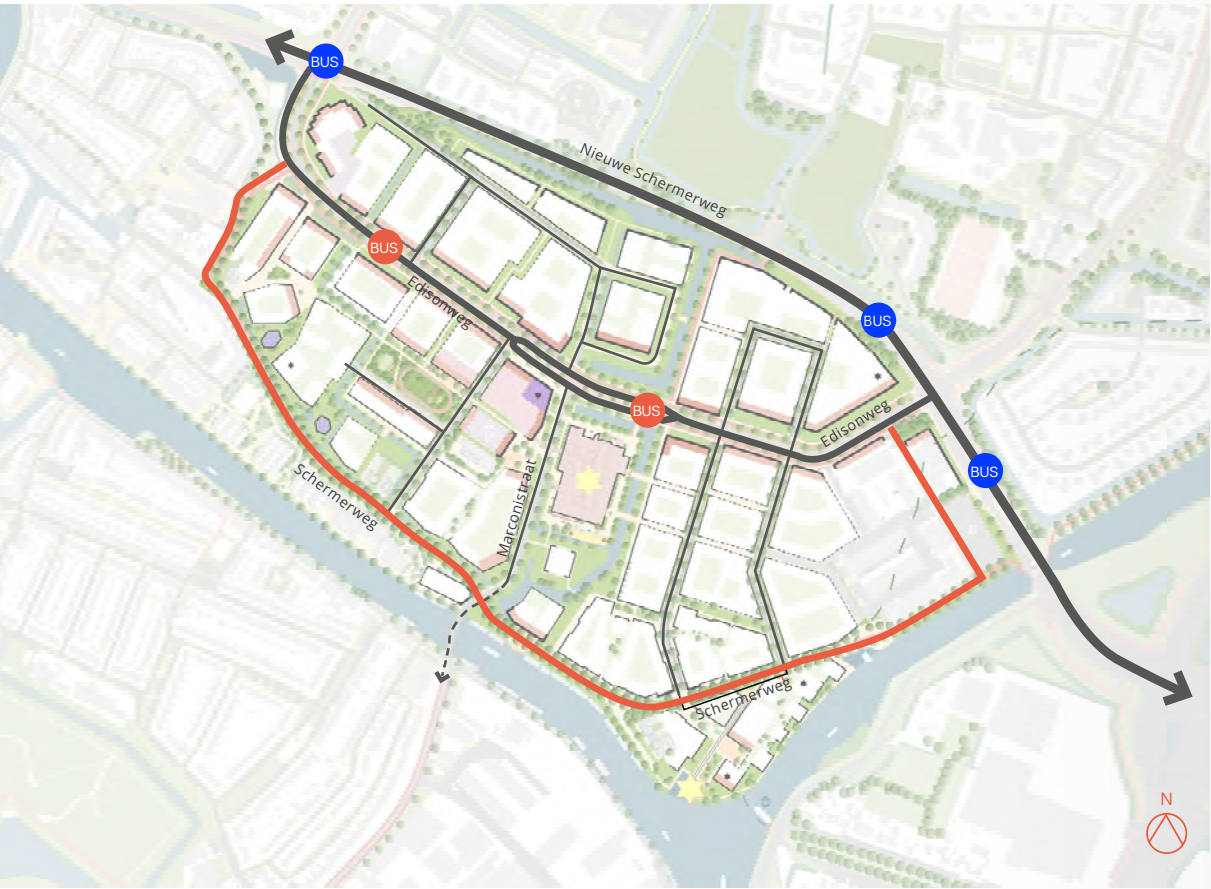
Verdeling Oudorp na transformatie:



4.

4.5 BEREIKBAARHEID

Wegen motorvoertuigen



Oudorp wordt ontsloten via de Edisonweg. Ter hoogte van het centrum wordt er aan de Edisonweg een nieuwe bushalte voorgesteld, om zo het gebruik van openbaar vervoer gemakkelijker te maken.

De Schermerweg wordt omgevormd tot een fietsstraat, ontworpen als hoofdroute voor fietsers maar ook toegankelijk voor auto's.

Over het kanaal kan een nieuwe fiets-/auto-verbinding gemaakt worden naar Overdie. In het Ontwikkelkader wordt er rekening gehouden met een gelijkvloerse aanlanding.

Legenda

Hoofdontsluitingsweg

Gebiedsontsluitingsweg

Woon-werkstraten

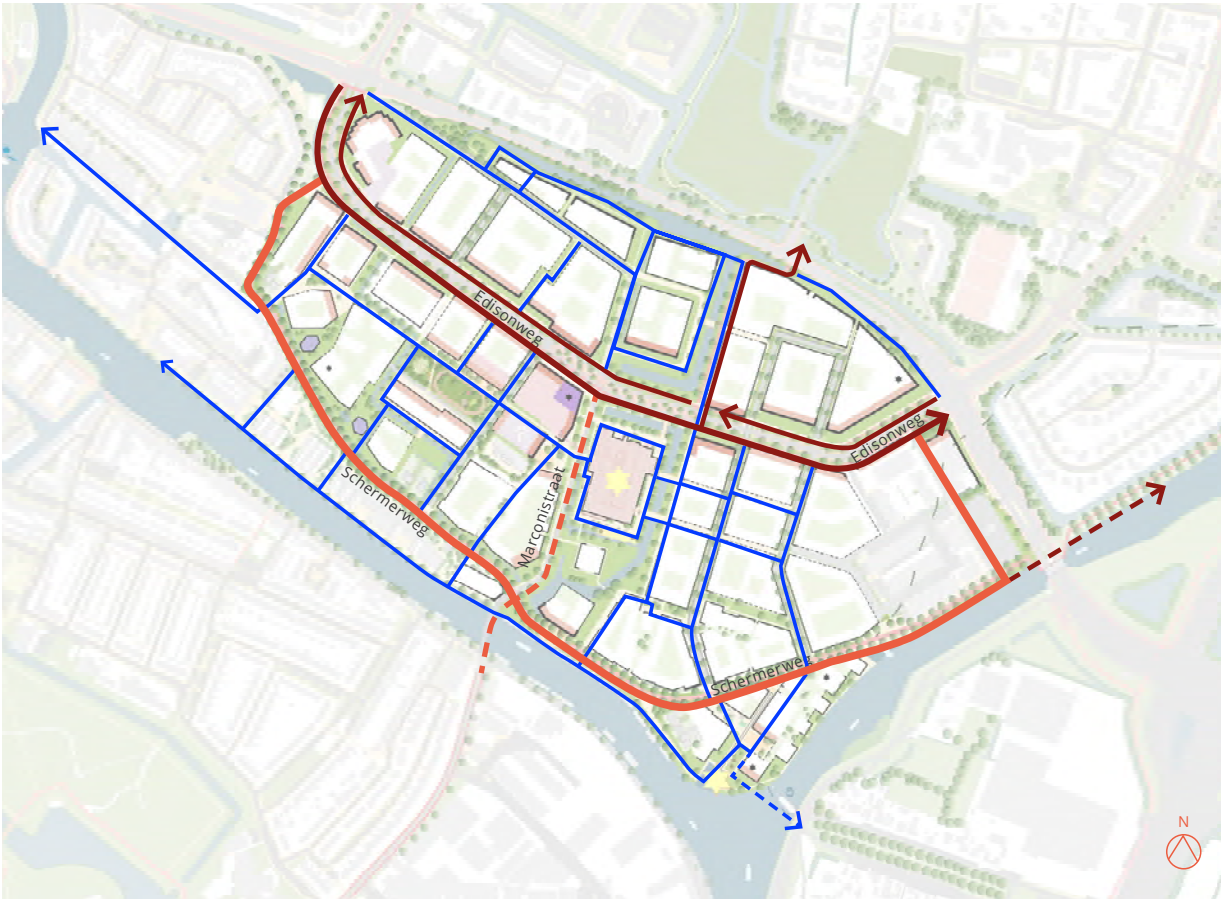
Fietsstraat

Auto-/ fietsbrug

Bushalte bestaand

Bushalte nieuw (potentieel)

Fiets- en wandelpaden



Het huidige gebied is vooral ingericht op autoverkeer, met weinig aandacht voor wandel- en fietspaden. Bij de transformatie naar een woon-werkomgeving komt er meer ruimte voor wandel- en fietspaden. Langs de Edisonweg komen bredere, vrijliggende fietspaden en de Schermerweg wordt een fietsstraat waar auto's te gast zijn. Er wordt onderzoek gedaan naar een nieuwe brug over het kanaal die Overdie met Oudorp verbindt. De fietsstraat op de Schermerweg wordt mogelijk doorgetrokken naar Heerhugowaard voor een veilige en aantrekkelijke fietsroute.

Legenda

Fietspad

Fietsstraat (auto te gast)

Potentiële fietsstraat

Wandelpad

5. Stedenbouwkundige spelregels

Dit hoofdstuk omschrijft de stedenbouwkundige spelregels voor de bouwvelden die volgen uit de ruimtelijke dragers en de structuurkaart.

5.1 SPELREGELKAART



Sfeergebieden

- Centrum Oudorp - Samengesteld bouwblok in een hogere dichtheid
- Transformatiegebied- Samengesteld bouwblok (half open of gesloten)
- Magneetlocatie: losse gebouwen in het groen
- Losse gebouwen in het groen
- Bebouwing stadsentree - Binnentuin aan de woonstraten

Gevels en plinten

- Centrum Oudorp - Uitnodigende plinten met een commerciële-, zorg-, of culturele functie
- Edisonlaan - Werkprogramma in de plinten waarvan minstens 75 % transparant.
- Bebouwing Nieuwe Schermerweg: Representatieve werkfuncties in de plint.
- Magneetlocatie: Uitnodigende plinten met een publiekstrekkende functie
- Woon-/ werkstraten: Werkprogramma in de plinten of apart werkgebouw.
- Dijkbebouwing: Kleinere korrel met meer ruimte voor groen. Voornamelijk woonfuncties.
- Oriëntatie voorgevel - Voordeuren aan de straat
- Mogelijke oriëntatie
- Te behouden bebouwing

Specials

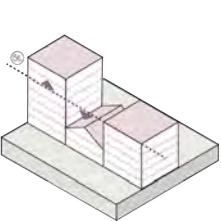
- Magneetlocatie
- De Drukkerij
- Architectonische special - extra aandacht voor de architectonische uitwerking
- Hoogteaccent - Extra architectonische aandacht

Openbare ruimte

- Mogelijke binnentuin (vormgeving is indicatief)
- Nieuwe verbinding
- Nieuwe (verbindende) watergang
- Wenselijke verbinding

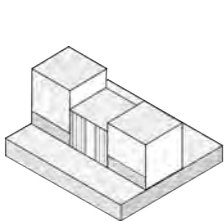
5.

1. Verspringende bouwhoogte



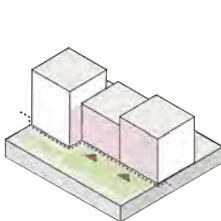
- Gemiddeld 5 lagen, excl hoogteaccenten.
- Stimuleren van verspringende hoogtes.
- Levendig gevarieerd stadsbeeld.

2. Pandsgewijze uitwerking



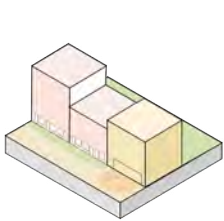
- Gebruik maken van verschillende materialen.
- Interessante mix van texturen, kleuren en structuren.
- Karakteristieke gebouwen.

3. Verspringende rooilijnen



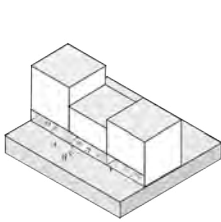
- Spontane stad met een menselijke maat.
- Afwisselende gevels.
- Gevarieerde straten met verschillende groene ruimtes.

4. Overgang van openbaar naar privé



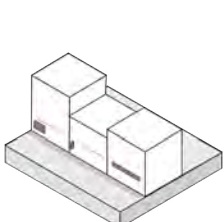
- Gebouwen met publieke functie georiënteerd op de straat.
- Overgang woningen naar straat met een buffer.
- Persoonlijke expressie en herkenbaarheid in de straat.

5. Transparante en uitnodigende plinten



- Transparante plint voor een levendig straatbeeld en sociale veiligheid.
- Woonplint min. 3,6 hoog
- Werkplint min 4,5m hoog
- Extra architectonische aandacht voor plinten.

6. Ingetogen reclame



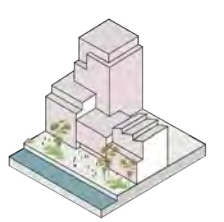
- Reclame op een ingetogen wijze.
- Het gebruik van felle kleuren of overvloed aan vlaggen en/of borden is niet toegestaan.

7. Levendige gebouwhoeken



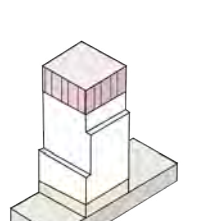
- Hoeken van gebouwen als belangrijke oriëntatiepunten.
- Ruimtes op belangrijke hoeken gereserveerd voor levendige functies.

8. Setbacks



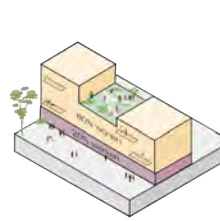
- Afwijkend basement van 4-5 bouwlagen.
- Accenten in de tweede lijn.
- Slagschaduw en windhinder minimaliseren.

9. Beëindiging hoogteaccenten



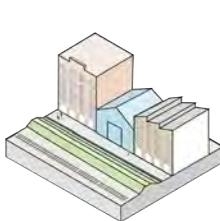
- Beëindiging van hoogteaccenten krijgt speciale een zorgvuldige vormgeving.
- D.m.v. kapvorm, materiaalkeuze, raamindelingen of setback.

10. Programmatische mix



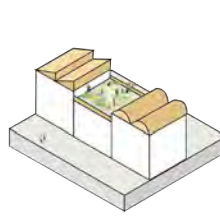
- Diverse mix van functies.
- 20% van de oppervlakte van nieuwe gebouwen krijgt een werkfunctie.

