

Ontwikkelkader Overdie

werkversie

09-05-2025

Inhoudsopgave (opnieuw aanmaken svp)

1.	INTRODUCTIE	
2.	GEBIEDSANALYSE	
	Plangebied	14
	Historie	16
	Structuur	20
3.	IDENTITEIT	
	Visie	28
	Hoofdstructuur	30
4.	RUIMTELIJK RAAMWERK	
	Bouwstenen	34
	Infrastructuur	48
	Duurzaamheid	50
	Bodem en water	54
5.	PROGRAMMA	
	Werken en voorzieningen	58
	Wonen	62
6.	SPELREGELS, LEIDENDE PRINCIPES EN BEELD- KWALITEIT	
	Spelregelkaart	68
	Leidende principes en beeldkwaliteit	70
7.	ONTWIKKELSTRATEGIE	
	Gemeentelijke investeringen- Uitwerking Overdie	86
	Fasering en uitvoering	88
	Plantoetsing	90
	Participatie	91

1. Introductie

Ontwikkeldkader Overdie

Het bedrijventerrein Overdie is een van de werkgebieden van Alkmaar. Het levert een belangrijke bijdrage aan de werkgelegenheid in Alkmaar, maar is ook een kind van z'n tijd, met als gevolg een monofunctioneel en functionalistisch karakter. Door de jaren heen is daarmee een versteend, introvert gebied ontstaan. De transformatie van het monofunctionele bedrijventerrein naar een duurzaam en toekomstbestendig gebied is dan ook een belangrijke opgave voor de toekomst.

INTRODUCTIE

VERTREKPUNT

Het bedrijventerrein Overdie is een van de werkgebieden van Alkmaar. Het levert een belangrijke bijdrage aan de werkgelegenheid in Alkmaar, maar is ook een kind van z'n tijd, met als gevolg een monofunctioneel en functionalistisch karakter. Door de jaren heen is daarmee een versteend, introvert gebied ontstaan. De transformatie van het monofunctionele bedrijventerrein naar een duurzaam en toekomstbestendig gebied is dan ook een belangrijke opgave voor de toekomst.

De eerste stap voor de verduurzaming van Overdie is de transformatie van de zone langs het kanaal. Vanuit een visie op Overdie als geheel beschrijft dit ontwikkelkader de transformatie van dit deel van de kanaalzone naar een gemengd stedelijk gebied.



Overdie is een van de deelgebieden van de ontwikkeling van de Alkmaarse kanaalzone. Dit ontwikkelkader bouwt dan ook voort op het Omgevingsbeeld Kanaalzone waarin de zone langs het kanaal aangewezen is als de meest gewenste en kansrijke ruimte voor de transformatie naar een gemengd stedelijk gebied. In de zone langs het kanaal worden wonen, werken, voorzieningen en recreatie met elkaar verweven. Dit Ontwikkelkader voor Overdie is in opdracht en in nauwe samenwerking met de Gemeente Alkmaar opgesteld. Het doel van dit ontwikkelkader is om heldere kaders en handvatten te bieden voor grondeigenaren en initiatiefnemers en ze te stimuleren om in de transformatie te participeren. Dat betekent dat wanneer een grondeigenaar of initiatiefnemer met een voorstel komt om te gaan transformeren, de planvorming dan in lijn is met het ontwikkelkader en spelregels van het gebied. Het ontwikkelkader geeft daarmee een beeld van hoe het in de toekomst eruit kan komen te zien. Daarnaast is het doel om de belangen van de stad, bewoners en bedrijven te formuleren en bewaken.

LEESWIJZER

Het Ontwikkelkader bestaat uit zeven hoofdstukken. Het plangebied en de scope worden beschreven in het eerste hoofdstuk. De huidige situatie en hoe die ontstaan is in hoofdstuk twee beschreven. De ruimtelijke visie is weergegeven in hoofdstuk drie, waarna er in hoofdstuk vier dieper ingegaan wordt op het ruimtelijk raamwerk. Hoofdstuk vijf beschrijft het programma. De regels voor het bouwen, waaraan toekomstige ontwikkelingen getoetst zullen worden, zijn neergelegd in hoofdstuk zes. Het laatste, zevende hoofdstuk beschrijft een aantal procesmatige aspecten.

VOORBEHOUD

Het karakter en de architectonische verschijningsvorm van de gebouwen in deze publicatie zijn louter indicatief. Hier kunnen dus geen rechten aan ontleent worden. Het ontwerp van de gebouwen dient in de planuitwerking nader te worden onderzocht en ontworpen op basis van het gestelde in dit ontwikkelkader.



2. Gebiedsanalyse

Ontwikkeldkader Overdie

In de Koers Overdie is de kanaalzone van het gebied aangewezen om te transformeren naar een woon-werkgebied. Tussen de Herculesstraat en het Zeglis, en de driehoek Bestevaerstraat, Herculesstraat en Strooijonkerstraat, ligt voldoende ruimte en potentie om de woningbouwopgaves langs het Kanaal te realiseren in samenhang met de opgave voor het bieden van ruimte aan kleinschalige bedrijfsruimtes en voorzieningen.

2.

2.1. PLANGEBIED

Het bedrijventerrein van Overdie bestaat uit bedrijfshallen, bedrijfsgebouwen, infrastructuur en grootschalige detailhandel. Het is 30 hectare groot. Overdie is als bedrijventerrein nog volop in bedrijf en voor een deel is er sprake van een transitie naar een nieuw werkmilieu. De plangrens van Overdie als deelgebied in de Kanaalzone loopt van het kanaal en Zeglis tot aan de rand van de N242 naar de Bestevaerstraat. Het plangebied is op te delen in twee ontwikkelingen; te handhaven bedrijventerrein en transformatiegebied woon-werk. In het verlengde van de Bestevaerstraat is een brugverbinding voorzien, over het kanaal richting Oudorp. Het onderzoek hiernaar is vormgegeven als een afzonderlijk traject en valt buiten de scope van dit ontwikkelkader.

TRANSFORMATIEGEBIED WOON-WERK

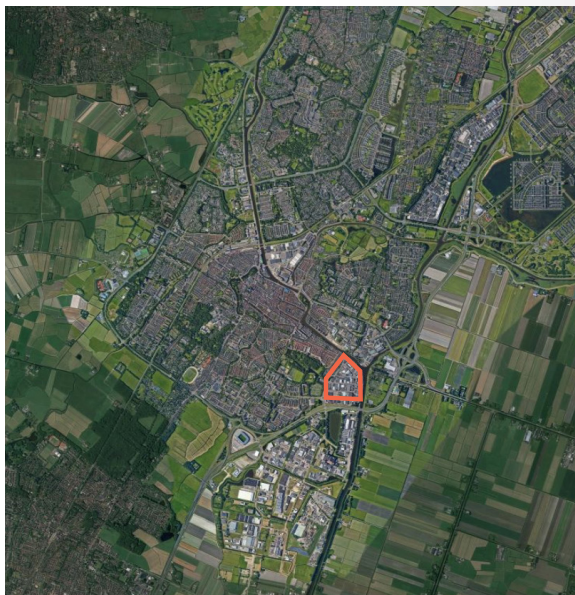
In de Koers Overdie is de kanaalzone van het gebied aangewezen om te transformeren naar een woon-werkgebied. Tussen de Herculesstraat en het Zeglis, en de driehoek Bestevaerstraat, Herculesstraat en Strooijonkerstraat, ligt voldoende ruimte en potentie om de woningbouwopgaves langs het Kanaal te realiseren in samenhang met de opgave voor het bieden van ruimte aan kleinschalige bedrijfsruimtes en voorzieningen.

Het gebied langs de Strooijonkerstraat leent zich niet voor wonen. Dit gebied ligt met de zonnige zuidzijde tegenover het aaneengesloten bedrijventerrein van Overdie. In de zone langs de Strooijonkerstraat blijft volop ruimte voor de vernieuwing en uitbreiding

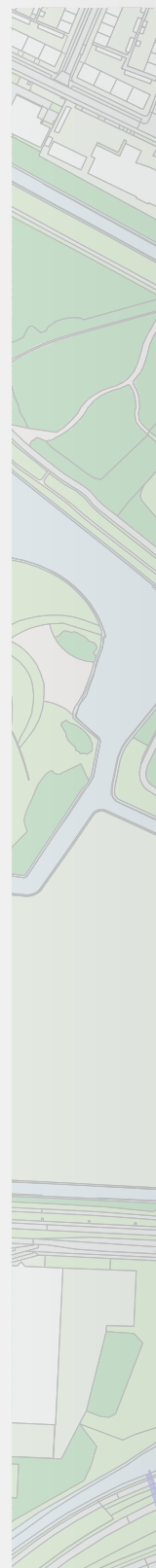
van de bedrijven en parkeergebouwen. Zo ontstaat binnen het plangebied een heldere scheiding naar het bedrijventerrein van Overdie.

**TE HANDHAVEN
BEDRIJVENTERREIN**

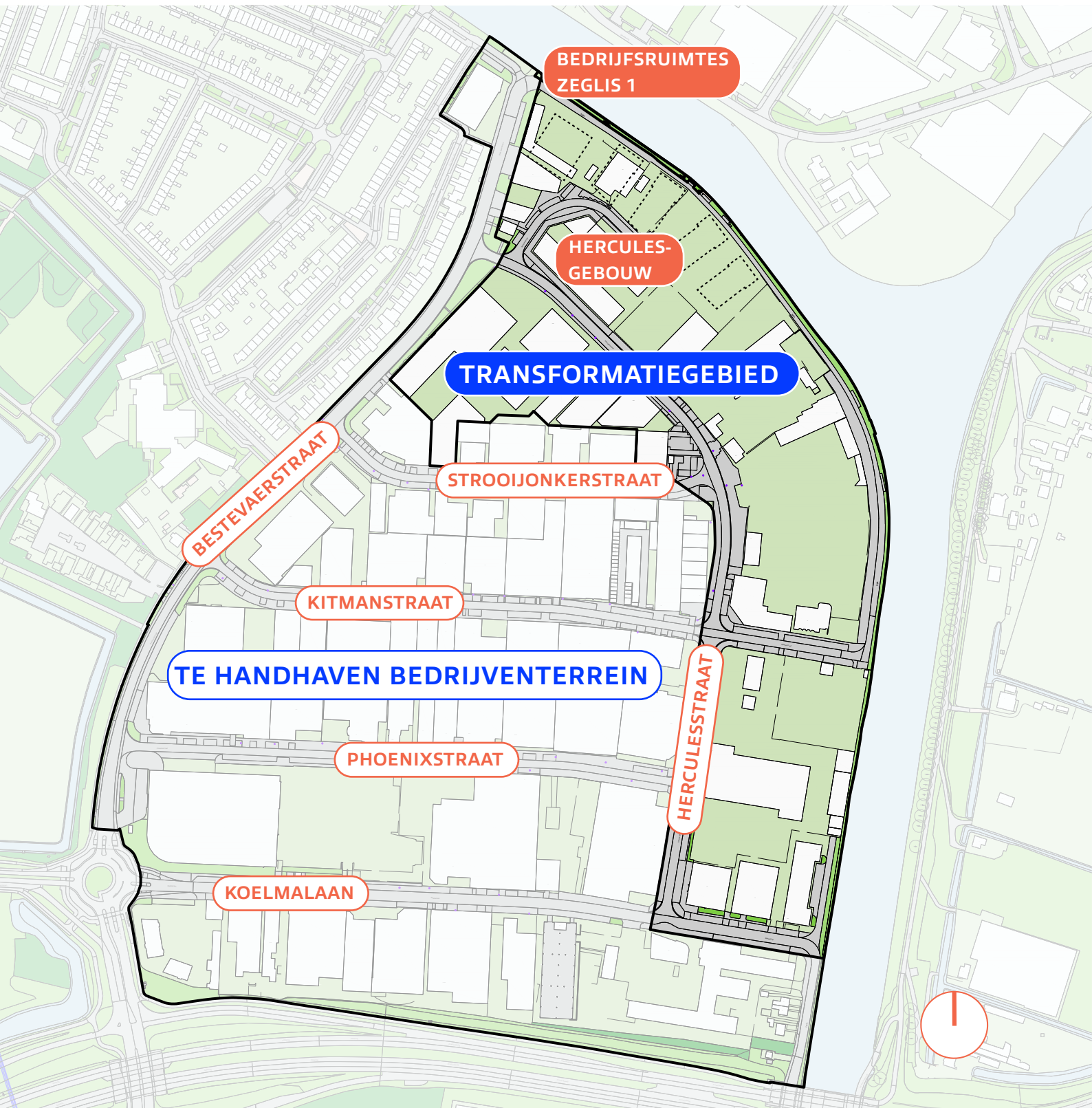
Het te handhaven bedrijventerrein wordt begrensd met de N242 aan de zuidzijde en de Strooijonkerstraat aan de noordzijde. Op het bedrijventerrein ligt het accent op het verduurzamen van de openbare ruimte en de particuliere kavels en gebouwen. Daarnaast leidt de transformatie langs de kanaalzone tot een nieuwe stroom van verkeer waarbij het noodzakelijk is om veilige straten te realiseren voor de bewoners terwijl de bedrijven niet worden belemmerd in de werkzaamheden en logistiek die ermee gepaard gaat. Voor de verduurzaming van het bedrijventerrein zal een separaat traject worden doorlopen.



Ligging



PLANGEBIED



2.2. HISTORIE

Het gebied dat later bekend kwam te staan als polder Overdie-Achtermeer, is gelegen ten zuidoosten van de Alkmaarse binnenstad. Het ligt aan de oostflank van een zandrug, waarop de voorloper van de Kennemerstraatweg is aangelegd. Vanuit het zuiden kronkelde een riviertje richting het Voormeer, genaamd D'Ye en later verbasterd tot Die. Ten zuidwesten van het Voormeer ontstond een meertje, dat Achtermeer werd genoemd. De landerijen die vanaf de weg op de zandrug te zien waren aan de overkant van het meertje en de Die, werden Overdie genoemd. Dit land werd aan de noord- en oostkant beschermd tegen het water van het Schermeer en het Zeglis door een dijkje dat in de 14e eeuw werd aangelegd, terwijl de Heilooërdijk al sinds de 13e eeuw enige bescherming bood aan de zuidkant.



Alkmaar met de Achtermeer, 1573

NOORDHOLLANDSCH KANAAL

Koning Willem I geeft in 1819 de opdracht om het Noordhollandsch Kanaal aan te leggen. Veel bestaande ringvaarten worden

daarvoor benut: die worden verbreed en verdiept. In Alkmaar doorsnijdt het kanaal de stad aan de oostkant. In 1824 wordt het kanaal geopend. Het kanaal wordt de rug-gengraat van de Schermerboezem en daarmee van de waterhuishouding in Noord-Holland: tientallen polders wateren daar op af.



Het kanaal zorgt dat het in zee belandt. Er is veel grond uit het kanaal gebruikt om de Overdiepolder op te hogen.

