BEELDKWALITEITPLAN & WELSTANDSCRITERIA

GEMEENTE ALKMAAR
februari 2014

VOORWOORD

Het Sportcluster aan de Westrand van Alkmaar grenst aan een van de meest bijzondere gebieden van Noord-Holland. Een eeuwenoud, open landschap met grillige waterlopen, statige molens en kloeke stolpboerderijen, verstopt in een kraag van beplanting. Bouwen in de Westrand, buiten de rode contour van de stad, schept verplichtingen. Niet alleen omdat het gebied een belangrijke cultuurhistorische betekenis heeft, die teruggaat tot kort na het jaar 1000, maar ook omdat het open polderlandschap een belangrijke ecologische betekenis heeft, in het bijzonder voor weidevogels.

De verdere ontwikkeling van het Sportcluster Westrand schept kansen voor Alkmaar als het gaat om het aantrekken van nieuwe, sportgerelateerde functies en daarmee het versterken van de identiteit als sportstad. Ook biedt het terrein kansen voor het ontwikkelen van een sterk recreatief netwerk dat de stad verbindt met het landschap.

Het creëren van nieuwe mogelijkheden voor sportgerelateerde functies en het realiseren van een sterk recreatief netwerk, kan op gespannen voet staan met het behoud van de bijzondere ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. De gemeente Alkmaar heeft de ambitie om tot een goed evenwicht tussen behoud en ontwikkeling te komen, verankerd in de Structuurvisie Westrand 2030. Het Beeldkwaliteitplan Westrand-Sportcluster is een verdere uitwerking van deze Structuurvisie. Het plan bevat strikte spelregels als het gaat om het ontwikkelen van het groenblauwe raamwerk en de inrichting van het openbare gebied. Daarnaast bevat het plan een visie op de drie te ontwikkelen deelgebieden, waarin de ambitie ten aanzien van bebouwing, welstandscriteria en richtlijnen voor de overgang naar het landschap zijn vastgelegd. Binnen deze uitgangspunten is een grote mate van vrijheid voor de uitwerking van de functies.

Het beeldkwaliteitplan bepaalt de spelregels en het speelveld, maar de spelers bepalen het spel. De bedoeling van het plan is om te komen tot een geheel dat meer is dan de som der delen, waar het collectieve belang van het groenblauwe raamwerk dominant is over het individuele belang. Het behoud van de bijzondere waarden en het bieden van nieuwe kansen vraagt om moed en een sterke ruggengraat en is alleen mogelijk als er een gezamenlijke inspanning ontstaat tussen de verschillende betrokken partijen.

Sylvia Karres - supervisor

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 De opgave 8
1.3 Wat is een beeldkwaliteitplan 8
1.4 Doel beeldkwaliteitplan 9
1.5 Leeswijzer 9

DEEL 1. BEELDKWALITEIT 11

2. Uitwerking groen-blauw raamwerk 13
2.1 Visie 13
2.2 Landschapsrand 15
2.3 Groenzone randweg 22
2.4 Dwarsverbindingen 24
2.5 Overige groenstructuren en randen 28
2.6 Entrees 31
2.7 Doorzichten 31
2.8 Inrichting 32

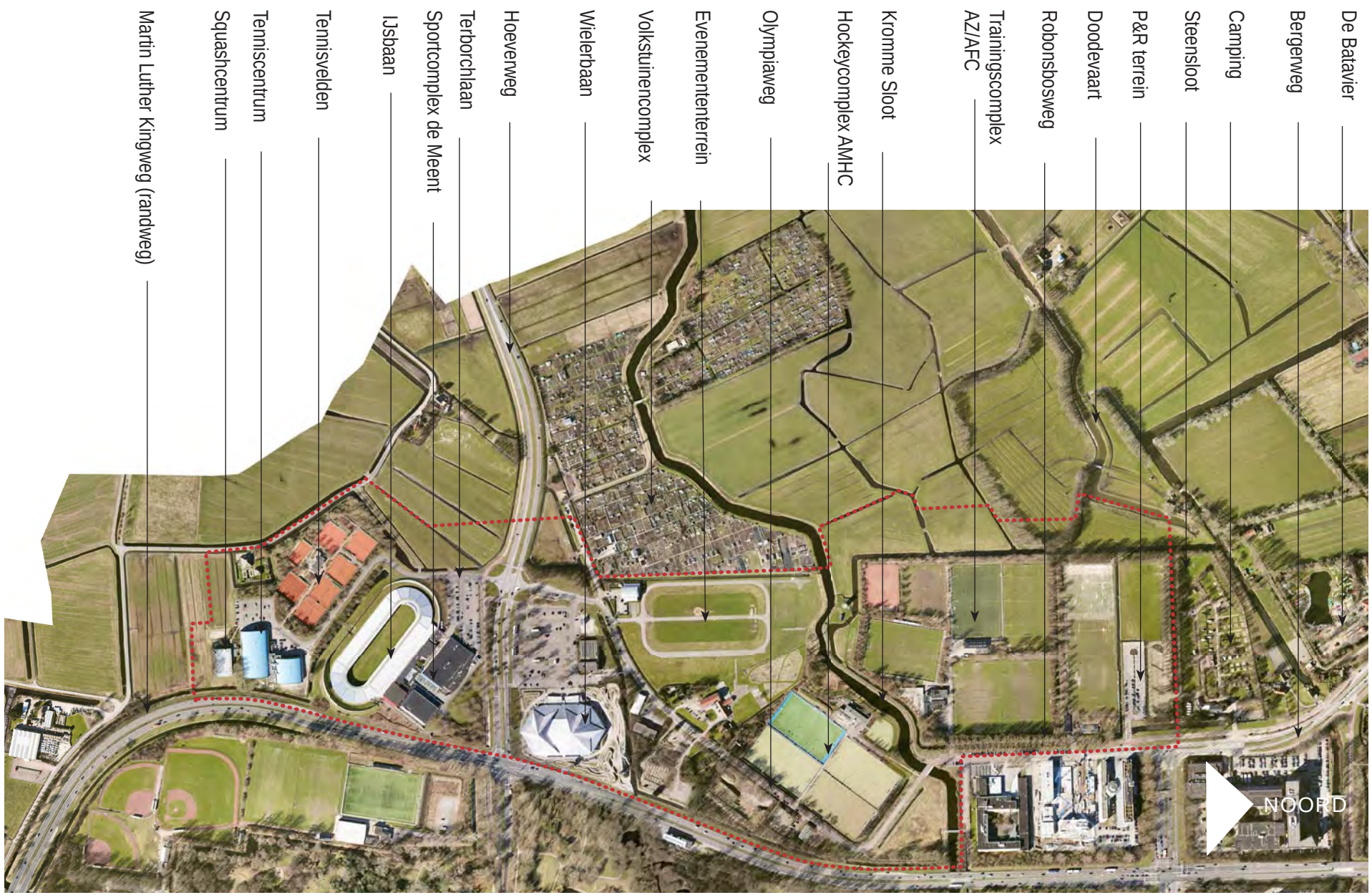
3. Beeldkwaliteit deelgebieden 35
3.1 Visie Beeldkwaliteit 35
3.2 Deelgebied: Sportcampus Terborchlaan 37
3.3 Deelgebied: Ontwikkelstrook Olympiaweg 41
3.4 Deelgebied: Sportvelden 45

DEEL 2. ONDERBOUWING 49

4. Beleid 51
4.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 51
4.1.1 Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse Cultuurlandschappen 51
4.1.2 Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden 53
4.1.3 Behoud en ontwikkeling van groen om de stad 53
4.2 Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie 53
4.3 Structuurvisie Westrand 2030 55
4.4 Stedenbouwkundig programma van eisen 57
4.5 Bestemmingsplan 57
4.6 Welstandsnota 57
4.7 Sportvisie: Alkmaars Startsignaal 57
4.8 Groenbeleid 59
4.8.1 Groenbeleidsplan 59
4.8.2 Boomstructuurplan 59

5. Analyse van de omgeving 61
5.1 Ontwikkelingsgeschiedenis 61
5.2 Kernkwaliteiten landschap 63
5.2.1 Strandwallen- en vlaktenlandschap 63
5.2.2 Droogmakerijenlandschap 63
5.3 Kenmerken plangebied 65
5.3.1 Functionele structuur 65
5.3.2 Ruimtelijke structuur 67
5.3.3 Groenstructuur 67
5.3.4 Omgevingskarakteristiek 69

INLEIDING



Plangebied beeldkwaliteitplan Westrand- Sportcluster

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De Westrand van Alkmaar is een bijzonder gebied, op het grensvlak tussen stad en landschap. Om een kwalitatief hoogwaardige en duurzame overgang tussen stad en land te kunnen waarborgen, heeft de gemeenteraad van Alkmaar op 4 oktober 2010 de Structuurvisie Westrand 2030 vastgesteld. Bestaande landschappelijke kwaliteiten van dit gebied worden behouden, versterkt en beleefbaar gemaakt door een structurerend groen-blauw raamwerk. Binnen dit groen-blauwe raamwerk is in het zuidelijk deel van de Westrand ruimte voor uitbreiding van het bestaande programma, waarbij het accent zal liggen op sport, recreatie en leisure. Deze ontwikkeling is verder uitgewerkt in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Westrand Sportcluster (SPVE).

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is ervoor gekozen om bestaande sport- en recreatievoorzieningen niet als Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) op te nemen, om het "uitschuiven" van het BBG te voorkomen. Uitbreiding en versterking of verbetering van de bestaande recreatieve functies buiten BBG in de Westrand is onder voorwaarden ook op basis van de Structuurvisie Noord-Holland mogelijk.
Het SPVE is als prealabele vraag aan GS voorgelegd. In antwoord hierop heeft GS, mede op basis van een advies van de ARO, op 6 maart 2012 positief gereageerd op de voorgestelde gebiedsontwikkeling, waarbij als randvoorwaarde is meegegeven dat er een duidelijke grens komt tussen stad en landschap en dat het groen-blauwe raamwerk binnen het gebied verstevigd moet worden. Vanaf het indienen van de prealabele vraag is de provincie nauw betrokken geraakt bij de verdere uitwerking van het SPVE. In meerdere expertbijeenkomsten met de Provinciaal adviseur ruimtelijke kwaliteit en beleidsadviseurs van de provincie zijn planonderdelen verder uitgewerkt en verbeterd en is de basis gelegd voor dit beeldkwaliteitplan.

Dit 'Beeldkwaliteitplan Westrand - Sportcluster' dient meerdere doelen. Ten eerste wordt een beeldkwaliteitplan verplicht door de Provincie Noord-Holland, aangezien de Westrand van Alkmaar buiten het BBG ligt. Op basis van een beeldkwaliteitplan kunnen de beoogde ontwikkelingen in relatie tot de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten worden beoordeeld. Als uitgangspunt geldt: 'ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit'. Nieuwe plannen dienen uit te gaan van de identiteitsbepalende kenmerken van het landschap en dienen zorgvuldig in de omgeving ingepast te worden. Dit beeldkwaliteitplan vormt daarvoor het toetsingskader.

Daarnaast vormt dit beeldkwaliteitplan de basis voor de wettelijke toetsingskaders; het bestemmingsplan, ruimtelijke onderbouwingen bij projectbesluiten en de welstandsnota. Voor een goede kwaliteitssturing zijn passende en werkbare beeldkwaliteiteisen en welstandscriteria nodig. Bij de uitwerking van het SPVE is gebleken dat het beeldkwaliteitplan uit de Structuurvisie Westrand 2030 te rigide en financieel onhaalbare regels bevat. Bovendien zijn er nog geen nieuwe welstandscriteria opgenomen. De geldende welstandscriteria uit de gemeentelijke welstandsnota zijn niet afgestemd op de ontwikkelingsmogelijkheden.

Tot slot dient dit beeldkwaliteitplan als instrument voor de supervisie. Met name de inpassing van ontwikkelingen in het landschap is een belangrijk aspect van de beoordeling. Mede om die reden is het groen-blauwe raamwerk verder uitgewerkt. Daarnaast is het belangrijk om het groen-blauwe raamwerk ruimtelijk en financieel te borgen tijdens de ontwikkelingen.

1.2 De opgave

Dit “Beeldkwaliteitplan Westrand – Sportcluster” is een herijking van het beeldkwaliteitplan uit de Structuurvisie Westrand. De niet haalbare ruimtelijke ambities, zoals het voorschrijven van ondergronds parkeren, zijn bijgesteld. Daarnaast is het beeldkwaliteitplan aangevuld ten behoeve van de ontwikkelingsmogelijkheden in het sportcluster Terborchlaan, die in het SPVE zijn toegevoegd. Niet in de laatste plaats is het beeldkwaliteitplan uit de Structuurvisie op een aantal punten teveel verplichtend voor bebouwingsmogelijkheden. Een meer flexibele opstelling is nodig omdat in dit gebied bijzondere initiatieven worden verwacht, waarbij per initiatief moet worden beoordeeld hoe en waar dit op de juiste wijze kan worden ingepast in het gebied. Mede omdat in de nieuwe sportvisie “Alkmaars startsignaal” de focus wordt gelegd op talentontwikkeling en recreatiesport die uitstekend passen in de ontwikkeling van het gebied. Flexibiliteit is dus gewenst, met behoud van de ambities voor een kwalitatieve ruimtelijke inpassing. De geformuleerde ambities en de daaruit volgende richtlijnen zijn gebaseerd op het geldende provinciale en gemeentelijke beleid en een analyse van de landschappelijke omgeving.

Dit beeldkwaliteitplan geeft niet alleen ambities en richtlijnen aan voor de bebouwing, maar geeft ook een uitwerking van het groen-blauwe raamwerk uit de Structuurvisie Westrand 2030. Hierdoor wordt niet alleen voorkomen dat het landschap ondergeschikt raakt aan de ontwikkelingen, ook kan een zorgvuldige afstemming plaatsvinden tussen de ontwikkelingen en het landschap. Daarnaast worden een visie en richtlijnen gegeven voor de inrichting van de open(bare) ruimte tussen de gebouwen.

Het plangebied van het beeldkwaliteitplan komt overeen met het plangebied van het SPVE en bestaat uit:

- een bebouwd en verder te bebouwen deel dat ten oosten van de Terborchlaan en Olympiaweg ligt en wordt begrensd door het squashcentrum in het zuiden en de Steensloot in het noorden.
- een deel ten westen van de Olympiaweg en Robonsbosweg dat verder ontwikkeld kan worden voor groene, ongebouwde sport- en recreatieve functies en landschap.

In dit beeldkwaliteitplan worden ook inrichtingsvoorstellen gedaan voor landschappelijke onderdelen buiten het plangebied. Deze voorstellen dienen geïnterpreteerd te worden als ambitie, voor de uitvoering hiervan moet aansluiting gezocht worden op initiatieven van derden.

Het beeldkwaliteitplan is een belangrijke bouwsteen voor het nieuwe bestemmingsplan Westrand-zuid. De ambities en richtlijnen krijgen hun vertaling in de planvoorschriften en de toelichting van het bestemmingsplan.

1.3 Wat is een beeldkwaliteitplan

Een beeldkwaliteitplan brengt waardevolle kenmerken en kwaliteiten van een gebied in beeld, met als doel de identiteit van een gebied te versterken. Het kan gaan om het behouden en versterken van een bestaande identiteit of het realiseren van een nieuwe identiteit. Dit beeldkwaliteitplan geeft een samenhangend pakket ambities, richtlijnen en maatregelen zowel voor de bebouwing, de openbare ruimte en de samenhang ertussen. Basis hiervoor zijn de bestaande ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten.

De beeldkwaliteit van een gebied is hetgeen men visueel kan waarnemen, de verschijningsvorm(en) en de uiterlijke kenmerken van een gebied in de bebouwde maar ook onbebouwde omgeving. Behalve een heldere en samenhangende ruimtelijke structuur zijn identiteit en belevingswaarden van groot belang voor een goede beeldkwaliteit. Met identiteit wordt een herkenbare eigenheid van een gebied bedoeld waarin het zich onderscheidt van andere gebieden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan specifieke landschappelijke kenmerken, beleving en gebruik van de openbare ruimte en karakteristieke bebouwing.

1.4 Doel beeldkwaliteitplan

Binnen het plangebied zijn meerdere partijen bezig met initiatieven, divers van aard en omvang. Voor de Westrand wordt een kwalitatief hoogstaand eindbeeld nagestreefd, zowel voor de bebouwing als voor de openbare ruimte en de samenhang ertussen. Uitgangspunt is een zorgvuldige landschappelijke inpassing, met het groen-blauwe raamwerk uit de Structuurvisie Westrand als onderlegger.

Doel van dit beeldkwaliteitplan is een verankering van het groen-blauwe raamwerk in de omgeving en het realiseren van samenhang tussen bebouwing, landschap en openbare ruimte. Dit beeldkwaliteitplan visualiseert de ontwerpopgaven en dient als referentiekader voor de landschappelijke inpassing en de architectonische uitwerking van bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan is tegelijkertijd een instrument voor de supervisor. De supervisor begeleidt inhoudelijk en procesmatig de diverse ruimtelijke ontwikkelingen. De supervisor bewaakt de kwaliteit en de integrale samenhang van de ontwikkelingen. Niet alleen tijdens het ontwerpproces en de uitvoering van plannen, maar ook in tijdelijke situaties als gevolg van een gefaseerde ontwikkeling van het gebied. Met de vaststelling van dit beeldkwaliteitplan ligt er een toetsingskader voor de welstandsbeoordeling, die ook door de supervisor wordt gedaan.

Het “Beeldkwaliteitplan Westrand – Sportcluster” is een flexibel en inspirerend referentiekader waarin de ruimtelijke ambities in woord en beeld zijn benoemd. In het verlenge van deze ruimtelijke ambities is een aantal nieuwe welstandscriteria opgenomen, als wettelijk kader voor de welstandstoets. Deze welstandscriteria beschrijven met name de kwaliteitsdoelen en zijn niet zozeer voorgeschreven oplossingen. Daarmee worden de huidige welstandscriteria vervangen, waardoor de ruimtelijke ambities en wettelijke toetsingskaders op elkaar zijn afgestemd. De welstandscriteria zijn richtinggevend voor de gewenste beeldkwaliteit. Het is mogelijk hiervan af te wijken, mits dit een kwalitatieve verbetering van het ontwerp oplevert.

Omdat een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de ruimtelijke ontwikkelingen een belangrijk aspect is in het plangebied, zijn ook de inrichtingsprincipes voor de openbare ruimte opgenomen.

1.5 Leeswijzer

Dit document bestaat uit twee delen. In het eerste deel wordt het groen-blauwe raamwerk, zoals deze is vastgelegd is de Structuurvisie Westrand 2030, verder uitgewerkt (hoofdstuk 2). Binnen dit groen-blauwe raamwerk is ruimte voor ontwikkelingen, de spelregels voor deze ontwikkelingen zijn opgenomen in hoofdstuk 3.

Gezien het grote aantal beleids- en projectdocumenten die van belang zijn voor het plangebied is er voor gekozen om in het tweede deel van dit document een samenvatting te geven van het relevante beleid (hoofdstuk 4) en een beschrijving te geven van de karakteristiek en kwaliteiten van de landschappelijke omgeving (hoofdstuk 5). In deel twee zijn de gemaakte keuzes uit deel 1 verantwoord en is aangegeven hoe tegemoet gekomen wordt aan de suggesties uit het prealabele advies van de ARO.