11. Zichtbaar maken erfgoed



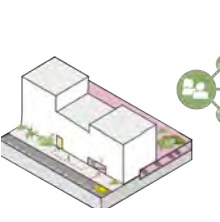
- Zichtbaar maken van de geschiedenis wordt gestimuleerd.
- Kapvormen die verwijzen naar industriële functie.

12. Gevarieerd daklandschap



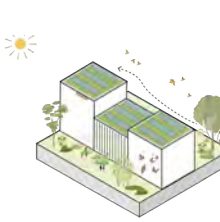
- Menging van platte daken en kappen.
- Kappen die bijdragen aan de industriële uitstraling.
- Platte daken actief benutten met een functie.

13. Parkeren op eigen terrein



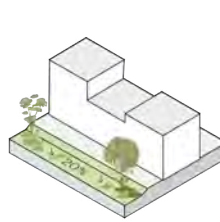
- Parkeren op eigen terrein uit zicht.
- Deelmobiliteit en samenwerkingen met andere ontwikkelingen wordt gestimuleerd.
- Parkeergebouwen met fraai uitgewerkte gevels.

14. Circulariteit en duurzaamheid



- Meer groen en verblijfskwaliteit toevoegen.
- Bijdrage leveren aan lokale biodiversiteit.
- Duurzaam bouwen wordt gestimuleerd.

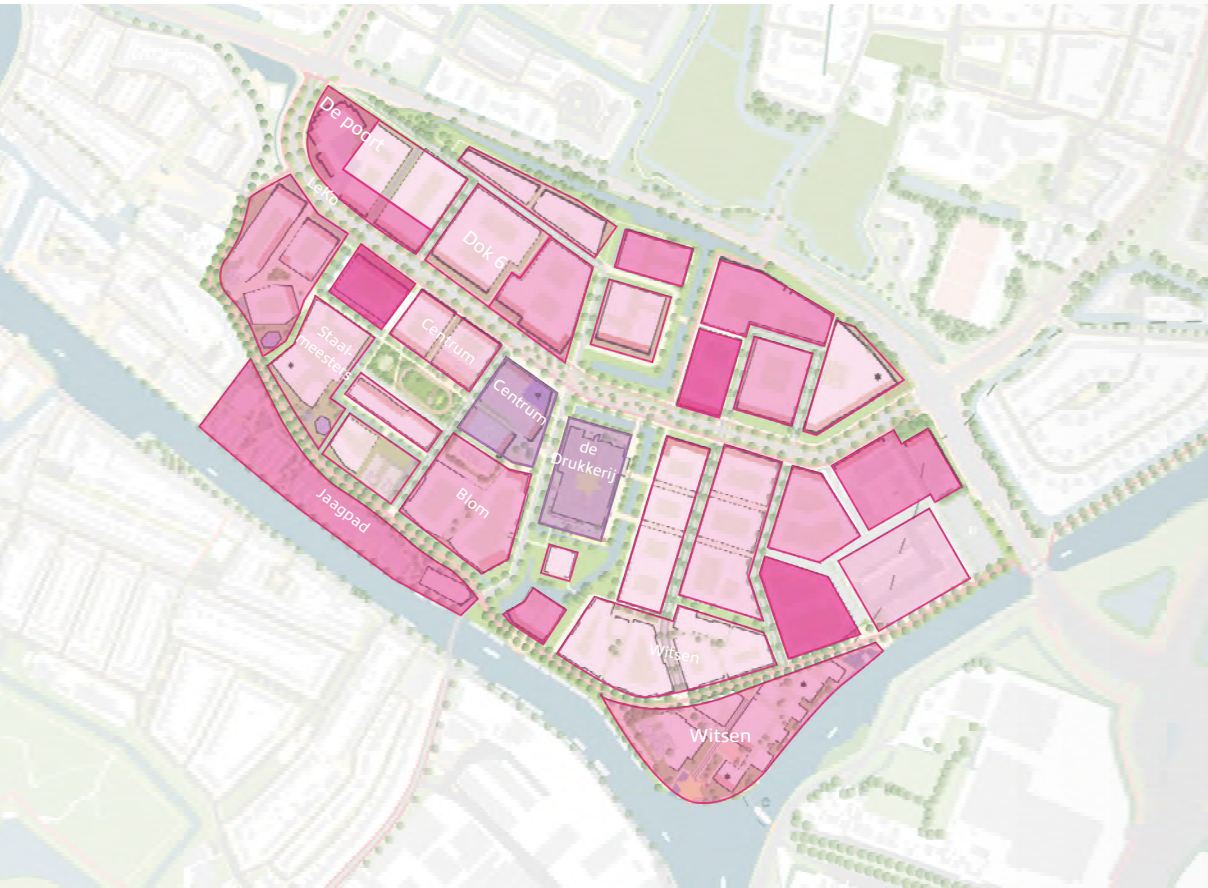
15. Alkmaars groen



- Minstens 20% groen in volle grond.
- Hemelwater naar plekken afvoeren om riool te ontlasten.

5.

5.2 ONTWIKKELING IN CLUSTERS



Bedrijventerrein Oudorp verandert van werkgebied naar woon-werkomgeving. Het is daarbij van belang de kwaliteit van de gebouwde omgeving te verbeteren.

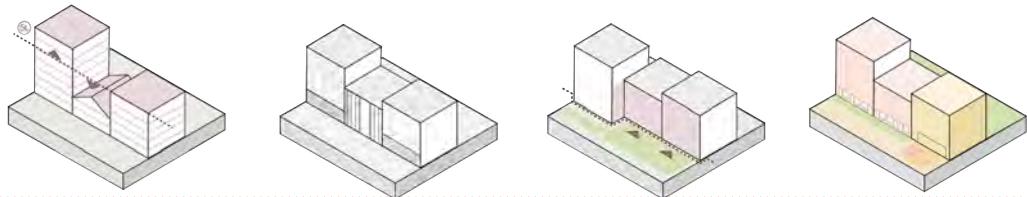
Om dit te bereiken zijn er algemene principes opgesteld voor de gebouwen. De bouwprincipes zijn opgesteld om richting te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en om ervoor te zorgen dat alle nieuwe ontwikkelingen passen binnen het karakter van Oudorp en bijdragen aan de gewenste kwaliteit. Het biedt richting en inspiratie voor de initiatiefnemers en architecten van de verschillende projecten en zorgt voor samenhang en consistentie in de ontwikkeling van het gebied.

Clusters in Oudorp:

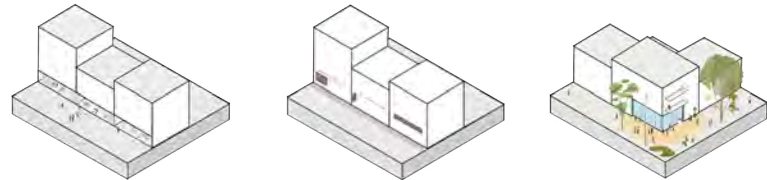
- Binnen bedrijventerrein Oudorp zijn clusters gedefinieerd waarbinnen partijen dienen samen te werken ten behoeve van de samenhang en het komen tot integrale oplossingen
- Elk cluster dient uitgewerkt te worden door minstens twee architecten
- Mozaïek van ontwikkelingen dat daardoor ontstaat is passend bij de ontspannen stedelijkheid
- Ruimtelijke dragers en beeldkwalitatieve regels zorgen voor de samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen

5.3 SPELREGELS

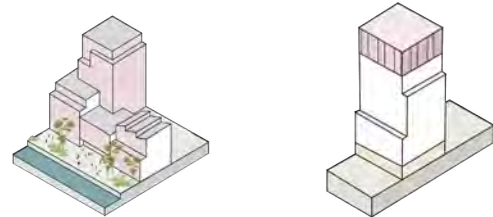
Ontspannen stedelijkheid



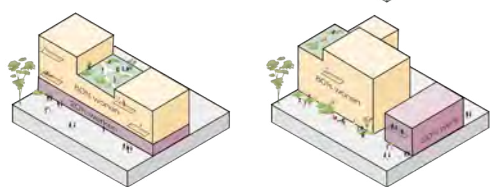
Stad op ooghoogte



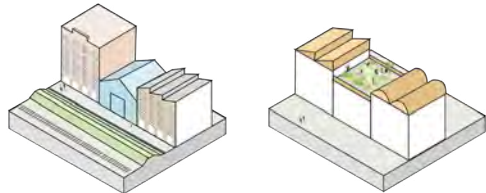
Geleding van gebouwen



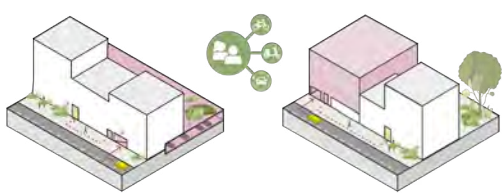
Levendige stad



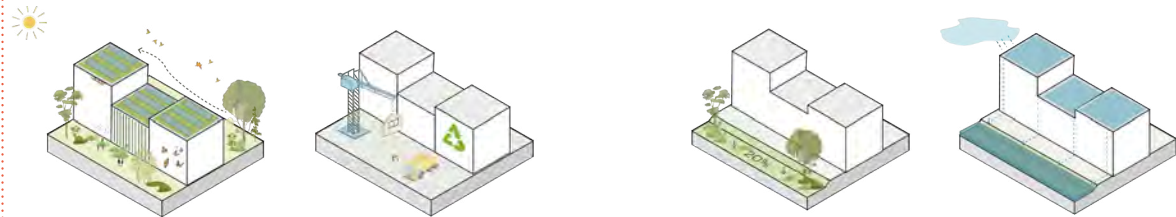
Kanaalstad



Parkeren



Duurzaamheid

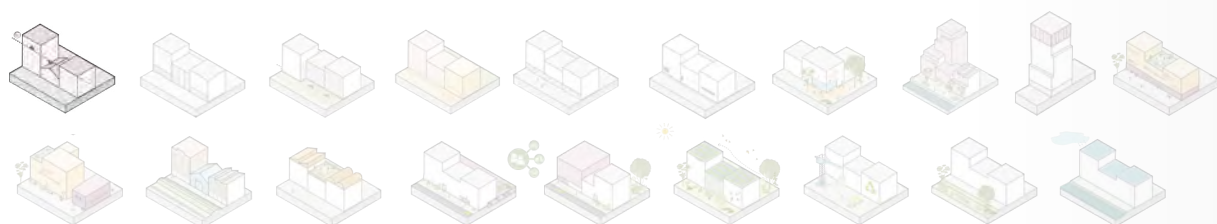
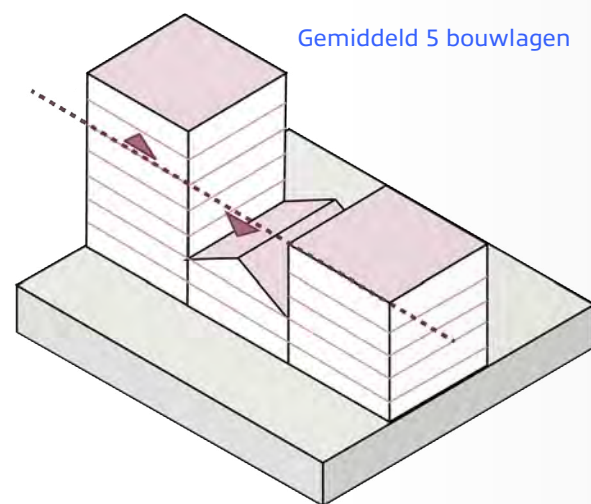


Ontspannen stedelijkheid

1. Verspringende bouwhoogte

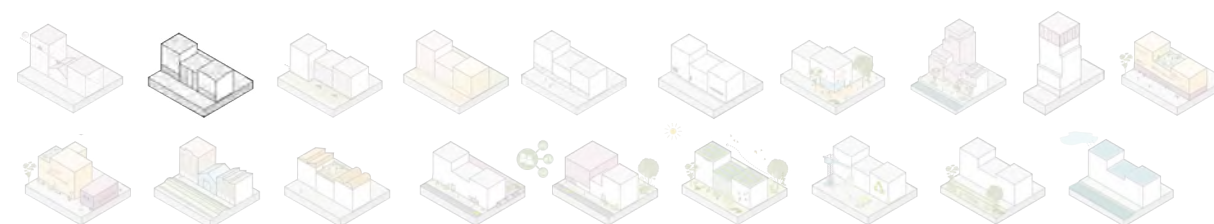
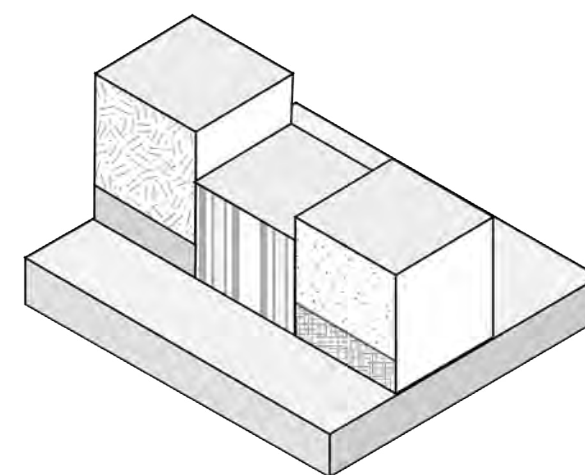
Het stimuleren van verspringende hoogtes van gebouwen draagt bij aan het zichtbaar maken van de dynamiek van de stad. Door variatie in hoogtes te bevorderen, ontstaat een levendig en gevarieerd stadsbeeld dat de groei en diversiteit van de gemeenschap weerspiegelt.

De ontwikkeling van verschillende typen ruimtes biedt mogelijkheden voor diverse functies, waardoor de stad een dynamische en aantrekkelijke omgeving wordt om in te leven, te werken en te ontspannen.