WONINGBOUW

De gemeenteraad van Alkmaar stelt in 1909 het Alkmaarse Plan van Uitbreiding vast. In het plan wordt de bouw voorzien van nieuwe wijken en buurten in de Achtermeer en Overdiepolder. Vanaf 1912 worden in de Overdiepolder sociale huurwoningen ge-

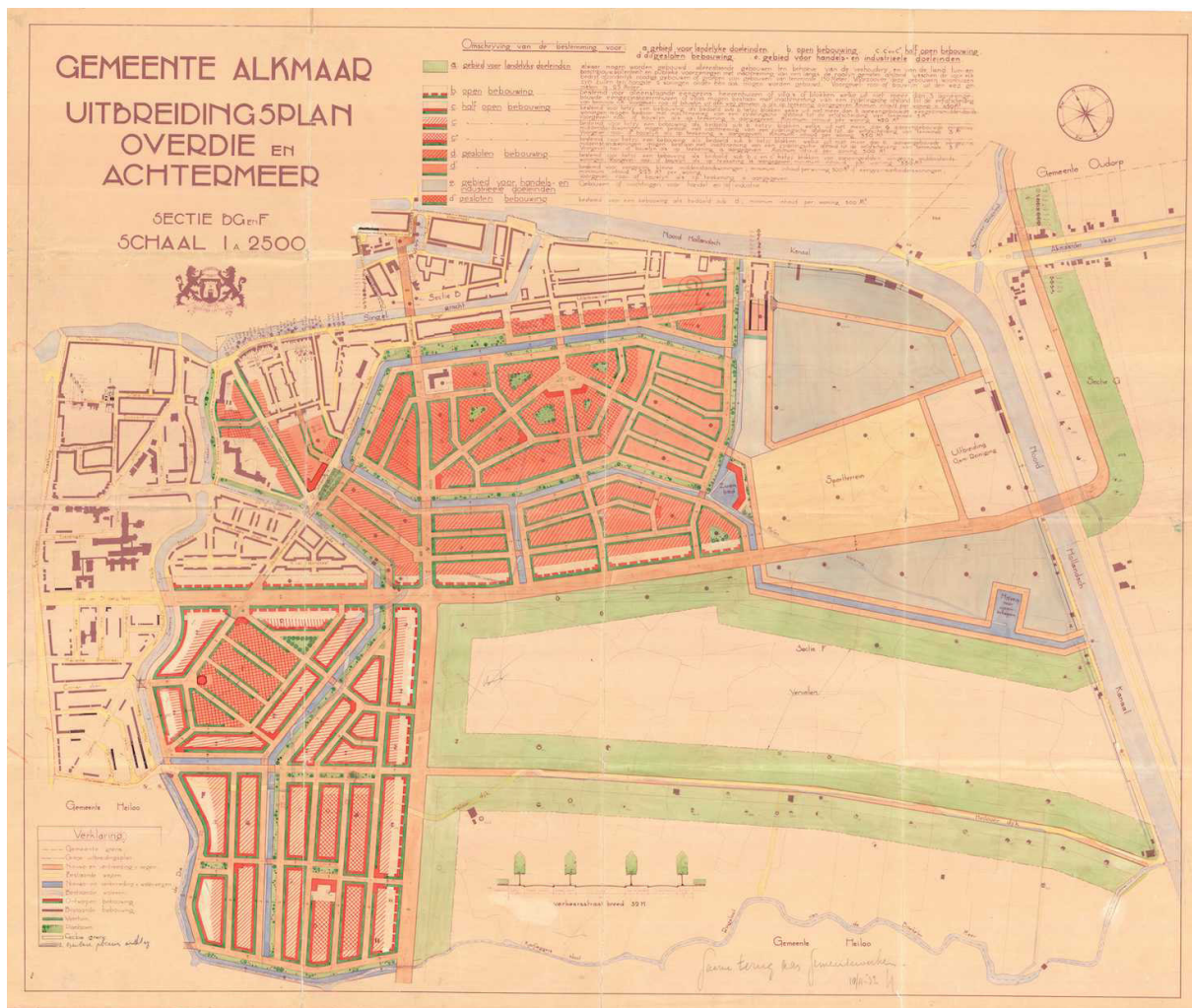


Arbeiderswoningen Uitenboschstraat, P.N. Leguit, 1912

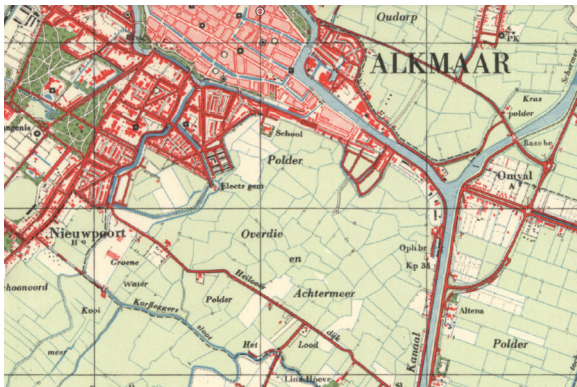
bouwd in opdracht van de 'Vereniging voor Volkshuisvesting Alkmaar' (het huidige Van Alckmaer voor Wonen) en van Rochdale.

De gemeente verwerft na de tweede wereldoorlog steeds meer gronden voor woningbouwplannen in de Overdiepolder en de Achtermeer en maakt deze bouwrijp. Voor gedemobiliseerde militairen uit Nederlands-Indië werd in 1949 besloten vijf flatgebouwen te bouwen bij de Willem de Zwijgerlaan, de eerste 'hoogbouw' in Alkmaar. Rond 1950 begint de gemeente ook met de bouw van flatwoningen in Overdie. In de Achtermeer verrijst de Staatsliedenbuurt. De gemeente regisseert de bouw, na oplevering gaan woningbouwverenigingen de woningen verhuren.

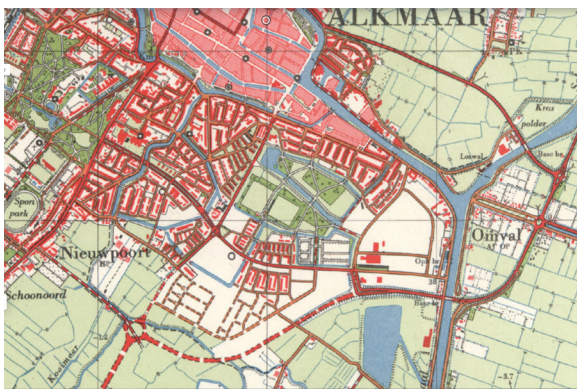
De gemeenteraad stemt in 1957 in met een plan om de komende jaren Alkmaars huisvuil te storten op een terrein in het bosplan "Overdie en Achtermeer" voor compostering. Het bosplan wordt het groene hart van de woonwijken in de Overdiepolder, en gaat Oosterhout heten. 'Het stelt de bevolking in staat in de onmiddellijke nabijheid van hun woning (en meestal is dat een etagewoning) van zon en lucht te genieten en wat dit voor de kinderen betekent, die hier een kanovijver, speelweide en strand tot hun beschikking krijgen, laat zich nog beter begrijpen', zo schrijft het toenmalige college van B en W aan de gemeenteraad.



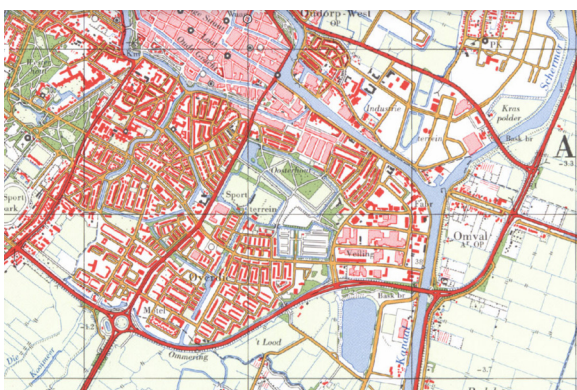
Alkmaar: Uitbreidingsplan Overdie en Achtermeer



Topografische kaart, 1950



Topografische kaart, 1961



Topografische kaart, 1971

INDUSTRIETERREIN

In 1964 werd het eerste industrieterrein van Alkmaar opgeleverd langs het Noordhollandsch Kanaal in de noordoosthoek van de polder Overdie-Achtermeer. In de loop van de tijd is het terrein vrijwel volledig bebouwd geraakt. Een aantal panden lijkt nog origineel, terwijl elders renovatie of sloop/nieuwbouw heeft plaatsgevonden.

PLANONTWIKKELING

Vanaf de jaren '30 verschijnen er al verkavelingen op het latere bedrijventerrein. In het Uitbreidingsplan Overdie en Achtermeer uit 1950 is sprake van de bestemming 'industrie, handel en nijverheid'. Aan de noordzijde is een grote insteekhaven getekend. Het stratenplan in het zuidelijk deel lijkt zich te oriënteren op de onderliggende polderverkaveling. In het Uitbreidingsplan Industrieterrein Oost uit 1957 is deze koppeling verdwenen. De verkaveling is gedraaid en de kavels zijn dieper. De bomen in de profielen zijn er helaas niet meer of nooit gekomen.



Industrieterrein Overdie, 1977



Uitbreidingsplan Overdie en Achtermeer, 1950

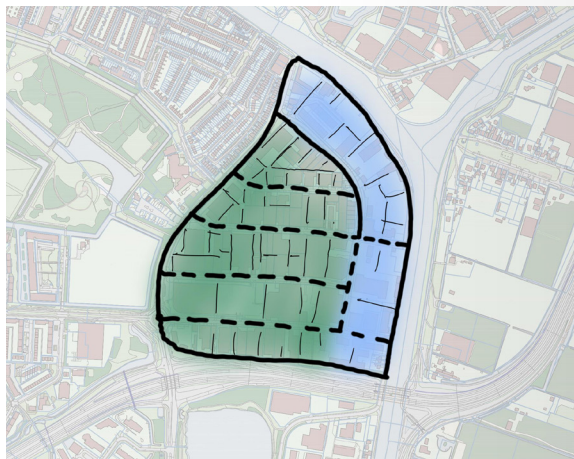


Uitbreidingsplan Industrieterrein Oost, 1957

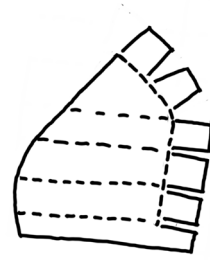
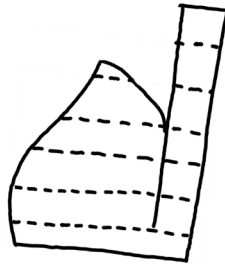
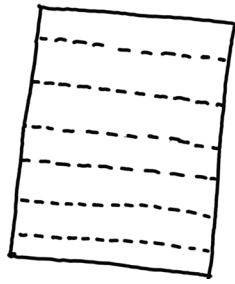
2.

2.3. STRUCTUUR**TWEE SFEREN**

Werkgebied Overdie is ongeveer 30 hectare groot. Het gebied is op te delen in twee sferen: De kanaalzone en het binnengebied. De zone tussen kanaal en Herculesstraat is ongeveer 100 meter breed. Deze zone volgt de bocht van het kanaal en bevat een aantal grote extensieve gebruikers (Sterk beton o.a.). Bebouwing en kranen staan hier overwegend als objecten in de ruimte.



Kanaalzone



Structuurprincipes

Het overige deel bestaat uit zeer stenige straten met allerlei bedrijfsactiviteiten in verschillende maten en functies. De meeste bedrijven zijn gelegen aan de vier straten die begrensd worden door de Bestevaerstraat en de Herculesstraat. Dit betreft (van noord naar zuid) de Strooijonkerstraat, de Kitmanstraat, de Phoenixstraat en de Koelma-

laan. Bebouwing vormt hier de gevelwanden die de openbare ruimte begrenzen.

De tweedeling zien we ook in de hiërarchie. De structuur is opgebouwd uit rationale stroken met hun eigen logica en niet verbonden met de ondergrond. De verkaveling buigt alleen – letterlijk – voor het kanaal.

Binnengebied





Waardevolle gebouwen

WAARDEVOLLE GEBOUWEN

Er zijn maar weinig architectonisch of historisch waardevolle gebouwen. Een uitzondering is de telefooncentrale ontworpen in de jaren zeventig ontworpen door de bekende Alkmaarse architect ir. P.H. Tauber. Het pand is destijds gebouwd voor PTT Telecom. De grote zendmast die aan de oostkant boven het gebouw uittorent, herinnert daar nog aan. Hier werd tientallen jaren de regie gevoerd over het telefoonverkeer van Noord-Holland Noord. PTT werd KPN en de voortschrijdende digitale techniek maakte dat het gebouw te groot werd. Het gebouw heeft sinds 2016 een monumentale status.



De overige bebouwing bestaat vooral uit bedrijfshallen, al dan niet voorzien van een kantoorgedeelte in, met een hoogte van 1 à 2 lagen. Twee gebouwen hebben kenmerken die ze geschikt maakt om het verhaal van het industrieverleden te vertellen. Het is een overweging om (delen van) deze 'ankers' te behouden. Een aantal portaalkranen van Sterk Beton zijn eveneens karakteristiek voor het gebied. Ook hiervoor geldt dat het interessant zou zijn de kranen letterlijk of figuurlijk in het plan terug te laten komen. Langs de oever liggen woonboten en woonarken, die eveneens van invloed zijn op het beeld en de beleving. Of en hoe deze ingepast kunnen worden vraagt aandacht in de uitwerking.



Versnipperd eigendom

STEENACHTIG KARAKTER

De straten in het gebied zijn vrijwel volledig versteend en volledig ingericht op de auto. De straten zijn geasfalteerd en tweerichtingsverkeer. Haaks parkeren bevindt zich aan twee kanten van de weg. Het weinige groen dat er is, staat op het uitgeefbare terrein.

VERSNIPPERD EIGENDOM

In het gebied zijn is sprake van versnipperd eigendom. De openbare ruimte en de gemeentewerf zijn in handen van de gemeente

Alkmaar. Aan de zijde van het kanaal liggen een aantal grotere kavels en enkele kleinere.

LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUREN

In Overdie zelf zijn geen landschappelijke, groene structuren behalve een zeer smalle zone langs de oever aan het kanaal. Deze smalle oeverruimte biedt ruimte aan een rij bomen. Aan de Bestevearstraat is een klein beetje groen in de vorm van hier en daar een grasberm tussen de straat en de opstallen.





Infrastructuur

INFRASTRUCTUUR

Overdie is gericht op de auto. Fietspaden ontbreken en ook stoepen zijn er niet, behalve langs de Bestevaerstraat. Overdie heeft via de Bestevaerstraat een directe aansluiting op de N242 en de achtergelegen Boekelermeer. Aan de zuidoostzijde is er tevens een verbinding met de Boekelermeer via de Zeglis. Aan de westzijde is er een hoofdontsluiting richting het centrum van Alkmaar, namelijk de Koelmalaan. Daarnaast zijn er vanaf de Bestevaerstraat momenteel twee wegen om Oud-Overdie in te komen: de Kortenaerkade en Zeglis.

BESTEMMINGEN

Momenteel is van toepassing het bestemmingsplan Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp, als onderdeel van het tijdelijk Omgevingsplan gemeente Alkmaar. Het zuidelijk

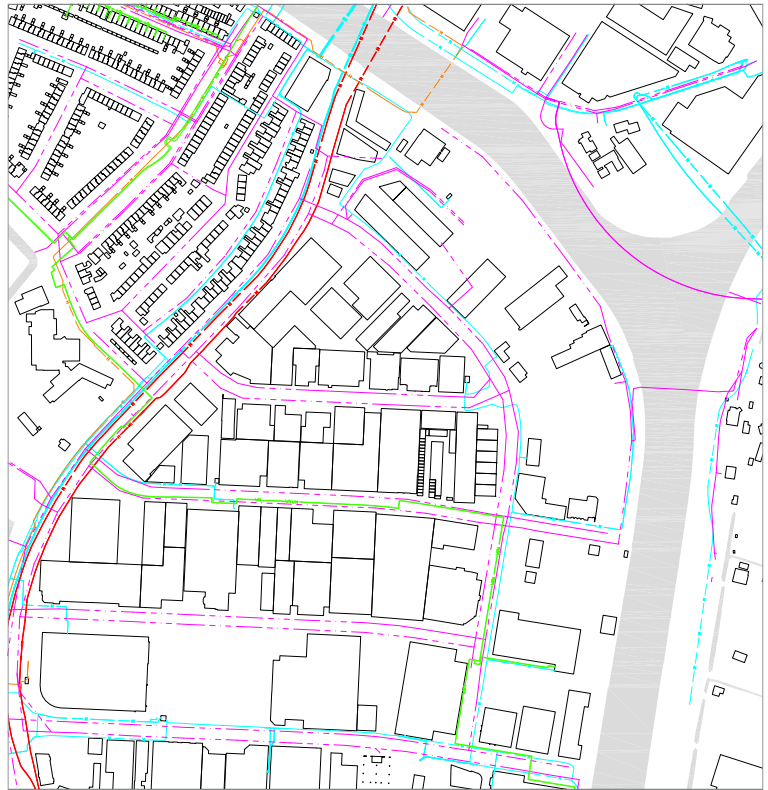
deel is bovendien onderdeel van het bestemmingsplan Geluidzonering Boekelermeer. De bedrijvenbestemming en hindercirkels maken het niet zonder meer mogelijk om wonen toe te voegen. Per ontwikkelfase zal planologische ruimte gemaakt moeten worden om de ontwikkeling naar een gemengd gebied mogelijk te maken.

ONDERGRONDSE INFRASTRUCTUUR

Het riool, kabels en leidingen zijn in de meeste straten bedoeld voor lokaal gebruik. Een uitzondering daarop vormt het gebied waar de brugverbinding met Oudorp gedacht is, waar zwaardere infrastructuur ligt. In het zuidelijk deel van het plangebied bevindt zich een leiding van het warmtenet en een datakabel die bijzondere aandacht vereist. Net buiten het plangebied, in de Bestevaerstraat, bevinden zich twee hoogspanningsleidingen en een zware waterleiding.

