



Welstandsnota Alkmaar

Actualisatie 2022

Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Welstandsgebieden en -niveaus	4
3. Beeldkwaliteitsplannen en aanvullende welstandscriteria.....	7

1. Inleiding

Op 26 september 2016 is de Welstandsnota Alkmaar vastgesteld door de gemeenteraad van Alkmaar. Sindsdien hebben verschillende ruimtelijke ontwikkelingen plaatsgevonden, zijn nieuwe inzichten ontstaan en is wet- en regelgeving veranderd. Dat is aanleiding voor een actualisatie, met enkele technische aanpassingen als gevolg. Deze aanpassingen zijn opgenomen in voorliggend document. Bij elke aanpassing wordt verwezen naar de betreffende pagina van de vastgestelde welstandsnota.

De gemeente Alkmaar heeft een online Omgevingsviewer (alkmaar.omgevingsviewer.nl) waarop het welstandsbeleid is opgenomen. Hiermee zijn de verschillende welstandsniveaus en -gebieden op adres raadpleegbaar. De technische aanpassingen worden integraal doorgevoerd in deze viewer. Daarbij zijn ook alle gekoppelde beeldkwaliteitsplannen per gebied inzichtelijk gemaakt in de viewer en is dit document 'Welstandsnota Alkmaar, Actualisatie 2022' samen met de vastgestelde Welstandsnota Alkmaar 2016 via de viewer te downloaden.

Dit document 'Welstandsnota Alkmaar, Actualisatie 2022' wordt apart vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota Alkmaar 2016 conform artikel 12a van de Woningwet.

Relatie met de Omgevingswet

De vastgestelde welstandsnota inclusief de technische aanpassingen blijft voorlopig van toepassing na het inwerking treden van de Omgevingswet. Op dat moment krijgt de nota automatisch de status van 'beleidsregels voor het uiterlijk van bouwwerken' als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. Dat is geregeld met het overgangsrecht.

Na het in werking treden van de Omgevingswet krijgen de gemeente te maken met een tijdelijk omgevingsplan bestaande uit alle bestemmingsplannen e.d. en de zogenaamde bruidsschat. Dit zijn de rijksregels die overgeheveld worden naar het gemeentelijk omgevingsplan, waaronder bijvoorbeeld de weigeringsgrond voor bouwwerken die niet voldoen aan redelijke eisen van welstand. Er zal (vooralsnog) een overgangperiode gaan gelden tot 31 december 2029. Op die datum moeten alle regels uit het tijdelijke deel worden opgenomen in een nieuw omgevingsplan. Dat geldt ook voor de regels over het uiterlijk van bouwwerken (welstand). De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om in het nieuwe omgevingsplan een koppeling te maken met een aparte beleidsregel, zoals de huidige welstandsnota (artikel 4.19 Ow).

Overigens hoeven de beleidsregels niet beperkt te zijn tot het uiterlijk van bouwwerken. Bij een eventuele inhoudelijke vernieuwing van het kwaliteitsbeleid, kan ook gewerkt worden aan integraal beoordelingskader voor omgevingskwaliteit, waaronder erfgoed, stedenbouw, landschap en ook het uiterlijk van bouwwerken.

2. Welstandsgebieden en -niveaus

Vanwege het vervallen en aanwijzen van ontwikkellocaties en aanpassingen in gebiedstyperingen zijn de overzichtskaarten op pagina 22 (welstandsniveaus) en 34 (welstandsgebieden) aangepast.

Kaart Welstandsniveaus (pagina 22)

Er zijn meerdere ontwikkellocaties aangewezen en vervallen ten opzichte van de in 2016 vastgestelde welstandsnota.