2. Pandsgewijze uitwerking

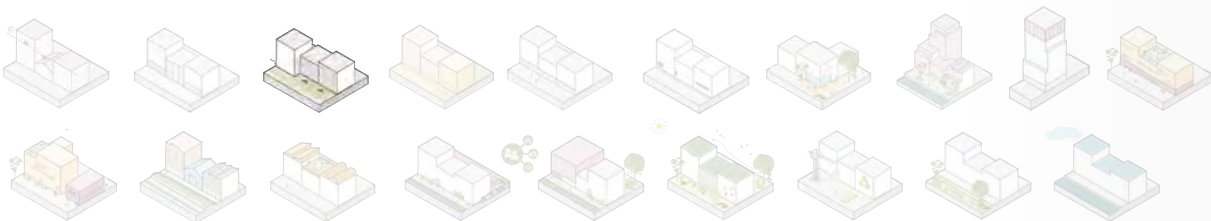
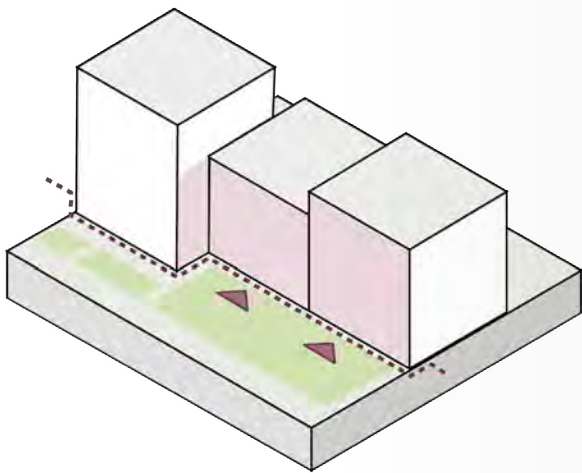
Een pandsgewijze uitwerking met gebruik van verschillende materialen draagt bij aan het bevorderen van de dynamiek in de stad. Naast traditioneel baksteen kunnen ook alternatieve materialen worden gestimuleerd. Door variatie in materialen toe te passen, ontstaat er een interessante mix van texturen, kleuren en structuren in het stadslandschap. Het gebruik van diverse materialen moedigt creativiteit aan en geeft ontwerpers de vrijheid om unieke en karakteristieke gebouwen te creëren die de identiteit en levendigheid van de stad versterken.



5.

3. Verspringende rooilijnen

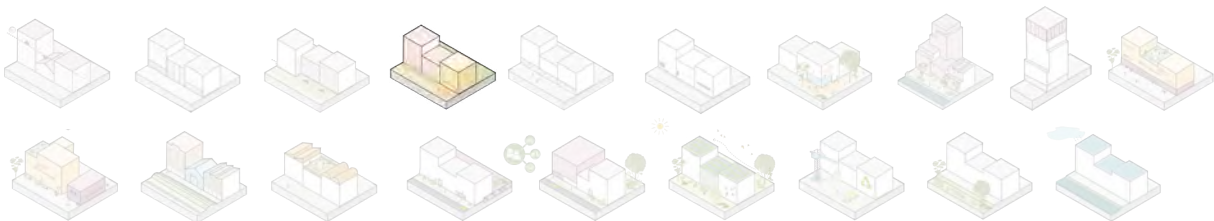
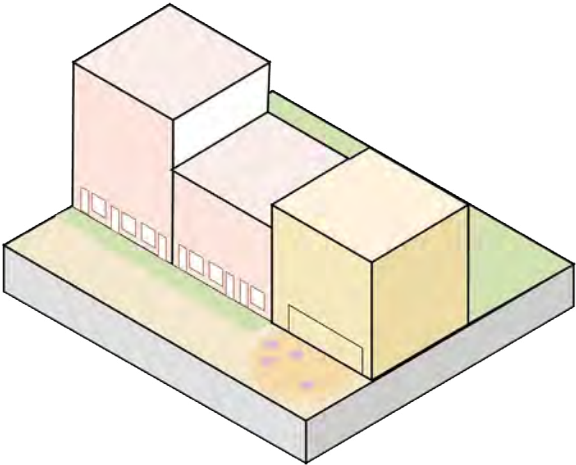
Het verspringen van rooilijnen draagt bij aan het creëren van het beeld van een spontane stad met een menselijke maat. Door het verspringen van de rooilijnen ontstaan er afwisselende gevels en gevarieerde straten met verrassende groene ruimtes op een prettige menselijke schaal. Wanneer gebouwen terugspringen vanaf de straat, ontstaan er beschutte plekken die dienen als overgang tussen privé- en openbare ruimte. Deze plekken kunnen worden ingericht als tuinen, verblijfsplekken en pocket parks, waardoor de omgeving een gevoel van geborgenheid krijgt en een bepaalde spontaniteit in het stedelijke weefsel wordt geïntroduceerd.



4. Overgang van openbaar naar privé

Om de juiste relatie tussen de straat en het gebouw te hebben is er extra aandacht nodig voor de overgang van publiek naar privé. Gebouwen met een publieke functie zijn georiënteerd op de straat. Eventuele opstelruimte mag uitsluitend gebruikt worden voor het plaatsen van terrasjes en het etaleren van producten.

De overgang van de woningen naar de straat dient vormgegeven te worden met een buffer in de vorm van een kleine voortuin of Delftse stoep. Dit zal zorgen voor privacy in de woningen en draagt bij aan de persoonlijke expressie en herkenbaarheid in de straat.



5.

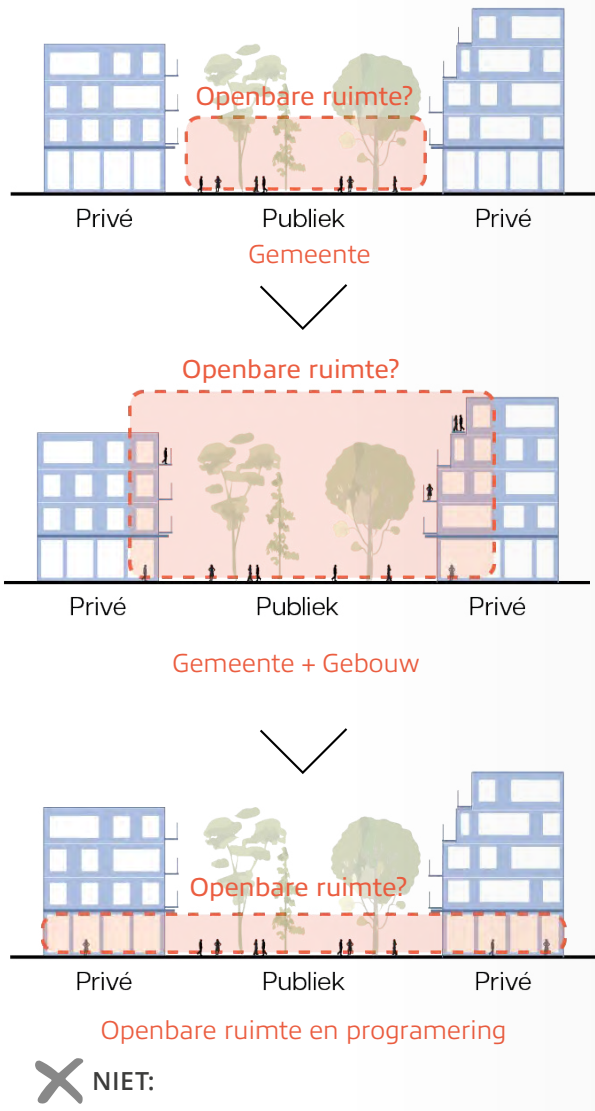
Stad op ooghoogte

Een stad ontworpen op ooghoogte bevordert een mensvriendelijke en levendige omgeving. Door rekening te houden met de menselijke maat in gebouwen, voelen mensen zich comfortabel en uitgenodigd om te verblijven. Levendige plinten, zoals commerciële ruimten op de begane grond, zorgen voor een dynamische straat die sociale interactie stimuleert. Het zicht vanaf het maaiveld biedt aantrekkelijke en gevarieerde uitzichten, wat de stedelijke ervaring verrijkt. Een soepele overgang van openbaar naar privé, verbetert de privacy en gemeenschapszin. Zo wordt de stad toegankelijker en aangenamer voor iedereen.

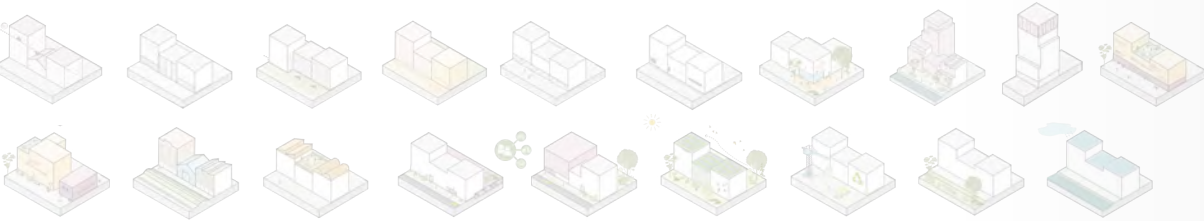
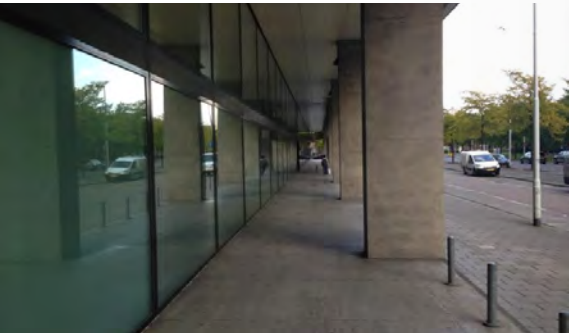
De openbare ruimte is hierdoor niet alleen het gemeentelijke bezit, maar ook het zicht op gevels en bij enkele publieke functies ook de ruimte in het gebouw.



Wel:



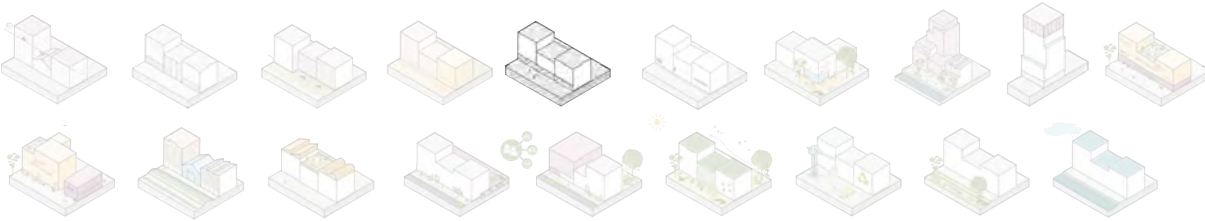
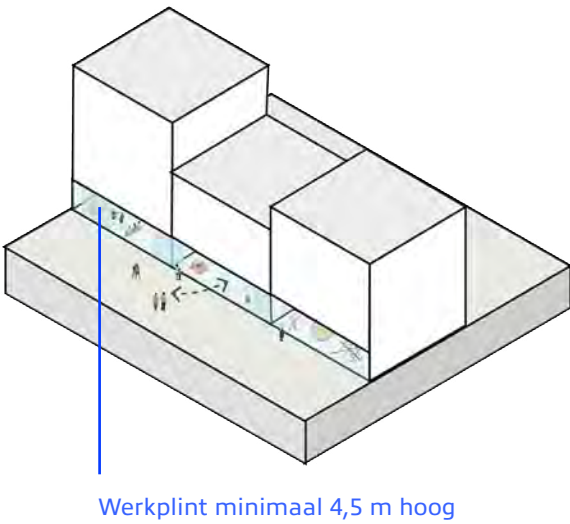
NIET:



5. Transparante en uitnodigende plinten

Een goede plint zorgt voor een levendig straatbeeld. De begane grond van het gebouw draagt ook bij aan sociale veiligheid op straat. De transparantie in de gebouwen zorgt voor meer eigenaarschap en betrokkenheid van bewoners en bedrijven.

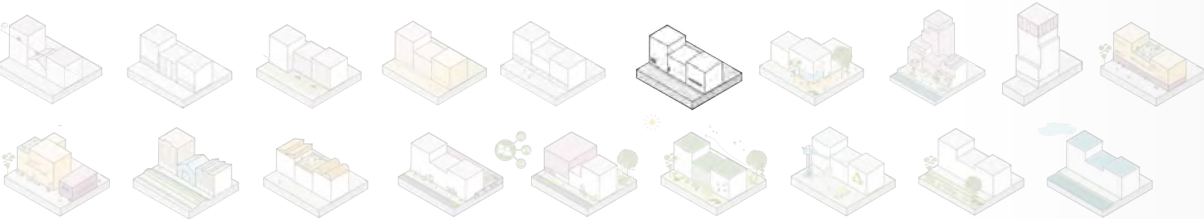
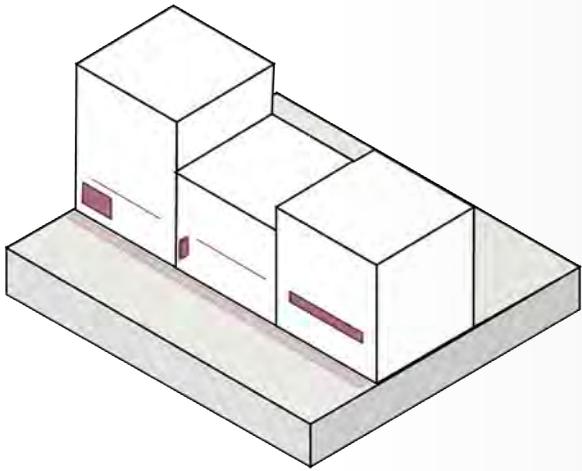
Bij de architectonische uitwerkingen is het noodzakelijk om extra aandacht te besteden aan de plinten van de gebouwen. Woonplinten krijgen een minimale hoogte van 3,6 meter. Werkplinten zijn minimaal 4,5 meter hoog.



5.