LEGENDA

	Hoogspanning
	Middenspannings
	Gas hoge druk
	Warmtenet
	Riolering



Kabels en leidingen

Bestemmingsplankaart

Legenda

	plangebied		Gebiedsaanduidingen
Enkelbestemmingen			geluidzone
	agrarisch		luchtvaartverkeerszone
	agrarisch met waarden		vrijwaringszone
	bedrijf		milieuzone
	bedrijventerrein		veiligheidszone
	bos		wetgevingzone
	centrum		reconstructiewetzone
	cultuur en ontspanning		overige zone
	detailhandel	Aanduidingen	
	dienstverlening		bouwaanduiding
	gemengd		functieaanduiding
	groen		lettertekenaanduiding
	horeca		maatvoering
	kantoor	Figuren	
	maatschappelijk		as van de weg
	natuur		dwarsprofiel
	overig		gevellijn
	recreatie		hartlijn leiding
	sport		relatie
	tuin		figuur IMRO2006
	verkeer	Gebiedsgerichte besluiten	
	water		besluitgebied
	wonen		besluitvlak
	woongebied		besluitsubvlak
Dubbelbestemmingen		Structuurvisies	
	waterstaat		plangebied
	leiding	Gescande kaarten	
	waarde		plangebied
Bouwvlakken		Overige besluiten	
	bouwvlak		plangebied



3. Identiteit

Ontwikkeldkader Overdie

Aan de oever maken we een stoer stuk stad waar gewerkt, gewoond en gerecreeerd wordt. Het industrieverleden klinkt door in de manier waarop we omgaan met gebouwen en openbare ruimte. Het is hier een tikkeltje ruiger dan in de binnenstad. De gebouwen zijn kloek en eigenwijs. Wonen en werken bevindt zich op of naast elkaar. Geen aangeharkte parkjes, maar een informeel landschap met veel bomen.

3.1. VISIE

Het streven is Overdie te transformeren naar een gemengde stad, met een combinatie van wonen en werken. Maar ook is ruimte nodig voor voorzieningen en recreatiemogelijkheden. Daarbij is het proces net zo belangrijk als het project. Voorkomen moet worden dat het werken verdrongen wordt door het wonen. Dit heeft geresulteerd in een plan waarin verschillende stedelijke programma's maar ook verschillende stroomsnelheden naast elkaar kunnen bestaan.

RAAMWERK

In de toekomstige stedenbouwkundige structuur van Overdie is de huidige ruimtelijke zonering terug te vinden. Voor alles is het plan voor Overdie een raamwerkplan. De basis voor de ruimtelijke structuur wordt gevormd door het raamwerk van de openbare ruimte. Het raamwerk organiseert en ordent als contramale de bouwvelden ten opzichte van elkaar. Het raamwerk biedt structuur en hiërarchie. Het is een drager, waar de bouwvelden zoveel mogelijk flexibel moeten zijn.

VOORBEELDERKAVELING

Het plan is ontwikkeld met behulp van een voorbeeldverkaveling. Met volumes en ensembles is gezocht naar een aantrekkelijke en werkbare stedenbouwkundige structuur. Ook geeft het een beeld van de kwaliteit van de uitwerking. De voorbeeldverkaveling is geabstraheerd naar een spelregelkaart en naar regels voor het bouwen. Het karakter en de architectonische verschijningsvorm van de gebouwen in deze publicatie zijn louter indicatief. Hier kunnen dus geen rechten aan ontleent worden.

HERCULESGEBOUW

In het plan is uitgegaan van het handhaven van het Herculesgebouw en van de herontwikkeling van Zeglis 1 naar bedrijfsloodsen. Het Herculesgebouw is een navenant nieuw bedrijfsverzamelgebouw. Het gebouw mag desgewenst worden opgetopt met een of twee lagen ten behoeve van bijvoorbeeld woningbouw, mits voorzien wordt in een ruimtelijke en parkeertechnisch passende invulling. De hoeveelheid werken in het huidige gebouw moet daarbij wel gehandhaafd blijven.



Overzichtskaart voorbeeldverkaveling



3.2. HOOFDSTRUCTUUR

De oeverzone van Overdie loopt globaal van het kanaal tot aan de Herculesstraat en wordt gekenmerkt door grote percelen, die deels aan het kanaal gerelateerd zijn. Gebouwen en kranen staan in de ruimte. Langs de oever staan hier en daar grote bomen. Aan het kanaal ontmoet de stad het omme-land. In de oeverzone is het kanaal nooit ver weg: omdat je het water ziet of de gebouwen en bomen aan de overkant, of omdat je de schepen voorbij ziet varen.

Aan de oever maken we een stoer stuk stad waar gewerkt, gewoond en gerecreëerd wordt. Het industrieverleden klinkt door in de manier waarop we omgaan met gebouwen en openbare ruimte. Het is hier een tikkeltje ruiger dan in de binnenstad. De gebouwen zijn kloek en eigenwijs. Wonen en werken bevindt zich op of naast elkaar. Geen aangeharkte parkjes, maar een informeel landschap met veel bomen. Kort gemaaid gras wisselt af met kruidenrijk en bloemrijk grasland. Er is ruimte voor de natuur om haar eigen weg te gaan, maar we zorgen er ook voor dat het voor mensen goed toegankelijk en bruikbaar is, en vooral een prettige plek om te verblijven.



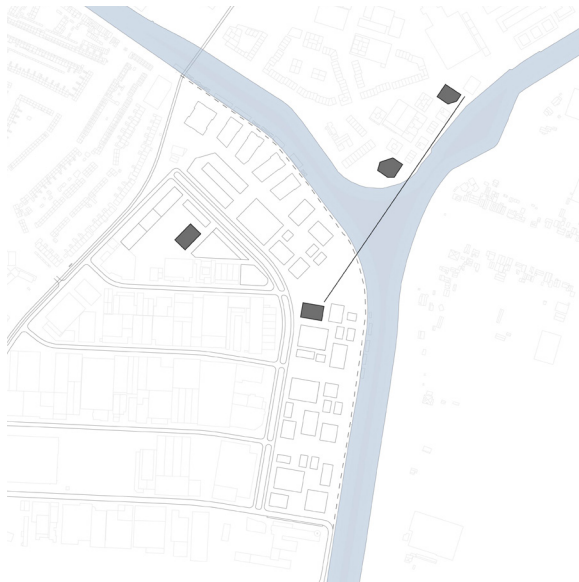
BEBOUWINGSHOOGTE

De erven zijn omgeven door gebouwen met een verschillende maat en schaal. Het betreft zowel grondgebonden woningen als werk- en appartementengebouwen, variërend in hoogte van drie tot zes en af en toe zeven of acht lagen. In noordelijke richting loopt de gebouwhoogte op. Samen met de bebouwing in Oudorp accentueert dat de bocht in het Alkmaars kanaal.

Op twee plekken bevinden zich uitschieters van twaalf tot zestien lagen. Het hoogste accent bevindt zich in de Driehoek, op 'de tweede rij', in het binnengebied. Een tweede hoogteaccent bevindt zich aan de zuidzijde van het schegpark.

ORIËNTATIE

De gebouwen zijn overwegend alzijdig. De verkaveling is orthogonaal geordend en volgt de oriëntatie van de oever. Daardoor wordt de richting van het kanaal leesbaar op grotere afstand.



Bebouwingshoogte

Ooghoogte voorbeeldverkaveling vanuit het oosten (Westdijk)



Oriëntatie



4. Ruimtelijk raamwerk

Ontwikkeldkader Overdie

Langs het kanaal bevindt zich het kanaalpark. Het park bestaat uit een brede groene parkstrook langs de oever, die verschillende grotere, groene parkruimtes aan elkaar rijgt; de doorsteken en het schegpark. Het kanaalpark heeft een oppervlakte van ruim drie hectare en beslaat daarmee meer dan een kwart van het plangebied.

4.1. BOUWSTENEN

KANAALPARK

Langs het kanaal bevindt zich het kanaalpark. Het park bestaat uit een brede groene parkstrook langs de oever, die verschillende grotere, groene parkruimtes aan elkaar rijgt; de doorsteken en het schegpark. Het kanaalpark heeft een oppervlakte van ruim drie hectare en beslaat daarmee meer dan een kwart van het plangebied.

Een doorgaande route voor langzaam verkeer wordt begeleid door een rij bomen van de eerste orde, van een inheemse soort. De bomen vormen een constante en zijn onderdeel van de grote schaal van het kanaal. De

plantafstand is ruim, waardoor je er ook tussendoor kan kijken als ze later volgroeid zijn. Aan de oever zijn her en der ligplaatsen voor boten en woonboten, met uitzondering van oever ter plaatse van de doorzichten vanaf de Herculesstraat. Voor de ontsluiting zijn de bewoners te gast op het oeverpad. Het parkeren voor de ligplaatsen moet in overleg nader onderzocht worden.

Op de tussengelegen stukken zijn drijvende steigers voorzien, van waaraf het water van dichtbij beleeft kan worden. De bebouwing langs de oever heeft een verspringende rooilijn. In het gedeelte van de oever dat transformeert naar een combinatie van wonen en werken bedraagt de afstand tussen gebouwen en oever gemiddeld 22 meter, met een minimale afstand van 16 meter.



Plankaart voorbeeldverkeveling

In de ruimte tussen pad en bebouwing zijn robuuste wadi's met inheemse beplanting gedacht. Samen met een ruige kruidenrijke vegetatie, middelhoge heesters en kleinere bomen ontstaat een prettige bufferzone. De buitenruimtes die zich op maaiveld bevinden zijn onderdeel van de architectuur van de gebouwen en hebben een gebouwde erfafscheiding.



Referentie Parijs Seine, (©Artélia/Lavigne & Chéron/Philippon-Kalt/ Chaix & Morel)



Referentie Hombeek, Mechelen



4.



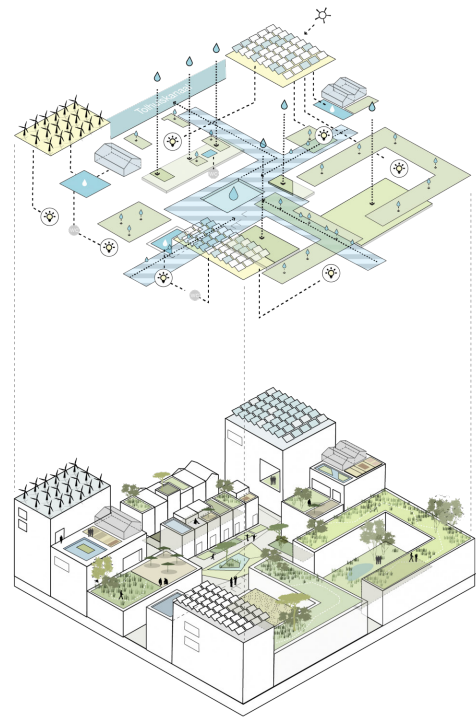
Erven

ERVEN

In het park bevinden zich vier clusters van gebouwen rondom industriële erven. De erven vormen een collectief waaraan gebouwen, bewoners en gebruikers elkaar ontmoeten. Tussen de gebouwen bevindt zich een beschutte wereld van stegen en pleintjes. Deze collectieve wereld vormt de schakel tussen de stad en de individuele woning en haar bewoners. De groene wereld van het kanaalpark is nooit ver weg en zichtbaar door stegen en zichtlijnen. Aan de zijde van de Herculesstraat verspringt de rooilijn licht en staan de gebouwen aan een stoep. Langs de oever en de parken tussen de erven verspringen de rooilijnen sterker.



Tussen de gebouwen leiden smalle doorste-
ken naar de binnenwereld. Direct achter de
eerst rij gebouwen aan de Herculesstraat
bevinden zich kleine pleinen, waarlangs
mensen thuis komen. Richting de randen
aan de parkzijdes infiltreert het groen de
buitenruimte, waardoor een ontspannen
groene woonwereld ontstaat. Groen wordt
binnen de erven ook ingezet om de bui-
tenruimtes op de begane grond mee in te
kaderen. In elk erf wordt tenminste één
volwassen boom geplaatst, om van meet af
aan schaduw en karakter te hebben.



Referentie cityplots, Studio Nine dots + DELVA



Referentie cityplots, Studio Nine dots + DELVA

4.

PARKEERGEBOUWEN

De erven zijn autovrij. Elk erf beschikt over een eigen parkeergebouw. Deze wordt bereikt vanaf de de Herculesstraat en biedt plaats aan de auto's van het betreffende erf. Het parkeergebouw is multifunctioneel. Zo is er een collectieve ruimte ten behoeve van ontmoeting, maar ook voor post en pakketjes en als opslagplek voor karretjes om de laatste meters naar de woningen af te leggen. Het parkeergebouw kan aanvullend plaats bieden aan een huismeester,

flexwerkplekken et cetera. Het dak is geschikt om als collectieve ruimte te dienen, bijvoorbeeld als buurtmoestuin.

Nood- en hulpdiensten leggen de laatste meters te voet af en maken gebruik van droge blusleidingen. In het ontwerp van gebouwen en openbare ruimte wordt voorzien in opstelplaatsen hiervoor. Doordat er geen auto's hoeven komen kan volstaan worden met een 'lichte' inrichting, bijvoorbeeld in de vorm van halfverharding.

Illustratie erf



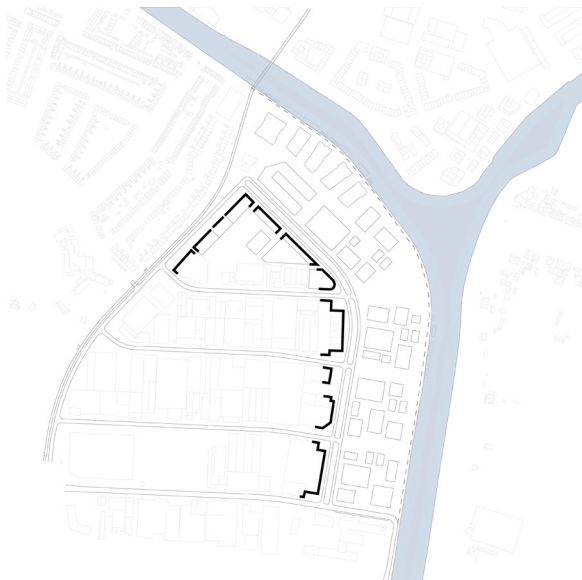


Referentie parkeergebouw, Buiksloterham,
Beeld: Delva Landscape Architecture Urbanism



DRIEHOEK

De driehoek, die ingesloten ligt tussen de Bestevaerstraat, de Herculesstraat en de Strooijonkerstraat vormt een overgangsgebied tussen het gemiddelde milieu langs de oever en het bedrijventerrein in het binnenland. De bebouwing vormt een stevige gevelwand. Aldus ontstaat een gesloten bouwblok waarbinnen een meer losse verkaveling gedacht is. Het vormt daarmee een andere typologie dan de Erven.



Driehoek

Vogelvlucht voorbeeldverkaveling vanuit het zuiden





SCHEGPARK

De erven worden van elkaar gescheiden door groene parken, die de sfeer van het kanaal tot diep in Overdie voelbaar maken. In de bocht van het Alkmaars kanaal ontstaat een grotere parkruimte – het Schegpark – met een prachtig uitzicht over de diepte van het kanaal Omval-Kolhorn. Een slingerpad lijnt uit op dit uitzicht en verbindt de Herculesstraat met het Oeverpad. Ten zuiden daarvan bevindt zich een grote open weide. Dat is de uitloopruimte voor de buurt, waar naar hartenlust gevoetbald en gepicknickt worden. Her en der is gelegenheid om rustig te genieten van het uitzicht. Op de hoek van het park en de Herculesstraat is een terras op de zon gedacht.

Aan de randen bevindt zich een overgangszone naar de bebouwing van de erven. De gevels staan ook hier op een verspringende rooilijn. In de ruimte tussen het open veld



en de bebouwing zijn wadi's gedacht. Samen met een ruige kruidenrijke vegetatie, middelhoge heesters en kleinere bomen ontstaat een prettige bufferzone. De buitenruimtes die zich op maaiveld bevinden zijn onderdeel van de architectuur van de gebouwen en hebben een gebouwde erfafscheiding.

Illustratie schegpark





Referentie schegpark, IJboulevard, ontwerp: Landlab

Vogelvlucht voorbeeldverkaveling Schegpark vanuit het noordoosten



4.

DOORSTEKEN

De overige doorsteken zijn intiemer van maat. Hier is ruimte om te spelen en verblijven voor de buurtbewoners. Ook is er ruimte voor wadi's die maken dat regenwater lokaal gebufferd kan worden. Dat biedt vervolgens prachtige spelaanleidingen voor mens en dier.