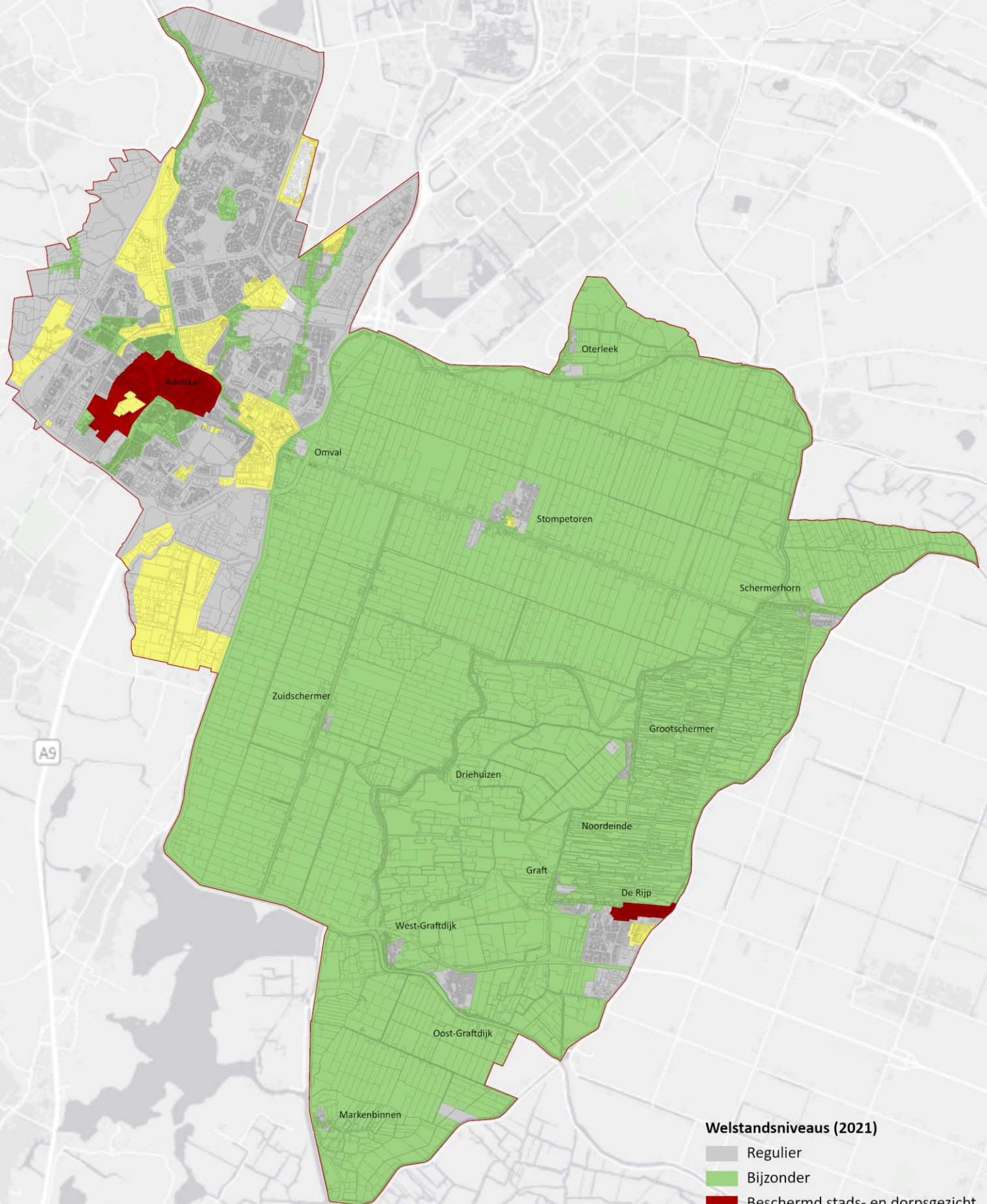
Nieuwe en gecorrigeerde ontwikkellocaties	Vervallen ontwikkellocaties
<ul style="list-style-type: none">• Zone bedrijvenpark 'de Etalage' aan gebied Boekelermeer Zuid.• Ziekenhuisterrein Noordwest Ziekenhuisgroep• Koelmalaan 310• Alkmaars Kanaal met deelgebieden Viaanse Molen, RWZI, Overstad, Oudorp en Overdie• Stationsgebieden	<ul style="list-style-type: none">• Bedrijventerrein Beverkoog• Woongebied De Schelphoek• Jaagpad West en Midden <p>Bovenstaande vervallen ontwikkellocaties hebben nu een regulier welstandsniveau.</p>

Kaart Welstandsgebieden (pagina 34)

Een aantal gebieden zijn veranderd in gebiedstype.