6. Ingetogen reclame

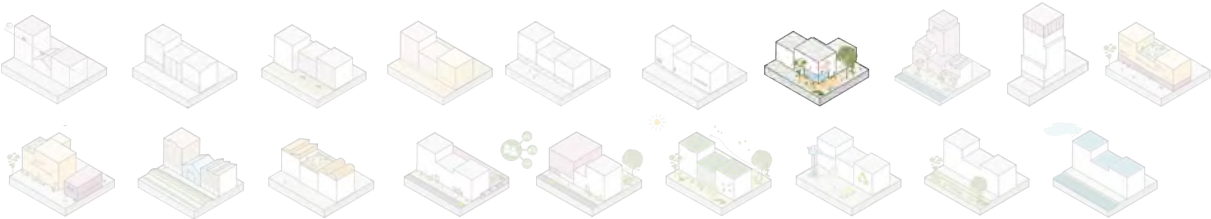
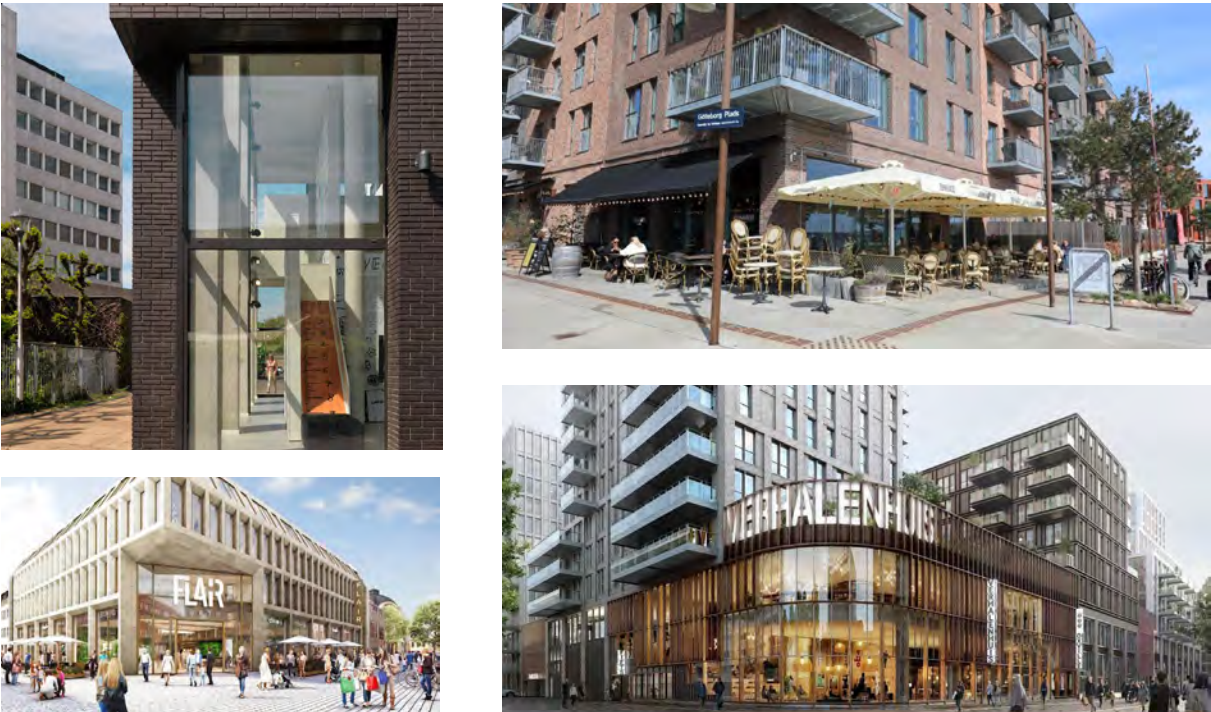
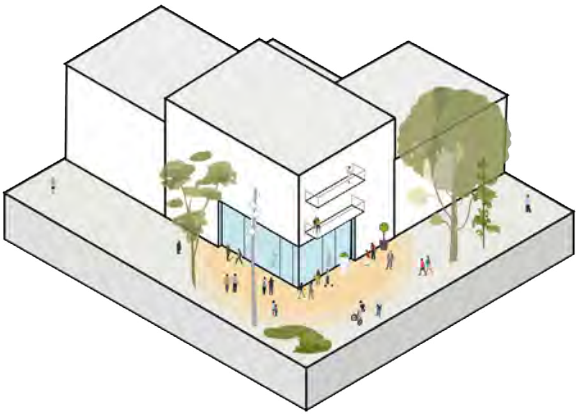
Reclame op de gebouwen wordt toegestaan op een ingetogen wijze. Dit kan variëren van losse letters op de gevel tot een architectonische integratie of raambestickering. Het gebruik van felle kleuren of een overvloed aan (verlichte) borden en vlaggen is niet toegestaan.



7. Levendige gebouwhoeken

De hoeken van de gebouwen zijn belangrijke oriëntatiepunten in het gebied. Op deze strategische plek komen routes samen, waardoor de hoeken ook vanuit verschillende plekken zichtbaar zijn.

De ruimtes op de belangrijke hoeken dienen zoveel mogelijk gereserveerd te worden voor levendige functies. De hoeken in Oudorp dienen ook in een minimale hoogte van 4,5m of dubbelhoge plint van 6m uitgevoerd te worden.



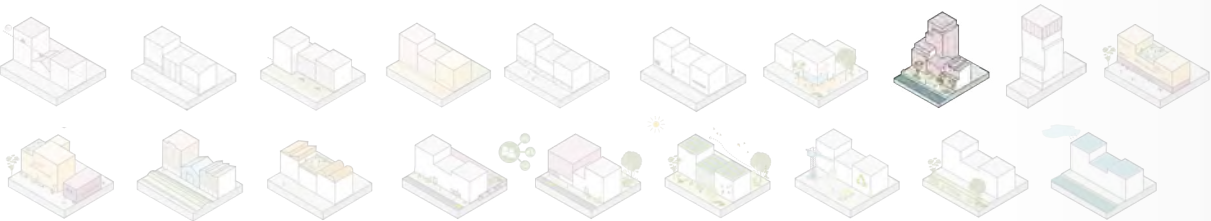
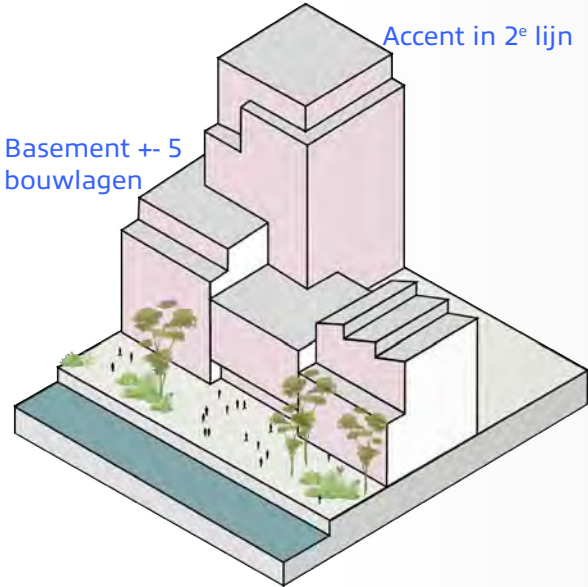
5.

Geledingen gebouwen

8. Setbacks

Om ervoor te zorgen dat deze accenten harmonieus passen bij de schaal van Alkmaar, zijn ze zorgvuldig ontworpen met gebruik van setbacks en een afwijkend basement van 4-5 bouwlagen.

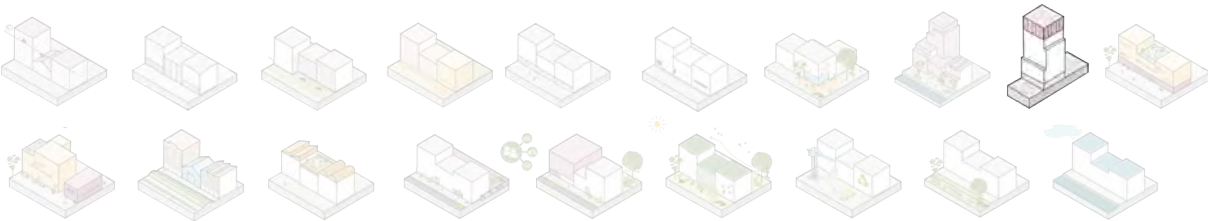
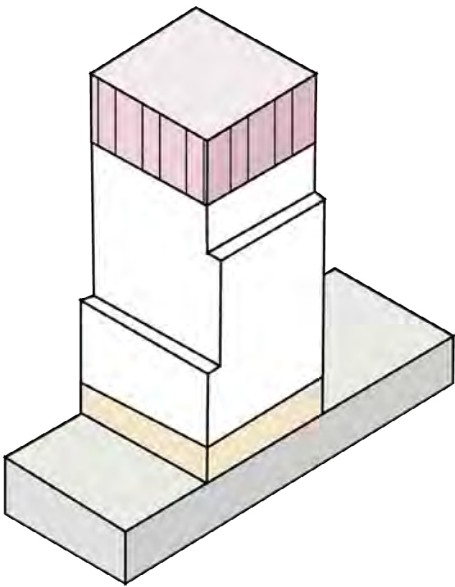
Bij het plaatsen van de gebouwen is rekening gehouden met de bouwhoogte om mogelijke slagschaduw te minimaliseren en windhinder te voorkomen.



9. Beëindiging hoogteaccenten

Gebouwen die de hoogte van 35 meter overschrijden, vormen een essentieel onderdeel van de stadslijn en het silhouet van de stad. Het beëindigen van deze hoogteaccenten vereist daarom speciale aandacht en zorgvuldige vormgeving.

Dit kan worden bereikt door middel van verschillende ontwerpelementen, zoals een kenmerkende kapvorm, afwijkende materiaalkeuzes, variërende raamindelingen of het toepassen van een setback.

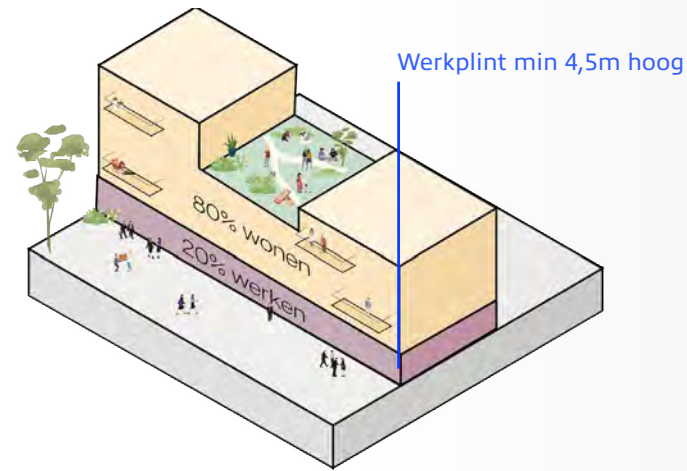


Levendige stad

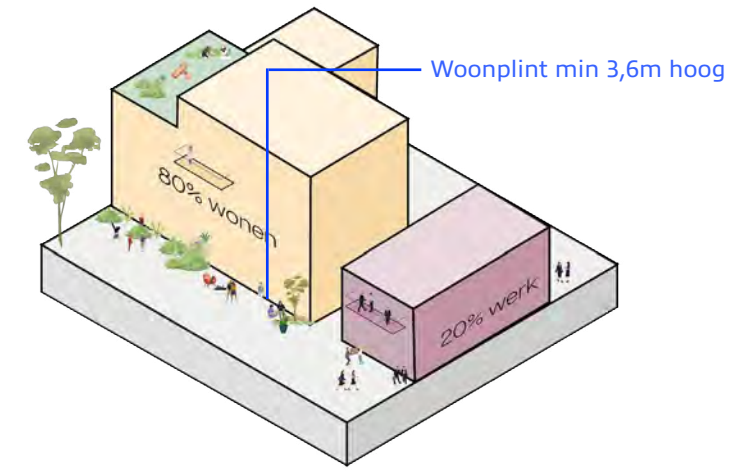
10. Programmatische mix

Met de transformatie naar een compacte stad, wordt er binnen Oudorp gestreefd naar een diverse mix van functies (80-20 verhouding).

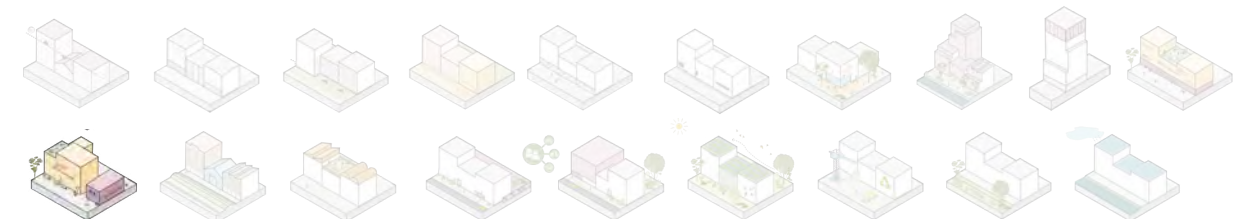
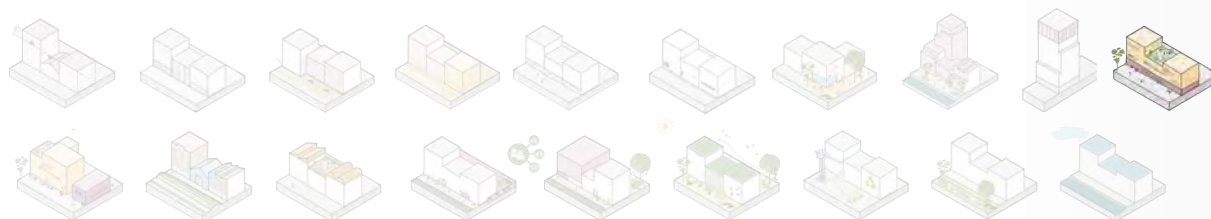
Om dit te bereiken wordt er binnen elk ensemble in het transformatiegebied een programmatische eis opgelegd om minimaal 20% van het bruto vloeroppervlakte een werkfunctie te geven. De mix van verschillende functies kan zowel op ensemble niveau als op gebouwniveau gecreëerd worden.