Illustratie doorsteek





Referentie doorsteek, Papaverplantsoen, Amsterdam, Beeld: Emiel Meijerink



4.

HERCULESSTRAAT

De erven zijn ontsloten vanaf de Herculesstraat, die het karakter krijgt van een levendige stadsstraat. In de plinten vinden we bedrijven, kantoren en voorzieningen. Op straat is ruimte voor het grootste deel van het parkeren van bedrijven en bezoekers. De

inrichting bestaat uit tweemaal een rijbaan gescheiden door een middenberm. Tussen de beide rijbanen bevindt zich parkeren in visgraat motief. Aan de beide buitenzijden van het profiel bevindt zich langsparkeren en een brede stoepstrook, waarin ook ruimte is voor fietsparkeren ten behoeve van bezoekers.



Referentie Herculesstraat, Avenue Ceramique

Illustratie Herculesstraat



De straat is overdekt met een bomendak, samengesteld uit bomen van de 1e orde. Voor het beeld wordt gedacht aan één soort - bijvoorbeeld iep - met 3 variëteiten binnen de soort in verband met ziekte & plagen. De boomstructuur is asymmetrisch en losjes gerangschikt, verspreid in de stoep langs de straat en in de parkeerzone in de midden-

berm. Het parkeren vindt plaats op vakken met waterpasserende bestrating, voorzien van een fundering ten behoeve van buffering en infiltratie van water.

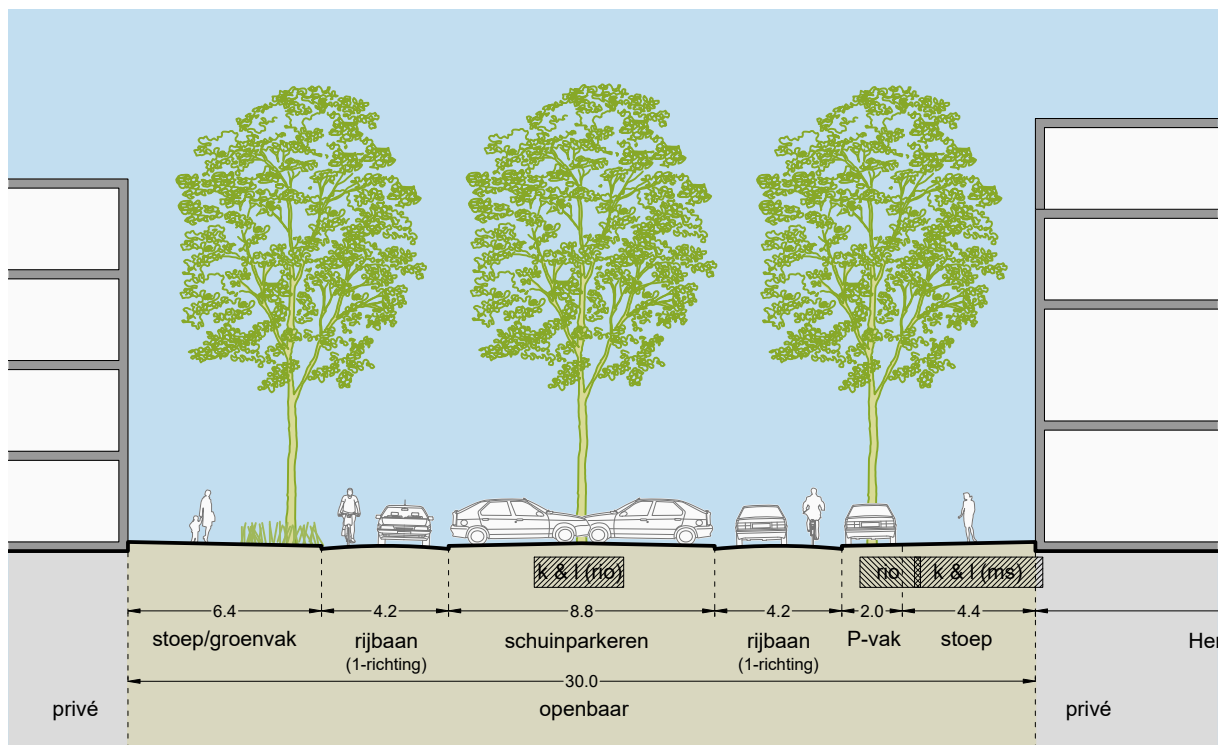


Herculesstraat



Referentie Herculesstraat, Nygaard Square Renovation, Mad arkitekt, Beeld: Kyrre Sund

Doorsnede Herculesstraat



4.2. INFRASTRUCTUUR

FIETSERS EN VOETGANGERS

De paden langs de oever en door het park zijn bedoeld voor voetgangers. De Herculesstraat dient als fiets- en wandelverbinding. Daarnaast zijn de erven met elkaar verbonden in een fijnmazig netwerk. Voor fietsen wordt in elk appartementengebouw voorzien in een collectieve fietsenberging. Deze bevindt zich op een veilige en goed verlichte plek nabij de entree, zodat het gebruik van de fiets gestimuleerd wordt. voor de veiligheid van langzaam verkeer wordt onderzocht hoe het bestaande bedrijventerrein geherstructureerd kan worden om ruimte te maken voor gescheiden verkeersstromen, zoals volgens de richtlijnen op alle 50km/h wegen moet. Daarnaast ligt er een vergroeningsopgave met tevens ruimte voor parkeren van de bestaande bedrijven.



Fietsers



Voetgangers

AUTOVERKEER

De ontsluiting van de kanaalzone vindt plaats vanaf de Herculesstraat en vanaf de Salomonstraat, die ook in de toekomst voor auto's toegankelijk blijft. De driehoek is ontsloten vanaf de Herculesstraat en Strooi-jonkerstraat. Aan de oever is de auto te gast voor bestemmingsverkeer. Op het bestaande bedrijventerrein is het van belang veilige verkeerssituatie te creëren waarbij wonen en de bedrijven langs elkaar heen kunnen bestaan door bijv. eenrichtingswegen en laad en los stroken. De exacte uitwerking volgt in een sepeeraat traject.



Autoverkeer en auto te gast

FIETSPARKEREN

Voor het parkeren wordt uitgegaan van het parkeerbeleid en de bijbehorende parkeernormen. Uit een oogpunt van duurzaamheid is het wenselijk dat bewoners en bezoekers zich waar mogelijk wandelend of per fiets verplaatsen. Om dit aantrekkelijk te maken wordt voorzien in goede stallingsmogelijkheden voor de fiets. Voor de bewoners bevinden deze zich in de woongebouwen, bij voorkeur op de begane grond, nabij de entree. Bezoekers kunnen hun fiets parkeren bij de entrees van de erven, in daarvoor bestemde rekken.

BEWONERSPARKEREN

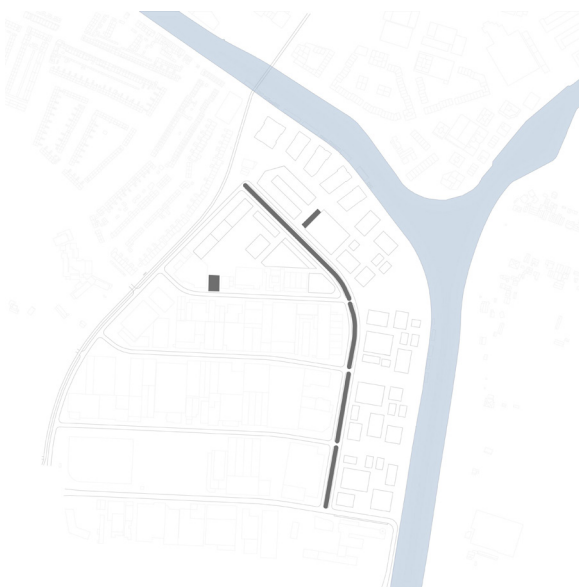
Het bewonersparkeren vindt plaats op eigen terrein, uit het zicht vanaf de openbare ruimte. De erven zijn autovrij. In de erven worden ten behoeve van het parkeren van bewoners kleinschalige parkeergebouwen gemaakt, die ontsloten worden vanaf de straat. Deze parkeergebouwen worden ingekleed met appartementen en groen, waardoor ze onderdeel worden van de erven. In de plinten bevinden zich werkfuncties. Ook is er plek voor een collectieve ruimte, waar brieven en pakketten kunnen worden geleverd. In de Driehoek is voorzien in bewonersparkeren op maaiveld, ingekleed met bomen.



Bewonersparkeren auto

BEZOEKERSPARKEREN

Bedrijven en de bezoekers van de bedrijven, de woningen en de voorzieningen parkeren in de openbare ruimte. Doordat zij het gebied op verschillende momenten bezoeken kunnen deze parkeerplaatsen dubbelgebruikt worden, wat veel verharding en geld scheelt. Ook is het daardoor eenvoudiger om bedrijven en voorzieningen te bezoeken. Het bezoekersparkeren bevindt zich grotendeels langs de Herculesstraat en voor een klein deel in een parkeerterrein in de Driehoek.



Bezoekersparkeren auto

4.3. DUURZAAMHEID

We streven naar een duurzame ontwikkeling en een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Een aantal uitdagingen dienen zich aan, waar een antwoord op gevonden moet worden, zoals de klimaatverandering en het verlies aan biodiversiteit. Dit leidt tot een aantal thema's die extra aandacht verdienen.

NATUURINCLUSIVITEIT

In de inrichting van gebouwen en landschap kiezen we een natuur inclusieve benadering. Voor het landschap zal een apart inrichtingsplan moeten worden opgesteld. Daar in is aandacht voor soortenrijkdom en diversiteit. Het landschap voorziet in soortenrijke graslanden en een gelaagde opbouw met heesters en bomen van uiteenlopende soorten. Dit zorgt voor voldoende voedsel voor insecten en vogels en voorziet in schuilplaatsen voor kleinere soorten. In en aan gebouwen wordt voorzien in nestgelegenheid voor kansrijke doelsoorten. Gedacht kan worden aan vogels, insecten en vleermuizen.



Beeld: gemeente Amsterdam

KLIMAATADAPTATIE

Het landschap en de inrichting wordt zoveel mogelijk geschikt gemaakt voor het bufferen van water. Dit betekent dat verharding alleen wordt toege-

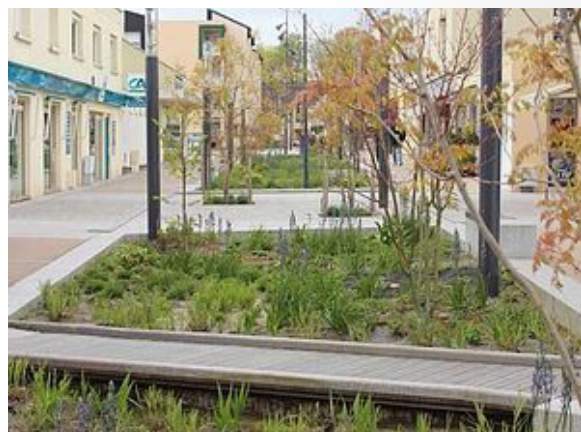
past waar dat nodig is en dat deze zoveel mogelijk water passerend wordt gemaakt, voorzien van een geschikte fundering waardoor water geïnfiltreerd en gebufferd kan worden. Groenvakken en parken worden gerealiseerd in vollegrond, zodat ook hier gebufferd kan worden en er goede groeiomstandigheden ontstaan voor de vegetatie. Straatbomen worden voorzien van een goede groeiplaats in de vorm van bomenzand en ruimte voor zuurstoftoevoer, met genoeg ruimte voor de boomspiegel- en wortels.



Beeld: Pinterest

In de parklandschappen worden wadi's gemaakt die zorgen voor bufferingsmogelijkheden en gradienten, die bijdragen aan de biodiversiteit.

De klimaatopgave wordt door infiltratie en buffering per bouwveld opgelost. Aan de hand van berekeningen wordt onderzocht of het aanvullend nodig is om te voorzien in bergingscapaciteit op daken. Voor het overige worden de daken ingezet als groendak en voor de opwekking van zonne-energie.



Beeld: Pinterest

Om hittestress te voorkomen wordt de ruimte zodanig ingericht om dit tegen te gaan. Dit betekent dat er ten minste 40% schaduw is op fiets- en wandelpaden, drinkwaterstroken en verblijfsplekken en ten minste 30% schaduw op buurniveau. Koele plekken met minimaal 200 m² schaduw zijn op loopafstand van maximaal 300 meter aanwezig. Groene maatregelen die de biodiversiteit bevorderen, zoals bomen en schaduwrijk groen, hebben de voorkeur boven technische maatregelen zoals airconditioning. Om hitte verder te voorkomen kan gedacht worden aan het plaatsen van overstekken en zonwering.



Beeld: Groendaktotaal

ENERGIE

Voor het geheel en de deelplannen zal een strategie opgesteld moeten worden ten aanzien van de energievoorziening. Het streven is om energieneutraal te zijn. Onderdeel van de strategie is het onderzoek naar de mogelijkheden om het warmtenet in te zetten. Gelet op de elektrificatie en dreigende netcongestie zal een fors aantal transformators moeten worden gerealiseerd. Bij voorkeur worden deze opgelost in gebouwen. Om maximaal te anticiperen op eventuele gezondheidsrisico's lijkt het een goede optie om deze te clusteren in de parkeergebouwen.



Beeld: Sempergreen

CIRCULARITEIT

Om de CO₂ footprint zo klein mogelijk te maken is niet alleen zaak om energiezuinige gebouwen te maken, maar ook om zo weinig mogelijk emissies te veroorzaken in materiaal en transport. Voor Overdie wordt gestreefd naar een stoere en informele uitstraling, in referentie aan het industriële karakter en in het verlengde van de Stoere Havenstad die aan de zuidkant van Alkmaar gedacht is. Deze karakteristiek verdraagt zich uitstekend met de inzet van oude of hergebruikte materialen, zowel in gebouwen als buitenruimte. Het oogsten van materialen die vrijkomen bij de sloop van de huidige bedrijfsbebouwing en verhardingen is een enorme kans om te bezuinigen op de uitstoot vanuit materiaal en transport.



4.

GROEN EN BLAUW

LEGENDA



Bomen



Struweel



Gras



Wadi



Water





4.

4.4. BODEM EN WATER

Zowel de ondergrondse infrastructuur voor energie en warmte als de verzwaring 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 ook een goed afgewogen ondergrondse ruimtelijke ordening.

Het water- en bodemsysteem in Nederland staat onder druk, zo ook in Alkmaar en dus in Overdie. Op landelijk niveau zijn er structurerende keuzes meegegeven om dat natuurlijke systeem te beschermen en te herstellen: het principe van water en bodem sturend. Water en bodem sturend is erop gericht om met de ruimtelijke ordening aan



Referentie zichtbaar afkoppelen



Referentie water bufferen

te sluiten bij de natuurlijke kenmerken van het water- en bodemsysteem en er zodoende voor te zorgen dat er veiligheid is en blijft om te wonen, werken, recreëren etc. Het principe van water en bodem sturend in combinatie met de normen en richtlijnen vanuit het gemeentelijke beleid voor klimaatadaptatie zorgen voor een stevige basis voor de ondergrond van Overdie. Op sommige plekken is het druk in de ondergrond waardoor het inpassen van nieuwe functies zeer moeilijk is. Hier moet rekening worden gehouden bij het ontwerp van wadi's, de doorsteken en het kanaalpark. Bij de uitwerking van deelplannen kan het verleggen van kabels en leidingen noodzakelijk zijn en moet er een integrale afweging worden gemaakt.

Naast drukte in de ondergrond heeft Overdie te maken met verschillende vormen van verontreiniging in de bodem door de verschillende vormen van industrie die er hebben plaatsgevonden. Bodemsanering is dan ook verplicht om bewoning mogelijk te

maken. Bij het kiezen van een saneringsvariant moet rekening worden met de klimaatopgave. Een saneringvariant die klimaatadaptieve maatregelen mogelijk maakt, dus geen variant die alles afdekt, heeft dan ook de voorkeur.

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 WKO in dit plan vastgelegd. De clusterwijze aanpak zorgt hier voor een goede integrale afweging. Dit bodemenergieplan wordt op

basis van dit ontwikkelkader gemaakt en op een later moment vastgesteld.