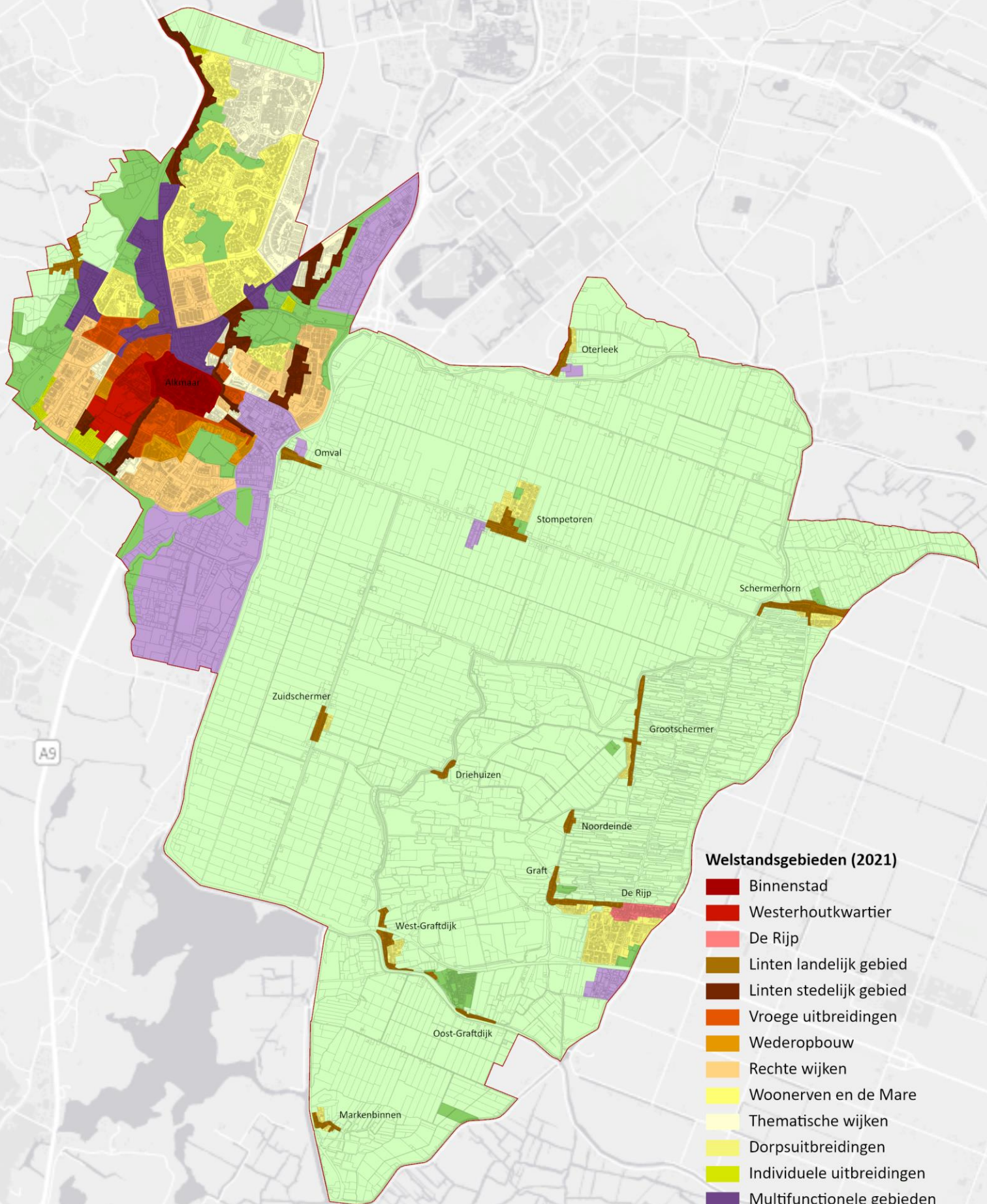
Gebied	Wijziging gebiedstype
<ul style="list-style-type: none">• De Schelphoek• Zone bedrijvenpark 'de Etalage' (Boekelermeer)• Jaagpad West en Midden (gedeelte)	<ul style="list-style-type: none">• Van <i>multifunctioneel gebied</i> naar <i>thematische wijk</i>.• Van <i>groen, sport en recreatie</i> naar <i>bedrijven en industrie</i>.• Van <i>bedrijven en industrie</i> naar <i>thematische wijk</i>.