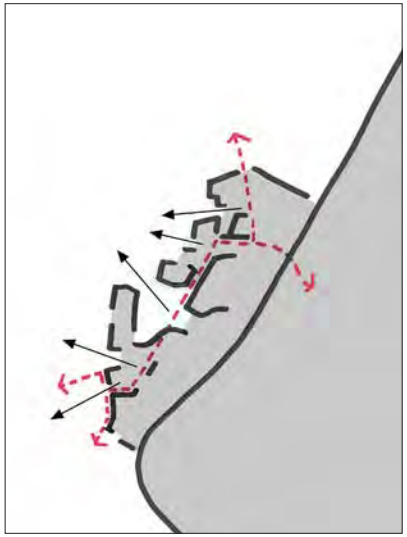
Voordeel van deze opbouw is dat deel 1 kan worden geïnterpreteerd als de beeldkwaliteitparagraaf voor het sportcluster Westrand, dat zich zelf staand kan worden gelezen. Wanneer behoefte is aan onderbouwing van de gemaakte keuzes, dan kan deel 2 geraadpleegd worden. Daardoor is het een werkbaar en compleet document.

DEEL 1.
BEELDKWALITEIT

UITWERKING GROEN-BLAUW RAAMWERK

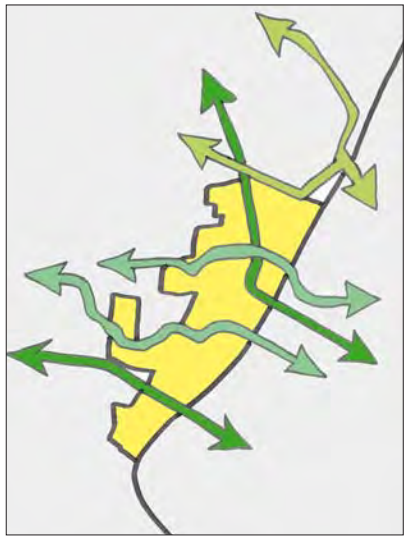
Overgangsgebied

- *verbindingen naar stad en landschap*
- *kwalitatieve overgang tussen stad en land*
- *verankeren in de omgeving*
- *groen karakter*



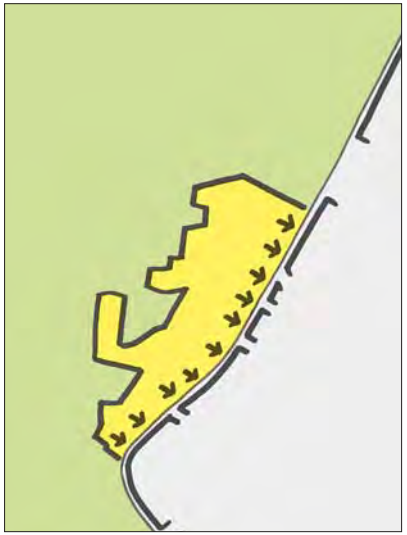
Landschapsrand

- *wordt gevormd door bestaande bomensingels*
- *beleefbaar maken afwisselend beeld van omsloten landschapskamers en zicht op open weidegebied, door nieuwe fietsroute in noord-zuid richting*
- *nieuwe ecologische verbinding in noord-zuidrichting, aanvullend op groenzone randweg*



Dwarsverbindingen

- *verbinden stad, land en plangebied*
- *ecologische, cultuurhistorische en recreatieve waarden zoveel mogelijk combineren*



Zone randweg

- *presenteren en etaleren van (sport) functies*
- *eenduidige uitstraling groenstrook*
- *doorzichten naar achtergelegen gebied*

2. UITWERKING GROEN-BLAUW RAAMWERK

2.1 Visie

Het groen-blauwe raamwerk uit de Structuurvisie Westrand is de drager voor de ontwikkeling van het plangebied. Door het groen-blauwe raamwerk stevig neer te zetten, heeft het de capaciteit om nieuwe gebouwde ontwikkelingen in zich op te nemen. Het doel is dat:

- het groenblauwe raamwerk wordt verankerd in bestaande structuren, doordat het verbindingen legt tussen het stedelijke en het landelijk gebied;
- het groenblauwe raamwerk niet ondergeschikt raakt aan de stedelijke ontwikkeling;
- het groenblauwe raamwerk een bijdrage levert aan het regionale recreatieve netwerk, waardoor de recreatiesport, als onderscheidend kenmerk voor Alkmaar en de regio, verder wordt ontwikkeld;
- het groenblauwe raamwerk zorg draagt voor een kwalitatief hoogwaardige overgang tussen stad en land.

Tegelijkertijd dienen nieuwe ontwikkelingen bij te dragen aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het gebied. Dit houdt in dat ontwikkelingen integraal met het aangrenzende openbare gebied worden vormgegeven en ontwikkeld. Daarnaast dienen de ontwikkelingen mede als kostendrager voor de aanleg van de het groen-blauwe raamwerk.

Om het groen-blauwe raamwerk te kunnen verankeren in de gebiedsontwikkeling, is het raamwerk verder uitgewerkt. Dit heeft geleid tot nieuwe inzichten ten opzichte van de Structuurvisie Westrand 2030, gebaseerd op de locatiespecifieke kenmerken en bestaande kwaliteiten van het gebied. Gevolg is dat in de detaillering wordt afgeweken van de principeprofielen uit de Structuurvisie.

Het groen-blauwe raamwerk bestaat in hoofdlijnen uit de landschapsrand, de dwarsverbindingen en de groenzone langs de randweg:

- De beleving van de landschappelijke kernkwaliteiten, namelijk het contrast tussen het open weidegebied en het gesloten stedelijk gebied, wordt versterkt. Het afwisselende beeld van doorzichten op het open weidegebied en de omsloten landschapskamers, dat gevormd wordt door de bestaande bomensingels, blijft behouden en wordt beleefbaar gemaakt vanaf een nieuwe recreatieve route in noord-zuid richting. Tegelijkertijd wordt hier een nieuwe ecologische verbinding gecreëerd.
- Nieuwe recreatieve routes volgen de cultuurhistorische lijnen en ecologische verbindingen die het plangebied doorkruisen. Daarmee wordt er een aanvulling gedaan op het regionale recreatieve routenetwerk tussen stad en duinen. In het open weidegebied maakt de nieuwe recreatieve route langs de Kromme Sloot het weidevogelleefgebied en de ecologische hoofdstructuur beter beleefbaar.
- Het is wenselijk dat het plangebied beter zichtbaar wordt vanaf de randweg. Dit geldt niet alleen voor de functies, maar ook voor de groenstructuren die het plangebied met de stad verbinden. Voor de groenzone langs de randweg wordt een eenduidig groenbeeld nagestreefd.

De uitwerking van het groen-blauwe raamwerk is vertaald in principeprofielen, waarin maatvoering, gebruik en type beplanting zijn opgenomen. De minimale maat van het groen-blauwe raamwerk wordt vastgelegd door middel van de (maximale) rooilijnen. Binnen de rooilijnen is ruimte voor (bouw)ontwikkelingen, hiervoor zijn geen bouwvlekken vastgelegd. Bouwontwikkelingen dienen echter te allen tijde buiten het groen-blauwe raamwerk plaats te vinden. Overschrijding van de rooilijnen is incidenteel mogelijk, mits onderbouwd door middel van een goed ontwerp. Daar waar de voorstellen van de principeprofielen gronden van derden raken, moet bij verdere planvorming nader overleg plaatsvinden. In de principeprofielen is in zwarte tekst opgenomen wat nieuw is ten opzichte van de bestaande situatie, in grijze tekst in aangegeven wat bestaande onderdelen zijn. Naast de principeprofielen voor het groen-blauwe raamwerk geldt er voor het gehele plangebied een gemeenschappelijke opgave voor de inrichting van de openbare ruimte: eenheid, eenvoudige en doelmatige elementen, ingetogenheid ten opzichte van het groenbeeld.

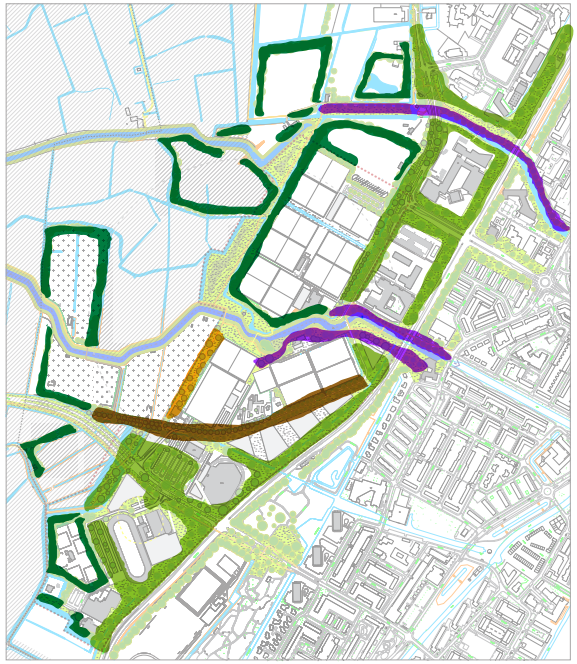
UITWERKING GROEN-BLAUW RAAMWERK

15m vrijwaringszone
15m vrijwaringszone
10m vanaf kant slogt
12m vanaf kant weg
30m vanaf kant weg
10m vanaf waterkant
10m vanaf waterkant
10m vanaf waterkant

2.2 Landschapsrand

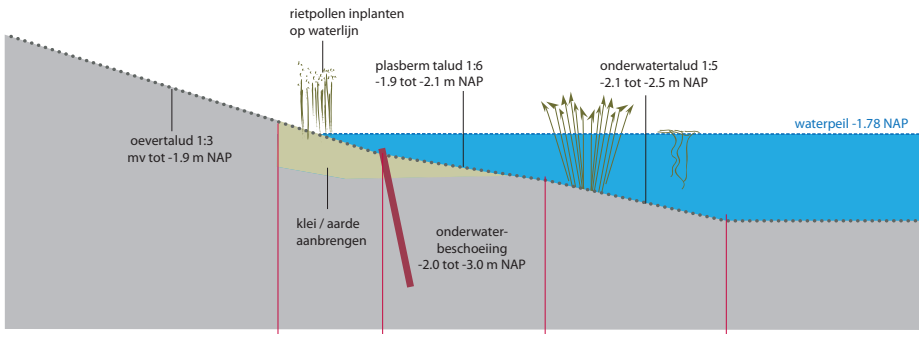
Uitgangspunten voor de uitwerking van de landschapsrand zijn:

- Bestaande bomensingels grenzend aan het open weidelandschap worden behouden. Bomen worden alleen toegevoegd, waar een versterking van het groene aangezicht vanuit het landschap noodzakelijk is.
- Daar waar bomensingels de voorzieningen afschermen richting het weidegebied, dient de bomensingel in stand te blijven. Bij uitval van bomen in overige bomensingels (ter plekke van landschapskamers) is vervanging geen noodzaak.
- Nieuwe waterelementen hebben de karakteristiek van een (brede) sloot (in tegenstelling tot de voorgestelde waterplas in de Structuurvisie Westrand). Hierdoor wordt meer aangesloten op de landschappelijke kenmerken.
- Watercompensatie vindt plaats door verbreding van sloten en wordt gecombineerd met de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Bestaande sloten worden zoveel mogelijk gebruikt als begrenzing.
- Ter versterking van de ecologische waarde wordt een deel van de landschapsrand ingericht als plas-dras gebied (rietland en nat grasland). Door de nabijheid van bomensingels zal dit gebied geen weidevogels aantrekken, wel is het aantrekkelijk voor andere soortengroepen als watervogels, rietvogels en kleine zoogdieren. In deze zone is ruimte voor natuurgerichte recreatie, zoals visplekken en een laarzenpad. Vanwege de ecologische waarde is dit géén hondenlosloop gebied.
- Aanleg van een recreatief pad in noord-zuid richting, dat zowel door fietsers als door voetgangers gebruikt wordt. Breedte is 3,5m, het pad is onverlicht en heeft geen markeringen.
- Door de aanleg van natuurvriendelijke oevers ontstaat er een ecologische verbinding in noordzuid richting, aanvullend op en ter compensatie van de herinrichting van de groenzone langs de randweg. Dit sluit aan bij de plannen van het HHNK om natuurvriendelijke oevers in het gebied ten westen van Alkmaar te realiseren. Het plas-dras gebied en de natuurvriendelijke oevers vergroten de ecologische waarde van het gebied rondom de Kromme Sloot (ecologische verbinding).



Verschillende bomenstructuren

- *bomensingels*
- *open parkinrichting*
- *bomenlaan Olympiaweg*
- *fruitbomen*
- *begeleidende bomen structuur langs cultuurhistorische waterloop*



Principeprofiel natuurvriendelijke oever, bron: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

UITWERKING GROEN-BLAUW RAAMWERK

Inrichtingsprincipes landschapsrand:

Rietland en nat grasland (profiel 1 t/m 4)
- *afgraven maaiveld tot 5 - 30 cm boven grondwaterstand*
- *hoogteverschillen in maaiveld: afwisseling van open water, nat rietland en droog rietland*
- *open vlakte behouden door gefaseerd maaien en afvoeren*

Bloemrijk grasland (profiel 1 t/m 4)
- *kruidenrijke grasmix*
- *extensief maaien*

Fruitbomen (profiel 4)
- *onderbeplanting: bloemrijk grasland*
- *vruchtdragende bomen (peren, appels, hazelnoten)*

Bomensingel sportvelden (profiel 1 t/m 3)
- *opgaande beplanting*
- *hoofdzakelijk populieren*
- *bij (dreigende) uitval nieuwe bomen planten*

Bomensingel landschapskamer (profiel 2)
- *gemengde boomsoorten*
- *onderbeplanting: bloemrijk grasland*
- *bij uitval nieuwe bomen niet noodzakelijk*

Windkerende haag (profiel 4)
- *naast sportvelden*
- *soorten passend in polderlandschap, zoals els, meidoorn, veldesdoorn, Gelderse roos, wilde roos.*
- *hoogte afhankelijk van molenbiotoop (min. 1,8m)*
- *hek combineren met haag, haag staat aan zijde openbare ruimte*

Natuurvriendelijke oevers - nvo (profiel 1 t/m 4, 6)
- *bij de aanleg rekening houden met bestaande boomwortels*
- *variërend profiel als gevolg van beschikbare ruimte en ten behoeve van grotere biodiversiteit*

Open parkinrichting / parkachtige berm (profiel 6 en 7)
- *gemengde boombeplanting, soorten passend in polderlandschap (abeel, wilg, populier, els), aangevuld met soorten passend in park (berk, eik)*
- *gemengd struweel: meidoorn, sleedoorn, roos, esdoorn*
- *onderbeplanting: bloemrijk grasland*
- *80% bloemrijk grasland, 20% bomen/struweel*
- *extensief maaien, ter hoogte van entree gebouwen kan intensiever gemaaid worden (tbv zicht of gebruik)*
- *waardevolle bestaande bomen behouden, zicht op bebouwing ontstaat hoofdzakelijk door verwijderen onderbeplanting*

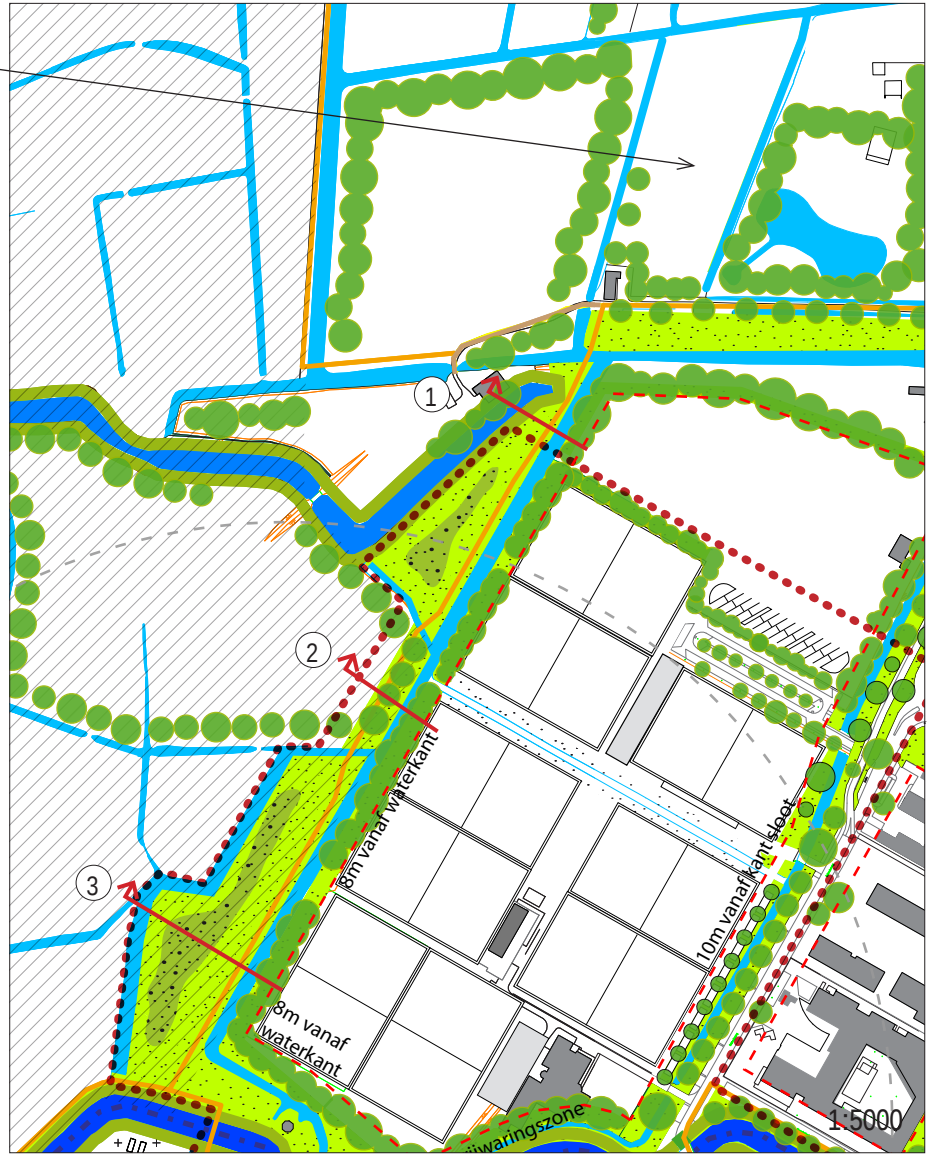
UITWERKING GROEN-BLAUW RAAMWERK

De landschapsrand ter hoogte van de Batavier, zoals voorgesteld in de Structuurvisie Westrand, vervalt:

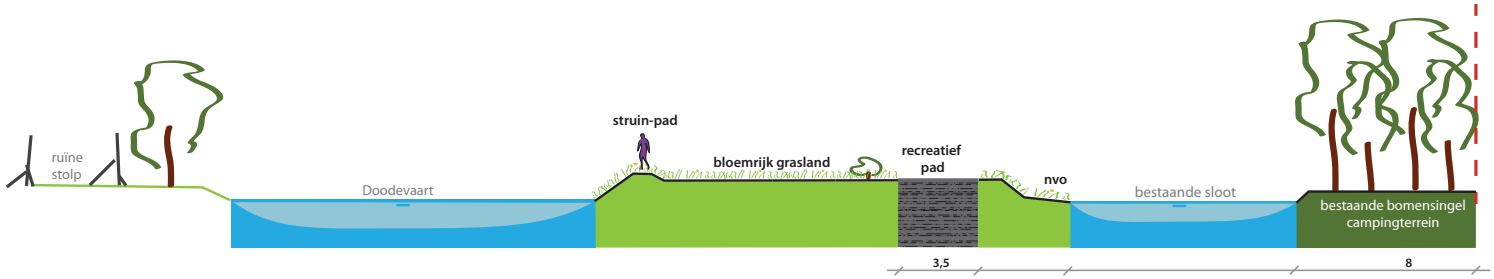
- Hier is al een bestaand groen aangezicht vanuit het weidelandschap, door de windsingels van bestaande landschapskamers. Versterken van de landschapsrand is hier niet nodig.
- Een fietspad is hier niet noodzakelijk voor een verbinding met de Bergerweg. De recreatieve route volgt het fraaie pad langs het paardenweitje en de waterloop (zie profiel 16) en sluit logisch aan op het fietspad richting de fietstunnel onder de randweg (richting binnenstad).