Tevens is het grondwater leidend voor de inrichting van het plangebied. Om tot een goede ondergrondse ruimtelijke inrichting te komen, moet duidelijk zijn hoe de inrichting invloed heeft op het grondwater. Ondergrondse parkeergarages of andere ondergrondse bouw zijn daarom ook niet wenselijk, tenzij onderbouwd aangetoond kan worden dat de inrichting geen invloed heeft op het grondwater en de grondwaterstroming.



Referentie Wadi, Wohnsiedlung Hardeggen, Bern, Krebs und Herde. Beeld: Stefanie Würsch

5. Programma

Ontwikkeldkader Overdie

Qua werken transformeert Overdie van een robuust werkterrein met grote bedrijfshallen, grootschalige detailhandel en logistieke functies naar een gemengd productie-landschap aan de rand van het Kanaal. Uitgangspunt daarbij is om op basis van de keuze voor een hoogstedelijk woon-werkgebied in Overdie, om werken zoveel mogelijk te integreren met wonen.

5.

5.1. WERKEN EN VOORZIENINGEN

Qua werken transformeert Overdie van een robuust werkterrein met grote bedrijfshallen, grootschalige detailhandel en logistieke functies naar een gemengd productie-landschap aan de rand van het Kanaal. Uitgangspunt daarbij is om op basis van de keuze voor een hoogstedelijk woon-werkgebied in Overdie, om werken zoveel mogelijk te integreren met wonen.

Vanuit economisch perspectief is het belangrijk dat de huidige Alkmaarse bedrijvigheid een plek behoudt binnen Alkmaar. Een deel van de bedrijven zal op de plek kunnen blij-

ven waar ze nu zitten; andere bedrijven zijn minder goed te mengen met woonfuncties. Daarbij wordt in ogenschouw genomen dat de transformatie een langetermijn proces is, waarbij wonen en werken aan elkaar went en aanpast.

Het plan voor de kanaalzone van Overdie voorziet in circa 13.500 m² bvo aan ruimte voor werken en voorzieningen in diverse soorten werkgebouwen. Dit in aanvulling op de geplande loodsen op Zeglis 1. De werkgebouwen en voorzieningen bevinden zich in alle plinten grenzend aan de Herculesstraat. Daarnaast wordt voorzien in een aantal meerlaagse werkgebouwen.

WERKEN EN VOORZIENINGEN

LEGENDA



Centrumfunctie



Plinten Herculesstraat



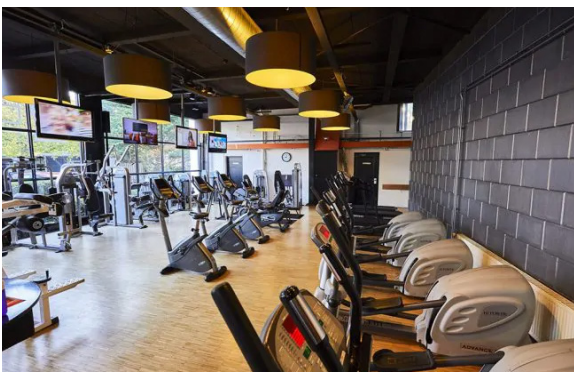
Werkplaatsen Erven



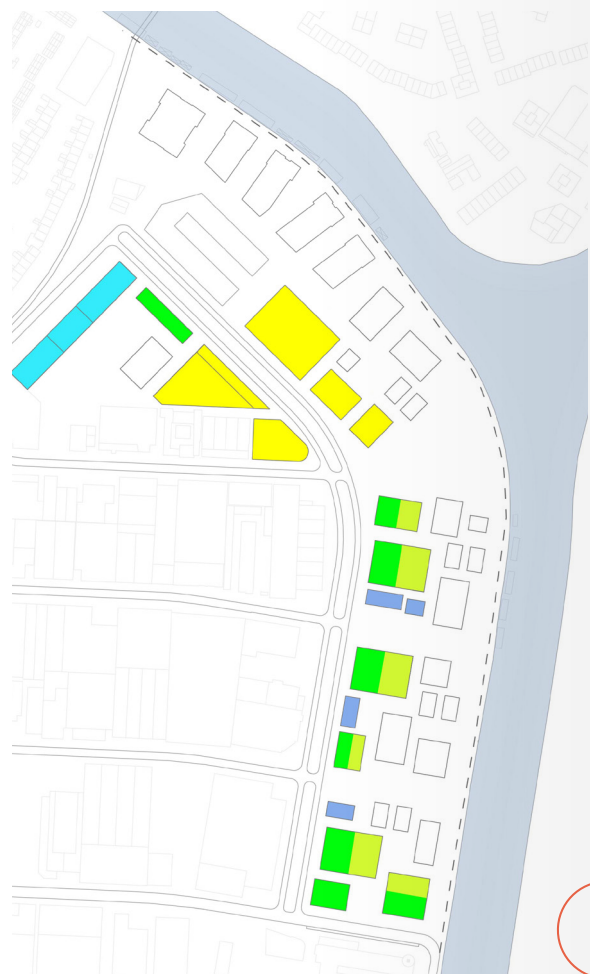
Meerlaagse werkgebouwen



Werkplaatsen Bestevaerstraat



Referentie sportschool, Beeld: Delphis sport & lifestyle, Haarlem



Werken en voorzieningen

De diversiteit in korrelgrootte en plafond-hoogte van de gebouwen maakt dat veel verschillende vormen van voorzieningen en bedrijvigheid in het gebied kunnen landen; van maakbedrijven tot kleinschalige kantoren, van stadsverzorgende bedrijvigheid tot bedrijfsverzamelgebouwen, van consumentendiensten tot maatschappelijke en sociale voorzieningen.



Referentie Centrumvoorzieningen, Hide-out bar,
Beeld: onbekend



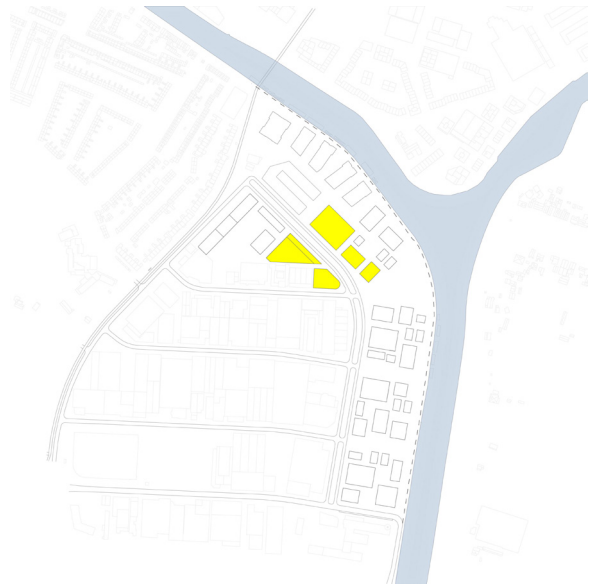
Referentie Centrumvoorzieningen,
Beeld: Donker winkelmakers



Referentie Centrumvoorzieningen,
Beeld: Heren5 architecten

CENTRUMFUNCTIE IN DE WIJK

Op de hoek van de Herculesstraat en de Strooijonkerstraat met het schegvormige park, ontstaat een centrale plek in de wijk. Deze plek biedt voorzieningen voor zowel de wijkbewoners als werkenden in de wijk. In lijn met het bestaande bestemmingsplan is daarbij ook ruimte voor een (kleinschalige) supermarkt. Diverse wijkcentra zijn nabij bovendien. Op de plek waar de Herculesstraat met het park wordt verbonden, ontstaat de mogelijkheid voor een horecavoorziening. Dit is een goed bezonde plek, rondom zichtbaar en met uitzicht op kanaal en schegpark. Bijvoorbeeld een lunchroom bedient de nieuwe bewoners, maar evenzeer de mensen die in Overdie werken.



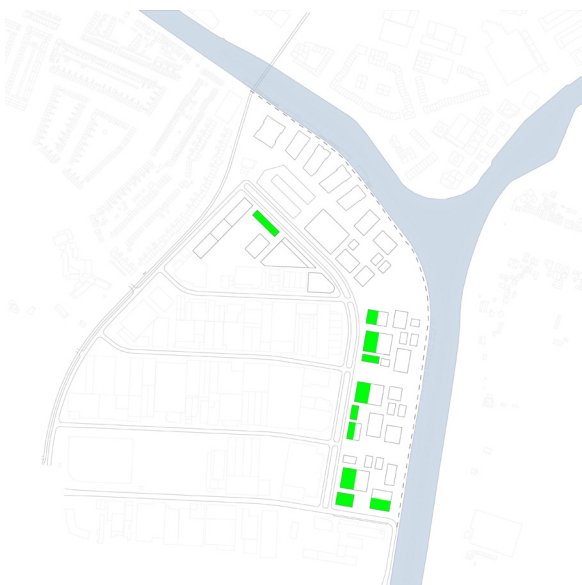
Centrumvoorzieningen



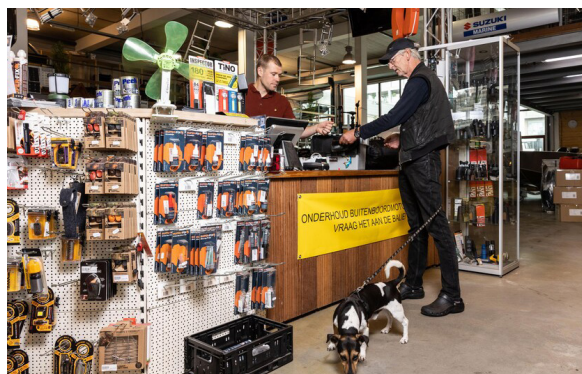
Referentie Centrumvoorzieningen,
Beeld: Donker winkelmakers

PLINTEN HERCULESSTRAAT

De plinten langs de Herculesstraat zijn goed zichtbaar en uitstekend bereikbaar. Deze plinten krijgen een grotere verdiepingshoogte, waardoor ze geschikt zijn voor uiteenlopende vormen van dienstverlening zoals een sportschool, kapsalon of kantoor met baliefunctie en voor andere vormen van bedrijvigheid die mengbaar zijn met wonen.



Plinten langs de Herculesstraat



Referentie speciaalzaak, Rien de Wolf Amsterdam, Beeld: Daphne Lucker



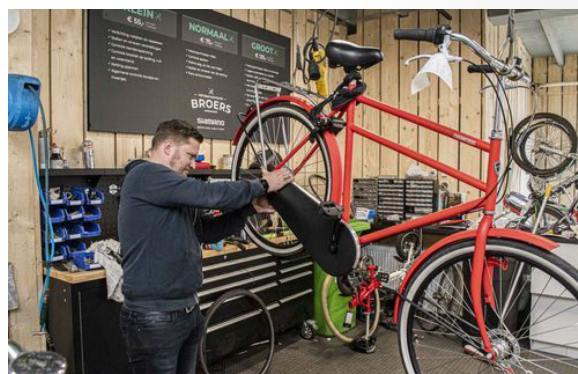
Referentie 3D printshop, beeld: parts on demand

WERKPLAATSEN IN DE ERVEN

De achterzijde van de gebouwen aan de Herculesstraat zijn georiënteerd op de erven en binnengebieden. Zij zorgen voor levendigheid en een gemengd karakter. Een beperking in het gebruik is de directe nabijheid van wonen en het feit dat de erven niet ontsloten zijn voor auto's. Ze zijn bijvoorbeeld geschikt als werkplaatsen en ambachtelijke bedrijven en kleinschalige kantoren.



Werkplaatsen in de Erven



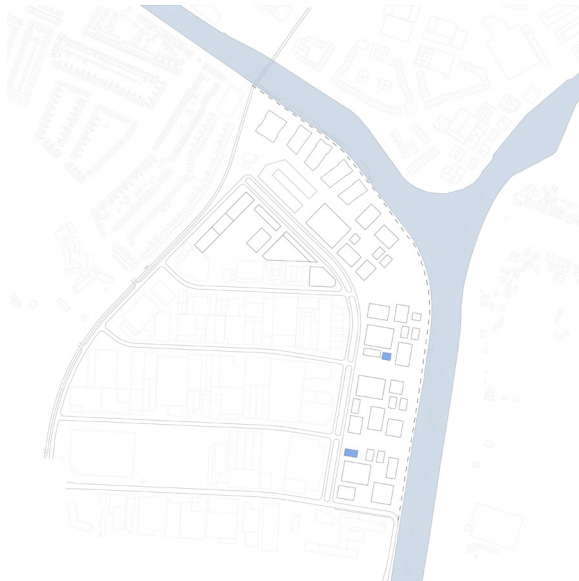
Referentie werkplaats, Broers Fietsreparateurs Amersfoort, Beeld: Pieter van de Koppel



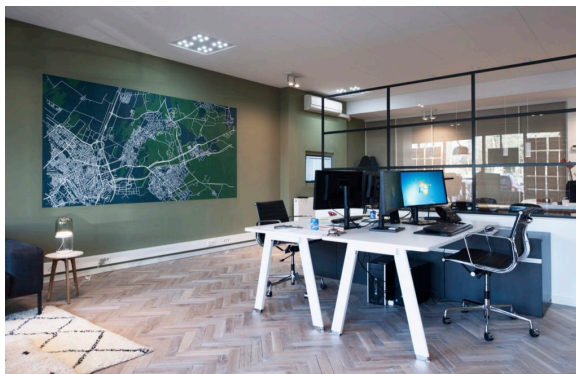
Referentie creatieve industrie, Beeld: pinterest

MEERLAAGSE WERKGEBOUWEN

Her en der in het plan is voorzien in ruimte voor meerlaagse werkgebouwen. Ook deze gebouwen zijn geschikt voor diverse vormen van werken. Gedacht kan worden aan een gezondheidscentrum, een bedrijfsverzamelgebouw of bijvoorbeeld een advocatenkantoor.



Meerlaagse werkgebouwen



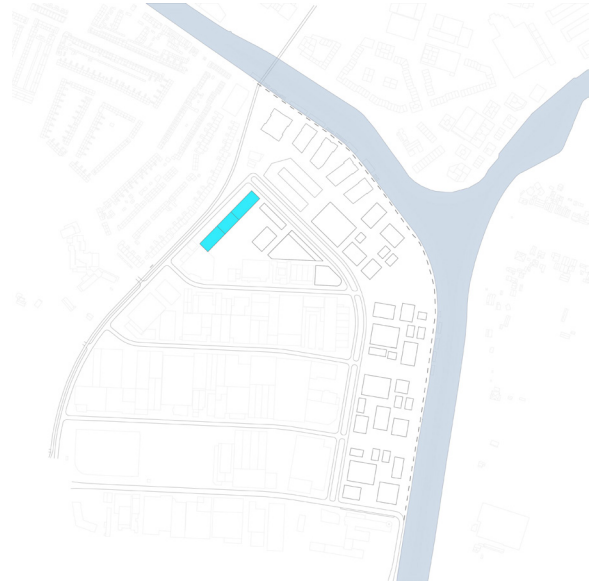
Referentie kantoor, Makelaarskantoor Den Dolder, Ontwerp: Diana van den Boomen, Beeld: Eelco Hofstra



Referentie gezondheidscentrum, Sunhus Makkum, Beeld: Landelijke Huisartsen Vereniging

WERKPLAATSEN BESTEVAERSTRAAT

Langs de Bestevaerstraat wordt de rooilijn teruggelegd, om ruimte te bieden voor het herinrichten en vergroenen van de straat. Een parallelweg voorziet in een goede auto-ontsluiting. In de plint is ruimte voor bedrijfsruimtes, bijvoorbeeld ten behoeve van aannemers of loodgieters.



Plinten langs de Herculesstraat



Referentie plinten langs Herculesstraat, Borneo Sporenburg

5.2. WONEN



Beeld: Werken bij woonzorg Flevoland

De opgave voor de kanaalzone van Overdie is de transformatie van een monofunctioneel bedrijventerrein naar een aantrekkelijk, gemengd stedelijk milieu, met ruimte voor wonen en werken, voorzieningen en recreatie. Het streven vanuit het document Koers 2021 is om in Overdie te voorzien in circa 1150 woningen. Voor de samenstelling van het woonprogramma is uitgegaan van het gemeentelijk woonbeleid.



Beeld: 1828 groep

Dat betekent een aandeel van 30% sociaal waarvan tenminste de helft sociale huur en een totaal van tenminste 2/3 betaalbaar. Het resterende deel is wonen in de vrije sector. Bewoners kiezen voor Overdie vanwege het stoere stedelijke karakter, gecombineerd met het fijne groen. De ontwikkelingen in Overdie zijn gericht op doelgroepen die op zoek zijn naar unieke architectuur en woonvormen, waaronder woon-werk combinaties.