Op de volgende pagina's zijn de nieuwe overzichtskaarten opgenomen.



Welstandsniveaus (2021)

- Regulier
- Bijzonder
- Beschermd stads- en dorpsgezicht
- Ontwikkellocatie
- Welstandsvrij



Welstandsgebieden (2021)

- Binnenstad
- Westerhoutkwartier
- De Rijp
- Linten landelijk gebied
- Linten stedelijk gebied
- Vroege uitbreidingen
- Wederopbouw
- Rechte wijken
- Woonerven en de Mare
- Thematische wijken
- Dorpsuitbreidingen
- Individuele uitbreidingen
- Multifunctionele gebieden
- Bedrijven en industrie
- Groen, sport en recreatie
- Landelijk gebied

3. Beeldkwaliteitsplannen en aanvullende welstandscriteria

Voor ontwikkellocaties bevat de nota geen nadere uitwerkingen. Hier gelden de beginselen zoals beschreven in de algemene welstandscriteria op pagina 20 (hoofdstuk 2) van de vastgestelde welstandsnota. Eventuele beeldkwaliteitsplannen kunnen worden gezien als een uitwerking van het gebiedskarakter en richtlijnen voor de interpretatie van de algemene welstandscriteria. In sommige gevallen worden ook aanvullende welstandscriteria vastgesteld. De beeldkwaliteitsplannen of aanvullende criteria gaan in procedure veelal gelijk op met de stedenbouwkundige plannen en worden als aanvulling op de welstandsnota vastgesteld. Alle genoemde beeldkwaliteitsplannen en aanvullende welstandscriteria van voor 2016 zijn in het kader van de fusie van de gemeenten Alkmaar en Schermer en Graft - de Rijk op 12 november 2015 opnieuw door de gemeenteraad vastgesteld (harmonisatie van beleid).

Sinds de vaststelling van de welstandsnota in 2016 zijn enkele nieuwe beeldkwaliteitsplannen en criteria vastgesteld. Daarnaast zijn enkele beeldkwaliteitsplannen of criteria niet meer van toepassing omdat de betreffende ontwikkeling inmiddels is gerealiseerd en/of niet langer actueel is. Hierna volgt een overzicht.

Bedrijventerrein Beverkoog (2013)

Het beeldkwaliteitsplan voor het bedrijventerrein Beverkoog is in 2013 opgesteld vanwege een gewenste kwaliteitsimpuls bij de revitalisering van het bedrijventerrein. De revitalisering is inmiddels afgerond en er is geen sprake meer van een *ontwikkellocatie* maar van een *regulier welstandsgebied*.