Werken in de plint



Werken in een apart gebouw



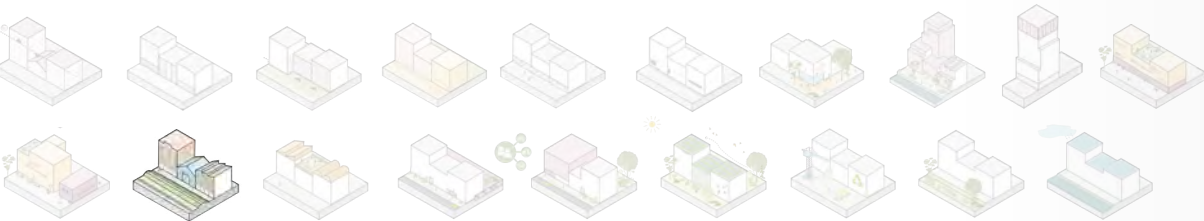
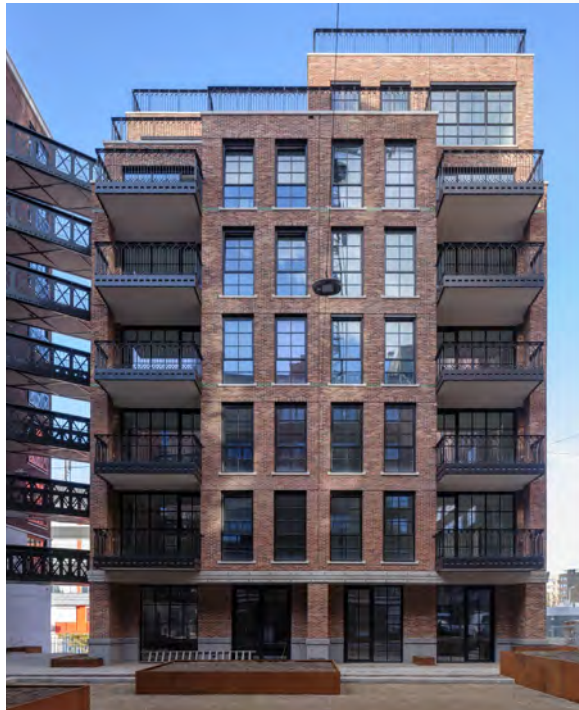
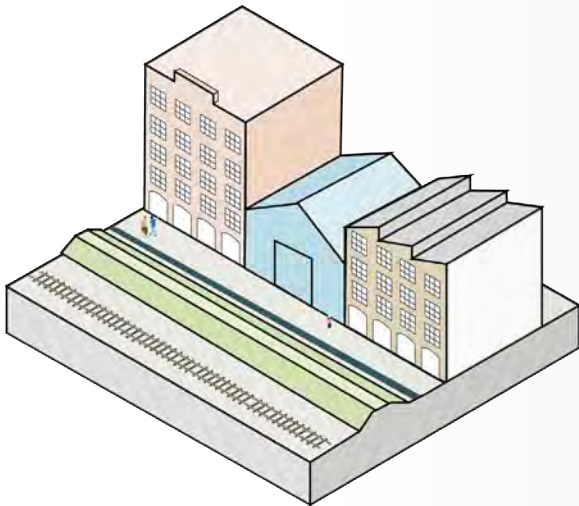
5.

Kanaalstad

11. Zichtbaar maken erfgoed

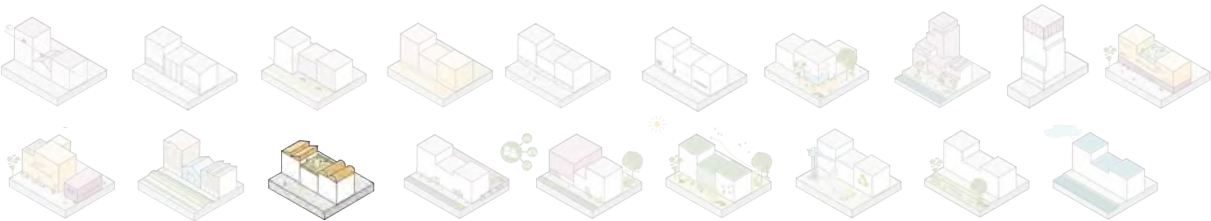
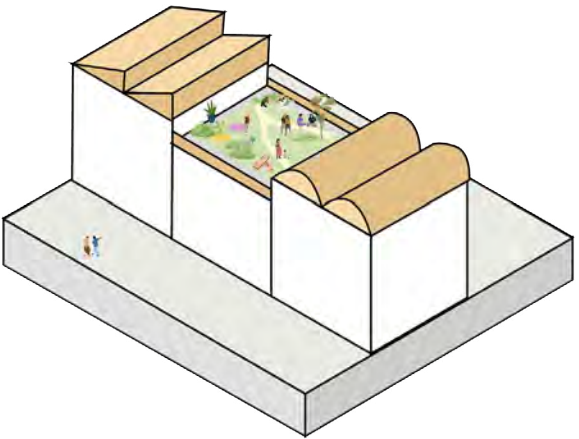
Het gebied heeft met onder andere het kanaal, de inrichting als bedrijventerrein, de Westfriese Omringdijk en de voormalige tramlijn een rijke geschiedenis. Door de huidige inrichting is deze geschiedenis nauwelijks zichtbaar.

Bij een nieuwe ontwikkeling wordt het gestimuleerd om deze rijke geschiedenis zichtbaar te maken. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan het gebruik van kapvormen die verwijzen naar de industriële functie van het gebied.



12. Gevarieerd daklandschap

In Oudorp kenmerken de gebouwen zich door een verscheidenheid aan dakvormen, wat resulteert in een levendig en gevarieerd dakenlandschap. Dit gebied zal een mengeling bevatten van platte daken en kappen, waarbij de contouren van de gebouwen bijdragen aan de industriële uitstraling van de omgeving. Platte daken worden actief benut met een invulling als daktuin, groendak, energieopwekking of een combinatie hiervan.



Parkeren

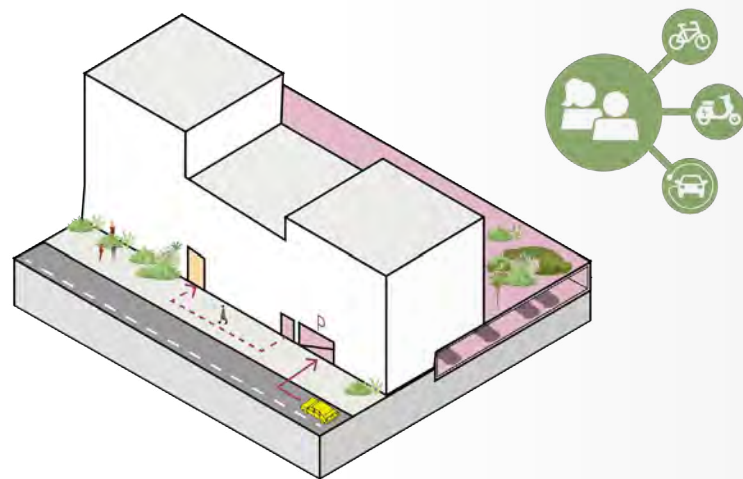
13. Parkeren op eigen terrein

Parkeren in Oudorp dient opgelost te worden op eigen terrein. Dit vraagt de uitwerkende partij om een creatieve (gebouwde) parkeeroplossing. Deelmobiliteit en samenwerking met andere ontwikkelingen wordt hierbij gestimuleerd.

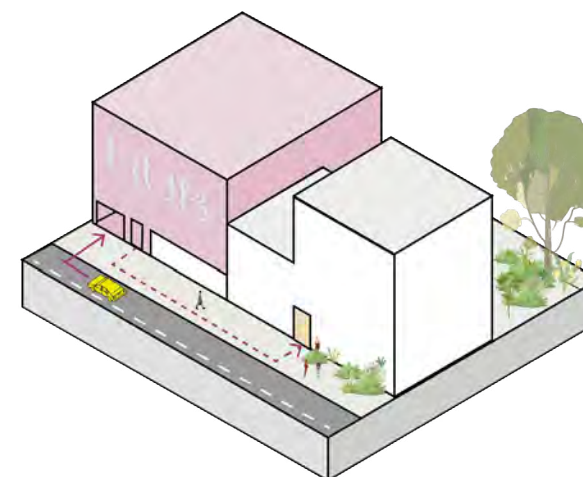
De entree naar de woon- en werkgebouwen wordt bij voorkeur los van de parkeervoorziening gecreëerd. Hierdoor maken mensen een korte wandeling over de straat en ontstaat er meer reuring in de straten.

Een van de oplossingen is het creëren van een parkeerhub. Deze oplossing is wenselijk, maar dient wel zorgvuldig uitgevoerd te worden. Gevels dienen fraai uitgewerkt te worden. De plint van de parkeerhub is voorzien van een commerciële/publieke functie, waardoor er op de begane grond aan de straatzijde geen gesloten gevel is. Het opnemen van werkfuncties in de parkeerhub is ook denkbaar.

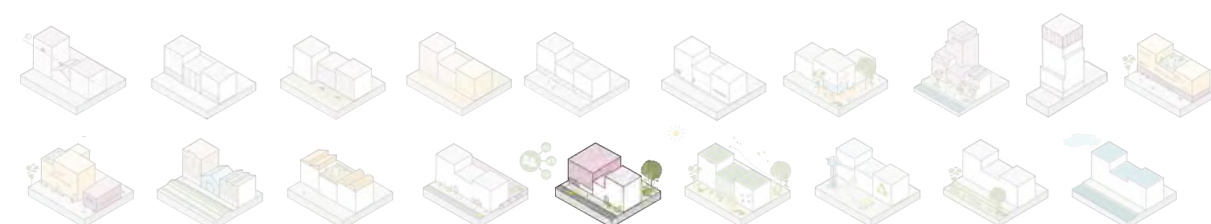
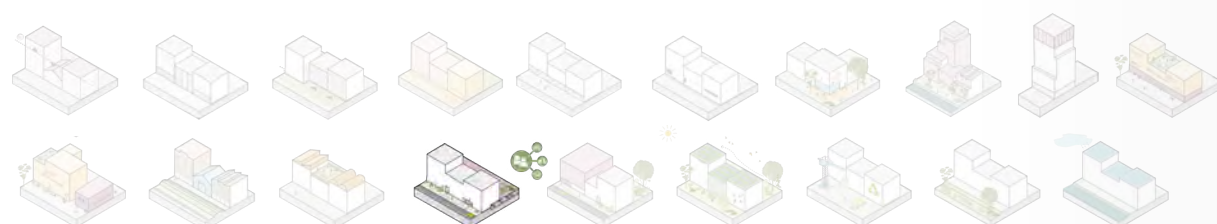
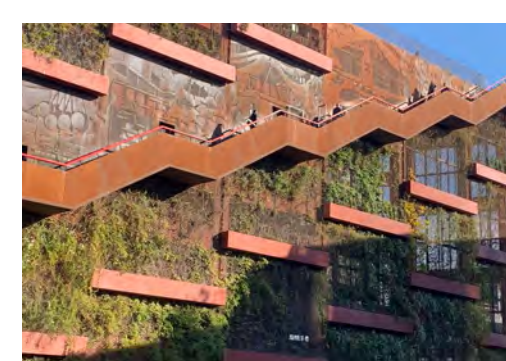
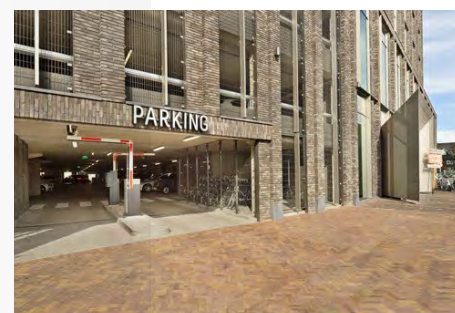
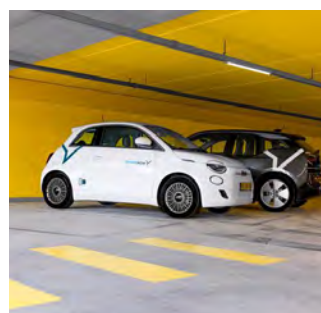
Een andere oplossing is het realiseren van een parkeervoorziening onder een dek. Deze garage wordt omringd door bebouwing, waardoor zij volledig aan het zicht onttrokken is vanaf de straat. Het dek boven de parkeervoorziening wordt ingericht als een groene, verhoogde binnentuin, die fungeert als een rustige en aantrekkelijke buitenruimte voor de omliggende gebouwen.



Parkeren onder een dek



Parkeren in een HUB



5.