Landschapsrand, ten noorden van de Kromme Sloot (profiel 1 t/m 3):

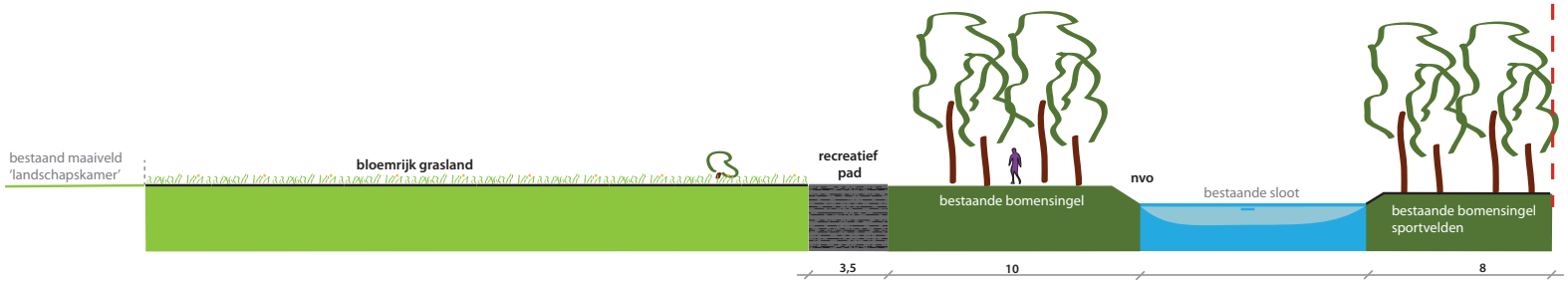
- Inrichten als rietland, nat grasland en bloemrijk grasland.
- Geen nieuwe bomenstructuur toevoegen. Bestaande bomensingels ten westen van de sportvelden behouden, deze vormen het groene aangezicht vanuit het open weidegebied.
- De windsingel van de landschapskamer intact laten, het recreatieve pad loopt dóór de landschapskamer (profiel 2).
- Watercompensatie ten behoeve van de aanleg van het trainingscomplex wordt opgelost door de verbreding van sloten. Ter hoogte van de landschapskamer wordt de sloot niet verbreed in verband met boomwortels. De slootverbreding wordt gecombineerd met de aanleg van natuurvriendelijke oevers.



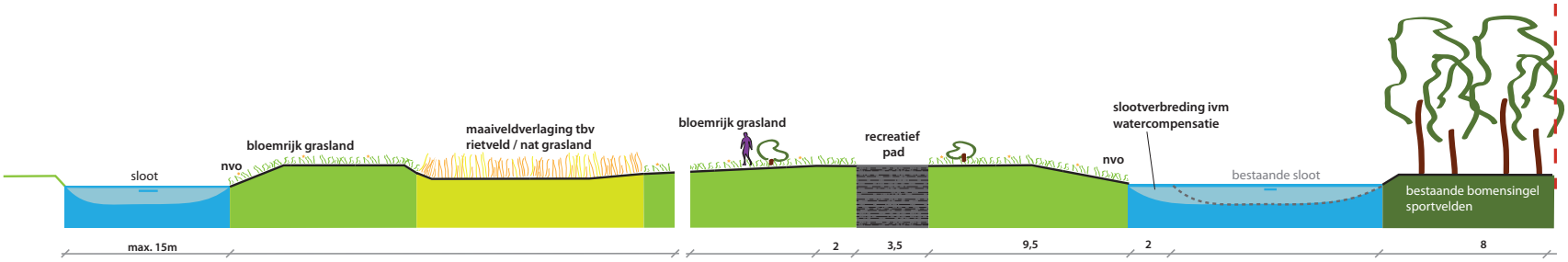
UITWERKING GROEN-BLAUW RAAMWERK



Principeprofiel 1: landschapsrand ter hoogte van ruïne stolpboerderij



Principeprofiel 2: landschapsrand ter hoogte van landschapskamer

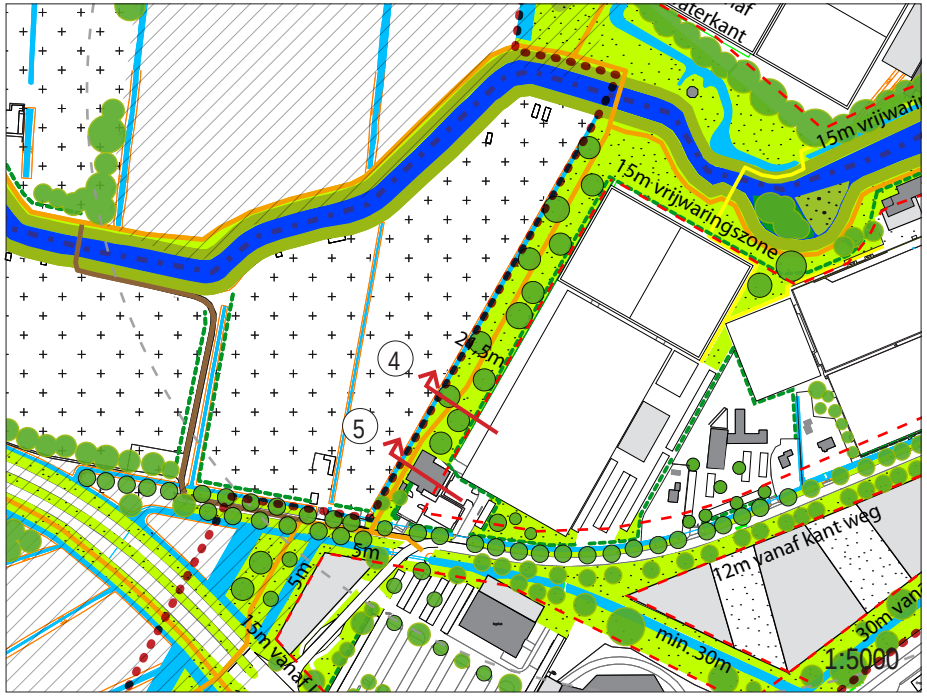


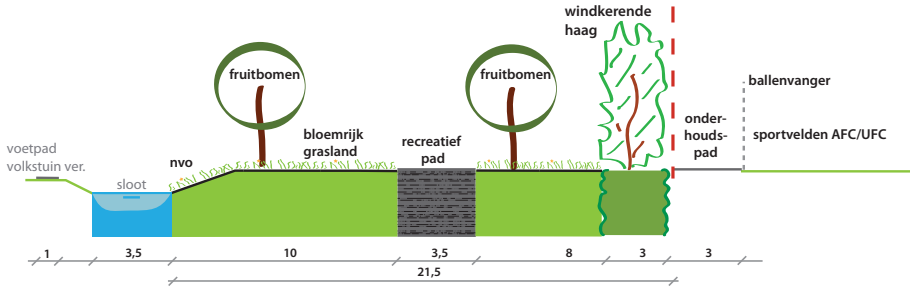
Principeprofiel 3: landschapsrand

UITWERKING GROEN-BLAUW RAAMWERK

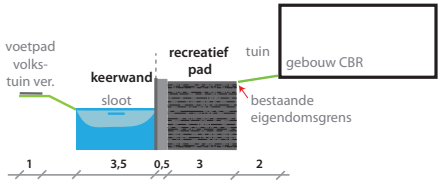
Landschapsrand, ter hoogte van het volkstuinencomplex (profiel 4 en 5):

- Hier is de landschapsrand smaller, vanwege de beschikbare ruimte. Het openbaar groen heeft een zo breed mogelijke maat, de inrichting ervan levert een bijdrage aan de landschappelijke beleving vanaf het recreatieve pad.
- Vanwege de molenbiotoop is het planten van hoge boomsoorten niet mogelijk. Hier zullen fruitbomen worden geplant, het plukken van vruchten heeft een toegevoegde waarde voor het recreatieve pad.
- Het trainingscomplex wordt afgeschermd door een (geschoren) haag (tbv windvang en privacy), waarvan de hoogte wordt afgestemd op de molenbiotoop.
- Ter hoogte van het CBR gebouw zal door middel van een damwand langs de sloot ruimte gecreëerd worden voor het recreatieve pad (profiel 5).





Principeprofiel 4: landschapsrand tussen volkstuinen en sportvelden

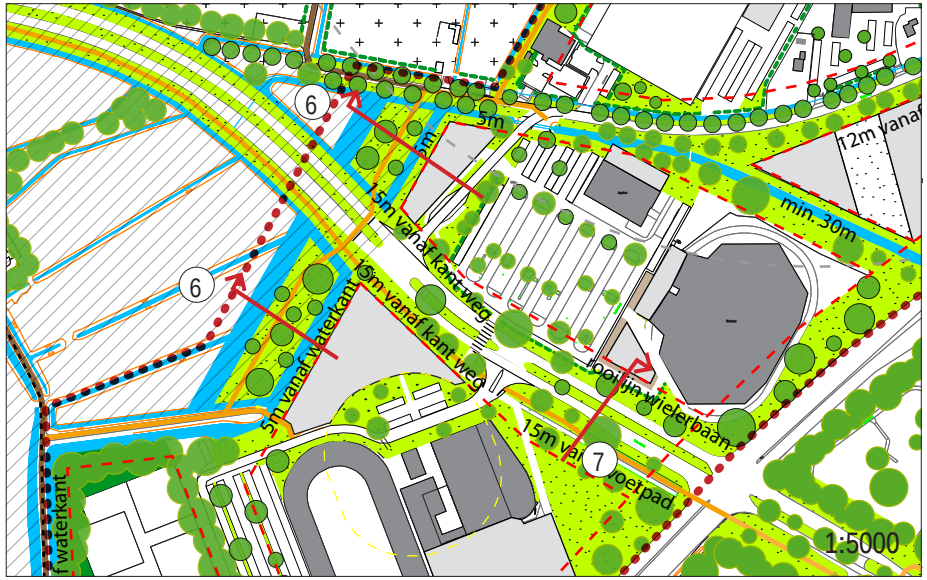


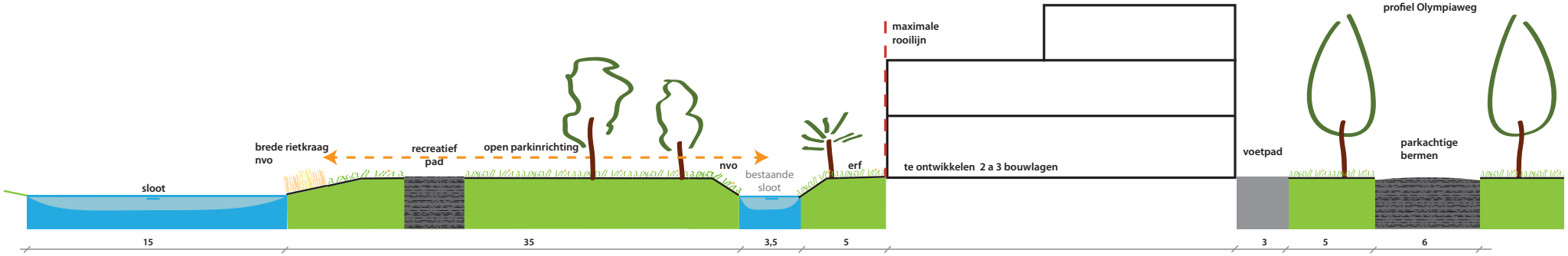
Principeprofiel 5: landschapsrand bij CBR

UITWERKING GROEN-BLAUW RAAMWERK

Landschapsrand, ter hoogte van de sportcampus Terborchlaan (profiel 6):

- Hier maakt de landschapsrand onderdeel uit van de parkachtige inrichting van de sportcampus. De open parkinrichting maakt een oriëntatie van de gebouwen op het landschap mogelijk, maar zorgt toch voor een groen aangezicht vanuit het open weidelandschap. Door bebouwing ook te oriënteren op het open weidelandschap (geen achterzijde) ontstaat een goede overgang tussen stad en landschap. De groenstructuur ondersteunt deze alzijdigheid.
- De overgang tussen het weidegebied en landschapsrand wordt vormgegeven door middel van een brede sloot met een brede rietkraag.
- De nieuwe bebouwing aan de landschapszijde vormt een representatieve entree van de Westrand en van Alkmaar. Tegelijkertijd is de ontwerpopgave, vanwege de ligging aan het open weidegebied, om de bebouwing zorgvuldig landschappelijke in te passen.
- De overgang tussen bebouwing en landschap dient extra zorgvuldig ontworpen te worden, onder andere door:
  - Geen gesloten gevels of achterkanten naar het open landschap, maar representatieve, zorgvuldig vormgegeven gevels.
  - Een terughoudend avondbeeld (beperken lichtoverlast).
  - De buitenruimte op maaiveld krijgt een groene inrichting die aansluit op het omringende landschap.
  - Water wordt ingezet als scheiding tussen openbaar en privé (geen hekken).





Principeprofiel 6: landschapsrand ter hoogte van sportcampus Terborchlaan

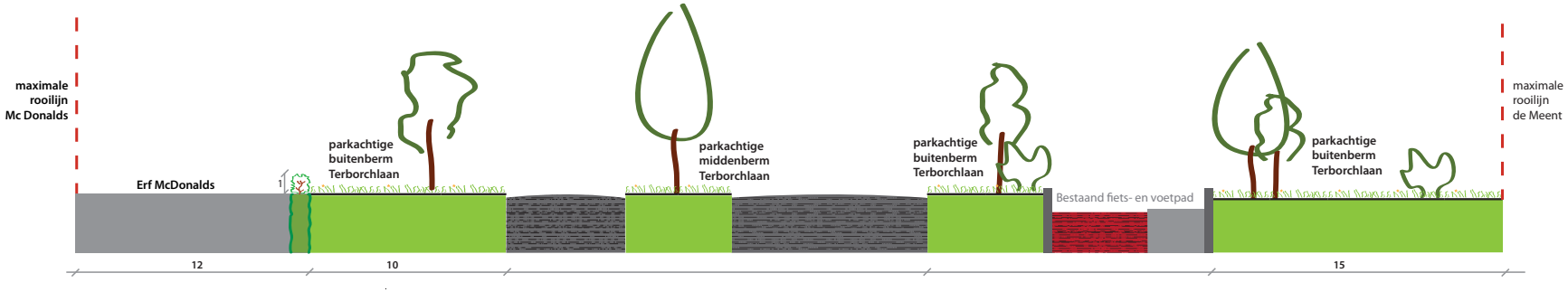
UITWERKING GROEN-BLAUW RAAMWERK

Rondom de Terborchlaan wordt een campusachtige inrichting nagestreefd, met als uitgangspunten:

- De parkachtige inrichting van de landschapsrand en de sportcampus sluit aan op de parkachtige inrichting van de groenzone langs de randweg.
- Ruimtelijke samenhang tussen de diverse (sport)gebouwen en een eenduidige en groene uitstraling van de openbare ruimte.
- Aantrekkelijke verblijfsplekken en logische routes.
- Herkenbaarheid en veiligheid van het gebied.

Voor de inrichting van de bermen Terborchlaan (profiel 7) geldt:

- Toepassen inrichtingspricipes groenzone randweg (p22).
- Gemengde boombeplanting verder mengen door toevoegen abeel, wilg, populier.
- Bestaande bloeiende struweelbeplanting in de bermen behouden vanwege hun ecologische waarde en beschutting voor fietsers en voetgangers.
- Bij de wielerbaan is veel uitval van iepen geweest, daar kan veel teruggeplant worden.
- In de bermen ook regelmatig openheid in de vorm van bloemrijk grasland. Extensief maaien, ter hoogte van entree gebouwen kan intensiever gemaaid worden (tbv zicht of gebruik)
- (Erf)afscheidingen worden vormgeven door middel van (een hek met) een haag. De haag is circa 1,0m hoog, is (deels) groenblijvend of bladhoudend en bestaat uit gemengde soorten (zoals meidoorn, veldesdoorn, wilde liguster, Gelderse roos, wilde roos).



Principeprofiel 7: Terborchlaan

2.3 Groenzone randweg

De zone langs de randweg krijgt als geheel een hoogwaardige, herkenbare en eenduidige uitstraling. Dit geldt zowel voor de bebouwing als voor de groeninrichting. Het achterliggende gebied wordt op meerdere plekken zichtbaar gemaakt (zie 2.7).

Uitgangspunten voor de uitwerking van de groenzone langs de randweg (profiel 8 t/m 10):

- De groenzone tussen de zijkant van de rijbaan en de rooilijn van bebouwing langs de randweg heeft een minimale breedte van 30m en krijgt een parkachtige inrichting met doorzichten, waardoor gebouwen zich kunnen presenteren en etaleren.
- Als basis voor de inrichting van het maaiveld geldt een open inrichting met bloemrijk grasland, bomen en struweel. Er is sprake van één integraal ontwerp voor de openbare ruimte en de aangrenzende kavels.
- Erfafscheidingen worden zoveel mogelijk door middel van groen of water vormgegeven. Hekwerken zijn zo transparant mogelijk (bijv. dubbelstaafmat), terughoudend in kleurgebruik en zijn 10 á 20 cm boven het maaiveld geplaatst ten behoeve van een faunapassage. Daarnaast wordt de ecologische waarde van deze groenzone versterkt door de aanleg van natuurvriendelijke oevers en door zoom-mantelbegroeiingen langs zuidgeoriënteerde bermen (oa. bij kruisingen).
- Waardevolle bestaande bomen worden behouden, zicht op bebouwing ontstaat hoofdzakelijk door het verwijderen van onderbeplanting.
- De parkachtige inrichting van de groenzone langs de randweg wordt doorgezet in de sportcampus Terborchlaan.
- Er is plek voor maximaal één mast met verwijzingen van bedrijven in het gebied, namelijk ter hoogte van de wielerbaan.