Aanpassingen

- Kaart pagina 22: het gebied bedrijventerrein Beverkoog heeft een *regulier welstandsniveau* in plaats van de aanduiding *ontwikkellocatie*.
- De hierna volgende gebiedsuitwerking wordt als aanvulling opgenomen in de welstandsnota na pagina 211:

Gebied 14D Beverkoog

Beschrijving

De Beverkoog ligt aan de noordzijde van Alkmaar en is ingesloten tussen het dorp Sint Pancras (gemeente Langedijk) en woongebied Nollen-oost in het westen en door het Kanaal Omval-Kolhorn en Westerweg N242 in het oosten. Tussen de woningbouw aan de westzijde en het terrein ligt de groenstrook De Nollen en de spoorlijn naar Heerhugowaard. Aan de zuidkant grenst het terrein aan de Nollenweg N508 en aan de noordkant aan de kruising van het spoorlijn met het kanaal. Het bedrijventerrein wordt volledig door water omringd en heeft hierdoor een duidelijk kader.

De Beverkoog beschikt over één hoofdontsluitingsweg, de Berenkoog, welke op enkele plekken een laanachtige structuur heeft. De Berenkoog sluit aan op de Nollenweg (provinciale weg N508) en op de N242. Aan de westzijde van de Beverkoog ligt de spoorlijn Alkmaar-Schagen. Het station Alkmaar-Noord is aan de overzijde van de N508 gelegen. De Berenkoog is de centrale as op het bedrijventerrein waaraan meerdere ontsluitingslussen zijn aangesloten. Vanaf de Berenkoog bevinden zich ook enkele toegangen tot de groenstrook De Nollen, waar fiets- en wandelroutes doorheen lopen.

De bedrijven in de Beverkoog behoren tot bedrijfstakken en branches variërend van productie, handel en bouwnijverheid tot transport en dienstverlening. Naast de herkenbare, representatieve, showrooms van autodealers in het zuiden wordt het terrein gekenmerkt door een redelijk grote hoeveelheid productiehallen. Veel van de bedrijfsbebouwing zijn opgebouwd met gemetelde gevels of plaatmateriaal zoals damwandprofielen. Aan de voorzijde bevindt zich meestal het kantoorgedeelte, dat van verschillend materiaal is opgetrokken. De hoogte van de bedrijfsbebouwing is beperkt. De meeste gevels zijn opgetrokken op de rooilijn, zodat over het algemeen wel een rustig beeld is ontstaan.

Uitgangspunten

Bedrijventerrein Beverkoog is een regulier welstandsgebied. Het gebied wordt gekenmerkt door een duidelijke hoofdstructuur, de Berenkoog. Langs deze structuur is de groenstrook De Nollen nog goed zichtbaar en voelbaar. Het behouden en waar mogelijk versterken van de relatie tussen de Beverkoog en het recreatieve groengebied de Nollen is een belangrijk uitgangspunt. De Beverkoog heeft twee belangrijke entrees; aan de noordzijde bij de Westerweg (N242) en aan de zuidzijde bij de Nollenweg (N508). Bij deze entrees en langs de Beverkoog is de representativiteit van bebouwing belangrijk.

Belangrijkste kenmerken

- per kavel is er één hoofdmassa, waarvan de gevels gericht op belangrijke openbare ruimten zijn uitgevoerd als voorgevels
- gebouwen zijn overwegend vrijstaand en individueel
- de hoofdmassa is in de regel eenduidig, representatieve delen zoals kantoren staan aan de straatzijde
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen bescheiden, evenwichtig, gevarieerd en sober en soms representatief (met name de showrooms)
- gevels bestaan uit materialen met een structuur, zoals baksteen, hout of plaatmateriaal
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur, kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume
- hekwerken worden verzorgd uitgevoerd met spijlen (in een donkergroene tint). Behalve grenzend aan openbaar gebied, hier worden geen hekwerken toegepast.
- parkeerplaatsen kennen een groene afzooming

Stationsgebied Traverse (2013)

In 2009 zijn voor de noordzijde van station Alkmaar CS een beeldkwaliteitsplan en welstandscriteria vastgesteld. In 2013 zijn voor de nieuwe stationsbebouwing met traverse aanvullende uitgangspunten vastgesteld voor de vormgeving, het programma, de beeldkwaliteitseisen en de welstandscriteria. Het beeldkwaliteitplan 'Stationsgebied Traverse, het station in relatie tot de omgeving (maart 2013)' wordt ingetrokken, omdat de bouw van de traverse is voltooid.