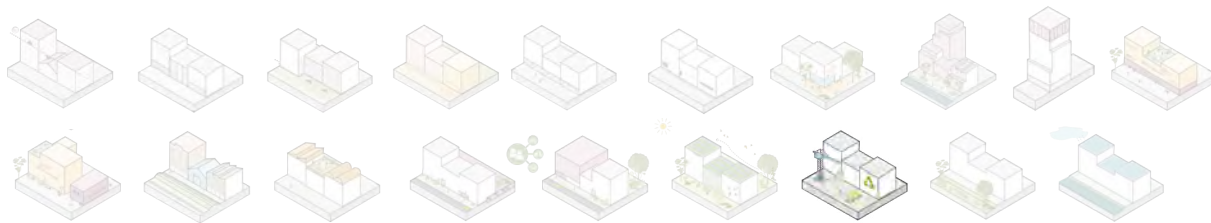
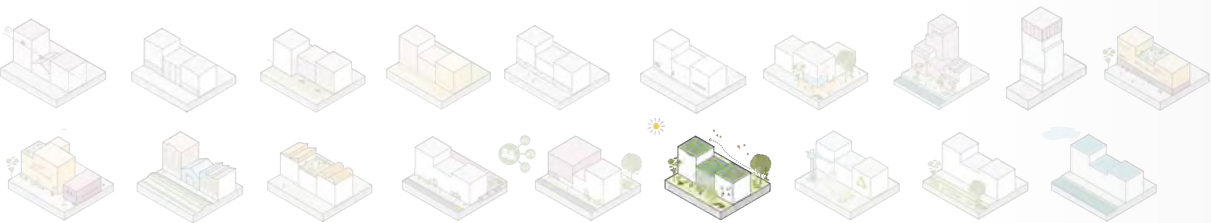
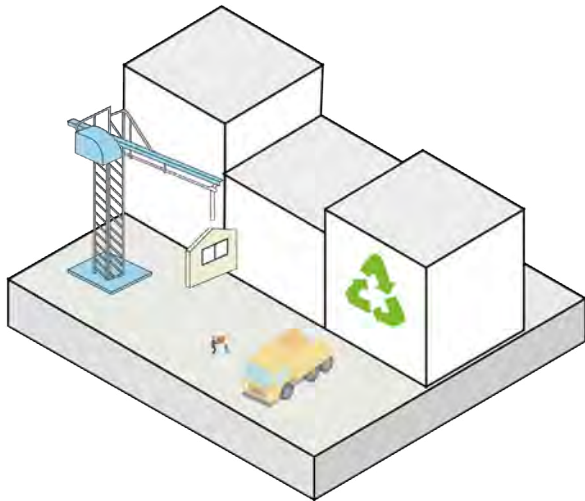
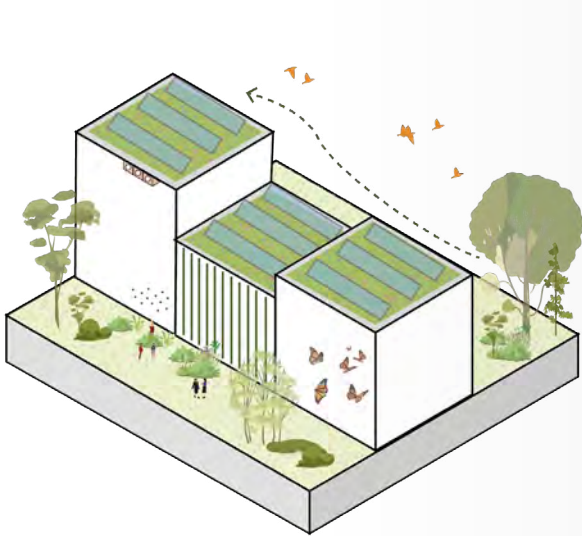
Duurzaamheid

14. Circulariteit en duurzaamheid

Met de transformatie van bedrijventerrein naar een levendige woon-werkomgeving is het noodzakelijk om meer groen en verblijfs-kwaliteit toe te voegen.

Daarnaast is het ook noodzakelijk om in het gebied wat nu voor een groot gedeelte verhard is, een grotere bijdrage te leveren aan lokale biodiversiteit en natuurwaarden.

Duurzaam bouwen en bouwlogistiek wordt bij transformatie dan ook gestimuleerd. Naast het vergroenen van percelen en gebouwen, geldt hieronder ook het hergebruik van materialen, duurzaam omgaan met regenwater door de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en het gebruik van duurzame energiebronnen.



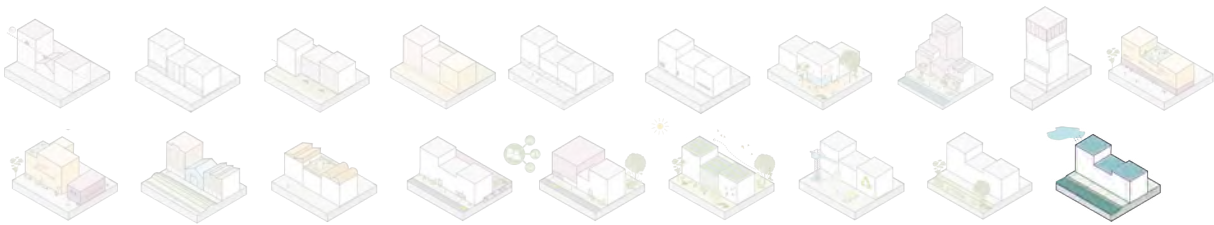
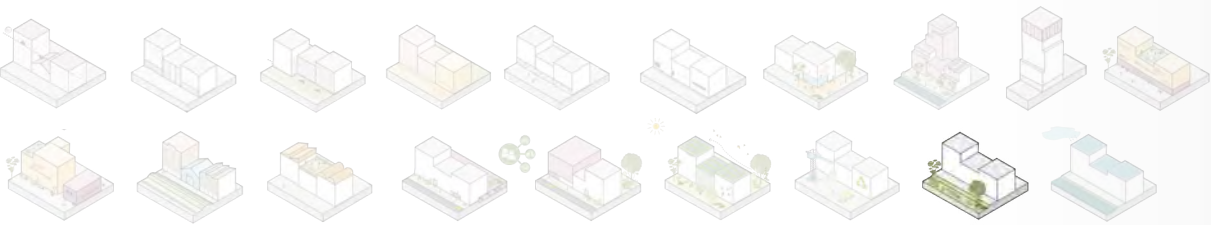
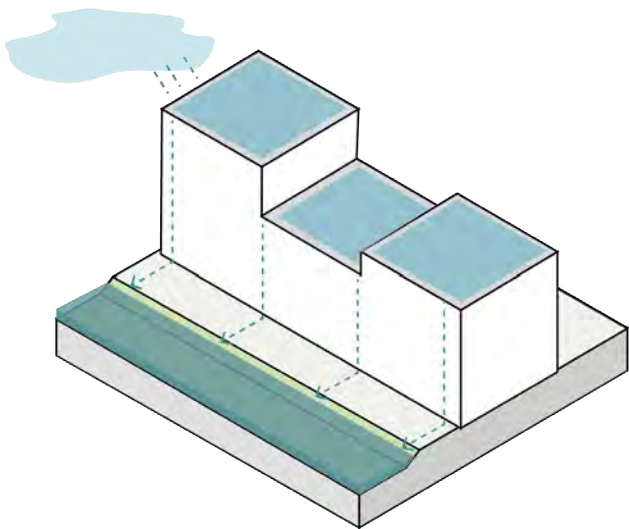
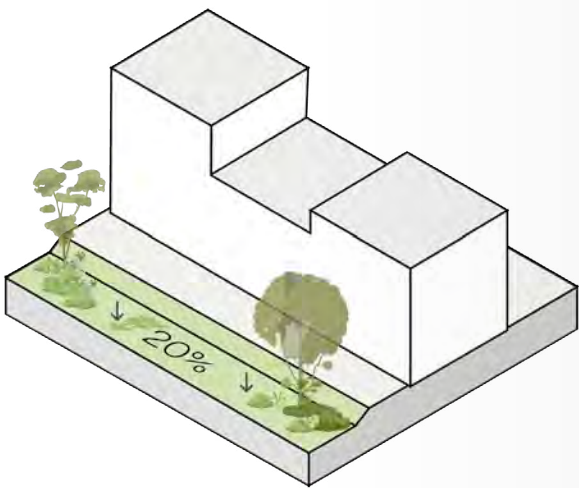
5.

15. Alkmaars groen

Minstens 20 % van de kavel **bevat groen in volle grond** ten behoeve van hemelwater infiltratie. Dit oppervlakte ligt verdiept ten opzichte van het peil van de straten.

Hemelwater wordt afgevoerd naar deze plekken, waardoor in pektijden het riool niet overbelast is.

Naast de klimaatopgave draagt het Alkmaars Groen bij aan de groene uitstraling en het verhogen van de leefkwaliteit in Oudorp.



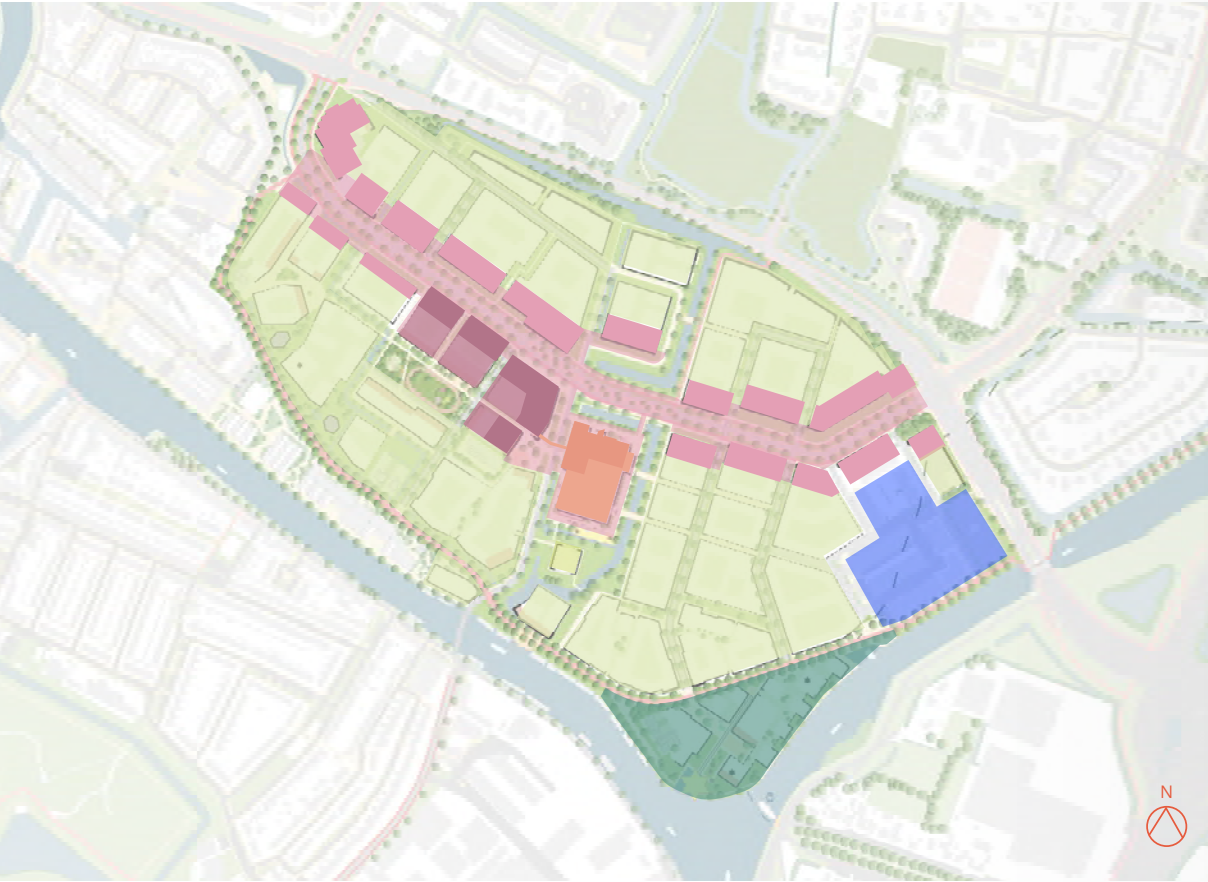
De ontwikkelstrategie draait om organische groei. Dit betekent dat veranderingen in het gebied vooral worden gestuurd door lokale initiatieven en behoeften, in plaats van een strikte, van bovenaf opgelegde aanpak. Het gaat in Oudorp om flexibiliteit, gemeenschapsdeelname en duurzaamheid.

6. Programma

6.

6.1 PROGRAMMA

Zonering op hoofdlijnen



Het gebied zal een mix van wonen en werken bieden, met de focus op het levendig maken van de Edisonweg, het centrum en de magneetlocatie. Langs de Edisonweg wordt het werkprogramma geconcentreerd, waarbij de plinten volledig worden gevuld met werkfuncties. In het centrum wordt een gevarieerd programma gestimuleerd, met o.a. horeca, sport, cultuur, zorg, onderwijs en dagelijkse voorzieningen. In de rest van de wijk kan bedrijvigheid landen en blijven die goed mengbaar is met de woonfunctie. Voor de magneetlocatie wordt een publiekstrekkende functie gestimuleerd. De oostzijde van het gebied is recent vernieuwd en zal voorlopig werkgebied blijven.

- Legenda**
- Edisonweg: Concentratie werkprogramma:
 - Centrum: Commercieel, zorg, onderwijs.
 - Drukkerij: Cultuur, sport, horeca
 - Magneetlocatie: Publiekstrekkende functies
 - Woon-werk (80%-20%)
 - Werkgebied

Hoogteaccenten



Dit Ontwikkeldkader wijst specifiekere zoekgebieden aan voor de hoogteaccenten. Dit zorgt ervoor dat de enkele hoogteaccenten ruimtelijk gezien op de juiste plek belanden waardoor er vanuit alle zones een connectie kan worden aangegaan met het kanaal.

De toegevoegde hoogteaccenten zijn verspringend ten opzichte van elkaar gepositioneerd. De hoogste gebouwen bevinden zich in het nieuwe centrum en op de magneetlocatie.