Inrichtingsprincipes groenzone randweg:

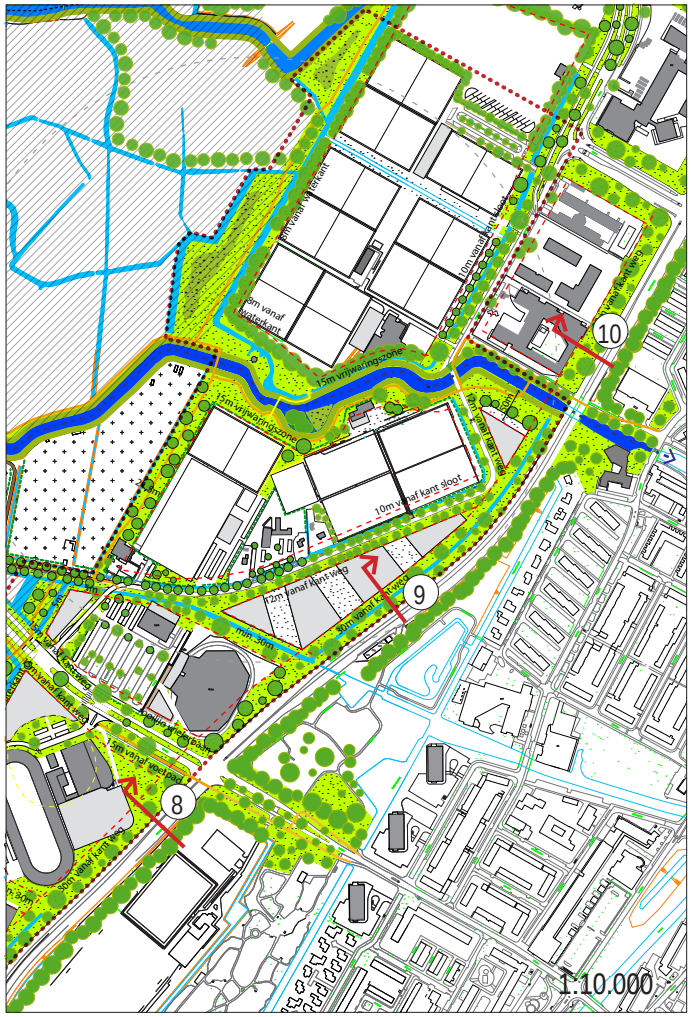
Parkachtige berm (profiel 6 en 7)

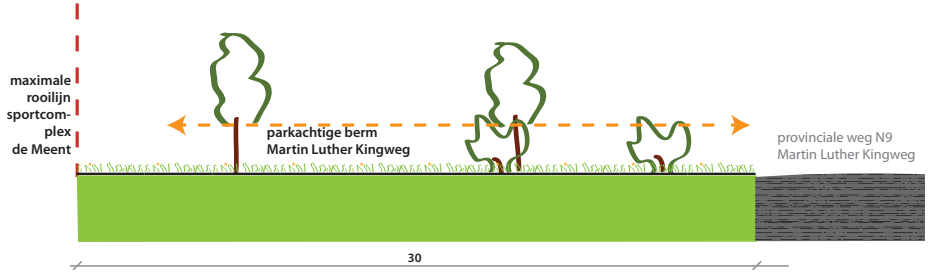
- *gemengde boom en struweelbeplanting, soorten passend in polderlandschap (abeel, wilg, populier, els, meidoorn, sleedoorn, roos, esdoorn), aangevuld met soorten passend in park (berk, eik)*
- *onderbeplanting: bloemrijk grasland, extensief maaien*
- *80% bloemrijk grasland, 20% bomen/struweel*

Natuurvriendelijke oevers

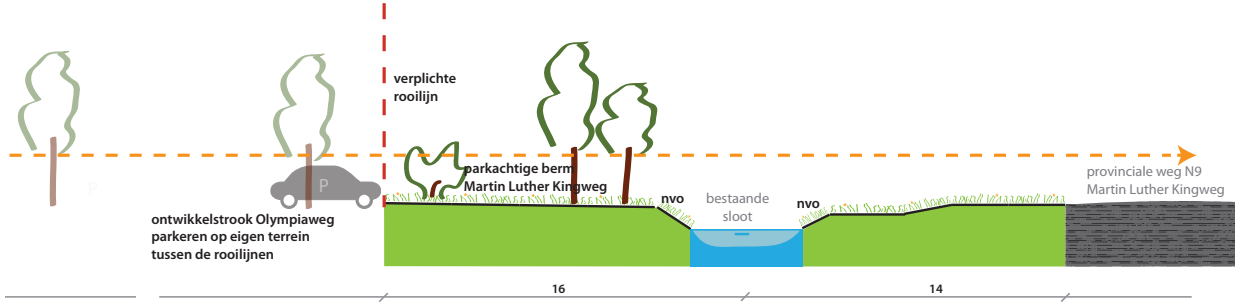
- *bij de aanleg rekening houden met bestaande boomwortels*
- *variërend profiel als gevolg van beschikbare ruimte en biodiversiteit*

UITWERKING GROEN-BLAUW RAAMWERK

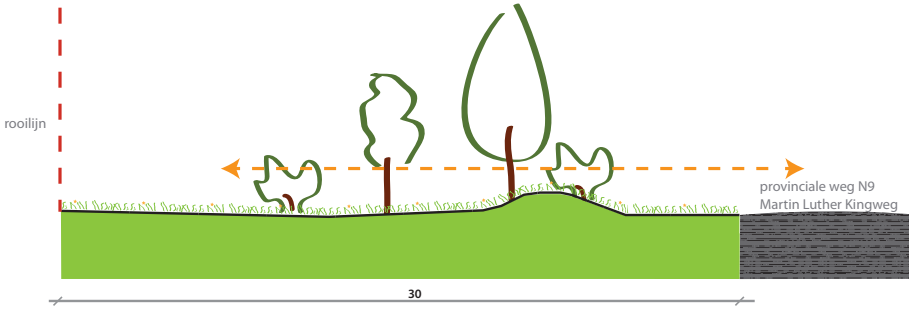




Principeprofiel 8: groenzone randweg, ter hoogte van Sportcomplex de Meent



Principeprofiel 9: groenzone randweg, ter hoogte van ontwikkelstrook Olympiaweg



Principeprofiel 10: groenzone randweg, bestaande inrichting ter hoogte van pand Rabobank

2.4 Dwarsverbindingen

De dwarsverbindingen volgen het boezemwater (Kromme Sloot, Doodevaart), als cultuurhistorisch waardevol element in het landschap. Uitgangspunt is het toegankelijk maken van deze gebieden door middel van een recreatieve route. Daarnaast wordt de bestaande ecologische waarde, namelijk een ecologische verbindingszone tussen stad en landschap, verder uitgebreid.

Dwarsverbinding Kromme Sloot (profiel 11 t/m 14):
In de Structuurvisie Westrand is hiervoor een inrichting voorgesteld met nat en droog bloemrijk grasland en mogelijk ook rietlanden. De vrijwaringszone (15m) van de waterkering aan weerszijden van de Kromme Sloot geeft echter beperkingen voor het afgraven van grond ten behoeve van nat riet- en hooiland of natuurvriendelijke oevers. Het verlagen van het maaiveld buiten de vrijwaringszone is wel mogelijk.

Aan de noordzijde van de Kromme Sloot worden de sportvelden afgeschermd door een groensingel. Hier zal bij het plaatsen van nieuwe beplanting rekening gehouden worden met de molenbiotoop (hoogte groensingel max. 2,5m). De sportvelden aan de zuidzijde van de Kromme Sloot zullen worden afgeschermd door een haag, in verband met de wens van afscherming (haag combineren met hek) en windvang ten behoeve van de sportvelden, de molenbiotoop (beperking beplantingshoogte) en beschikbare ruimte. Door de aanleg van het fietspad ten zuiden van de Kromme Sloot zal bosplantsoen verdwijnen. Waar mogelijk wordt dit in de directe omgeving gecompenseerd, ten behoeve van de foerageerroute van vleermuizen langs de Kromme Sloot. Ter hoogte van de MLKweg wordt de beplanting zover mogelijk als doorgezet tot aan de randweg, ten behoeve van migratie en foerageren van vleermuizen (oversteken randweg).

Ter versterking van de recreatieve waarde van de Kromme Sloot zijn visplekken voorstelbaar. Het aantal oversteken over de Kromme Sloot wordt beperkt tot maximaal twee nieuwe bruggen, om zo het aantal bouwwerken te beperken en de vaarroute niet te belemmeren. De brug is openbaar toegankelijk en dient twee recreatieve routes en een verbinding tussen de sportvelden. De brug is doorvaarbaar en heeft een ecopassage langs de oever.

Inrichtingsprincipes dwarsverbindingen:

Oeverbescherming Kromme Sloot
- *rietkraag*

Bloemrijk grasland
- *kruidenrijke grasmix*
- *extensief maaien*

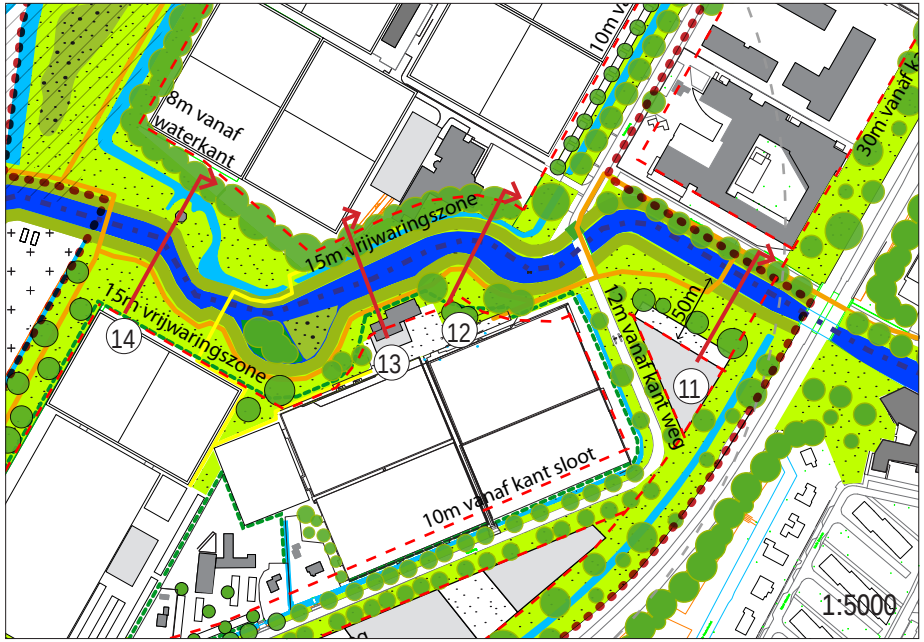
Haag
- *hek combineren met haag, haag staat aan zijde openbare ruimte*
- *soorten passend in polderlandschap, zoals els, meidoorn, veldesdoorn, Gelderse roos, wilde roos.*
- *ter afscherming van volkstuinen en sportvelden, aangrenzend aan recreatief pad*

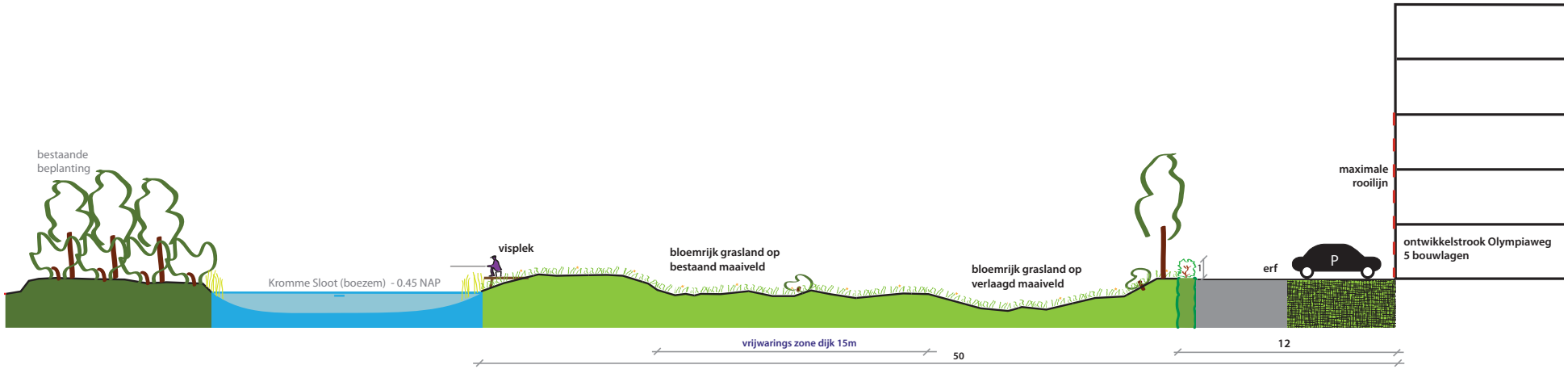
Natuurvriendelijke oevers
- *ter hoogte van Doodevaart*
- *langs Kromme Sloot niet wenselijk vanwege waterkering en behouden breedte waterdoorgang (vaarroute)*

UITWERKING GROEN-BLAUW RAAMWERK

Overige uitgangspunten en aandachtspunten voor de Kromme Sloot zijn:

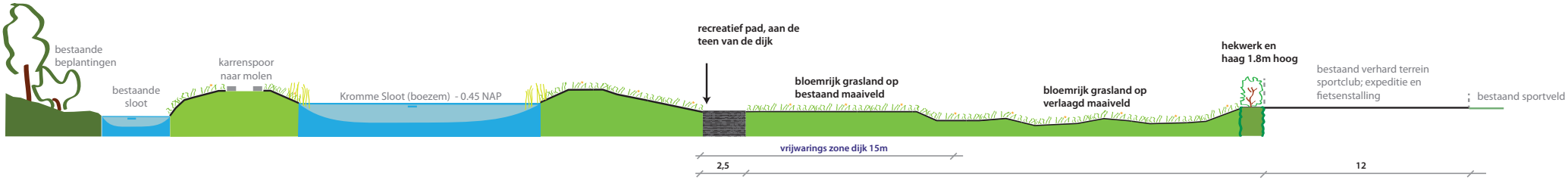
- Tussen de Olympiaweg en de randweg staat nieuwe bebouwing op een afstand van minimaal 50m tot aan de Kromme Sloot (profiel 11).
- Het is mogelijk over de kruin van de dijk te lopen, hier wordt geen pad voor aangelegd.
- De groeninrichting wordt doorgezet aan de andere zijde van de MLKweg, ten behoeve van verbinding met de stad. De Kromme Sloot wordt vanaf de randweg beter zichtbaar/beleefbaar gemaakt.
- De sportvelden aan de zuidzijde van de Kromme Sloot en het volkstuinencomplex worden afgeschermd door middel van een hek en een haag. De sportvelden aan de noordzijde worden afgeschermd door een groensingel (max. 2,5m hoog).
- Door de aanleg van het fietspad langs de Kromme Sloot ontstaan er kansen om het clubhuis van de hockey te oriënteren op de Kromme Sloot (profiel 13).
- In de principeprofielen is uitgegaan van het dijkprofiel ná de uitvoering van de kadeverbetering (eind 2012).



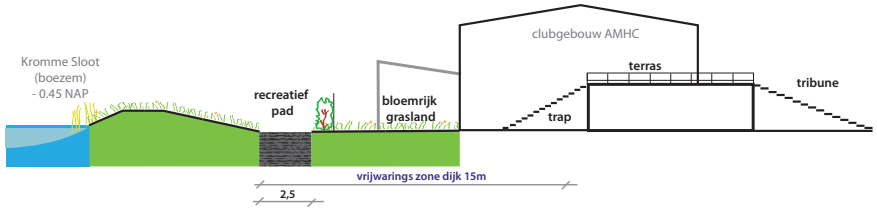


Principeprofiel 11: Kromme Sloot ter hoogte van ontwikkelstrook Olympiaweg

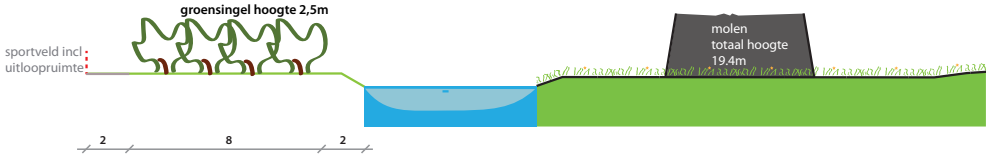
UITWERKING GROEN-BLAUW RAAMWERK



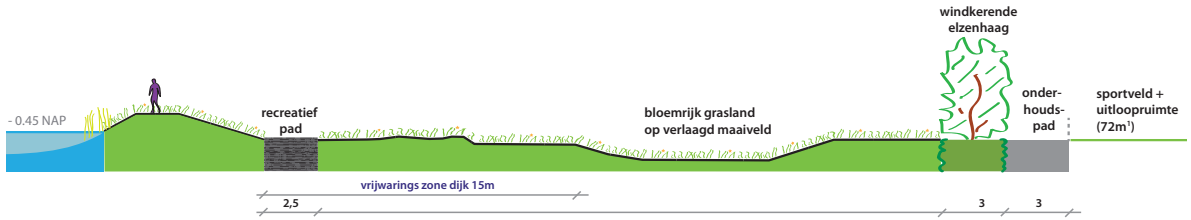
Principeprofiel 12 Kromme Sloot



Principeprofiel 13 Kromme Sloot - oriëntatie AMHC clubhuis op de Kromme Sloot (terras)



Principeprofiel 14: ter hoogte van molen - noordzijde van de Kromme Sloot

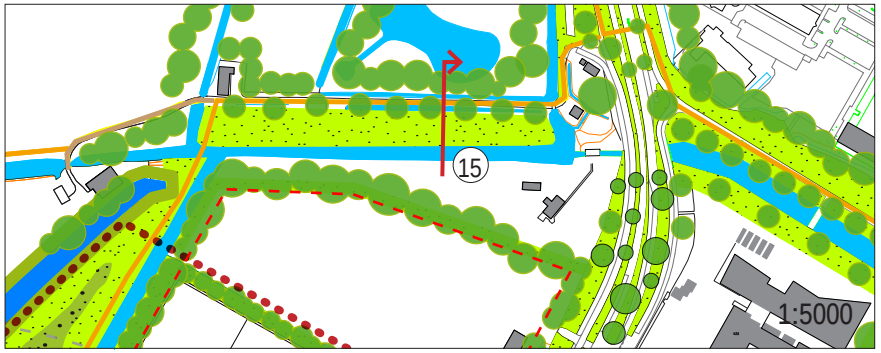


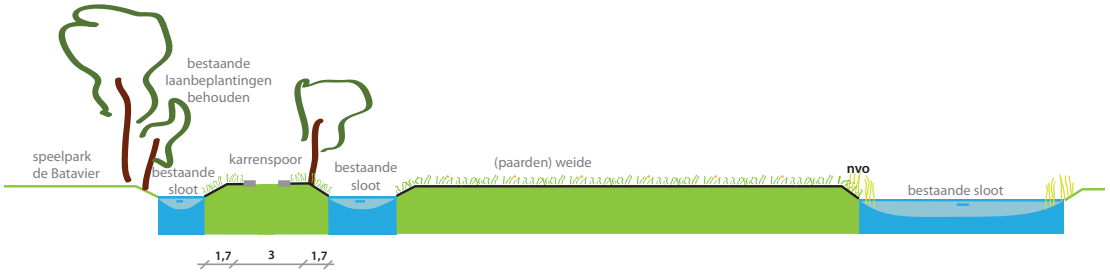
Principeprofiel 14: ter hoogte van de molen - zuidzijde Kromme Sloot

UITWERKING GROEN-BLAUW RAAMWERK

Dwarsverbinding Doodevaart (profiel 15):

- Het huidige karrenspoor wordt gebruikt als recreatief pad. De huidige bomen langs het pad blijven behouden.
- Ter versterking van de ecologische waarde wordt voorgesteld om natuurvriendelijke oevers aan te leggen langs de noordoever (zonzijde) van de bestaande sloot.
- Behouden openheid en groene karakter van de (paarden)weide, ter versterking de beleving van de ecologische verbinding en de cultuurhistorische waterloop.
- De groeninrichting wordt doorgezet over de Bergerweg en de MLKweg, ten behoeve van verbinding met de stad en migratie en foerageren van vleermuizen.