Op dit moment werkt de gemeente samen met NS Stations aan een nieuw ontwikkelbeeld voor het stationsgebied. Het ontwikkelgebied wordt uitgebreid met een deel van de Wognumsebuurt en Zocherbuurt. Het stationsgebied maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van het Alkmaars Kanaal. Het in 2009 vastgestelde BKP en welstandscriteria blijven (vooralsnog) van toepassing.

Aanpassingen

- Kaart pagina 22: de aanduiding *ontwikkellocatie* wordt aangepast op basis van het concept Ontwikkelbeeld Stationsgebied.

Schelphoek (2008)

In 2005 zijn voor de ontwikkeling van het gebied van voormalig industrieterrein naar woningbouw voor de Schelphoek afzonderlijke welstandcriteria vastgesteld. In 2008 zijn deze criteria aangepast en aangevuld, vanwege een aanpassing in de bouwplannen. De ontwikkelingen zijn afgerond. Er is geen sprake meer van een ontwikkellocatie maar van een *regulier welstandsgebied*. Het gebied wordt aangeduid als *thematische wijk* in de welstandsnota.

Aanpassingen

- Kaart pagina 22: Het gebied Schelphoek heeft een *regulier welstandsniveau* in plaats van de aanduiding *ontwikkellocatie*.
- Kaart pagina 34: Het gebied Schelphoek is getypeerd als *thematische wijk* in plaats van *multifunctioneel gebied*.
- De hierna volgende gebiedsuitwerking wordt als aanvulling opgenomen in de welstandsnota na pagina 189:

Gebied 10h De Schelphoek

Beschrijving

De Schelphoek wordt gezien als deel van de binnenstad met de kenmerkende complexiteit van activiteiten, functies en gebouwen. De Turfmarkt en Schelphoekgracht voegen een nadrukkelijke watersfeer toe aan de Schelphoek. De Turfmarkt vormt de schakel tussen de historische binnenstad en het nieuwe woongebied. De Voormeer, met zijn stadsfront aan de bocht van het Noordhollands Kanaal, en de informele Singelstrook zijn karakteristiek te noemen.

Er is sprake van een eigentijdse architectuur en openbare ruimte met respect voor watersfeer. De bebouwing is gevarieerd in typologie, hoofdvormen en kleur- en materiaalgebruik. Het wijkje heeft over het algemeen een stedelijke uitstraling. Er zijn geen echte groene voortuinen, maar wel groenvoorzieningen in de openbare ruimte.

Uitgangspunten

De Schelphoek is aangeduid als regulier welstandsgebied. De ligging in/aan de binnenstad maakt aansluiting op de binnenstad belangrijk, waarbij het beeld van de Korte Vondelstraat, passantenhaven en de singelbebouwing belangrijke onderdelen zijn. Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De nadruk ligt ook op het aanzien van de openbare ruimte. Per cluster is met name de herkenbare samenhang tussen de bouwvolumes en architectuur van belang. Dit geldt ook voor op- en aanbouwen.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral het onderscheid tussen de clusters en de variatie in de openbare ruimte van belang zijn
- bouwmassa's en hoofdvormen zijn per cluster bepaald en vertonen een grote mate van samenhang, waarbij in het plan van de wijk op sommige punten gekozen is voor een variatie
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd
- materialen en kleuren zijn bepalend voor de architectuur

Bedrijventerrein Boekelermeer (2013)

In 2013 is een nieuw beeldkwaliteitsplan vastgesteld, deels ter vervanging van het in 2002 vastgestelde en in 2007 aangevulde beeldkwaliteitsplan Boekelmeer Zuid 2. De ontwikkeling is nog niet afgerond. Op de overzichtskaart op pagina 22 (welstandsniveaus) is per abuis de 'Zone bedrijvenpark - de Etalage' niet als ontwikkellocatie aangegeven. Voor dit gebied gelden het in 2002 vastgestelde en in 2007 aangevulde beeldkwaliteitsplan Boekelmeer Zuid 2. Criteria uit 2013 gelden voor de rest van het gebied.