WONINGTYPES

De aanvullende woningbehoefte in Alkmaar bestaat voor een belangrijk deel uit appartementen dan wel levensloopgeschikte woningen. Deze vraag naar stedelijke woonvormen past goed in de ambities voor Overdie. De keuze voor appartementen wordt ondersteund door woningbehoefte-onderzoeken. Uit gegevens blijkt dat er een grote behoefte is aan appartementen. Deze behoefte is zowel afkomstig van oudere huishoudens (55+) die zich oriënteren op een meer geschikte woning, als van jonge huishoudens tussen de 18 en de 35 jaar. Voor de oudere leeftijdsgroepen zal er ook aandacht zijn voor geclusterde en intramurale woonvormen.



Beeld: Splashtop

Uitgangspunt is de realisatie van verschillende woningtypen en in verschillende prijsklassen. 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. Naast appartementen voor starters, tweeverdieners en ouderen zal op een aantal plekken ook ruimte zijn voor gezinnen met een voorkeur voor een stedelijke omgeving.



Beeld: IKEA



Beeld: Dakdokters

LAADVERMOGEN

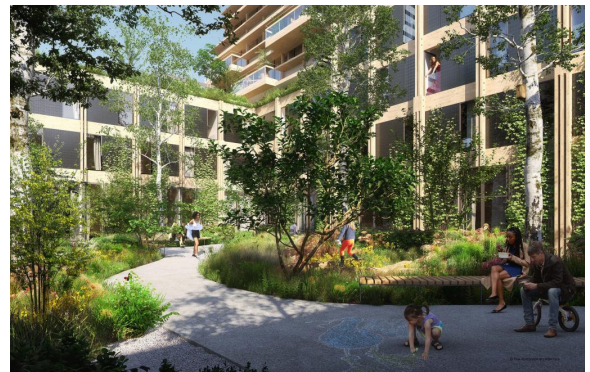
Om een indruk te krijgen van het laadvermogen van het stedenbouwkundig plan is het woonprogramma met behulp van cijfers uit de woningmarkt vertaald naar woningtypes. In de praktijk bestaat sociale woningbouw in de nieuwbouw overwegend uit twee- en driekamerappartementen met een metrage van 45 tot 65 m² gbo. Het segment midden-duur bestaat overwegend uit driekamerappartementen van 65 m² gbo. Voor de vrije sector is gestreefd naar een mix van appartementen en grondgebonden woningen met uiteenlopende metrages.



Beeld: Funenhof, Arons & Gelauff / HOSPER

DICHTHEID EN WOONOMGEVING

Het plangebied meet circa 11 hectare, wat betekent dat de dichtheid circa 100 woningen per hectare bedraagt. Deze dichtheid is voorstelbaar in combinatie met voldoende stedelijke voorzieningen. De aanwezigheid van voldoende openbare ruimte in de vorm van de erven en parken is eveneens essentieel. Enerzijds omdat veel bewoners in appartementen wonen en dus niet over een eigen tuin beschikken, anderzijds om een prettige woon- en werkomgeving te maken, waarin bewegen gestimuleerd wordt.



Beeld: Horizons, FLUX



Beeld: Funenpark, Frits van Dongen

Gelet op het groot aantal kleine appartementen is het belangrijk dat er variatie ontstaat tussen de woningen en gebouwen onderling, bijvoorbeeld in ontsluitingstypologie en plattegronden.

De kansenkaart toont de mogelijkheden die het plan biedt voor een rijke en diverse programmatische invulling

KANSENKAART

LEGENDA

Natuur en ecologie

Sport en recreatie

Voorzieningen

Werkfuncties

Verkeer





6. Spelregels, leidende principes en beeldkwaliteit

Ontwikkeldkader Overdie

Op basis van de voorbeeldverkaveling zijn een aantal leidende principes geformuleerd ten behoeve van de planuitwerking van gebouwen en ensembles. De meetbare uitgangspunten zijn weergegeven in de spelregelkaart. Voor de uitwerking van deelplannen geldt bovendien dat zij in lijn moeten zijn met de visie die in de voorgaande hoofdstukken is neergelegd.

6.1. SPELREGELKAART

Op basis van de voorbeeldverkaveling zijn een aantal leidende principes geformuleerd ten behoeve van de planuitwerking van gebouwen en ensembles. De meetbare uitgangspunten zijn weergegeven in de spelregelkaart. Voor de uitwerking van deelplannen geldt bovendien dat zij in lijn moeten zijn met de visie die in de voorgaande hoofdstukken is neergelegd.

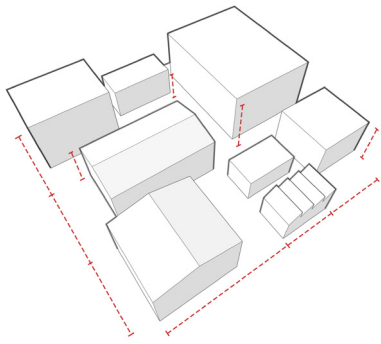
SPELREGELKAART

LEGENDA

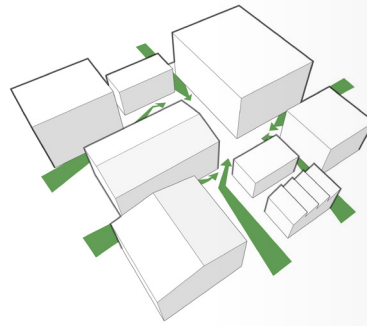
-  Plangebied Overdie
-  Langzaam verkeer / Bestemmingsverkeer
-  Doorsteek, plaats nader te bepalen
-  Ontsluiting auto
-  Bouwvelden
-  Actieve plint (werken/voorzieningen)
-  Parkzone
-  Buitenruimte architectonisch op te lossen
-  Openbare ruimte, nader te ontwerpen
-  Toerekenbare parkeerplekken openbare ruimte
-  Bouwlagen
-  Aantal woningen (minimaal - maximaal)
-  Minimaal oppervlak werken/voorzieningen (in m2 bvo)
-  Parkeren bewoners op eigen kavel, niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte
-  Parkeren openbaar op eigen kavel, niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte
-  Indicatie entree woningbouw
-  Indicatie entree werken/voorziening
-  Indicatie entree parkeren







Ensemble van onderling verschillende gebouwen



Doorgangen en doorzichten

6.

6.2. LEIDENDE PRINCIPES EN BEELDKWALITEIT

OEVERZONE

De oeverzone is opgebouwd uit clusters van afzonderlijk herkenbare gebouwen rondom erven. De erven vormen een tussenstap tussen de stad en de individuele woning en werkruimte. Hier is ruimte voor een kleinere schaal, meer intimiteit, luwte en ruimte voor groen. Door verspringende rooilijnen hebben de erven niet het karakter van een gesloten bouwblok, maar van een ensemble. De erven zijn opgebouwd uit ensembles van gebouwen met een hoogte variërend van drie tot zes lagen. Hier en daar ontsnappen gebouwen aan deze regel, op punten waar dat mogelijk is vanuit de compositie. Elk ensemble is samengesteld uit gebouwen die onderling sterk verschillen in maat, hoogte en typologie. Diversiteit is het devies. Kleine korrels in de erven zorgen voor menselijke maat.

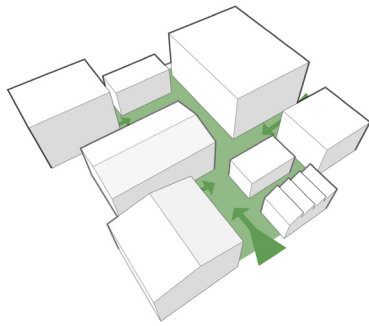


Referentie Erf, Boston Ivy aka Japanse klimop

De erven hebben een collectief karakter. Door de vormgeving en bijvoorbeeld poorten en hekken weet de bezoeker zich te gast in een collectief domein. Tussen de gebouwen bevinden zich doorgangen en doorzichten, die de relatie tussen erf en omgeving maken. De erven zijn met elkaar verbonden door een systeem van informele routes en paden. Het maaiveld in de erven ligt op gelijke hoogte met het omringende maaiveld, zodat de erven voor iedereen toegankelijk zijn. De erven zijn in ieder geval tussen zonsopgang en zonsondergang opengesteld voor publiek.

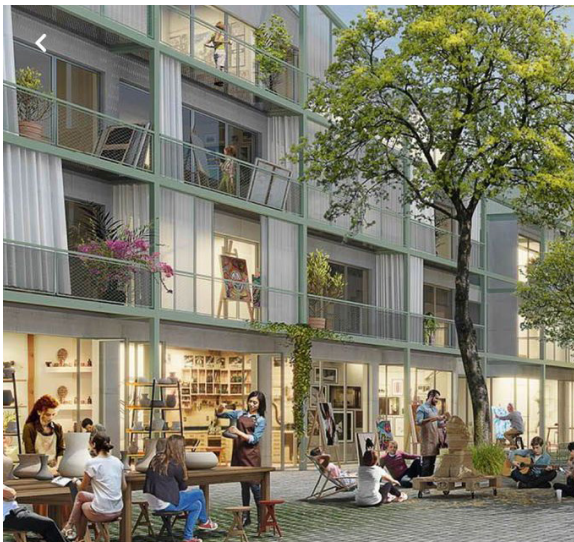


Referentie Erf, Barnet, London, Peter Barber Architects

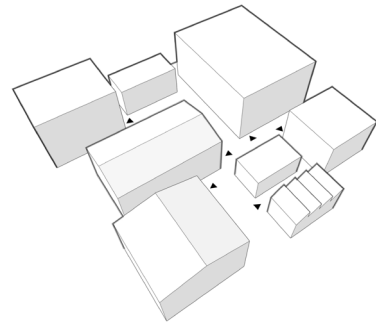


Groene inrichting

Binnen het erf is de buitenruimte zoveel mogelijk groen ingericht. De inrichting is onderdeel van de ontwerpogave voor het erf en wordt per deelgebied gemaakt. In elk erf bevindt zich tenminste een volwassen boom die van elders wordt aangevoerd. Voorts wordt de groene ruimte ingericht met heesters en bomen van de tweede en derde orde. De bomen dragen bij aan een prettig microklimaat, zorgen voor schaduw en houden vocht vast. In de ondergrond wordt voorzien in een groeiplaats behorende bij deze bomen. De inrichting van de erven loopt geruisloos over in de omliggende openbare ruimte. Dit komt tot uitdrukking in keuzes voor materialisering en beplanting.



Referentie Erf, Kreativ Quartier Potsdam, & MICA



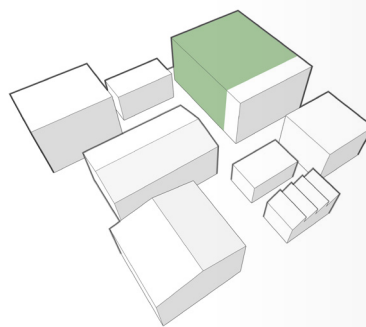
Principe entrees

Door de ligging achter het bedrijfs-verzamergebouw aan de Salomonstraat heeft het ensemble hier een afwijkend karakter. De gebouwen vormen een schil rondom het Herculesgebouw en worden ontsloten vanaf de Salomonstraat. De gebouwen achter het bedrijfsverzamelgebouw zijn hoger dan gemiddeld in de omgeving. In lijn met de stedenbouwkundige visie staan de gebouwen haaks op de oever in een verspringend ritme. Een uitzondering is het gebouw op de westelijk hoek, dat qua oriëntatie het tracé van de Bestevaerstraat richting brug volgt.

De plinten van gebouwen aan de Herculesstraat worden ontsloten vanuit de openbare ruimte. De bovengelige verdiepingen en overige bouwprogramma wordt zoveel mogelijk vanuit de erven ontsloten. Waar mogelijk worden woningen op de begane grond voorzien van een eigen entree vanuit het erf. Dit kan een appartement zijn, maar ook bijvoorbeeld een maisonnette.



Referentie erf, Nord Architects

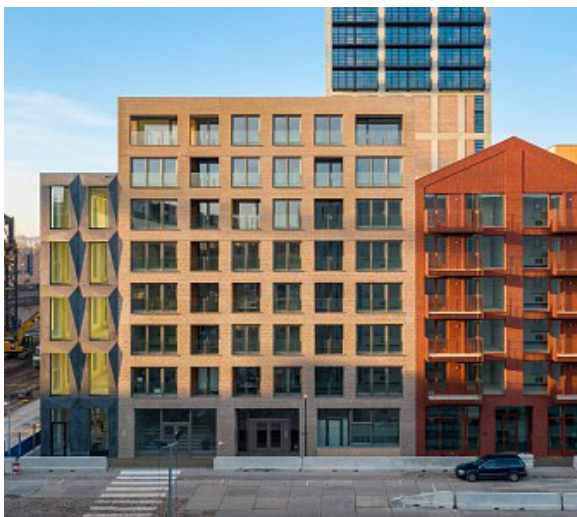


Parkeren integreren

DRIEHOEK

De Driehoek wordt gevormd door gebouwen die schouder aan schouder in de rooilijn staan. De gebouwen verschillen onderling in kavelbreedte en gebouwhoogte, waardoor een gevarieerd beeld ontstaat met een verticale geleiding. Bijzondere aandacht gaat uit naar het ontwerp van hoeken, aangezien deze gebouwen van meerdere zijden ervaren worden moet beide gevels als voorkanten worden beschouwd.

Aan de binnenzijde mogen gebouwen in de diepte variëren. Voor de gebouwen op het binnenterrein gelden de spelregels die ook van kracht zijn voor de erven. De plinten van gebouwen aan de Herculesstraat en Bestevaerstraat worden ontsloten vanuit de openbare ruimte. De bovengelegen verdiepingen en overige bouwprogramma wordt zowel vanaf de straat als vanuit de achterzijde ontsloten.



Referentie Driehoek, Oostenburg, Amsterdam

PARKEREN

Het parkeren voor bewoners wordt opgelost op eigen terrein. In elk ensemble is het parkeren gesitueerd voor mensen die in het bouwveld wonen. De parkeeroplossing is integraal onderdeel van het ontwerp. De parkeeroplossing is vanaf de openbare ruimte aan het zicht onttrokken.

Het uitgangspunt in de oeverzone is een gebouwde, bovengrondse oplossing die zorgvuldig wordt ingepast in het ensemble. Entrees van parkeergarage zijn onderdeel van de gevel. Bovendien moet de begane grond van een bovengrondse garage een invulling krijgen die bijdraagt aan de levendigheid op maaiveld. Een uitzondering vormt het gebouw in de noordwest hoek. Daar is een volledig ondergrondse kelder toegepast.



Referentie parkeergebouw, Hightech campus Eindhoven, ontwerp: CULD/Juurlink [+] Geluk

In de driehoek wordt uitgegaan van een oplossing op maaiveld, voorzien van dekken. Dit wordt zorgvuldig ingepast in het ensemble en er wordt voorzien in voldoende ruimtelijke kwaliteit, met hulp van groen en bomen. Alternatief kan voor de driehoek een oplossing in lijn met de parkeeroplossing voor de oeverzone worden gekozen. De bijbehorende kwalitatieve voorwaarden zijn in dat geval eveneens van kracht.



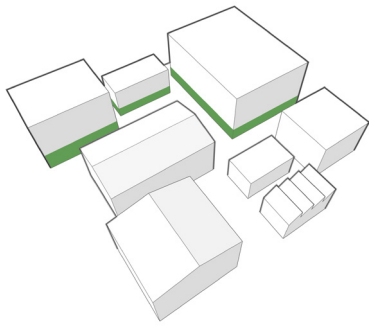
Referentie parkeergebouw: Smartdock, Fluorterrein, Haarlem,
Ontwerp: Koschuch Architects

BERGINGEN & TRANSFORMATORRUIMTES

Bergingen en fietsenstallingen zijn zorgvuldig in de massa's opgenomen en hebben geen negatieve invloed op de levendigheid van de plinten. Individuele bergingen bevinden zich uit het zicht, bij voorkeur op de verdieping. Collectieve fietsenstallingen zijn georganiseerd per gebouw en zo ontworpen en gesitueerd dat bewoners aangemoedigd worden vaker de fiets te nemen in plaats van de auto. Transformatorruimtes worden inpandig opgelost. Bij voorkeur krijgen deze een plek in de parkeergebouwen.