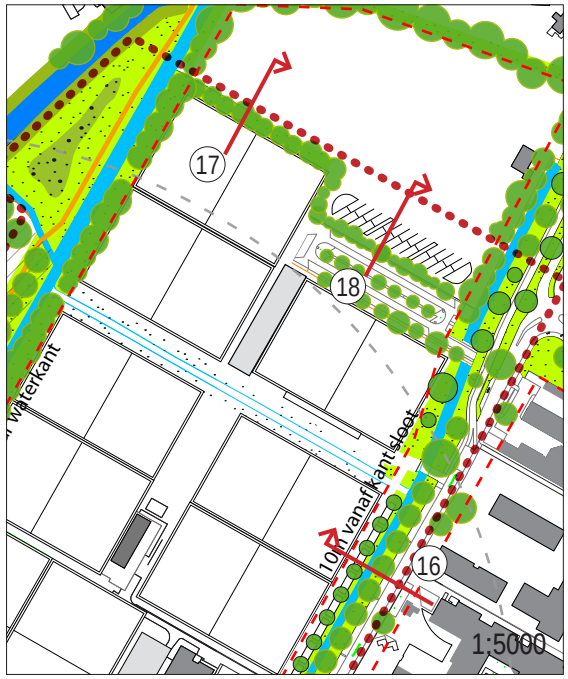


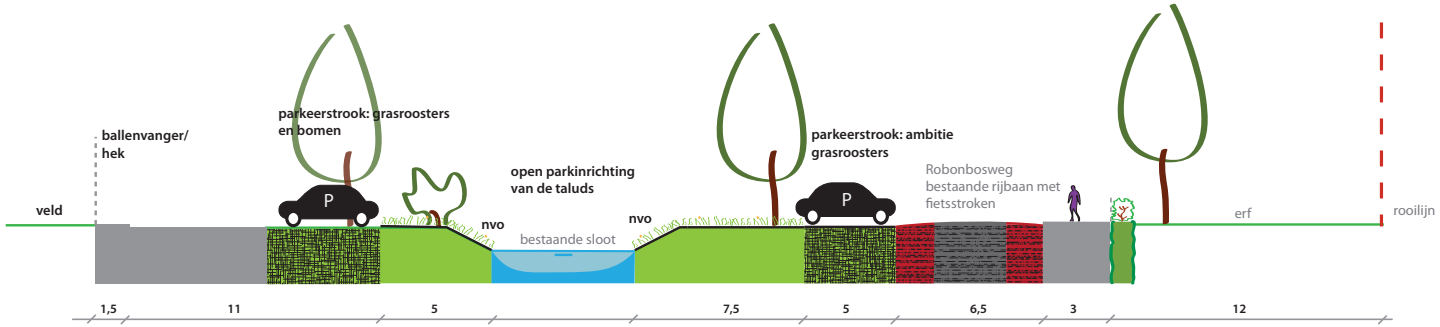
Principeprofiel 15: Doodevaart / Bergerweg - schaal 1:250

2.5 Overige groenstructuren en randen

Robonsbosweg en trainingscomplex AZ/AFC (profiel 16, 17 en 18):

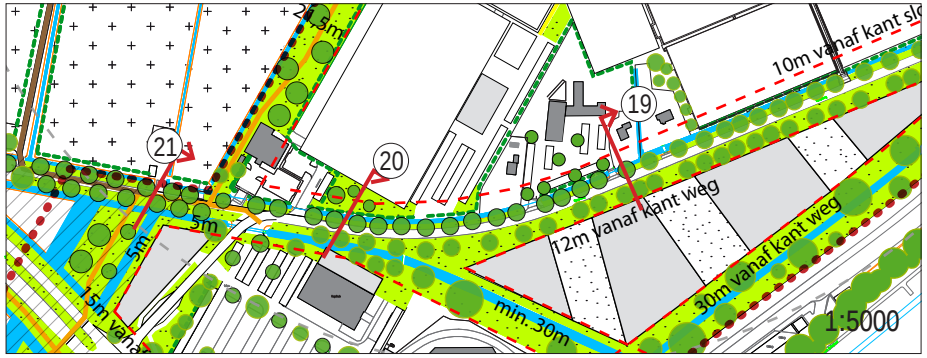
- Aan de oostzijde van de Robonsbosweg is de maximale rooilijn bepaald door de bestaande bebouwing. Aan de westzijde van de weg staat bebouwing ten minste 10m vanuit de kant van de sloot.
- De bermen van de Robonsbosweg zullen meer parkachtige worden ingericht, waardoor er meer zicht is op de aangrenzende (sport)functies. Het verkeersprofiel van de Robonsbosweg blijft gehandhaafd.
- Groensingels aangrenzend aan en binnen het trainingscomplex zorgen voor beschutting en ruimtelijke kwaliteit en zijn aantrekkelijke foerageergebieden voor vleermuizen.

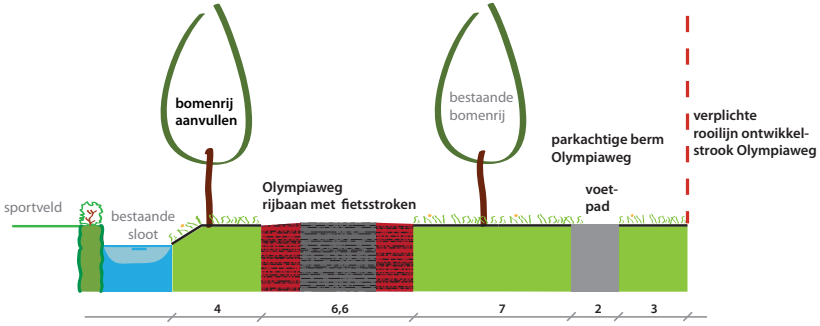




Principeprofiel 16: Robonsbosweg

UITWERKING GROEN-BLAUW RAAMWERK



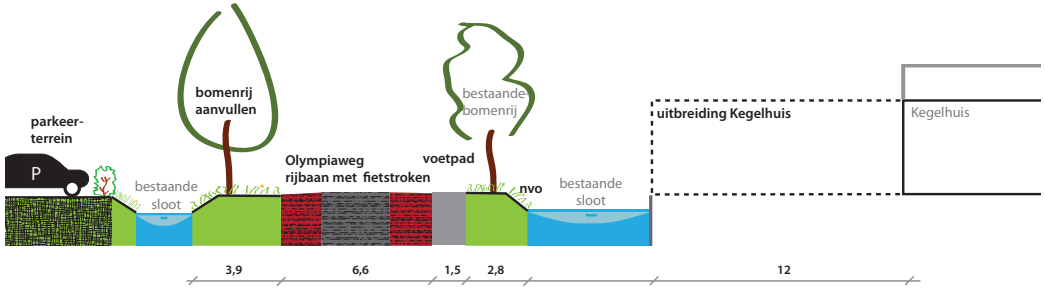


Principeprofiel 19: Olympiaweg heringericht tot 30 km/h

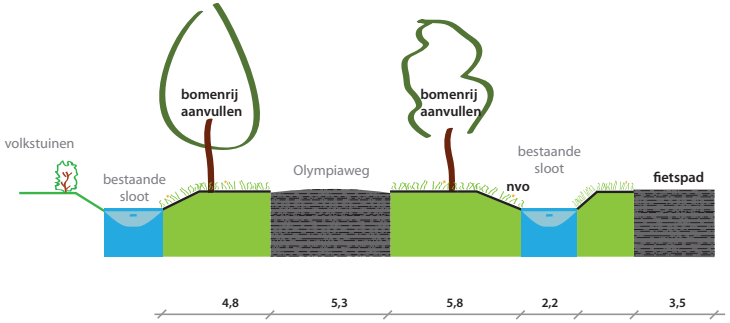
Olympiaweg (profiel 19 t/m 21):

- De bestaande bomenlaan langs de Olympiaweg wordt behouden en aangevuld om de ligging van de vroegere Hoeverweg als cultuurhistorische lijn te accentueren. De bomenlaan bestaat uit diverse boomsoorten. Door een meer aaneengesloten bomenstructuur ontstaat een aantrekkelijke foerageerroute voor vleermuizen.
- Voor de ontwikkelstrook Olympiaweg geldt een verplichte rooilijn voor bebouwing op 12m afstand vanaf de kant van de weg (uitgaande van nieuw wegprofiel, profiel 19). Aan de noordwestzijde van de weg staat nieuwe bebouwing ten minste 10m vanuit de kant van de sloot.
- Het eindbeeld is een herinrichting tot een 30 km/h weg met aanliggende fietsstroken. De benodigde ruimte hiervoor wordt gevonden door het opheffen van de langsparkeerstrook.
- De parkeervraag van de sportfuncties zal ten westen van de Olympiaweg opgelost worden en (buiten kantooruren) door middel van de parkeervoorzieningen in de ontwikkelstrook. Door middel van fasering in uitvoering zullen altijd minimaal 60 parkeerplaatsen (huidig aantal) beschikbaar zijn voor de sportfuncties.
- De verkeersknip blijft behouden om sluipverkeer, vertraging van de bus en opstoppingen bij de kruising met de Bergerweg te voorkomen. Mogelijk kan de bussluis worden uitgevoerd als spitspaal. Aandachtspunt is het beperken van het aantal uitritten vanaf de ontwikkelstrook Olympiaweg.
- De erfafscheidingen van de sportvoorzieningen langs de Olympiaweg worden vormgegeven door middel van een haag, eventueel gecombineerd met hek.
- De gewenste uitbouw van het kegelhuis steekt door de maximale rooilijn (zie profiel 20). Zoals in 2.1 is aangegeven is dit mogelijk indien er een goed ontwerp is voor de bebouwing en de overgang naar de openbare ruimte. Aandachtspunten daarbij zijn oa.:
  - buiten het bouwvlak de groene oever met bomen langs waterkant behouden.
  - aansluiting/overgang van bebouwing naar water goed vormgeven en detailleren.
  - geen dichte gevel of achterkant, maar representatieve, zorgvuldig vormgegeven gevel.

UITWERKING GROEN-BLAUW RAAMWERK

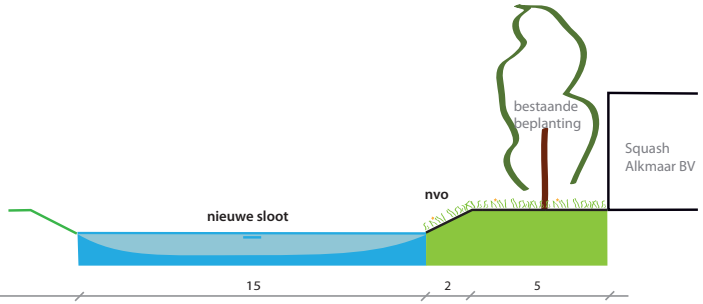


Principeprofiel 20: Olympiaweg ter hoogte van kegelhuis (bij smalste breedte van de zuidelijke berm)



Principeprofiel 21: Olympiaweg ter hoogte van volkstuinen

Zuidelijke begrenzing plangebied (profiel 22):
Aan de zuidzijde van het plangebied komt een duidelijke landschappelijke begrenzing, bestaande uit een bomenrij en een brede sloot. De bomenrij is ter hoogte van het parkeerterrein onderbroken om het zicht op het open weidegebied te behouden. De onderbeplanting bestaat uit kruidenrijk grasland.



Principeprofiel 22: Landschappelijke begrenzing zuidzijde plangebied

2.6 Entrees

De entrees tot het plangebied zijn interessante punten, waar te allen tijde gestreefd moet worden naar ruimtelijke kwaliteit.

- Daar waar de recreatieve routes aan de landschapszijde het gebied binnen komen, worden de entrees gemarkeerd door de ruïne van de stolpboerderij en de Robonsbosmolen. Het is wenselijk dat de stolpboerderij wordt herbouwd en dat deze net als de molen een toegevoegde waarde krijgt voor de recreatieve route (bijvoorbeeld als informatiepunt, museum, theetuin, kanoverhuur, ed). Voorwaarde is dat deze recreatieve functie geen verkeersaantrekkende (auto) werking heeft.
- Ten behoeve van de verankering van het plangebied met de stad, is het belangrijk dat de inrichting van de dwarsverbindingen aan weerszijden van de randweg wordt doorgezet. Uitgangspunten zijn het vanaf de randweg zichtbaar (beleefbaar) maken van deze dwarsverbindingen en het versterken van de ecologische verbindingen tussen stad en landschap. Langs de Terborchlaan en de Bergerweg wordt aan de oostzijde van de randweg de open parkinrichting waar mogelijk doorgetrokken. Aandachtspunt is de oversteekmogelijkheid voor fauna (vleermuizen) over de randweg.
- Daar waar de ontsluitingswegen aan de landschapszijde het plangebied binnen komen is sprake van een stadsentree. De overgang tussen open weidegebied en stad wordt hier benadrukt door het contrast tussen afwezigheid van beplanting en de open parkinrichting. De nieuwe bebouwing aan de landschapszijde, ter hoogte van de Terborchlaan, vraagt om extra aandacht en een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

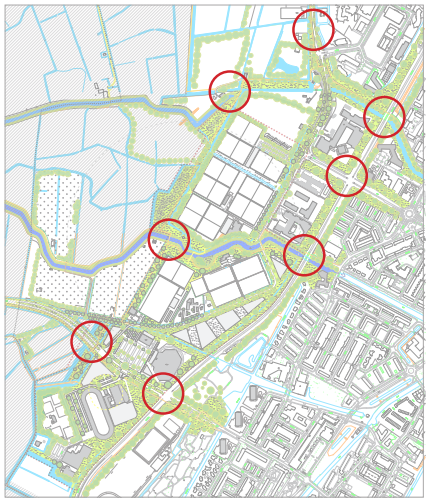
[1] Noord-Holland beschikte over een zogenaamde molenseinsysteem. Hiermee werd bij waterbezwaar op de Schermerboezem door de zogenaamde seinmolens doorgegeven dat de aanwezige molens niet langer hun water mochten uitslaan op de Schermerboezem. Dit gegeven wordt gecommuniceerd door seinmolens. Ten behoeve hiervan bevonden zich tussen de seinmolens en de overige molens zogenaamde zichtlijnen. De Robonsbosmolen was een seinmolen. Met name de zichtlijn op de Bosmolen is nog redelijk aanwezig.

2.7 Doorzichten

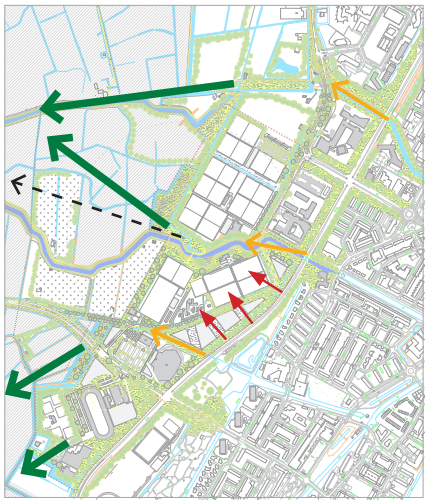
Binnen het plangebied zijn meerdere doorzichten richting het landelijk gebied aanwezig (groene pijlen in kaartje). Deze doorzichten geven zicht op de gelaagde landschapsrand, het open weidegebied en de achterliggende binnenduinrand. Door deze doorzichten is de nabijheid van het landelijk gebied beleefbaar. Uitgangspunt is om de doorzichten te behouden.

De onderstaande doorzichten zijn van een andere orde:

- De zichtlijn, als onderdeel van het vroegere molenseinsysteem[1] van de Robonsbosmolen op de Bosmolen behouden en versterken (zwarte pijl).
- De doorzichten vanaf de randweg tussen de bebouwing van de ontwikkelstrook Olympiaweg, deze creëren (rode pijlen).
- De doorzichten vanaf de randweg op het groen-blauwe raamwerk, deze versterken (oranje pijlen).



Entrees



Doorzichten

2.8 Inrichting

Voor de inrichting van de openbare ruimte is een aantal basisprincipes opgesteld die leidraad zijn bij inrichtingsplannen, detaillering en materialisering. Als uitgangspunt geldt dat verhardingen, objecten en elementen eenvoudig en doelmatig zijn en dat ze eenduidig en in samenhang worden vormgegeven.

Verharding		
algemeen		• het groen is beeldbepalend, verhardingen zijn daaraan ondergeschikt • betonproducten hebben dezelfde afwerking/slijtlaag • eenvoudige materialisatie en detaillering
recreatief pad		• gecombineerd fiets- en wandelpad • 2,5 - 3,5 m breed • geen belijning en verlichting • asfalt met grijze toplaag • langs de Kromme Sloot zo dicht mogelijk naast de dijk en zo min mogelijk maaiveld verhogen • berijdbaar door tractors
fietstroken		• aanliggende fietsstroken langs 30km/h weg (Olympiaweg en Robonsbosweg) • rood asfalt
voetpaden		• struinpaden door het gras ontstaan vanzelf, wanneer behoefte is aan verharding dan uitvoeren door middel van puin (half-verharding) • voetpaden langs wegen: min, 1,5m breed, 30x30 tegels met grijze toplaag

UITWERKING GROEN-BLAUW RAAMWERK

verblijfsplekken		• bij entree van gebouwen de routes en verblijfsplekken vormgeven met grotere betontegel met grijze toplaag
parkeervelden		• bij aanleg of herinrichting van parkeerplaatsen: grasrooster • overige groenaankleding van parkeervelden door middel van hagen en bomen
Objecten		
algemeen		• metaal wordt toegepast in neutrale kleuren (zwart, grijs, wit) • onderhoudsarm
bruggen		• toepassen bij Kromme Sloot • doorvaarbare brug, min. 1,5m. doorvaarhoogte • maken flora-fauna verbindingen langs de oevers mogelijk • landelijke, eenvoudige vormgeving: ranke en lichte constructie, neutrale kleuren (zwart en wit) • max. helling 4%, fietsersbrug max. 4m breed, voetgangersbrug max. 2,5m breed • toegankelijk voor maaimachine en ambulance, met uitzondering van voetgangersbrug
duikers		• toepassen bij waterloop zonder vaarroute • maken flora-fauna verbindingen langs de oevers mogelijk • groene vormgeving, ronde opening • voldoende doorgang om waterverbinding te kunnen ervaren

UITWERKING GROEN-BLAUW RAAMWERK

verlichting

- Indal - Mithra, lichtmast 4m
- Indal - Libra, lichtmast 8m
- grijs

zitmeubilair

- Velopa Piano
- zwart

- in sportcluster Terborchlaan een meer robuuste bank of zitrand
- beton

fietsenrek

- Velopa Tulip
- grijs

afvalbak

- Bammens Capitole - Prestige L
- grijs

afscheiding

- in gebied met voorzieningen:
  - hekwerk gecombineerd met haag
  - hekwerk: dubbelstaafmat, 1,0m hoog, zwart (RAL 9004), verticale constructie
  - haag: gemengde soorten als meidoorn, veldesdoorn, wilde liguster, Gelderse roos, wilde roos
- in open weidegebied :
  - landelijk vormgegeven houten (klap)hek