Aanpassingen

- Kaart pagina 22: Het gebied 'Zone bedrijvenpark - de Etalage' heeft de aanduiding *bedrijven en industrie* in plaats van *groen, sport en recreatie*.
- Kaart pagina 34: Het gebied 'Zone bedrijvenpark - de Etalage' heeft de aanduiding *ontwikkellocatie*.

Jaagpad deel 1 (West en Midden) en deel 2 (Oost) (2010)

In 2010 zijn welstandscriteria vastgesteld voor het Jaagpadgebied. De ontwikkeling Jaagpad West en Midden (deel 1) is ondertussen afgerond. De herontwikkeling van Jaagpad Oost is nog niet afgerond, daarvoor blijven de in 2010 vastgestelde welstandscriteria vooralsnog van toepassing.

Aanpassingen

- Kaart pagina 22: Het gebied Jaagpad West en Midden (deel 1) heeft een *regulier welstandsniveau* in plaats van de aanduiding *ontwikkellocatie*.
- Kaart pagina 34: Het gebied Jaagpad West en Midden (deel 1) is getypeerd als *thematische wijk*.
- De hierna volgende gebiedsuitwerking wordt als aanvulling opgenomen in de welstandsnota na pagina 189:

Gebied 10i Jaagpad

Beschrijving

Aan de noordzijde van het Noordhollands kanaal ligt een relatief smalle strook die begrensd wordt door enerzijds het kanaal en anderzijds de Schermerweg (de historische Westfriese Omringdijk). Ten noorden van de Schermerweg ligt het bedrijventerrein Oudorp, waarvan enkele bedrijven gebruik maken van de Schermerweg voor de ontsluiting.

Ten westen wordt het gebied begrensd door het Schermereiland, de buurten Hondsbosch en Veeneitse eiland. Het totale gebied wordt aangeduid als Jaagpadgebied (verwijzend naar de historische context). De ontwikkeling van het westelijke deel is afgerond. Dit deel sluit aan op de historische binnenstad. Het deel ten oosten van de Scheepsjagerstraat is nog in ontwikkeling, en is onderdeel van de ontwikkeling van het Alkmaars Kanaal in aansluiting op deelgebied Oudorp.

Gebied

Er is sprake van een ordelijke stedenbouwkundige structuur, waarin clusters woningen zijn gerealiseerd met ieder een eigen plek en een herkenbaar architectuurthema. De bebouwingshoogte van de solitaire bebouwing reageert op het stedelijke karakter en de schaal van het kanaal. Daarnaast wordt de lijn die het kanaal door de stad vormt versterkt door de bebouwing die het kanaal begeleidt.

Het begin en het eind van het terrein worden met hoogte-accenten versterkt, die tevens als oriëntatiepunten voor de stad gaan functioneren. De transparantie wordt bereikt door openheid tussen de bebouwing, vooral ter hoogte van de groene corridors. Parkeren maakt onderdeel uit van de gebouwen en is vanaf de openbare ruimte niet of nauwelijks waarneembaar (geen blinde gevels op de begane grond). Alleen aan de kant van de dijk kan op maaiveld geparkeerd worden.

De uitstraling van de bebouwing refereert naar het industriële verleden van de locatie. Dit komt onder andere tot uitdrukking in vormgeving van de bebouwing in bijvoorbeeld een heldere compositie van de massa's en robuust materiaal gebruik. Doordat de gebouwen als losse solitaires op de woonkade zijn geplaatst is eenzijdigheid van de bebouwing vereist.

Uitgangspunten

Voor het westelijk deel van het Jaagpadgebied is een regulier welstandsniveau van toepassing. De waarde ligt vooral in de stedenbouwkundige structuur, de herkenbare architectuur en ligging aan het kanaal. Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De nadruk ligt op het aanzien van de openbare ruimte, waarbij moet worden aangetekend dat een deel van de gebouwen aan meerdere zijden grenst aan straten, water of groen.