Referentie Collectieve fietsenstalling, gebouw Lieve, ontwerp: KENK Architecten



6. Levendige plinten

PLINTEN

De plinten zijn levendig en afwisselend in gebruik. Met de plint wordt een goede binnen-buitenrelatie tot stand gebracht, rekening houdend met privacy én (gevoel van) sociale veiligheid. De mate van openheid wordt zorgvuldig gedoseerd. Op de meest publieke plekken zijn de plinten open en transparant. De plinten hebben een hoogte van minimaal 3,5 meter (gemeten vanaf bovenkant vloer tot bovenkant vloer) en de hoofdentree is minimaal net zo hoog. Plinten langs de Herculesstraat, die gebruikt worden voor werken of voorzieningen, zijn tenminste 4,5 meter hoog en worden afgestemd op het beoogde gebruik en programma.



Referentie plint, Taconiscade, Amsterdam, Ontwerp: KENK architecten, Beeld: Paul Starink

ENTREES

De hoofdentree van een gebouw is ruim vormgegeven en van een afstand duidelijk herkenbaar. Deze steekt uit, ligt (iets) dieper of is verhoogd. De hoofdentree wordt vormgegeven als ruimte voor spontane ontmoeting, bijvoorbeeld door enige overmaat en/of visuele relaties met buiten. De plint/entree van een collectieve stallingsruimte in een gebouw, bijvoorbeeld voor fietsen, is voldoende transparant, duidelijk herkenbaar en past in het architectonisch beeld. Deze bevindt zich bij voorkeur dicht bij of is gekoppeld aan de hoofdentree.



Referentie entree, S-west Eindhoven, Orange Architects. Beeld: Sebastian van Damme

OVERGANG OPENBAAR - PRIVÉ

De overgang van openbaar naar privé is nadrukkelijk een aandachtspunt. In het ontwerp van entrees komt deze overgang tot uitdrukking, bijvoorbeeld door een overstek, bankje en maaiveldinrichting. Als gevolg van het woonprogramma zal een deel van de begane grond gebruikt worden voor slapen. Privé buitenruimten zijn levendig en nodigen uit tot ontmoeting, maar bieden ook voldoende privacy, bijvoorbeeld door groenedekking.

Privé buitenruimten hebben een diepte van maximaal drie meter en worden afgezoomd met een afscheiding van maximaal 1 meter hoogte. Een uitzondering is mogelijk voor privacyschermen mits deze integraal, als onderdeel van het gevelbeeld van een gebouw, worden ontworpen en niet meer dan 1,5 meter uitsteken ten opzichte van de gevel. Aan de parkzijdes hebben de erfafscheidingen een architectonisch karakter en vormen een onderdeel van het gebouw.

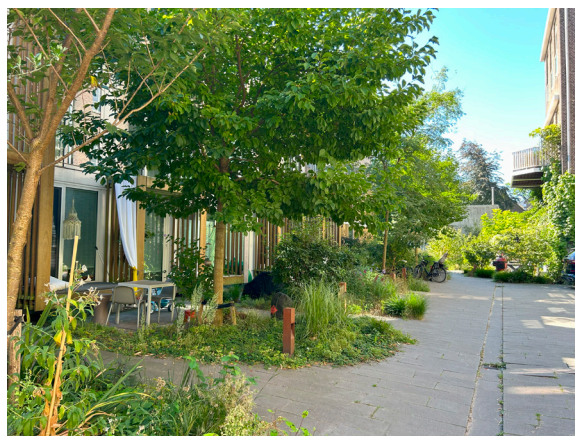


Referentie entree, De scheepmaker Haarlem, ontwerp VO Architects. Beeld: Google

Het Ontwikkeldkader voorziet in een substantieel aandeel betaalbare woningen. Vanwege het groeiend aantal één- en tweepersoonshuishoudens hebben deze woningen over het algemeen een klein woonoppervlak. Met kleine huishoudens en veel voordeuren per gebouw is de collectieve kwaliteit dan extra van belang.



Referentie overgang, Bern, Lorrainestrasse, ontwerp: GWJ Architektur



Referentie overgang, Funenhof Amsterdam, Arons en Gelauff architecten, MORE landscape. Beeld: FARO

Het Ontwikkelkader voorziet in een substantieel aandeel betaalbare woningen. Vanwege het groeiend aantal één- en tweepersoonshuishoudens hebben deze woningen over het algemeen een klein woonoppervlak. Met kleine huishoudens en veel voordeuren per gebouw is de collectieve kwaliteit dan extra van belang.

6.

CORRIDOR

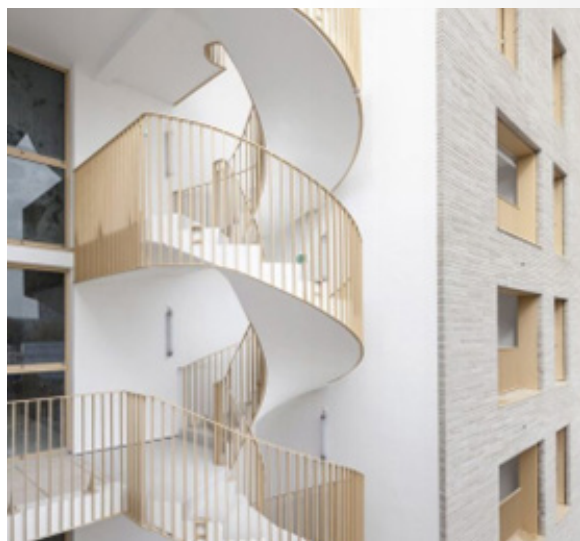
Een veel toegepaste typologie is de eenzijdig georiënteerde woning met een corridor ontsluiting. Corridor ontsluitingen in woongebouwen worden ontworpen als multifunctionele ruimtes die bijdragen aan de sociale cohesie, het comfort en het welzijn van de bewoners. Door een combinatie van architectonisch ontwerp, klimaatbeheersing, zichtlijnen naar buiten en een gastvrije inrichting, bieden deze corridors meer dan slechts toegang tot woningen. Ze vormen levendige en aantrekkelijke ruimtes waar bewoners zich welkom en verbonden voelen, en waar informele ontmoetingen en interacties bijdragen aan een harmonieuze en betrokken gemeenschap.



Referentie corridor, Ontwerp: onbekend, Beeld: Pinterest

TRAPPENHUIS

Een trappenhuis, prominent aanwezig in de gevel, voegt een uniek beeld toe aan de beleving van het gebouw en bepaalt de manier waarop bewoners en bezoekers het gebouw ervaren. Het trappenhuis springt in het oog. De trappen overlappen elkaar in een harmonieus spel van lijnen en vormen en zijn meer dan alleen een architectonisch element. Het is een uitnodigende ruimte die bewoners aanmoedigt om de trap te nemen in plaats van de lift. Elk niveau biedt iets nieuws: een kunstwerk aan de muur, een zitje bij een groot raam, of een nisje met groene planten. Deze elementen maken de klim aangenaam. De terloopse ontmoetingen dragen bij aan een gevoel van gemeenschap en verbondenheid. Het gebruik van hoogwaardige materialen geeft het trappenhuis een luxueuze uitstraling. De kleuren en afwerkingen zijn zorgvuldig gekozen om een warme en uitnodigende sfeer te creëren, wat bijdraagt aan het algehele gevoel van comfort en welzijn.



Referentie trappenhuis, Zellige, Nantes, ontwerp: Tectōne and Tact Architectes

LEEFGALERIJ

Galerijen dienen niet alleen functionele doeleinden zoals toegang tot woningen, maar spelen ook een cruciale rol in het bevorderen van gemeenschap en interactie tussen de bewoners. De galerijen zijn brede, goed verlichte gangen die langs de buitenkant van het gebouw lopen. Ze verbinden de verschillende entrees van de woningen en fungeren als semi-openbare ruimtes waar bewoners elkaar op een informele manier kunnen ontmoeten. Waar mogelijk grenzen balkons aan de galerijen. Deze leefgalerijen bieden bewoners een privéruimte die toch deel uitmaakt van de gemeenschappelijke sfeer van het gebouw. Ze zijn ontworpen om zowel ontspanning als gemeenschapsactiviteiten mogelijk te maken.

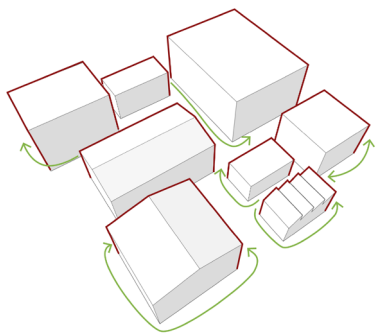


Referentie leefgalerij, Cornelis (Tikkertje Trap), Amsterdam, ontwerp FARO

De leefgalerijen zijn zo gepositioneerd dat ze optimaal gebruik maken van zonlicht en tevens beschermen tegen hittestress. Bewoners worden aangemoedigd om planten, bloemen en zelfs kleine moestuinen op hun balkons te onderhouden. Dit draagt bij aan de esthetische waarde van het gebouw en bevordert een gevoel van natuur en welzijn. De balkons zijn groot genoeg voor een zitgedeelte, waardoor bewoners een aangename plek hebben om buiten te zitten, te eten of te lezen.



Referentie leefgalerij, Utrecht, Kop van Lombok, Marlies Rohmer Architecture and Urbanism



6.

Robuuste gebouwen

ROBUUSTE GEBOUWEN

Diversiteit is het devies, zoals gezegd. Dat wil zeggen dat de gebouwen een onderling sterk verschillende uitstraling krijgen, variërend van sobere baksteenarchitectuur tot expressieve, industrieel ogende gebouwen met stalen vakwerken en annexen. Het ensemble als geheel dient een interessante mix te vormen en in samenhang ontworpen te worden. De afzonderlijke gebouwen worden elk ontworpen als een duidelijke eenheid, passend bij de rationele opzet van industriële gebouwen. Ze hebben een heldere en functionele hoofdvorm. Trappen, balkons, galerijen mogen hier uitsteken. De gebouwen zijn robuust en stralen bij eerste oogopslag eenvoud uit door de continuïteit in vorm en verschijning.

Op hoger gelegen verdiepingen mag het bouwvolume verjongen in de vorm van een setback of dakvorm. Hoewel ze van alle

zijden zichtbaar zijn, hoeven de open-dicht-verhouding voor alle gevels van een gebouw niet gelijk te zijn. Er wordt rekening gehouden met locatie specifieke kenmerken en het gebruik van de achterliggende ruimten. Per bouwveld dient een juiste balans in grootte en volume te ontstaan, in een afwisselend en harmonieus geheel. Kleine, middelgrote en grote bouwstenen staan naast elkaar.



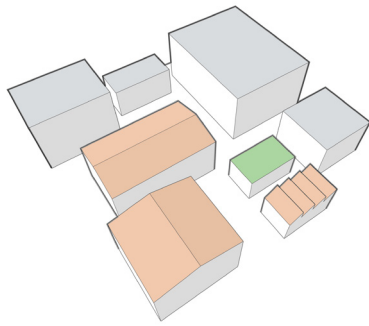
Referentie robuuste gebouwen, Design School in Kolding, ontwerp: ADAPT

Referentie robuuste gebouwen, De Mark Oostenburg, Amsterdam, ontwerp: OZ architecten



Referentie robuuste gebouwen, Loodsgebouw Amsterdam, ontwerp: Heren 5 Architecten





Diversiteit aan dakvormen

DAKVORM

Duurzaamheidsaspecten, als klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en energiezuinig bouwen, zijn onderdeel van de actuele bouwopgave en worden ook geïntegreerd in het dakontwerp. De hoogteaccenten vormen bij uitstek een verrijking van de gebouwcollectie. Er geldt een extra architectonische ambitie bij het ontwerp van hoogteaccenten. Zij krijgen geen kap, maar wel een bijzondere industriële beëindiging.

In de oeverzone is een verscheidenheid aan industriële dakvormen belangrijk. Per erf of ensemble wordt een voorstel gedaan voor een combinatie van dakvormen die zorgt voor een afwisselend beeld. Alle daken, bijzonder of gewoon plat, vormen een integraal onderdeel van het gebouwontwerp (de heldere hoofdvorm) en geen zelfstandige toevoeging. Er wordt één dakvorm per architectonische eenheid toegepast. Een dakvorm heeft bij voorkeur een functionele (of conceptuele) grondslag; bijvoorbeeld voor een specifieke lichtinval, plaatsing van zonnepanelen, groen et cetera.



Referentie dakvorm, The British School of Amsterdam, Ontwerp: Atelier PRO / Van Hoogevest Architecten

De gebouwen in de driehoek zijn voorzien van een plat dak en hebben bijzondere beëindiging in de vorm van een daklijst. Alle daken vormen een integraal onderdeel van het gebouwontwerp (de heldere hoofdvorm) en geen zelfstandige toevoeging.



Referentie dakvorm, DOK15 Buiksloterham, Amsterdam, Ontwerp: WE architecten

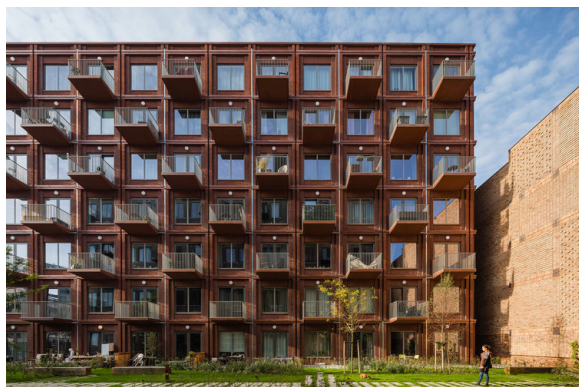


Referentie dakvorm, Brentford Lock West Housing, Mae Architects

6.

GEVEL

Elk gebouw heeft een eigen logische gevelopbouw met een samenhangende en eenduidige uitstraling. De gebouwen staan met beide benen op de grond. Plinten vormen een onderdeel van de architectuur van de gevel als geheel. Daarbij zijn balkons, galerijen, loggia's en dergelijke geïntegreerd in de hoofdvorm en/of het architectonisch gebouwconcept. Patroon en textuur zijn eigen en passend bij de 'korrel' van het gebouw met afwisseling tussen gebouwen onderling maar niet binnen één afzonderlijk gebouw. De gevels van een gebouw worden rondom door ontworpen (alzijdigheid) maar niet perse in gelijke mate zodat met locatie specifieke kenmerken rekening wordt gehouden. De gevels hebben een zorgvuldige materialisatie en detaillering. Duurzaamheidsaspecten, als klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en energiezuinig bouwen, zijn onderdeel van de actuele bouwopgave en worden ook geïntegreerd in het gevelontwerp (zo ook het dak).

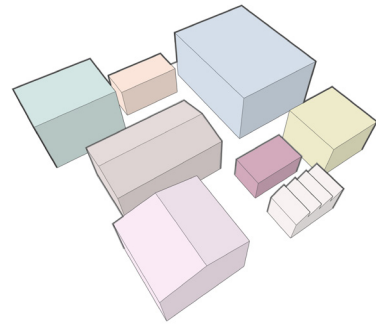


Referentie gevel, Loftwonen Strijp S, Eindhoven, ontwerp: En En Architecten

Balkons en galerijen worden integraal mee ontworpen en mogen uitsteken mits deze de architectuur van het gebouw niet domineren of ontsieren. Ook moet voldoende zonlicht-toetreding op het maaiveld mogelijk blijven. Balustraden van balkons en galerijen zijn transparant vormgegeven zodat het gebouw een open karakter heeft en in een kleurstelling dicht bij de kleur van het hoofdmateriaal van het gebouw. Reclame-uitingen passen bij het gevelontwerp, domineren niet maar zijn wel voldoende zichtbaar.



Referentie materialisatie, LOK 45 Berlijn, ROBERTNEUN™ Architekten GmbH. Beeld: Werner Huthmacher



Principe entrees

MATERIAAL

Om een industriële sfeer op te roepen, zijn allerlei 'stoere' en robuuste materialen mogelijk, zoals staal, baksteen, beton en hout. Continuïteit in materialisatie zorgt voor een samenhangende verschijningsvorm binnen een gebouw. Er worden 'eerlijke' (je ziet wat het is) en bij voorkeur natuurlijke materialen toegepast met duurzame eigenschappen. Materialen zijn kleurvast en van hoge kwaliteit. Het materiaal van een bijzondere dakvorm mag afwijken van het hoofdmateriaal mits dat geen afbreuk doet aan de samenhang en herkenbaarheid van de hoofdvorm.