- Legenda**
- 50m Zoekgebied toren max 50 meter
 - 70m Zoekgebied toren max 70 meter

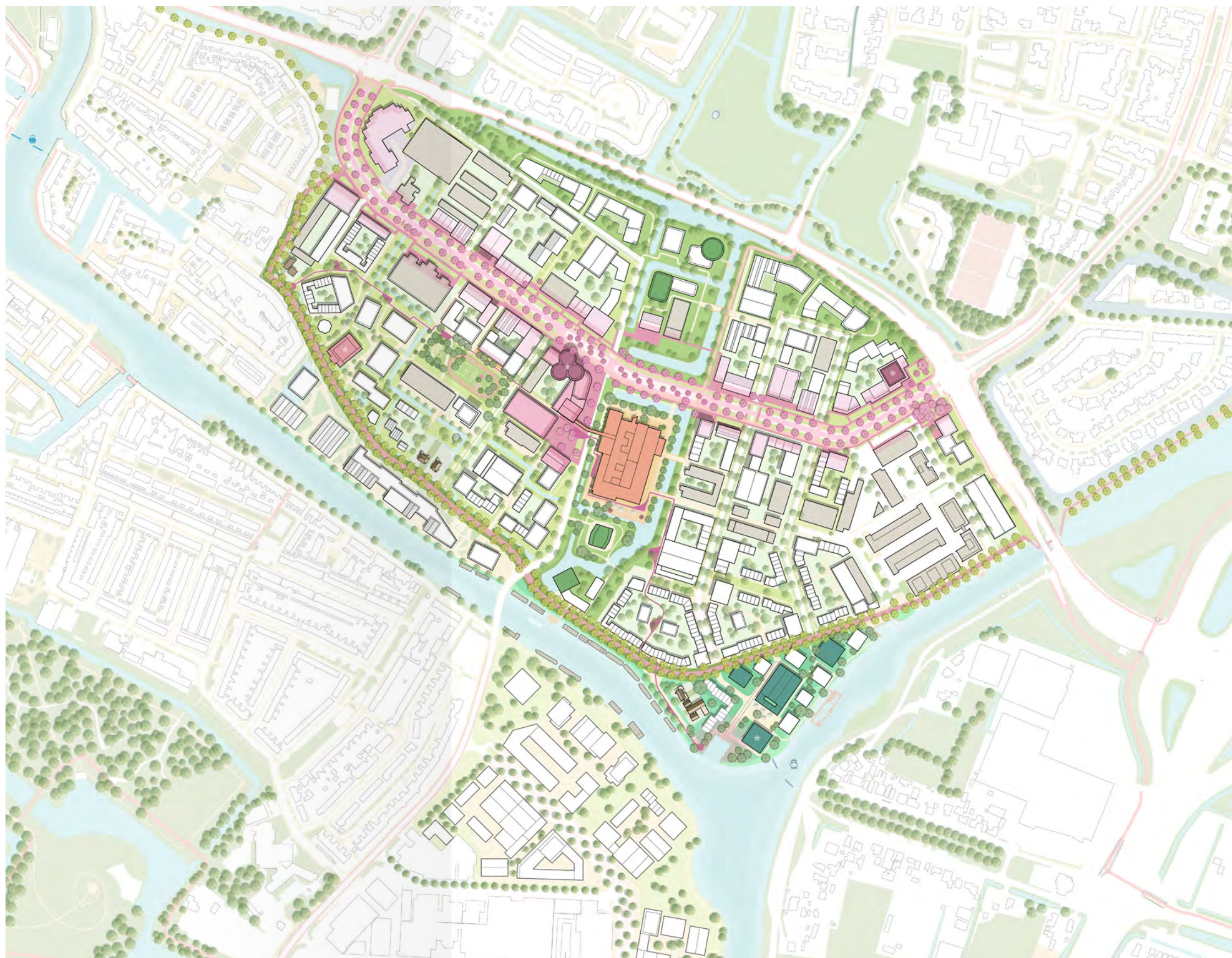
6.2 PROEFVERKADELING

6.

Om inzicht te krijgen in het laadvermogen van Oudorp, is een uitgebreide voorbeeldverkaveling gemaakt. Deze proefverkaveling combineert een mix van wonen en werken en biedt een gedetailleerde visie op de toekomstige inrichting van het gebied. De focus ligt hierbij op nieuwe werkvormen die goed kunnen samengaan met woonfuncties, waardoor een dynamische en geïntegreerde omgeving ontstaat.

In de proefverkaveling wordt duidelijk hoe de transformatie van Oudorp volgens de principes uit het Ontwikkelkader eruit kan zien. Dit model benadrukt het belang van het mengen van functies, waardoor de wijk zowel levendig als functioneel wordt. Voor werkvormen die binnen een hogere milieucategorie vallen zal gezocht worden naar nieuwe locaties buiten Oudorp. Een van deze locaties is de Boekelermeer, waar al enkele bedrijven naartoe zullen verhuizen. Bedrijven die mengbaar / mengbaar onder voorwaarden, zijn blijven bij voorkeur binnen het gebied gehuisvest.

De proefverkaveling geeft inzicht in verschillende aspecten van de toekomstige wijk. Het laat zien hoe de programmatische mix van wonen en werken vorm kan krijgen en welke stedelijke dichtheid daarbij kan ontstaan.



*Disclaimer: Dit betreft een proefverkaveling. Er kunnen geen rechten aan deze tekeningen worden ontleend.

6.

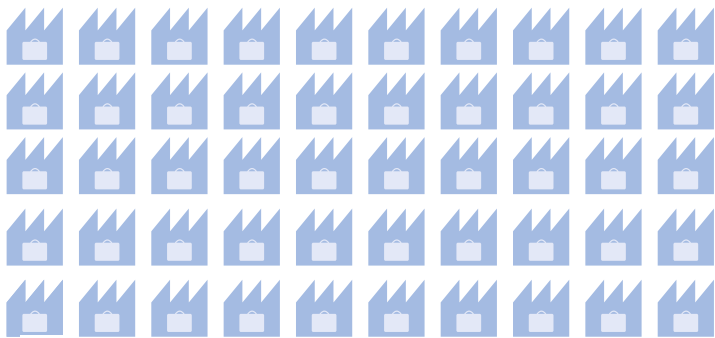
6.3 WONEN EN WERKEN

De opgave voor de kanaalzone van Oudorp is de transformatie van een monofunctioneel bedrijventerrein naar een aantrekkelijk, gemengd stedelijk milieu, met ruimte voor wonen en werken, voorzieningen en recreatie. De vitale bedrijvigheid blijft deels aanwezig in Oudorp en het op dit moment gesloten bedrijventerrein opent zich voor de stad. In Oudorp is in de toekomst sprake van een levendige mix van functies. Het Ontwikkelkader gaat uit van de realisatie van maximaal 3.000 woningen. Voor de samenstelling van het woonprogramma is uitgegaan van het gemeentelijk woonbeleid.

Woningtypes

Uitgangpunt is de realisatie van verschillende woningtypen en in verschillende prijsklassen. De nieuwe en getransformeerde bebouwing past bij Oudorp en wordt gekenmerkt door een combinatie van stadswoningen en appartementen. Er wordt een divers woonprogramma gerealiseerd met mogelijkheden voor gezinnen, starters en senioren. Voor de berekening van het laadvermogen van Oudorp is uitgegaan van een gemiddelde woninggrootte van circa 100 m2 bruto vloeroppervlak. De plannen zijn gericht op het ontwikkelen van aansprekende nieuwe vormen van stedelijk wonen, maar met aandacht voor veel (gedeelde) groene buitenruimte. Modern stedelijk wonen in een groene omgeving.

Door een mix van woningtypologieën wordt op Oudorp een stedelijk maar geborgen woonmilieu gecreëerd. De geborgenheid uit zich in de mogelijkheden voor ontmoeting in het gebied. In de groene zones langs het kanaal en in het midden van het gebied kom je tot rust, maak je een wandeling en ontmoet je andere mensen. Ook bieden binnentuinen de mogelijkheid tot ontmoeting. De stad is daarentegen altijd dichtbij. De buurt is door een pontje verbonden met de binnenstad. Ook in Oudorp zelf worden voldoende voorzieningen gerealiseerd om mensen die op zoek zijn naar een stedelijk woonmilieu aan te spreken.

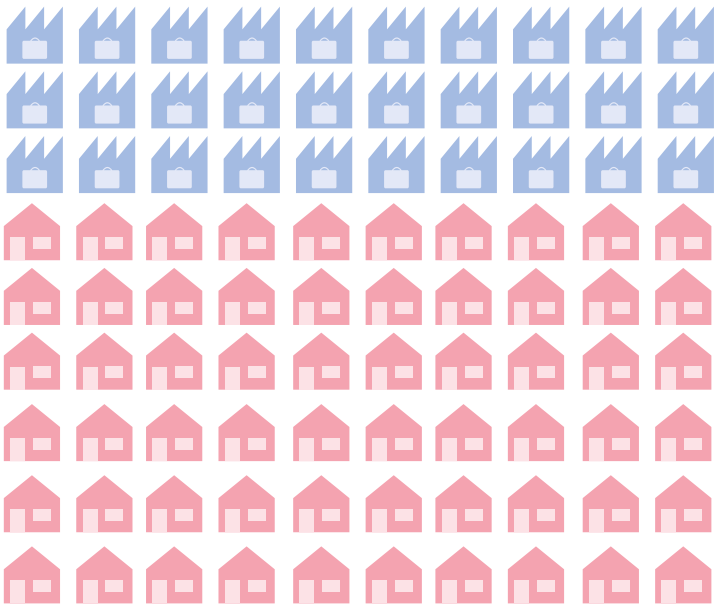


99,4%
WERKEN

0,6%
Wonen



Oudorp nu:
Het totale programma in Oudorp bestaat voornamelijk uit industriële werkfuncties met diverse soorten bedrijven. Daarnaast zijn er enkele kantoren, winkels en sportvoorzieningen aanwezig. Gezamenlijk beslaan deze functies +- 254.600 m² BVO. Op het terrein bevinden zich ook enkele (bedrijfs)woningen met een totaal oppervlak van +- 1.470 m² BVO.



35%
WERKEN

65%
WONEN



Legenda:



5000m² werken



5000m² wonen

Oudorp straks:
In Oudorp wordt volop ingezet op de toevoeging van woningen. Er worden circa 3.000 woningen toegevoegd. Werkgelegenheid blijft behouden waarbij de ambitie is het aantal werkplekken te laten toenemen. Daarom zullen er andere vormen van werk in het gebied komen, die efficiënter gebruik maken van de ruimte. In combinatie met een uitbreiding van voorzieningen in het centrum van Oudorp ontstaat zo een gevarieerde stedelijke omgeving.

7. Beeldkwaliteit

7.

7.1 BESTAANDE BEELDKWALITEIT

De sfeer van het gebied wordt voor een groot deel bepaald door het Noordhollandsch Kanaal, met zijn vergezichten, de Scheepswerf Witsen en de referentie naar de voormalige graan- en tarwefabriek in de nieuwbouw van het Jaagpad. Met de transformatie wordt gestimuleerd om de identiteit als **stoere kanaalstad** te versterken.

De huidige bebouwing van Oudorp is een boeiende mix van verschillende stijlen en functies. Van gedateerde grote loodsen tot karakteristieke dijkwoningen, het gebied ademt een **diversiteit** die typerend is voor zijn geschiedenis en ontwikkeling. Hoewel de bedrijvigheid in Oudorp bijdraagt aan de karakteristieke uitstraling van het woonwerkgebied in spe, ademen sommige bedrijfsgebouwen in het gebied deze uitstraling nog onvoldoende

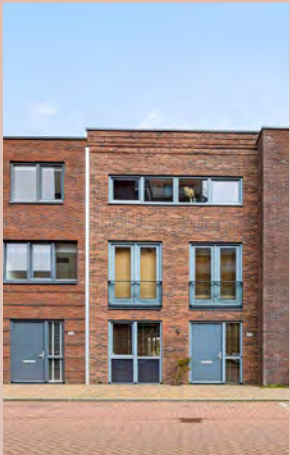
Desalniettemin vormt deze mix van functies en gebouwen de identiteit van Oudorp. Bij de voorgestelde transformatie wordt deze identiteit versterkt en behouden. De huidige status als **maakstad**, met een concentratie van ambachtelijke bedrijven, zal naadloos samenvloeien met de nieuwe woningbouw, en wordt zelfs aangemoedigd om te blijven bestaan en zich verder te ontwikkelen.

Een kenmerkend aspect van het gebied zijn de **‘Oudorp blauwe’ ornamenten**, die door het hele gebied terug te vinden zijn. Van de kozijnen van De Drukkerij tot de palen van luchtbruggen en de bekleding van diverse loodsen, de kleur vormt een samenbindend element dat de karakteristieke sfeer van Oudorp versterkt en behoudt.

In het hart van het gebied staat de Drukkerij, een iconisch gebouw dat niet alleen door zijn architectonische vormgeving, maar ook door zijn centrale positie een belangrijk oriëntatiepunt vormt. Het is een symbool van de historie en het karakter van Oudorp en zal een prominente rol blijven spelen in de toekomstige ontwikkelingen en identiteit van het gebied.



Ile de Clay, Schermerweg 97



7.2 NIEUWE BEELDKWALITEIT

Met de transformatie worden er nieuwe tijdlagen aan Oudorp toegevoegd. Dit zal geleidelijk gebeuren, waardoor er een gevarieerd beeld met verschillende ontwikkelingen ontstaat. Oud en nieuw staan naast elkaar en ook de bestaande en nieuwe functies wisselen elkaar af. Dit is de kern van het getransformeerde Oudorp; een gevarieerd beeld met verschillende ontwikkelingen en tijdlagen in een **informele, uitnodigende** setting.

De verschillende clusters en architectonische stijlen dragen bij aan de rijke **gelaagdheid en diversiteit** van het stadsbeeld. Deze benadering resulteert in een stad met een ontspannen, maar toch levendige sfeer, waarin de tijdlagen zich laten lezen en elke hoek zo zijn eigen verhaal vertelt.

Eigen woningen en werkplekken zijn herkenbaar en dragen bij aan de unieke identiteit van Oudorp. **Persoonlijke expressie en creativiteit** komen in dit stadsdeel naar voren en ondersteunen het gezamenlijk karakter van de **stedelijke gemeenschap**.

Een stoer en industrieel stedelijk weefsel wordt afgewisseld met karakteristieke kleinschalige elementen. De stedelijkheid wordt gecombineerd met een **luchtige groene setting**, waardoor er zowel bruisende als rustige plekken ontstaan waar mensen kunnen samenkomen of zich juist terugtrekken.

Historische verwijzingen en bedrijfsgebouwen worden gekoesterd en gecombineerd met nieuwe toevoegingen. Karakteristieke elementen van het huidige bedrijventerrein worden omarmd en teruggebracht als drager en herkenbare structuur in de nieuwbouw. Gedacht kan worden aan de luchtbruggen (oude TMG-gebouw) en het industrieel materieel van de botenwerf Witsen (de botenhelling en hefboog) en Spaansen (zandbekers). Zo wordt er voortgeborduurd op de eigen identiteit en ontstaan er duurzame toevoegingen aan het stadsdeel met oog op de toekomst.