Overig beleid

Voor Jaagpad Oost geldt een ontwikkelingskader.

Belangrijkste kenmerken

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon langs het kanaal, waarin vooral het onderscheid tussen de clusters en de variatie in de openbare ruimte van belang zijn
- bouwmassa's vertonen een grote mate van samenhang, waarbij op sommige punten gekozen is voor een variatie in hoogte en gevelindeling en kleurkeuze
- er is veelal sprake van eenzijdige oriëntatie
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd en vertonen een sterke samenhang
- materialen en kleuren zijn bepalend voor de architectuur

Lauwershof (2009)

Voor Lauwershof zijn in 2009 een beeldkwaliteitsplan en aanvullende welstandscriteria opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van het verpleeghuis naar een woongebied met uiteenlopende woonvormen gecombineerd met zorg en dienstverlening. Het stedenbouwkundig plan wordt niet meer uitgevoerd en het beeldkwaliteitsplan is niet meer actueel. De welstandscriteria zijn reeds geborgd in de welstandsnota, gebied 8d Oudorp Oost.

Aanpassingen

- Het beeldkwaliteitsplan en aanvullende welstandscriteria Lauwershof (2009) zijn niet meer van toepassing als formeel toetsingskader.

Ziekenhuisterrein noordwest Ziekenhuisgroep (2017)

Om optimaal te blijven functioneren in de toekomst, dient het ziekenhuisterrein van Noordwest Ziekenhuisgroep in Alkmaarderhout te worden vernieuwd. Het gebied is daarom aangewezen als *ontwikkellocatie*. Voor het ziekenhuisterrein is door de gemeenteraad op 14 december 2017 een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

Aanpassingen

- Kaart pagina 22: Het ziekenhuisterrein heeft de aanduiding *ontwikkellocatie*.
- De hierna volgende tekst wordt als aanvulling opgenomen in de welstandsnota op pag. 70 bij de uitgangspunten (gebied 2, Westerhoutkwartier):

Overig beleid

Het ziekenhuisterrein is aangewezen als ontwikkellocatie.

Brede School-Vitaal Graft-De Rijk (2013)

Voor de Brede School-Vitaal Graft-De Rijk zijn in 2013 een stedenbouwkundig plan en welstandscriteria opgesteld. De Brede School is ondertussen gerealiseerd. Het plan en de criteria zijn daarom niet meer van toepassing.

Aanpassingen

- Het beeldkwaliteitsplan en welstandscriteria Brede School-Vitaal Graft-De Rijk (2013) is niet meer van toepassing als formeel toetsingskader.

Koelmalaan 310 (2019)

Het plangebied is aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld.

Aanpassingen

- Kaart pagina 22: Het gebied heeft de aanduiding *ontwikkellocatie*.
- De hierna volgende tekst wordt als aanvulling opgenomen in de welstandsnota op pag. 151 bij de uitgangspunten (gebied 8b Nieuw Overdie en Kooimeer)

Overig beleid

Voor het winkelcentrum aan de Geert Groteplein en omgeving geldt een ontwikkelingskader. Ook het perceel aan de Koelmalaan 310 is aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw.

Omgevingsbeeld 'Alkmaars Kanaal' en ontwikkelbeelden deelgebieden (2019)

Het Alkmaars Kanaal wordt getransformeerd tot een aantrekkelijke stedelijke leefomgeving met ruimte voor wonen, werken en recreëren. Op 4 juli 2019 zijn het Omgevingsbeeld Kanaalzone en de ontwikkelbeelden Viaanse Molen, RWZI, Overstad, Oudorp en Overdie vastgesteld. Deze vormen inspirerende ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling van de zone langs het Alkmaars kanaal.

Aanpassingen

- Kaart pagina 22: Het gebied 'Alkmaars Kanaal' heeft de aanduiding *ontwikkellocatie*.