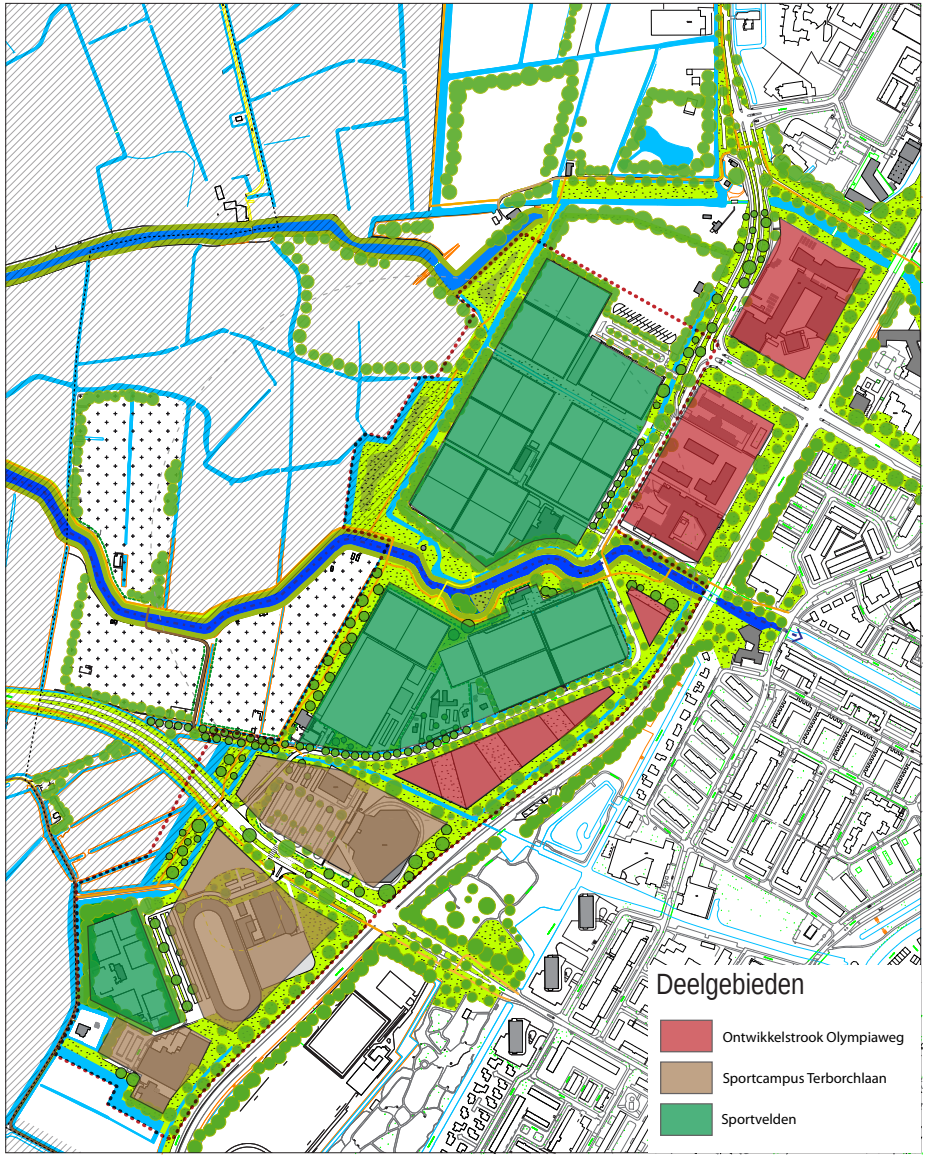
3. BEELDKWALITEIT DEELGEBIEDEN

3.1 Visie Beeldkwaliteit

Beeldbepalend voor het plangebied zijn het open weidegebied, het groen-blauwe raamwerk en de groeninrichting van de openbare ruimte en de kavels. Een eenduidig en rustig groenbeeld creëert ruimtelijke samenhang waardoor er, met name langs de randweg, mogelijkheden ontstaan voor sprekende gebouwen met expressieve architectuur of vorm. Ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de gebouwen wordt een terughoudend kleur- en materiaalgebruik nagestreefd. Nieuwe bouwontwikkelingen dienen altijd in samenhang en met gelijkwaardig ambitie- en kwaliteitsniveau te worden vormgegeven.

Bovenstaande visie voor architectuur geldt voor het gehele plangebied. Binnen het plangebied zijn er drie deelgebieden aangewezen, elk met een eigen bebouwingstypologie die hoofdzakelijk gebaseerd is op de huidige kenmerken. De beeldkwaliteitsaspecten zijn dan ook per deelgebied uitgewerkt, aanvullend op de bovenstaande algemene visie.

Per deelgebied wordt allereerst de ambitie beschreven. De ambitie bestaat uit doelstellingen die te allen tijde van toepassing zijn en dus niet ter discussie staan. Bouwhoogtes worden alleen vastgelegd wanneer daar aanleiding voor is. Vervolgens is deze ambitie vertaald in referentiebeelden, welstandscriteria en richtlijnen voor de overgang gebouw - openbare ruimte. De criteria en richtlijnen geven aan hoe- en met welke middelen de gestelde ambitie bereikt kan worden. Ze zijn eerder inspirerend dan verplichtend, afwijken mag mits het een beter ontwerp oplevert. De referentiebeelden zijn bedoeld als mogelijk voorbeeld en inspiratiebron voor de ontwerpers. De welstandscriteria zijn geformuleerd als *wensen* en *interpreteren* en dienen ter inspiratie voor de ontwerper.



Overzicht deelgebieden

BEELDKWALITEIT DEELGEBIEDEN

Campus: gebouwen in een groene openbare ruimte

Campus

Transparante plint, expressieve vorm

Hoogwaardige uitstraling (materialen, detaillering)

3.2 Deelgebied: Sportcampus Terborchlaan

Ambitie beeldkwaliteit	
Omgevings-karakteristiek	• Een campus waarbij alzijdige gebouwen in een groene, parkachtige setting geplaatst zijn. • Sport wordt op diverse manieren beleefbaar gemaakt.
Bebouwing	• De gebouwen etaleren de sportfuncties langs de hoofdontsluitingsroutes. • Achterkant-situaties worden voorkomen, bestaande achterkanten worden opgelost. • Gebouwen zijn individueel herkenbaar en worden in samenhang ontworpen. • Gebouwen leveren een bijdrage aan de levendigheid van de openbare ruimte, onder andere door een transparante plint en een duidelijk herkenbare entree. • De gebouwen hebben een kwalitatief hoogwaardige uitstraling (helder architectonisch concept, hoogwaardige materialen, zorgvuldige detaillering). • Er is ruimte voor expressieve vorm en architectuur, met name langs de randweg. Toepassing van hedendaagse architectuur en een helder architectonisch concept. • Zorgvuldige landschappelijke inpassing, met name aangrenzend aan open weidegebied (terughoudend kleur- en materiaalgebruik, overgang tussen land-schap en gebouw vormgeven). • Aangrenzend aan open weidegebied maximaal 2 á 3 bouwlagen. • Efficiënt omgaan met beschikbare ruimte (intensief en dubbel grondgebruik).
Openbare ruimte en kavelinrichting	• Aansluiting op- en versterking van het groen-blauwe raamwerk. • Eenduidige, groene uitstraling van het gebied. Uitgangspunt voor inrichting is eenheid, rust en eenvoud. • Integraal ontwerp voor de gehele openbare ruimte en de aangrenzende kavels. • Parkeeroplossingen maken onderdeel uit van de groene, parkachtige openbare ruimte. • Heldere ruimtelijke structuur, door goede compositie van routes, plekken en entrees.

Herkenbare entree

Herkenbare entree

Expressieve vorm en architectuur, terughoudend kleur- en materiaalgebruik, zorgvuldige detaillering

BEELDKWALITEIT DEELGEBIEDEN

Welstandscriteria	
Bouwmassa	• Elk gebouw heeft een eigen herkenbaar volume die ook bij samenvoegen van gebouwen zijn identiteit behoudt (ensemble).
Plaatsing	• Ruimtelijke opzet als een campus; alzijdige gebouwen zijn in een groene, parkachtige setting geplaatst. • Gebouwen worden geclusterd of staan rondom vrij in de openbare ruimte. Door toevoeging van nieuwbouw worden achterkant-situaties van bestaande bebouwing opgeheven. • Voorzieningen als opslag, nutsvoorzieningen, onderhoud, ed. worden integraal opgenomen in het gebouw. Indien dit aantoonbaar niet mogelijk is, dan geclusterd en uit het zicht plaatsen om verrommeling van het terrein te voorkomen.
Oriëntatie	• Gebouwen hebben een alzijdige uitstraling (expeditie, opslag ed. inpandig of afgeschermd oplossen, gesloten gevels voorkomen). • Gebouwen etaleren de sport(gerelateerde) functies langs de hoofdontsluitingsroutes, met name langs de randweg. • Hoofdentrees zijn duidelijk herkenbaar en zijn georiënteerd op en zichtbaar vanaf de hoofdontsluitingsroutes.
Gevelbeeld	• Het architectuurbeeld is hedendaags; expressief in vorm en architectuur; terughoudend in kleur- en materiaalgebruik. • Alle gevels worden representatief uitgevoerd (kwalitatief hoogwaardig materiaalgebruik, zorgvuldige detaillering). De ritmiek, plastiek, transparantie en positionering van de gevelopeningen dragen bij aan het architectuurbeeld. • Het avondbeeld (verlichting) maakt integraal onderdeel uit van de architectuur. • Technische installaties zijn zoveel mogelijk uit het zicht. Regenwaterafvoer, voorzieningen voor duurzame energieopwekking en dergelijke maken integraal onderdeel uit van het architectonisch ontwerp.
Detaillering, kleur en materiaal	• Detaillering is eenvoudig, met zorg vormgegeven en ondersteunt het architectonische concept. • De toegepaste materialen zijn hoogwaardig en worden mooier naarmate ze ouder worden. Hierbij valt te denken aan metselwerk, hout, natuursteen, koper en glas. Materialen worden toegepast in de materiaaleigen kleur en textuur. • De toepassing van kunststoffen, kalkzandsteen, betonsteen/-pan/-plaat, en houtwolcementplaat wordt afgewezen. Composiet of sierbeton is wel toegestaan. • Kleurgebruik is terughoudend, het poedercoaten en verven van metaal gebeurt in een neutrale toon.

Avondbeeld integraal onderdeel van de architectuur

Avondbeeld

Avondbeeld, transparante plint

Avondbeeld, transparante plint

BEELDKWALITEIT DEELGEBIEDEN

Reclame	• Reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van de architectuur en worden opgenomen binnen het bouwvlak. • Reclame-uitingen worden getoetst aan het reclamebeleid van de gemeente Alkmaar.
Duurzaam bouwen	• Bij toepassing van duurzaamheidsmaatregelen voor bebouwing, worden deze waar mogelijk zichtbaar gemaakt doordat ze integraal onderdeel uitmaken van het architectonisch ontwerp (bijv. zonnepanelen, hemelwaterafvoer, grasdaken, groene gevels, ed).
Uitzonderingen	• Langs de MLKweg is het toegestaan op één punt (ter hoogte van het sportcomplex de Meent) af te wijken van de minimale afstand tot de weg (30m). Dit bouwdeel heeft een minimale afstand van 15m tot de weg en is niet evenwijdig aan de randweg geplaatst. De plaatsing en vormgeving zal vanuit het perspectief vanaf de randweg worden beoordeeld (oa. onderzoeken of dit geen knelpunt oplevert voor toekomstige plannen voor de MLKweg). Aanvullende welstandscriteria zijn: transparant (etaleren sport), vormgeven als landmark. • Ter hoogte van sportcomplex de Meent is één hoogteaccent toegestaan (max. 45m hoog). De plaatsing, hoogte en vormgeving staat in verhouding tot de gebouwde omgeving en zal vanuit het perspectief van het open landschap worden beoordeeld. Aanvullende welstandscriteria zijn: rank en slank vormgeven.
Richtlijnen overgang gebouw - openbare ruimte	
Overgang gebouw – openbare ruimte	• Gebouwen staan in een groen maaiveld. • Zorgvuldig vormgeven van de overgang tussen gebouw en landschap/openbare ruimte, bijvoorbeeld door middel van zichtlijnen, transparantie, groene gevels/daken, buitenruimtes binnen en buiten het bouwvolume. Transparantie van de plint is gewenst. • De buitenruimtes bij de gebouwen maken onderdeel uit van de totaal inrichting van de openbare ruimte. • Entree van een gebouw wordt herkenbaar en zorgvuldig vormgegeven (maatvoering, transparantie, integraal vormgeven met een voorruimte).
Kavelinrichting	• (Erf)afscheidingen worden groen vormgegeven (haag/begroeid hek) of maken integraal onderdeel uit van de architectonische vormgeving van het gebouw. • Een collectief beheer kan bijdragen aan een eenduidige uitstraling van het gebied.
Parkeeroplossing	• Onbebouwde parkeervoorzieningen worden groen aangekleed (talud, water, bomen, hagen, grasroosters) • Gebouwde parkeervoorzieningen hebben (groene) gevels en worden zoveel mogelijk gecombineerd met andere bebouwing.

Groene gevel

Transparantie

Overgang tussen gebouw en landschap vormgeven

Overgang tussen gebouw en landschap vormgeven

BEELDKWALITEIT DEELGEBIEDEN

Lamellenstructuur

Presenteren

Presenteren

Heldere bouwmassa

3.3 Deelgebied: Ontwikkelstrook Olympiaweg

Ambitie beeldkwaliteit	
Omgevings-karakteristiek	• Creëren van een heldere, ruimtelijke structuur van gebouwen geplaatst in één rooilijn en als lamellen langs de randweg (afwisselend beeld van bebouwing en groene doorzichten). • Ruimtelijke samenhang langs de randweg (bebouwing en openbare ruimte)
Bebouwing	• Gebouwen presenteren en/of etaleren zich langs de randweg. • Gebouwen hebben een kwalitatief hoogwaardige uitstraling (helder architectonisch concept, hoogwaardige materialen, zorgvuldige detaillering). • Door een balans in maatvoering van gebouwbreedte, gebouwhoogte en tussenruimte ontstaat een ritmiek van bebouwing en groene doorzichten langs de randweg en Olympiaweg. • Gebouwen hebben een eenvoudige bouwmassa (kloek gebouw), max. 5 bouwlagen. • Er zijn ten minste 3 doorzichten naar het achterliggend gebied. • Voor de gebouwen langs de randweg en Olympiaweg geldt een verplichte, gemeenschappelijk rooilijn. • Er is ruimte voor expressieve vorm en architectuur. Toepassing van hedendaagse architectuur en een helder architectonisch concept. • Zorgvuldige landschappelijke inpassing (terughoudend kleur- en materiaalgebruik, overgang tussen landschap en gebouw vormgeven).
Openbare ruimte en kavelinrichting	• Aansluiting op- en versterking van het groen-blauwe raamwerk. • Eenduidige, groene uitstraling van het gebied. Uitgangspunt voor inrichting is eenheid, rust en eenvoud. • Integraal ontwerp voor de gehele openbare ruimte en de aangrenzende kavels. • Parkeeroplossingen dragen bij aan een groene kavelinrichting.

Hoogwaardige uitstraling (materialisering, detaillering)

Voorgevel versus zijgevel

Voorgevel versus zijgevel

BEELDKWALITEIT DEELGEBIEDEN

Welstandscriteria	
Bouwmassa	• Goede maatverhouding en ritmiek van de doorzichten en bebouwing. • De verwantschap van de gebouwen is herkenbaar door gelijkheid in: rooilijnen, bouwhoogte en eenvoudige basisvorm. • De gebouwen bestaan uit 5 bouwlagen (max. 15m hoog) en zijn plat afgedekt.
Plaatsing	• De gebouwen worden in een lamellenstructuur gepositioneerd, waardoor een ritme ontstaat van bebouwing en groene doorzichten. • Gebouwen staan los in de ruimte en houden voldoende afstand tot elkaar. • Voorzieningen als opslag, nutsvoorzieningen, onderhoud, ed. worden integraal opgenomen in het gebouw. Indien dit aantoonbaar niet mogelijk is, dan geclusterd en uit het zicht plaatsen om verrommeling van het terrein te voorkomen.
Oriëntatie	• Gebouwen hebben een alzijdige uitstraling (expeditie, opslag ed. inpandig of afgeschermd oplossen, gesloten gevels voorkomen). • Hiërarchie: de gebouwen presenteren zich aan de MLKweg en de Olympiaweg, hier is sprake van formele gevels. De hoofdentrees zijn toegankelijk en zichtbaar vanaf de Olympiaweg. De zijgevels zijn informeel en worden vormgegeven in relatie tot de groene tussenruimtes.
Gevelbeeld	• Het architectuurbeeld is hedendaags; expressief in vorm en architectuur; terughoudend in kleur- en materiaalgebruik. • Alle gevels worden representatief uitgevoerd (kwalitatief hoogwaardig materiaalgebruik, zorgvuldige detaillering). De ritmiek, plastiek, transparantie en positionering van de gevelopeningen dragen bij aan het architectuurbeeld. • Het avondbeeld (verlichting) maakt integraal onderdeel uit van de architectuur. • Technische installaties zijn zoveel mogelijk uit het zicht. Regenwaterafvoer, voorzieningen voor duurzame energieopwekking en dergelijke maken integraal onderdeel uit van het architectonisch ontwerp.
Detaillering, kleur en materiaal	• Detaillering is eenvoudig, met zorg vormgegeven en ondersteunt het architectonische concept. • De toegepaste materialen zijn hoogwaardig en worden mooier naarmate ze ouder worden. Hierbij valt te denken aan metselwerk, hout, natuursteen, koper en glas. Materialen worden toegepast in de materiaaleigen kleur en textuur. • De toepassing van kunststoffen, kalkzandsteen, betonsteen/-pan/-plaat, en houtwolcementplaat wordt afgewezen. Composiet of sierbeton is wel toegestaan. • Kleurgebruik is terughoudend, het poedercoaten en verven van metaal gebeurt in een neutrale toon.

Avondbeeld als integraal onderdeel van architectuur

Avondbeeld, herkenbare entree

Avondbeeld

Avondbeeld, etaleren

BEELDKWALITEIT DEELGEBIEDEN

Reclame	• Reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van de architectuur en worden opgenomen binnen het bouwvlak. • Reclame-uitingen worden getoetst aan het reclamebeleid van de gemeente Alkmaar.
Duurzaam bouwen	• Bij toepassing van duurzaamheidsmaatregelen voor bebouwing, worden deze waar mogelijk zichtbaar gemaakt doordat ze integraal onderdeel uitmaken van het architectonisch ontwerp (bijv. zonnepanelen, hemelwaterafvoer, grasdaken, groene gevels, ed).
Uitzonderingen	• Binnen de ruimtelijke structuur is één hoogteaccent toegestaan (max. 45m hoog). Dit hoogteaccent staat in de verplichte rooilijn. De plaatsing, hoogte en vormgeving staat in verhouding tot de gebouwde omgeving en zal vanuit het perspectief van het open landschap worden beoordeeld. Aanvullende welstands-criteria zijn: rank en slank vormgeven.

Richtlijnen overgang gebouw - openbare ruimte	
Overgang gebouw – openbare ruimte	• Gebouwen staan in een groen maaiveld. • De tussenruimtes worden in samenhang ontworpen met de gebouwen, op basis van een collectief samenhangend ontwerp voor de groeninrichting. • Entree van een gebouw wordt herkenbaar en zorgvuldig vormgegeven (maatvoering, transparantie, integraal vormgeven met een voorruimte). • De relatie tussen binnen en buiten wordt versterkt, onder andere door transparantie van de plint en (overdekte) buitenruimtes. • Verhoogd maaiveld is toegestaan tot maximaal 2,5m hoog en achter de rooilijn. Overbrugging van hoogteverschil in maaiveld wordt achter de rooilijn opgelost (hellingbanen, trappen, ed).
Kavelinrichting	• (Erf)afscheidingen maken een integraal onderdeel uit van het ontwerp voor de groeninrichting en worden groen vormgegeven (haag/begroeid hek). • Een collectief beheer kan bijdragen aan een eenduidige uitstraling van het gebied.
Parkeeroplossing	• Het parkeren wordt achter de rooilijn opgelost. • Parkeren wordt in het gehele deelgebied op eenduidige wijze opgelost (deels op maaiveld, deels onder de gebouwen). • Parkeervoorzieningen worden groen aangekleed (talud, water, bomen, hagen, grastegels) of integraal opgenomen in de gebouwen.