Referentie materiaal, Finch, Amsterdam Distelweg

KLEURGEBRUIK

Een gebouw heeft overwegend één kleur. Tussen gebouwen onderling wordt gestreefd naar differentiatie in kleur. De kleurstellingen van gebouwen verhouden zich tot elkaar zodat een harmonieus geheel ontstaat (kleuren mogen contrasteren maar niet afstoten). Wanneer de kleurkeuze zich buiten een natureel kleurenspectrum bevindt, moet de impact daarvan op de omgeving nauwkeurig afgewogen worden. Kleuren voor deuren, kozijnen en balustraden zitten dicht bij de hoofdkleur of contrasteren sterk.



Referentie kleurgebruik, Cityplots, Buiksloterham

6.

LOCATIESPECIFIEK

Verschillende locatiespecifieke kenmerken in en rondom Overdie zijn van invloed op het ontwerp van gebouwen. Deze worden integraal en in een vroeg ontwerpstadium meegenomen. Losse last minute toevoegingen of wijzigingen op de verschijningsvorm worden hierdoor voorkomen. Aandacht voor locatie specifieke kenmerken als geluid, geur, stof, klimaat en biodiversiteit bij het gebouwoontwerp en de nadere uitwerking. Mogelijk te treffen geluidmaatregelen en zonnepanelen worden zorgvuldig geïntegreerd uitgewerkt. Groene daken en gevels bevorderen de natuurinclusiviteit en versterken het groene karakter van het kanaalpark. Gevelgroen kan worden gecombineerd met balkons of galerijen waardoor het groen ook vanuit het gebouw ervaren kan worden.



Referentie locatiespecifiek, Pavilion Road, London, Stiff & Trevillion

VERASSEND

Het 'onaangeharkte' karakter van Overdie mag blijven bestaan. In Overdie is volop ruimte voor experimenten. Ontwerpers hebben de vrijheid om iets verrassends te creëren en hiermee de bestaande gebouwcollectie te verrijken, echter zonder schreeuwerig te zijn. Een gebouw mag verrassen, experimenteel of onconventioneel zijn maar niet allemaal tegelijk. Duurzaamheid, natuurinclusiviteit, circulariteit en/of ambachtelijkheid zijn aanbevolen middelen om te verrassen. Het gebruik van locatiespecifieke kenmerken is een ander goed middel om tot een verrassende uitwerking te komen.



Referentie verrassend, Otis building, NYC, ontwerp: Rogers Stirk Harbour + Partners

7. Ontwikkelstrategie

Ontwikkeldkader Overdie

Het streven is Overdie te transformeren naar een gemengde stad, met een combinatie van wonen en werken. Ook is ruimte nodig voor voorzieningen en recreatiemogelijkheden. Daarbij is het proces net zo belangrijk als het project. Voorkomen moet worden dat het werken verdrongen wordt door het wonen. Dit heeft geresulteerd in een plan waarbij de fases zo zijn ingericht dat de ontwikkeling van het woon-werk gebied kan bestaan naast het te handhaven bedrijventerrein. Zo wordt voorzien in de behoefte waarin verschillende stedelijke programma's maar ook verschillende stroomsnelheden naast elkaar kunnen bestaan.

Het streven is Overdie te transformeren naar een gemengde stad, met een combinatie van wonen en werken. Ook is ruimte nodig voor voorzieningen en recreatiemogelijkheden. Daarbij is het proces net zo belangrijk als het project. Voorkomen moet worden dat het werken verdrongen wordt door het wonen. Dit heeft geresulteerd in een plan waarbij de fases zo zijn ingericht dat de ontwikkeling van het woon-werk gebied kan bestaan naast het te handhaven bedrijventerrein. Zo wordt voorzien in de behoefte waarin verschillende stedelijke programma's maar ook verschillende stroomsnelheden naast elkaar kunnen bestaan.

8.1 GEMEENTELIJKE INVESTERINGEN- UITWERKING OVERDIE

De herontwikkeling van Overdie is een complexe opgave. De gemeente heeft slechts een strategische grondpositie, de meeste gronden zijn eigendom van verschillende ontwikkelaars en/of eindgebruikers. Dat betekent dat in de hoofdzaak de gemeente zich beperkt tot het publiekrechtelijke instrumentarium en het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen. Een strategie van faciliterend grondbeleid zal worden toegepast en deels actief grondbeleid vanuit een privaatrechtelijk instrumentarium. Desondanks is er genoeg potentie om Overdie te laten verkleuren tot een aantrekkelijk woon-werk-

gebied. Zowel op de korte als op de lange termijn. Bouwend op zowel initiatieven vanuit de markt en de inbreng van gemeentelijk eigendom.

JURIDISCH PLANOLOGISCHE REGELINGEN

Voor het gebied geldt bestemmingsplan 'Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp' vastgesteld door de gemeenteraad op 16 mei 2013. Wanneer er nieuwe initiatieven zijn, wordt getoetst of het initiatief past binnen de vigerende bestemming. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de ambities en leidende principes uit het Ontwikkelkader. Voor ontwikkelingen die wenselijk en haalbaar zijn, maar niet passen binnen het vigerende bestemming, wordt een wijziging van het omgevingsplan voorbereid of wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt in de vorm van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA).

INITIATIEVEN EN PROJECTEN

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

het gebied te versterken en investeringen te stimuleren. Particuliere investeringen zijn noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling in gang te zetten. De gemeente bouwt geen woningen, maar werkt samen met grondeigenaren, marktpartijen en corporaties om de noodzakelijke investeringen te realiseren. Deze partijen worden van harte uitgenodigd om samen met ons de kansen te onderzoeken. De gemeente zet ook investeringsmiddelen in vanuit bestaande programma's die een bijdrage leveren aan het Ontwikkelkader. Denk daarbij aan groen, sport en openbare ruimte. Een deel van de gemeentelijke kosten kan worden verhaald middels kostenverhaal bij nieuwbouwonontwikkelingen. Dit zal echter ruimschoots ontoereikend zijn om alle gemeentelijke investeringen te dekken. Daarom onderzoekt de gemeente of er subsidies en fondsen beschikbaar zijn, bijvoorbeeld op het gebied van woningbouw, infrastructuur en klimaatadaptatie.

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

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

GEMEENTELIJK GRONDBELEID

De gemeente Alkmaar heeft een situationeel grondbeleid, waarin per ontwikkellocatie wordt afgewogen welke gemeentelijke rol het best past bij de maatschappelijke doelstellingen. In het ene geval kan dit zijn dat de gemeente zich beperkt tot het publiekrechtelijke instrumentarium en het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen (faciliterend grondbeleid). In het andere geval verwerft de gemeente een kavel en ontwikkelt dit zelf vanuit een privaatrechtelijk instrumentarium (actief grondbeleid). In het uiterste geval kan ook onteigening worden overwogen. Dit middel heeft echter niet de voorkeur en zal alleen worden toegepast, als er echt geen andere opties overblijven.

8.2 FASERING EN UITVOERING

Het streven is Overdie te transformeren naar een gemengde stad, met een combinatie van wonen en werken. Ook is ruimte nodig voor voorzieningen en recreatiemogelijkheden. Daarbij is het proces net zo belangrijk als het project. Voorkomen moet worden dat het werken verdrongen wordt door het wonen. Dit heeft geresulteerd in een plan waarbij de fases zo zijn ingericht dat de ontwikkeling van het woon-werk gebied kan bestaan naast het te handhaven bedrijventerrein. Zo wordt voorzien in de behoefte waarin verschillende stedelijke programma's maar ook verschillende stroomsnelheden naast elkaar kunnen bestaan.

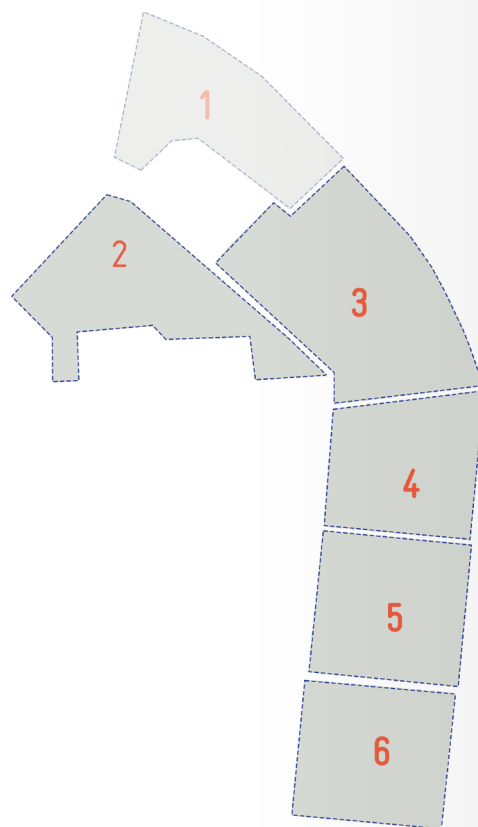
Voor de toekomstige stedenbouwkundige structuur van de ontwikkelvelden is als inspiratiebron en referentiekader de Cityplot gedachte gehanteerd voor de bouwvelden die zich in de ontwikkelvelden bevinden. Het is geen klassiek plan met een vast eindbeeld maar schept condities.

Het ontwikkelproces zal gefaseerd verlopen waarbij er een onderscheid tussen afzonderlijke fases wordt gemaakt. Naar verwachting zal de totale ontwikkeling en realisatie meerdere jaren in beslag nemen. In de uitvoering van de plannen hebben meerdere partijen (eigenaren/ontwikkelaars) met diverse belangen een rol. De voortgang van de verschillende fases kunnen een verschillend tempo hebben.

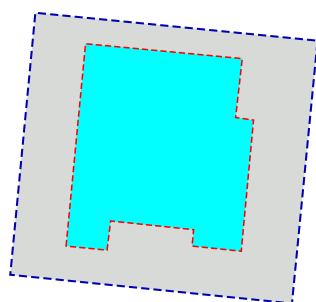
Elke fase is opgenomen in het ontwikkelkader Overdie en vormt daarbij het geheel van de fasering van het ontwikkelkader Overdie. Elke fase is begrensd door een ontwikkelveld. De ontwikkelvelden komen voor het overgrote gedeelte overeen met de perceelsgrenzen van particuliere bedrijven en/of projectontwikkelaars en zijn herkenbaar als een geheel.

In dit kader hebben we zes fases onderscheiden. Deze gebieden hebben vooralsnog de volgende werktitels gekregen:

- Fase 1, Zeglis 1
- Fase 2, Zeglis 2
- Fase 3, Zeglis 3
- Fase 4, Zeglis 4
- Fase 5, Zeglis 5
- Fase 6, Zeglis 6



Fasering Overdie



■ ontwikkelveld

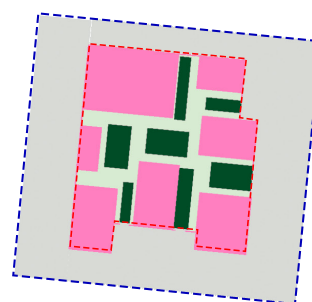
■ bouwveld

Ontwikkelveld en bouwveld

De ontwikkelvelden geven ook richting aan de beoogde fasering van de herontwikkeling van Overdie. Binnen het volledige ontwikkelveld is een opsplitsing gemaakt van de beschikbare ruimte die als bouwveld gaat dienen. Het deel dat als bouwveld is begrensd, is de grond waar de bebouwing op zal plaatsvinden.

Binnen het bouwveld, waar de gebouwen op zullen worden gerealiseerd, is altijd 20% onverhard opgenomen zodat er wordt voldaan aan de eisen voor klimaatadaptiviteit en een prettige leefomgeving.

Naast het groen binnen de bouwvelden, wordt het groen om de ontwikkelvelden heen aan elkaar geregen. De eigendommen van de percelen waarover de parkzone is uitgerold zijn voor het overgrote deel eigendom van particuliere bedrijven en/of projectontwikkelaars en slechts een klein deel eigendom van de Gemeente. In het ontwikkelkader is er daarom ook gekozen om een groot deel van de ontwikkelvelden, welk in particuliere eigendom zijn, in te willen zetten voor de parkzone.



■ onverhard bouwveld

Bouwveld, bebouwing en onverhard bouwveld

Voor de openbare ruimte zal de aanleg worden gefaseerd afhankelijk van de volgorde-lijkheid en het tempo van de woningbouwinitiatieven. Bij de gefaseerde aanleg dienen mogelijk tijdelijke voorzieningen getroffen te worden die enerzijds het belang van het blijven functioneren van het bedrijventerrein dient en tegelijkertijd de woningbouwinitiatieven mogelijk maakt.

Bij de ontwikkeling en realisatie van een fase (ontwikkelveld/bouwveld) wordt steeds de inhoudelijke en financiële relatie met de andere fases (ontwikkelvelden/bouwvelden) als geheel gelegd ("collectieve waarden"). De ervaringen bij de ontwikkeling van de ene fase kunnen worden gebruikt bij de planvorming van een volgend deelgebied. Door zorgvuldige monitoring kan worden gezien of en, zo ja, in welke mate er inhoudelijke en financiële bijsturing op de totaalopgave gewenst is

De transformatie van het monofunctionele bedrijventerrein naar verduurzaming van de openbare ruimtes en de particuliere kavels en gebouwen is een belangrijke opgave voor de toekomst. Voor de verduurzaming van het bedrijventerrein zal een separaat traject worden doorlopen.

OVERLAST BOUWWERKZAAMHEDEN

We streven ernaar dat woningen en bedrijven die gebouwd zijn en in gebruik worden genomen geen overlast hebben van het bouwverkeer voor de gebouwen die nog in aanbouw zijn. Daarom heeft het de voorkeur dat begonnen wordt met bouwen in de noordhoek van het terrein (Fase 1 en 2) en dat opvolgend langs het Zeglis en kanaal in zuidoostelijke richting verder wordt gebouwd.

KANSEN EN RISICO'S

Het plangebied is onderdeel van een groter bedrijfsgebied, dat in het vigerende omgevingsplan als één geluidszone is gedefinieerd. Om woningbouw in het plangebied mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat het plangebied een aparte geluidszone wordt. De geluidszoneringsprocedure, die hiervoor nodig is, is al in gang gezet. De bedrijven die in het gebied die woningbouw belemmeren, zullen verplaatst moeten worden.

Bij uitbreiding of nieuw bedrijf wordt gekeken of het aansluit bij de visie op een woon/werk gebied.

Mogelijk is er in het gebied sprake van bodemverontreiniging. Deze zal moeten worden verwijderd, om bewoning mogelijk te maken. De kosten hiervan komen in principe voor rekening van de vervuiler en/of voor rekening van de initiatiefnemer. Zoals bij alle nieuwe ontwikkelingen zijn nutsvoorzieningen een aandachtspunt.

In Overdie geldt dat met name voor de hogedruktransportleiding voor water in de Bestevaerstraat, die moet worden vervangen. Uit een tracéstudie moet duidelijk worden of deze leiding verlegd kan worden. De aanleg van de nieuwe leiding is geen onderdeel van de planontwikkeling Overdie, maar is wel een vóórwaarde voor deze ontwikkeling.

De HVC-warmteleiding loopt door het gebied. Nieuwe ontwikkelingen moeten hiervan gebruik maken voor de warmte- en de warmwatervoorziening. Dit net geeft geen koude, zodat er mogelijk aanvullende voorzieningen gewenst zijn. De gevolgen hiervan voor de ruimtelijke invulling van het terrein worden nader in kaart gebracht. Ook de elektriciteitsbehoefte van de nieuwe ontwikkeling dient nader onderzocht te worden.

Er is een brug voorzien tussen Overdie en Oudorp. De locatie, het soort verkeer (fiets/auto) en de intensiteit van gebruik van de brug is van belang voor de gebiedsontwikkeling. Aan de noordkant van het ontwikkelgebied, in de oksel van Zeglis en Bestevaerstraat, zal rekening gehouden worden met mogelijk ruimtebeslag van de brug d.m.v. een ruimtereservering waar vandaan bebouwing mogelijk is. Daarnaast wordt in de scope van het onderzoek voor ruimtereservering van de brug ook uitgebreidere mogelijkheden onderzocht.

8.3 PLANTOETSING

Initiatieven worden getoetst op de volgende zaken:

1. Vigerend beleid
2. Eisen en uitgangspunten uit dit Ontwikkelkader Overdie inclusief de Spelregelkaart
3. Mobiliteitsplan
4. Beeld Kwaliteitsplan
5. Bodem energieplan
6. Klimaatadaptatie
7. Woonvisi

8.4 PARTICIPATIE

PM n.a.v. participatie

Colofon

**Ontwerp:
FARO**

**Met medewerking van:
MXT Landschappen**

**Opdrachtgever:
Gemeente Alkmaar**