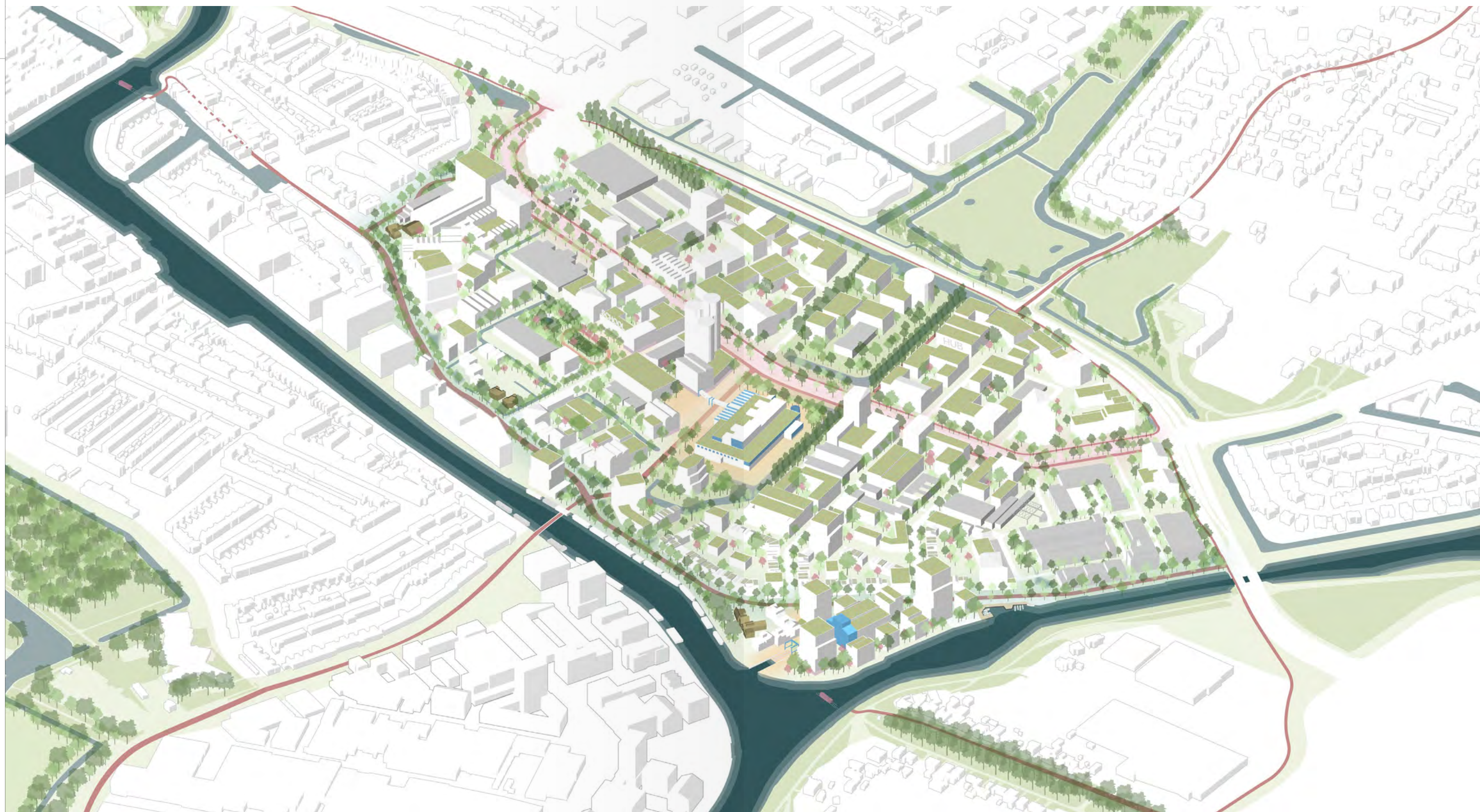
Beeldkwaliteit initiatieven:



8. Ontwikkelstrategie

8.1 VOORBEELDUITWERKING

8.



8.

8.2 GEMEENTELIJKE INVESTERINGEN

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 (groen, mobiliteit, onderwijs, sport, openbare ruimte, etc.) om bij te dragen aan de ambities en doelen van het Ontwikkelkader. Daarnaast zullen ook nieuwe investeringen in vastgoed nodig zijn, die in het Meerjaren Investeringsprogramma (MIP) worden opgevoerd. Het is van belang de investeringen van de eigenaren en gebruikers van het gebied af te stemmen op de gemeentelijke investeringen en ambities.

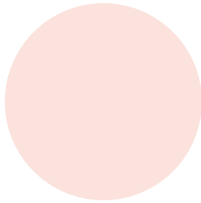
Een deel van de gemeentelijke kosten kan worden verhaald door kostenverhaal bij nieuwbouwontwikkelingen. Dit zal echter bij lange na niet voldoende zijn om alle gemeentelijke investeringen te dekken. Daarom onderzoekt de gemeente of er subsidies en fondsen beschikbaar zijn, bijvoorbeeld op het gebied 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. Zo lang de financiële uitvoerbaarheid van een plan van de gemeente niet is aangetoond, zullen er geen voorstellen voor bestemmingsplanwijziging 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 / 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).



8.

8.3 FASERING EN PROJECTEN

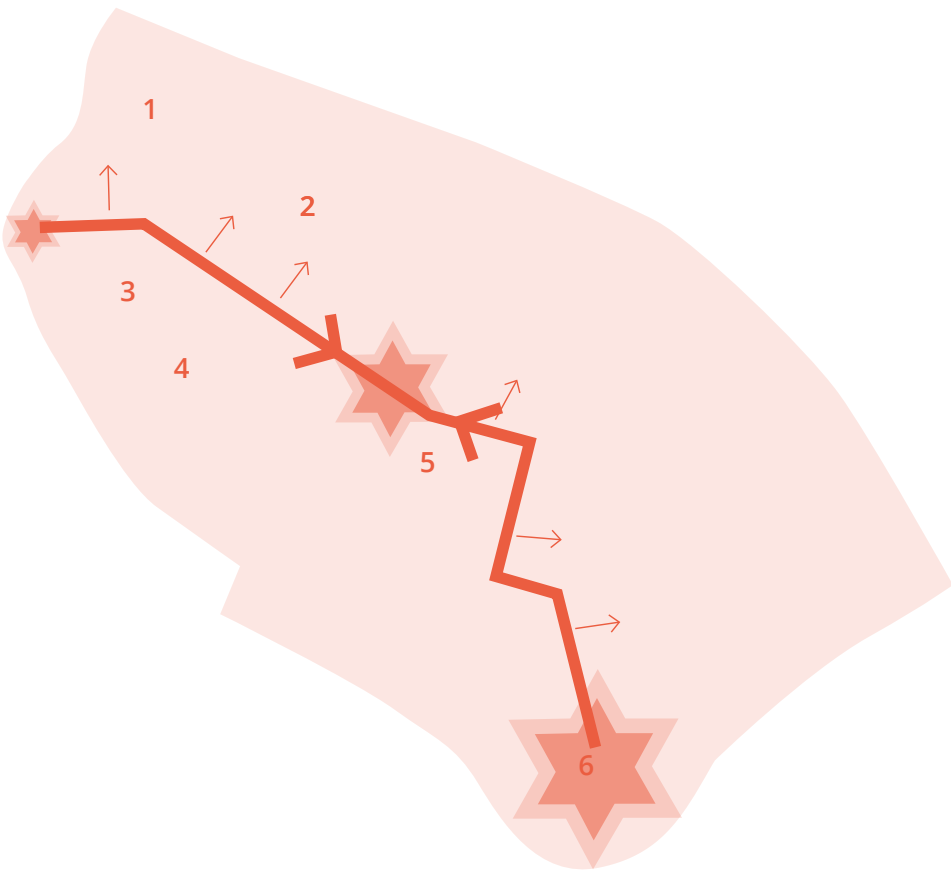
De herontwikkeling van Oudorp is een complexe opgave,, mede door de omvang van het gebied, de diversiteit aan eigenaren en de aanwezige milieucontouren. De gemeente kiest in dit Ontwikkelkader niet voor een traditionele benadering waarin de volledige herontwikkeling van het gebied wordt uitgetekend en indien noodzakelijk, ook wordt afgedwongen met de inzet van gemeentelijk instrumentarium. Oudorp kwalificeert eerder als een organische gebiedsontwikkeling, waarbij de gemeente kansen signaleert voor herontwikkeling binnen het transformatiegebied, maar het mede aan de bereidheid van eigenaren en ontwikkelaars ligt of en in welk tempo herontwikkeling vorm krijgt. Het is daarom niet uitgesloten dat delen van het transformatiegebied niet herontwikkeld gaan worden en blijven functioneren als bedrijventerrein. Op verschillende locaties zijn echter al posities door ontwikkelaars ingenomen en wordt tempo gemaakt.

Het is de gemeentelijke inzet om Oudorp gefaseerd tot ontwikkeling te laten komen, waarbij idealiter sprake is van aaneengesloten gebieden die clustergewijs tot ontwikkeling komen. Deze ontwikkelvelden hebben een geografische samenhang en dienen als een geheel ontwikkeld te worden.

Hoewel de markt het tempo van de ontwikkelingen in Oudorp zal bepalen, heeft de gemeente wel reeds een aanzienlijke (strategische) grondpositie in eigendom (o.a. de Drukkerij en de Letterbak), centraal in het gebied. Dit geeft de gemeente positie om alleen of in samenwerking met andere eigenaren op termijn een belangrijk deel van de herontwikkeling vorm te gaan geven.

Juridisch-planologische regels

Voor bedrijventerrein Oudorp geldt momenteel het tijdelijk omgevingsplan ‘Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp’ en ‘Industrieterrein Oudorp’. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de ambities en leidende principes uit het Ontwikkelkader Oudorp. Voor ruimtelijk ontwikkelingen die wenselijk en haalbaar zijn, maar niet passen binnen de geldende planologische regels, zal een ruimtelijke procedure worden opgestart. Hiervoor vindt aparte besluitvorming plaatst. Indien partijen het geldend planologisch regime willen wijzigen, kunnen we sturing geven aan de hand van dit Ontwikkelkader.



Poort van Oudorp



DOK6



LEKO



De Staalmeester



Centrum



Witsen

6.

Dynamische ontwikkelstrategie:

De realisatie van de ambities uit dit Ontwikkelkader is een traject dat een lange looptijd zal kennen. Doordat sprake is van een organische ontwikkeling en een lange looptijd, is het onvermijdelijk dat de ontwikkelstrategie periodiek geactualiseerd gaat worden. Wanneer blijkt dat bepaalde ontwikkelvelden niet van de grond komen ligt het bijvoorbeeld voor de hand om hier in de fasering rekening mee te gaan houden. De gemeente zal daarin blijven toezien op een gestructureerde, logische en indien mogelijk aaneengesloten herontwikkeling van Oudorp.

Initiatieven en projecten:

Tijdens het opstellen van het Ontwikkelkader bleken er diverse eigenaren en gebruikers in het gebied goede ideeën en voorstellen te hebben om de ambities daadwerkelijk te realiseren. Deze samenwerking en verbinding tussen de partijen onderling en met de gemeente biedt kansen om de ambities te verzilveren. De gemeente spant zich in om lopende ontwikkelingen actief te faciliteren. Voor de planning en voortgang is de gemeente uiteraard wel afhankelijk van de initiatiefnemers. Lopende initiatieven op particuliere kavels zijn:

- De Poort van Oudorp (Campina-terrein)
- De Staalmeester (Derco-locatie)
- Leko-terrein
- Witsen-terrein
- Dok6 (Bak Reizen)
- Jaagpad Oost fase 2

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 “branding” verder kunnen inzetten om de identiteit van het gebied te versterken en investeringen te stimuleren.

Fase 1: Jaagpad (heden)



Fase 2: Westzijde (0-5 jaar)



Fase 3: Centrum Oudorp + Blom + Witsen (5-10 jaar)



Fase 4: Overige percelen (>10 jaar)



	Lopende initiatieven:	Transformatie en planvorming gestart naar een hoog-stedelijk woon-/ werkgebied met het accent op wonen.
	Centrum Oudorp:	Transformeert de komende 10 jaar naar een wijkcentrum met de hoogste dichtheden en meest stedelijke mix van wonen, werken en voorzieningen.
	Magneetlocatie:	Transformeert de komende 10 jaar naar een bijzondere woon-/ werkomgeving met levendige bedrijvigheid.
	Woon-/werkstad	Transformeert de komende 10 jaar naar een hoog-stedelijk woon- werkgebied, met het accent op wonen.
	Productieve stad:	Blijft de komende 10 jaar beschikbaar als innovatief werkgebied. Daarna mogelijk transformatie naar werk-woongebied met het accent op werken.

* Deze fasering geeft een wenselijke volgorde van transformatie: Huidige pandeigenaren zijn niet verplicht om te transformeren.

8.

8.4 PLANTOETSING

Initiatieven worden getoetst op de volgende zaken:

- Vigerend beleid
- Eisen en uitgangspunten uit dit Ontwikkelder Bedrijventerrein Oudorp, inclusief Spelregels
- Mate van samenwerking tussen eigenaren binnen een cluster
- Mobiliteitsplan
- Beeldkwaliteitsplan
- Bodem-energieplan
- Klimaatadaptatie
- Woonvisie

Kwaliteitsborging

De transformatiegebieden binnen het Alkmaars Kanaal zijn onderdeel van de opgave: Grootschalige Gebieds Ontwikkeling (vanaf nu GGO). De ontwikkelingen binnen GGO 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 door vaststelling van dit Ontwikkelder kader onderdeel van het planproces. Door het instellen van een supervisieteam kan er meer flexibiliteit worden geïntroduceerd in de Ontwikkelders, 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. Wanneer de stedenbouwkundige setting concreet is geworden en er begonnen wordt met het opstellen van een kavelpaspoort en beeldkwaliteitsplan 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 “couleur locale” gewaarborgd. Het doel is naast het toetsen van de kwalitatieve uitvoering van het Ontwikkelder kader om zowel de initiatiefnemer als de architect te enthousiasmeren en te begeleiden naar een hoger kwaliteit-sniveau. 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.

8.

8.5 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.

8.6 KOSTENVERHAAL

8.

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 verschillende schaalniveaus:

- 1. Kavelgebonden kosten die alleen samenhangen met een individuele ontwikkeling;
- 2. Gebiedseigen kosten die samenhangen met de ontwikkeling van een individueel deelgebied binnen het Alkmaars Kanaal;
- 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 exploitatieplan (de zogenaamde plankostenscan). Daarnaast is het mogelijk dat de gemeente kosten maakt voor fysieke maatregelen in de openbare ruimte, uitsluitend voor het individuele initiatief. 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 Ontwikkeldkader 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. Deze bijdrage is voor alle nieuwbouwontwikkelingen binnen de stad Alkmaar.