Parkeren en verhoogd maaiveld achter de rooilijn

Parkeren onder bebouwing en groen aangekleed

Parkeren groen aangekleed

BEELDKWALITEIT DEELGEBIEDEN

Vrijstaande, paviljoenachtige bebouwing met een bijbehorende verblijfsruimte

3.4 Deelgebied: Sportvelden

Ambitie beeldkwaliteit	
Omgevings-karakteristiek	• Groene open ruimte omkaderd door groensingels en hagen. • Bebouwing is ondergeschikt in de open ruimte (schaal), vrijstaand en heeft een heldere, paviljoenachtige vorm. • Rondom de bebouwing wordt een (verblijfs)plek gecreëerd. • Verlevendigen van de Robonsbosweg en Olympiaweg door het beleefbaar/zichtbaar maken van sport.
Bebouwing	• Geplaatst binnen de heldere ruimtelijke structuur van de sportvelden. • Gebouwen hebben een kwalitatief hoogwaardige uitstraling (helder architectonisch concept, hoogwaardige materialen, zorgvuldige detaillering). • Er is ruimte voor expressieve vorm en architectuur. Toepassing van hedendaagse architectuur en een helder architectonisch concept. • Zorgvuldige landschappelijke inpassing (terughoudend kleur- en materiaalgebruik, overgang tussen landschap en gebouw vormgeven).
Openbare ruimte en kavelinrichting	• Aansluiting op- en versterking van het groen-blauwe raamwerk. • Eenduidige, groene uitstraling van het gebied. Uitgangspunt voor inrichting is eenheid, rust en eenvoud. • Integraal ontwerp voor de gehele openbare ruimte en de aangrenzende kavels. • Parkeeroplossingen dragen bij aan een groene uitstraling van het gebied.

Representatieve gevels (hoogwaardig materiaalgebruik, zorgvuldige detaillering)

Paviljoenachtige bebouwing, terughoudend kleur en materiaalgebruik

BEELDKWALITEIT DEELGEBIEDEN

Welstandscriteria	
Bouwmassa	• Eenvoudige, herkenbare basisvormen. • Paviljoenachtige, vrijstaande bebouwing. • Bebouwing is in maat en schaal ondergeschikt aan de openheid van de sportvelden. • De gebouwen bestaan maximaal uit 2 bouwlagen. Gebouwen zijn plat afgedekt.
Plaatsing	• Verenigingsgebouwen zijn loodrecht of evenwijdig aan de sportvelden geplaatst. • Gebouwen creëren een herkenbare (verblijfs)plek, bijvoorbeeld dmv luifel, overstek of buitenruimte. • Voorzieningen als opslag, nutsvoorzieningen, onderhoud, ed. worden integraal opgenomen in het gebouw. Indien dit aantoonbaar niet mogelijk is, dan geclusterd en uit het zicht plaatsen om verrommeling van het terrein te voorkomen.
Oriëntatie	• De gebouwen hebben een alzijdige uitstraling ter ondersteuning van de paviljoenachtige karakter; er is geen achterkant (expeditie, opslag ed. inpandig of afgeschermd oplossen, gesloten gevels voorkomen). • De hoofdentree is zichtbaar vanaf de Olympiaweg / Robonsbosweg.
Gevelbeeld	• Het architectuurbeeld is hedendaags; expressief in vorm en architectuur; terughoudend in kleur- en materiaalgebruik. • Alle gevels worden representatief uitgevoerd (kwalitatief hoogwaardig materiaalgebruik, zorgvuldige detaillering). De ritmiek, plastiek, transparantie en positionering van de gevelopeningen dragen bij aan het architectuurbeeld. • Duidelijk vormgegeven gevelbeeïndiging (luifel, overstek, geprononceerde dakrand). • Het avondbeeld (verlichting) maakt integraal onderdeel uit van de architectuur. • Technische installaties zijn zoveel mogelijk uit het zicht. Regenwaterafvoer, voorzieningen voor duurzame energieopwekking en dergelijke maken integraal onderdeel uit van het architectonisch ontwerp.

Avondbeeld als integraal onderdeel van de architectuur

Avondbeeld, paviljoenachtige bebouwing

Herkenbare entree, avondbeeld

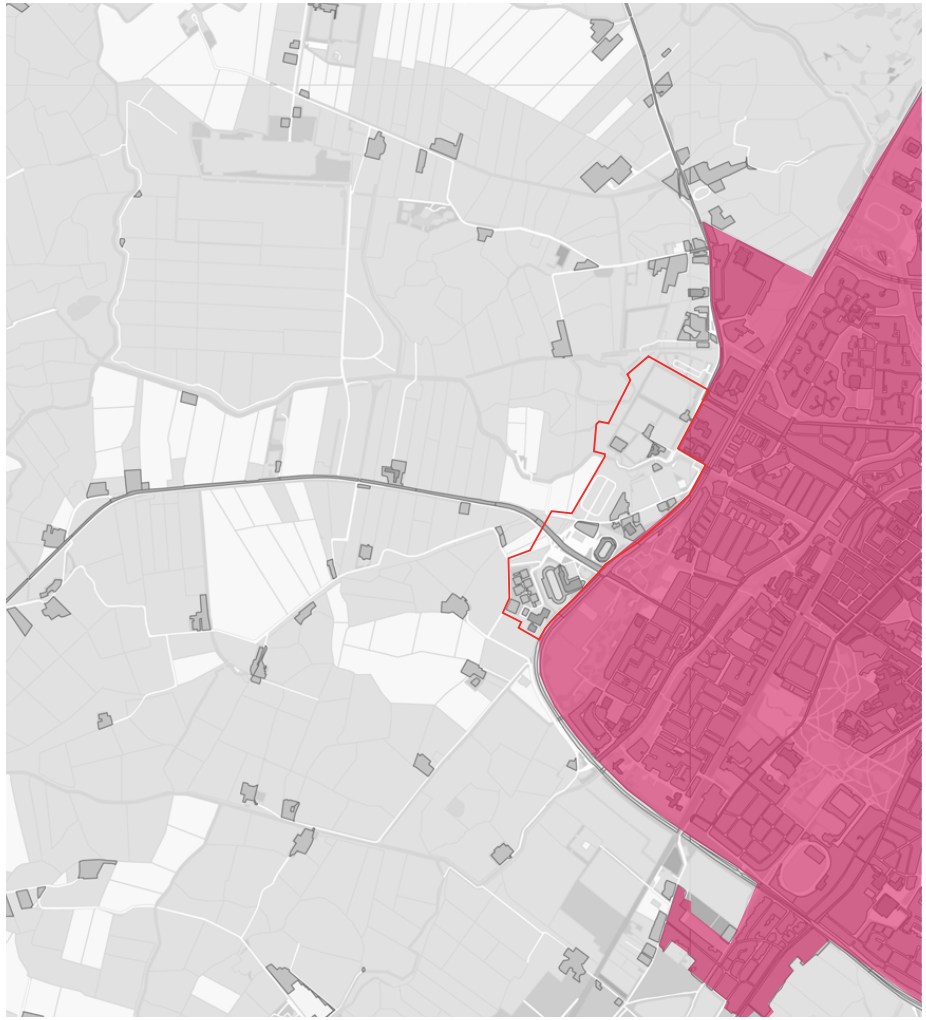
BEELDKWALITEIT DEELGEBIEDEN

Detaillering, kleur en materiaal	• Detaillering is eenvoudig, met zorg vormgegeven en ondersteunt het architectonische concept. • De toegepaste materialen zijn hoogwaardig en worden mooier naarmate ze ouder worden. Hierbij valt te denken aan metselwerk, hout, natuursteen, koperen glas. Materialen worden toegepast in de materiaaleigen kleur en textuur. • De toepassing van kunststoffen, kalkzandsteen, betonsteen/-pan/-plaat, en houtwolcementplaat wordt afgewezen. Composiet of sierbeton is wel toegestaan. • Kleurgebruik is terughoudend, het poedercoaten en verven van metaal gebeurt in een neutrale toon.
Reclame	• Reclame-uitingen zijn integraal onderdeel van de architectuur en worden opgenomen binnen het bouwvlak. • Reclames worden getoetst aan het reclamebeleid van de gemeente Alkmaar.
Duurzaam bouwen	• Bij toepassing van duurzaamheidsmaatregelen voor bebouwing, worden deze waar mogelijk zichtbaar gemaakt doordat ze integraal onderdeel uitmaken van het architectonisch ontwerp (bijv. zonnepanelen, hemelwaterafvoer, grasdaken, groene gevels, ed).
Richtlijnen overgang gebouw - openbare ruimte	
Overgang gebouw – openbare ruimte	• Het gebouw heeft een ruimere footprint, hierdoor ontstaat een overgangsruimte tussen gebouw en omgeving, die in aansluiting tot het gebouw wordt vormgegeven. • Entree van een gebouw wordt herkenbaar en zorgvuldig vormgegeven (maatvoering, transparantie, integraal vormgeven met een voorruimte).
Kavelinrichting	• (Erf)afscheidingen worden groen vormgegeven (haag/begroeid hek). • Een collectief beheer kan bijdragen aan een eenduidige uitstraling van het gebied.
Parkeeroplossing	• Parkeervoorzieningen zijn ongebouwd en worden groen aangekleed (talud, water, bomen, hagen, grasroosters).

Duidelijk vormgegeven gevelbeïndiging

Overgangsruimte tussen gebouw en omgeving

DEEL 2.
ONDERBOUWING



Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)

Bestaand Bebouwd Gebied, bron: Structuurvisie Noord-Holland

Droogmakerijenlandschap

Strandwallen- en vlaktenlandschap

Landschapstypes Westrand Alkmaar, bron: Structuurvisie Noord-Holland

4. BELEID

4.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is *ruimtelijke kwaliteit* benoemd als één van de drie hoofdbelangen. Ruimtelijke kwaliteit is gedefinieerd vanuit identiteit, die verankerd ligt in de aanwezige kwaliteiten van landschap en cultuurhistorie. Ruimtelijke kwaliteit heeft drie dimensies: gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde. De belevingswaarde wordt steeds meer van belang, ook in economische zin.

4.1.1 Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse Cultuurlandschappen

De verschillende landschappen en de rijkdom aan cultuurhistorie zijn de kracht van Noord-Holland. Ze maken Noord-Holland een prettige provincie om te wonen, te werken en te recreëren. Doel is deze (cultuur)landschappen optimaal te gebruiken, door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen.

Bestaand bebouwd gebied

Het plangebied van het Sportcluster Westrand valt buiten het bestaand bebouwd gebied (BBG) en maakt daardoor onderdeel uit van het landschappelijk gebied. Pas na het aantonen van nut en noodzaak en het verkennen van binnenstedelijke verdichtings- en transformatiemogelijkheden, worden ontwikkelingen buiten bestaand gebied toegestaan. Deze ontwikkelingen dienen op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde landschaps-DNA, van de verschillende landschappen plaats te vinden.

De bestaande recreatieve voorzieningen in de Westrand zijn niet opgenomen binnen het BBG, om het “uitschuiven” van het BBG te voorkomen. Door de provincie is aangegeven dat uitbreiding en versterking of verbetering van bestaande recreatieve functies mogelijk is.

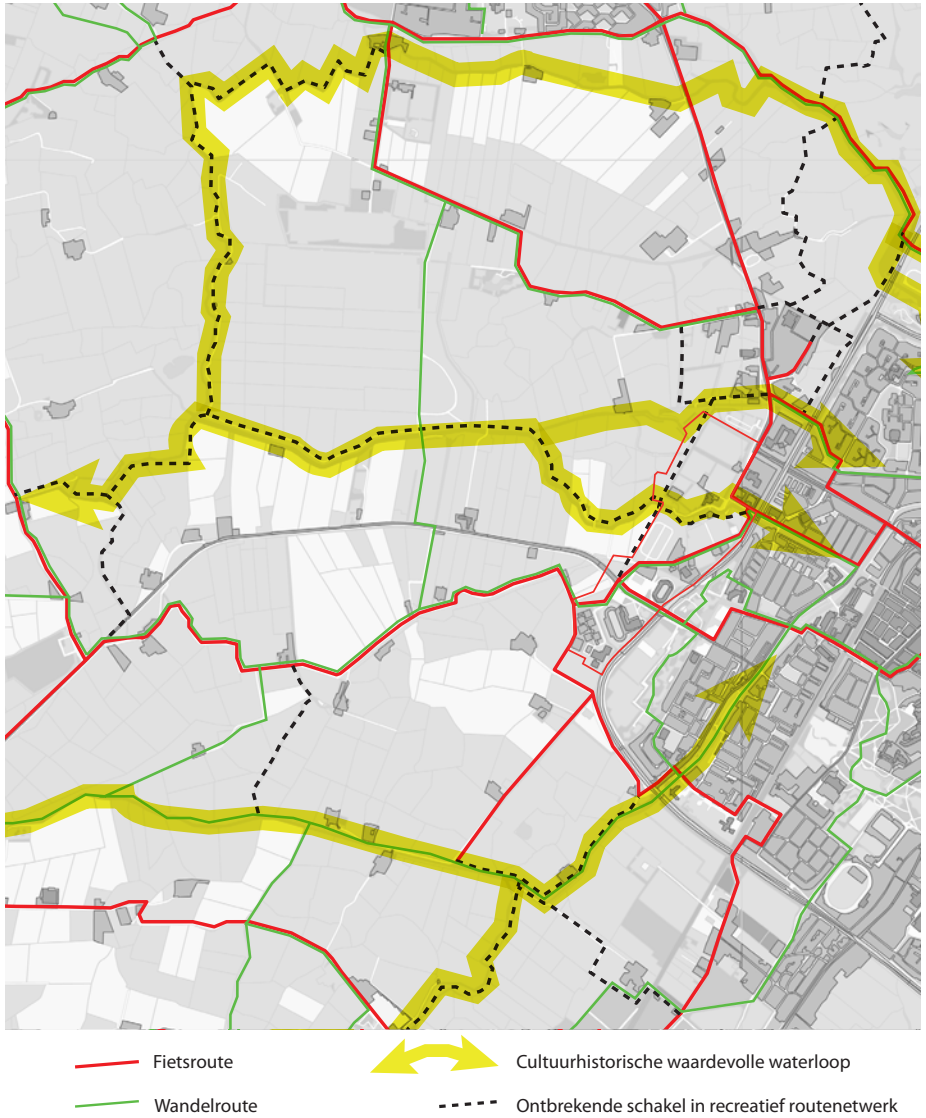
Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie Noord-Holland. Het geeft richting aan het ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteit en geeft aan wat de kernkwaliteiten van het landschap en de cultuurhistorie zijn. De provincie gebruikt deze leidraad bij de ontwikkeling van eigen ruimtelijke plannen en bij de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeentelijke plannen buiten het bestaand bebouwd gebied, mits ‘nut en noodzaak’ kan worden aangetoond. Uitgangspunt van de leidraad is ‘*ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit*’. Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de wijdere omgeving als uitgangspunt te hanteren.

De provincie kent diverse landschapstypes, met elk eigen specifieke *kernkwaliteiten*. De karakteristieken van de ondergrond worden bepaald door de kernkwaliteiten: aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte (gelaagdheid van bewoningssporen). Het landschaps-DNA wordt bepaald door de kernkwaliteiten: historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten en openheid. De openheid is onder andere afhankelijk van de type ruimtevorm en de mate van stilte en donkerte.

In de Westrand van Alkmaar komen twee landschapstypen voor: het ‘*strandwallen- en vlaktenlandschap*’ en het ‘*droogmakerijlandschap*’. In hoofdstuk 5 zijn de kernkwaliteiten van het landschap in de Westrand van Alkmaar geïnventariseerd. Deze kernkwaltiteiten dienen als uitgangspunt bij de uitwerking van het groen-blauwe raamwerk.

Weidevogelleefgebied en EHS, bron: Structuurvisie Noord-Holland



Recreatief routenetwerrk

4.1.2 Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden

Noord-Holland heeft natuur met een hoge biodiversiteit. De Provincie Noord-Holland spant zich in voor het instandhouden en waar mogelijk vergroten van deze biodiversiteit, vanuit de intrinsieke waarde van natuur. Ook voor mensen is natuur van belang: het draagt bij aan een gunstig vestigingsklimaat en voorziet in een recreatiebehoefte. De Provincie Noord-Holland beschouwt de ecologische waarde en de gebruikswaarde van haar natuur daarom in samenhang.

Weidevogelleefgebied

Weidevogels zijn karakteristiek voor Noord-Holland. Ze gedijen goed in het open (veen) weidelandschap. De Provincie vindt zowel de weidevogels als het karakteristieke cultuurlandschap waarin zij verblijven belangrijk. Daarom beschermt zij deze landschappen tegen inbreuken op de openheid.

De westzijde van het plangebied grenst aan en overlapt gedeeltelijk met het weidevogelleefgebied (WVLG). De recreatieve route langs de Kromme Sloot doorkruist het WVLG. Enerzijds is dit aantrekkelijk voor de recreatiebehoefte, anderszijds dient het WVLG gecompenseerd te worden als gevolg van de verstoring. In de omgeving van het plangebied bestaat de mogelijkheid tot compensatie, in de buurt van de (tijdelijke) compensatieopgave van de ondergrondse gasopslag door Taqa.

Ecologische Hoofdstructuur

De EHS is een samenhangend netwerk van (inter-)nationaal belangrijke, duurzaam te behouden ecosystemen. Door het realiseren van de EHS, inclusief de ecologische verbindingszones, worden levensgemeenschappen van soorten groter en robuuster.

Het plangebied ligt in de nabijheid van de EHS. Recreatieve routes bieden kansen om het plangebied te verbinden met de EHS, waardoor de EHS vanuit de Westrand beter toegankelijk wordt voor recreatie.

4.1.3 Behoud en ontwikkeling van groen om de stad

De Provincie draagt zorg voor het behoud en ontwikkeling van groen om de stad en een goede bereikbaarheid van recreatiegebieden. De Provincie vindt een goede toegankelijkheid van recreatief groen voor haar bewoners en bezoekers belangrijk, zowel voor de leefbaarheid als voor het vestigingsklimaat.

Recreatie

Er wordt gestreefd naar meer samenhang in de totale recreatieve structuur: verbindingen tussen bestaande recreatiegebieden en het recreatief medegebruik van natuur- en landbouwgebieden. Opgave is om het landschap beter ‘beleefbaar’ te maken.

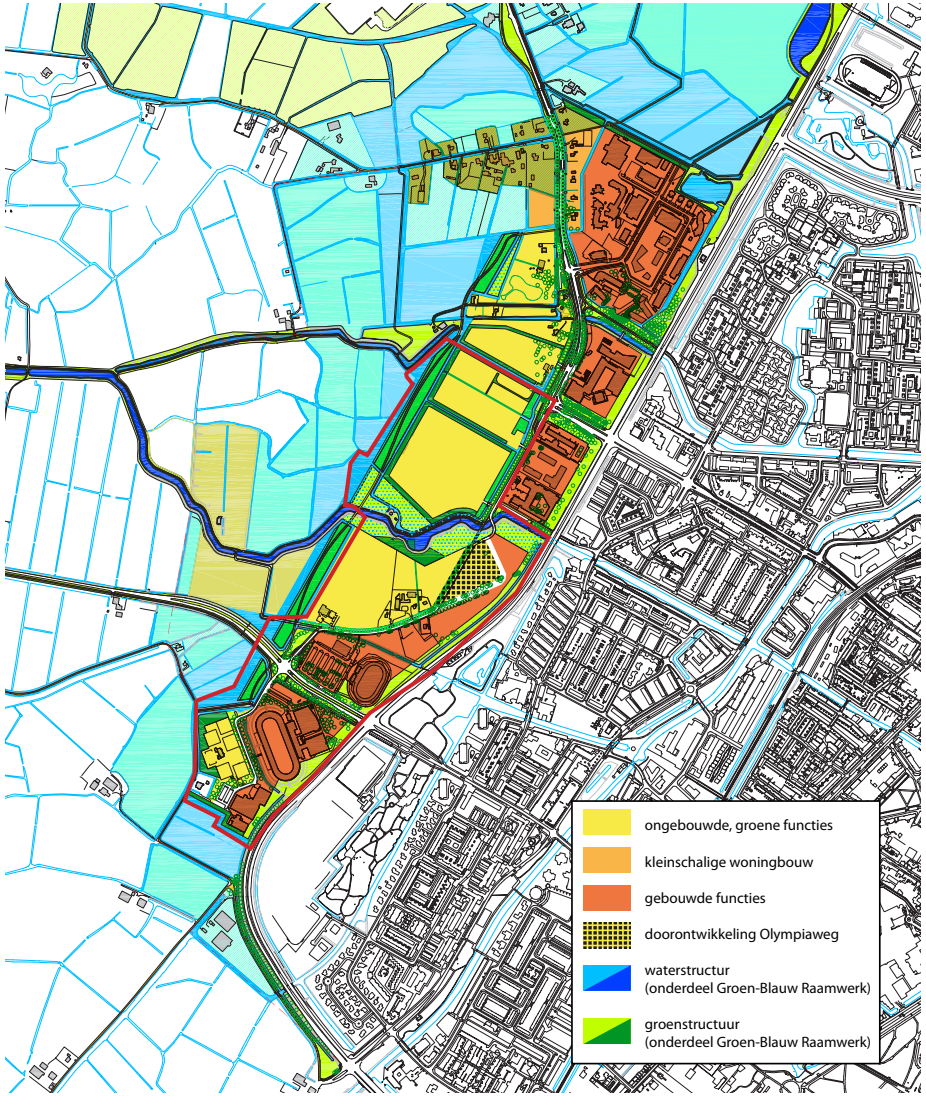
In de omgeving van het plangebied ontbreekt een aantal verbindende schakels in het recreatieve netwerk. Met name langs de boezemwateren liggen kansen voor aantrekkelijke recreatieve routes, hier komen ecologische verbindingen en cultuurhistorische lijnen samen. Deze routes verbinden de binnenstad van Alkmaar met het open weidegebied en de duinen.

4.2 Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

De Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (Prvs) is een van de instrumenten vanuit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De Prvs schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Alkmaar werkt aan twee nieuwe bestemmingsplan voor de gehele Westrand, waarvan één voor het plangebied van dit beeldkwaliteitplan. Het opstellen van een beeldkwaliteitplan voor dit deel van de Westrand is verplicht:

- Bestemmingsplannen waarbij bestemmingen worden aangewezen die voorzien in nieuwe stedelijke functies of nieuwe niet-stedelijke functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten in het landelijk gebied, zoekgebieden of uitsluitingsgebieden, gaan vergezeld van een beeldkwaliteitplan.

BELEID



uitsnede uit: Structuurvisie Westrand 2030

- Een beeldkwaliteitplan is een plan of een onderdeel van een toelichting behorende bij een bestemmingsplan of de ruimtelijke onderbouwing van een projectbesluit waarin een beschrijving wordt gegeven van de beoogde ontwikkeling in relatie tot de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten.

Een beeldkwaliteitplan geeft in ieder geval een beschrijving van:
- de ontwikkelingsgeschiedenis;
- de ordeningsprincipes van het landschap;
- de bebouwingskarakteristiek;
- de inpassing van het plangebied in de wijdere omgeving;
- de bestaande kwaliteiten van het gebied en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot het bestemmingsplan.

4.3 Structuurvisie Westrand 2030

Door de vaststelling van het zuidelijk deel van de Structuurvisie Westrand 2030 (oktober 2010) ligt er een planologisch kader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de Westrand. Vóór die tijd heeft de invulling van de Westrand ongestructureerd plaatsgevonden. De ambitie van de Structuurvisie is het handhaven van het open weidegebied en het omvormen van het bebouwde deel tot een samenhangend en helder afgebakend gebied.

Door middel van het groen-blauwe raamwerk, dat de ruimtelijke drager is van de ontwikkelingen in de Westrand, wordt het plangebied in zijn omgeving verankerd en wordt zorg gedragen voor een kwalitatief hoogwaardige en duurzame overgang tussen stad en land. Binnen het groen-blauwe raamwerk is ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, als uitbreiding en versterking van de bestaande sport- en recreatievoorzieningen. Op lange termijn is een doorontwikkeling van de Olympiaweg mogelijk. In dit geval zal de zone met gebouwde voorzieningen deels uitbreiden richting het westen.

Een onderdeel van de Structuurvisie is een beeldkwaliteitplan, dat hoofdzakelijk van toepassing is op de ontwikkelstrook langs de Olympiaweg. Hier is ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, in de rest van het gebied wordt uitgegaan van uitbreiding van bestaande functies. De ambitie van het beeldkwaliteitplan uit de Structuurvisie is hoog, met bijvoorbeeld parkeren in of onder de gebouwen of onder het maaiveld. Daarnaast bevat het vrij dwingende en gedetailleerde regels voor de bebouwing die in de huidige markt niet uitvoerbaar zijn. Een meer flexibel en financieel haalbaar kwaliteitskader is nodig voor een slagvaardige gebiedsontwikkeling en de gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Met de vaststelling van dit ‘Beeldkwaliteitplan Westrand - Sportcluster’ zal het beeldkwaliteitplan uit de Structuurvisie worden ingetrokken. Ondanks dat er meer flexibiliteit gewenst is, blijft de kwalitatieve ambitie echter hoog. Nieuwe ontwikkelingen dienen te allen tijde bij te dragen aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het gebied.

Binnen de Structuurvisie Westrand zijn verschillende uitwerkingen mogelijk, niet alleen voor de aangegeven bouwvlekken maar ook de uitwerking van het groen-blauwe raamwerk vraagt om een interpretatieslag. Om ervoor te zorgen dat het groen-blauwe raamwerk niet ondergeschikt raakt aan de stedelijke ontwikkeling, wordt in dit ‘Beeldkwaliteitplan Westrand - Sportcluster’ het groen-blauwe raamwerk verder uitgewerkt. Daarbij wordt uitgegaan van de locatiespecifieke kenmerken. Dit heeft als resultaat dat er in de detaillering op onderdelen wordt afgeweken van de voorstellen uit de Structuurvisie.

Plankaart SPVE Westrand Sportcluster

4.4 Stedenbouwkundig programma van eisen

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Westrand Sportcluster (oktober 2011) is een programmatische en financiële uitwerking van het zuidelijk deel van de structuurvisie. In dit gebied zijn meerdere bestaande sportfuncties aanwezig en is ruimte voor nieuwe sport(gerelateerde) functies.

Het SPVE is geen stedenbouwkundig ontwerp, maar geeft wel een overzicht van de bouwvlekken met bijbehorende programma's en aandachtspunten. Het bevat geen beeldkwaliteitplan of welstandscriteria. Ten opzichte van de Structuurvisie Westrand 2030 zijn er ten zuiden van de Terborchlaan, rondom de Meent, extra bebouwingsmogelijkheden opgenomen. Verder is in het SPVE aangegeven dat de ondergrondse parkeervoorzieningen, zoals voorgesteld in de Structuurvisie Westrand, financieel niet haalbaar zijn. Consequentie hiervan is een grote ruimtevraag van de parkeeropgave in het openbaar gebied, deze is mede bepalend voor de uitstraling van het gebied.

In het SPVE is wel aangegeven dat de ambities met betrekking tot architectuur en beeldkwaliteit hoog zijn, dit is dan ook het vertrekpunt van dit 'Beeldkwaliteitplan Westrand - Sportcluster'. Bij de verdere uitwerking van ontwikkelingen in het plangebied, dient dit beeldkwaliteitplan als sturings- en toetsingskader van de ruimtelijke kwaliteit.

4.5 Bestemmingsplan

In het Westrand zijn meerdere gedateerde bestemmingsplannen vigerend. De hoofdbestemmingen zijn agrarisch gebied en recreatiegebied. De gemeente werkt aan de actualisatie van deze bestemmingsplannen.

Uitgangspunt is dat dit 'Beeldkwaliteitplan Westrand - Sportcluster' wordt vertaald in de planvoorschriften en toelichting van het nieuwe bestemmingsplan. Binnen het plangebied wordt een flexibel kader vastgelegd, waardoor zoveel mogelijk wordt geanticipeerd op de ontwikkeling van het sportcluster. Het groen-blauwe raamwerk wordt zoveel als mogelijk opgenomen in het bestemmingsplan, met behulp van minimale maten en groenbestemmingen.

4.6 Welstandsnota

Zowel de Structuurvisie Westrand 2030 als het SPVE bevatten geen welstandscriteria. Feitelijk betekent dit dat de welstandcriteria uit de Alkmaarse welstandsnota van toepassing zijn.

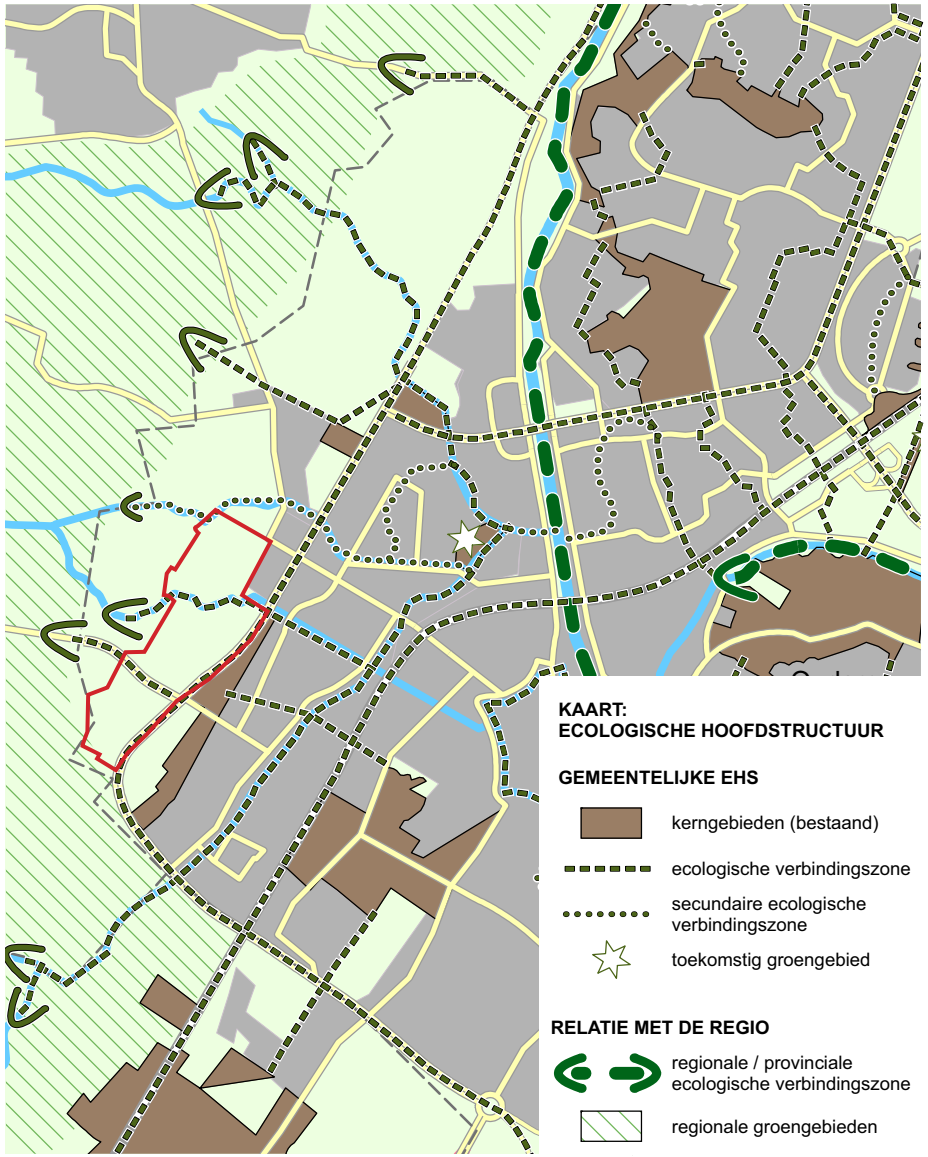
In de huidige welstandsnota (vastgesteld 2013) is het plangebied van Westrand – Sportcluster aangemerkt als ontwikkellocatie. De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten. Dergelijke welstandscriteria maken onderdeel uit van een planproces. Voor ontwikkellocaties werkt de gemeente met beeldkwaliteitplannen, waarin ruimtelijke ambities en welstandscriteria zijn opgenomen.

In dit beeldkwaliteitplan zijn welstandscriteria opgenomen, die na vaststelling zullen dienen als welstandelijk toetsingskader voor bouwontwikkelingen in het plangebied. Omwille van de flexibiliteit zullen de criteria niet gedetailleerde richtlijnen en regels zijn, maar kwaliteitsdoelen en ambities formuleren (wensen en interpreteren, in plaats van behouden en uitsluiten).

4.7 Sportvisie: Alkmaars Startsignaal

De in 2012 vastgestelde sportvisie "Alkmaars Startsignaal" heeft een belangrijke relatie met de ontwikkelingen van het sportcluster in de Westrand. Een versterking van de sport en sportgerelateerde functies is wenselijk om de ambities vanuit de sportvisie te realiseren. De focus hierbij ligt op talentontwikkeling en recreatiesport. Dat past uitstekend bij de ontwikkeling van de Westrand tot sportcluster en de revitalisering van Sportcomplex De Meent. De landelijke kenmerken van het gebied zijn onderscheidend en bieden een uitgelezen kans voor de ontwikkeling van recreatiesport, voor zowel Alkmaar als voor de regio.

In de sportvisie zijn nieuwe keuzes gemaakt om met sport impulsen te geven aan de sociaal-maatschappelijke en de economische ontwikkeling van Alkmaar. Die keuzes



Ecologische hoofdstructuur, uit: Groenbeleidsplan 2004-2014

worden ook gemaakt om de sportbeoefening en de sportbeleving zelf te versterken. Belangrijk daarbij is ook de verbinding die wordt gelegd met andere beleidsterreinen, zoals onderwijs, zorg, werkgelegenheid, economische ontwikkeling en citymarketing.

4.8 Groenbeleid

4.8.1 Groenbeleidsplan

In het gemeentelijke Groenbeleidsplan 2004-2014 wordt het behoud en de ontwikkeling van een heldere en stabiele hoofdgroenstructuur voorop gesteld. Onder deze hoofdgroenstructuur vallen grote groengebieden, parken, ecologische structuren en de boomstructuur.

Ecologische structuren

De ecologische structuren in en in de directe omgeving van het plangebied verbinden de parken (ecologische kerngebieden) en ecologische structuren in de stad met de EHS in het buitengebied.
In noord-zuidrichting vormt de Martin Luther Kingweg een belangrijke verbinding voor de natuurdoeltypen 'Droog grasland' en 'Bos en struweel'. Verder zijn de Kromme Sloot en de Doodevaart natte oost-west verbindingen met de natuurdoeltypen 'Oever en moeras' en 'Droog grasland'. De Doodevaart is als secundaire verbinding opgenomen. De Terborchlaan-Hoeverweg is een ecologische verbindingszone voor droge natuur; natuurdoeltype 'Droog grasland'.

In de uitwerking van het groen-blauwe raamwerk zijn deze ecologische structuren opgenomen en verder uitgewerkt (zie h2).

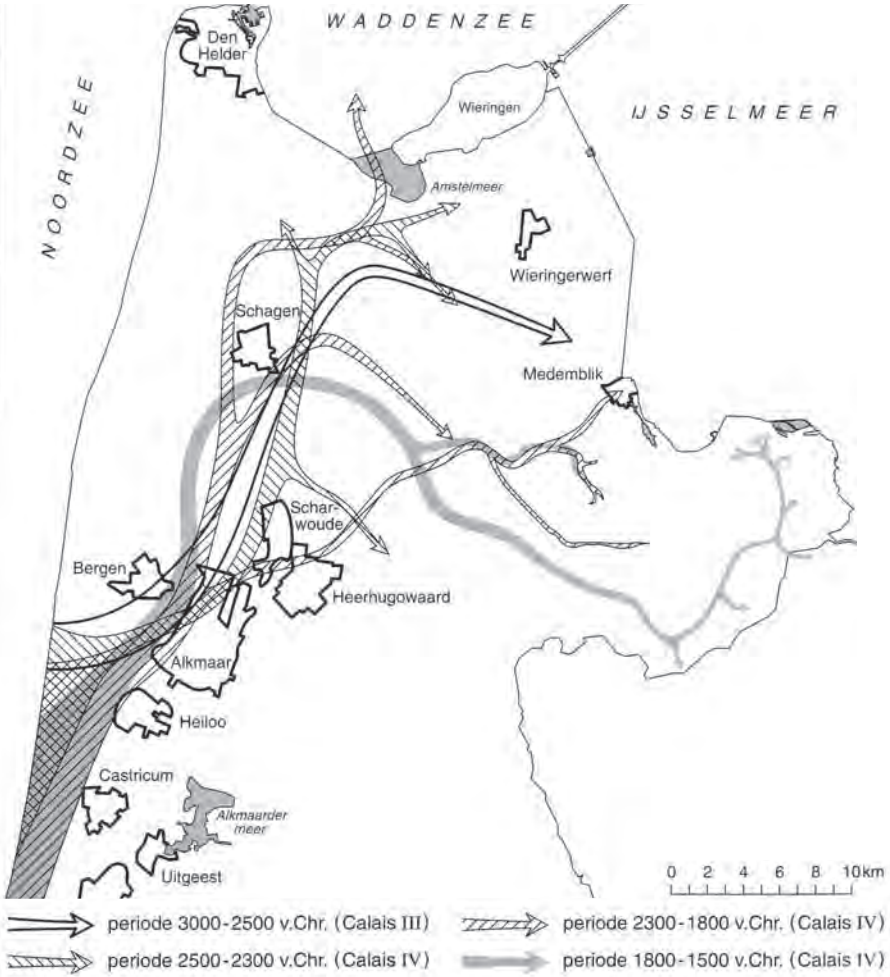
Martin Luther Kingweg als ecologische structuur

In het Uitvoeringsplan ecologische verbindingszones Alkmaar (2009) wordt o.a. aangegeven dat de stroken bos en bosplantsoen langs de Martin Luther Kingweg een goede aansluiting hebben op diverse andere verbindingszones. De bosstroken kunnen omgevormd worden naar struweel, bestaande uit een struik- en kruidenlaag met hier en daar een boom. Dit streefbeeld levert het meest ecologische rendement op en tegelijkertijd zicht op de bedrijven langs de randweg. Aandachtspunt zijn de hekwerken in deze zone, deze vormen een barrière die opgeheven kan worden door voldoende afstand te houden tot maaiveld (10-20cm) of voldoende afstand tussen de tralies (10-20 cm). Het verlies als gevolg van het dunnen van de bosstrook kan bijvoorbeeld gecompenseerd worden aan de noordrand van het bedrijventerrein, bij de Molensloot.

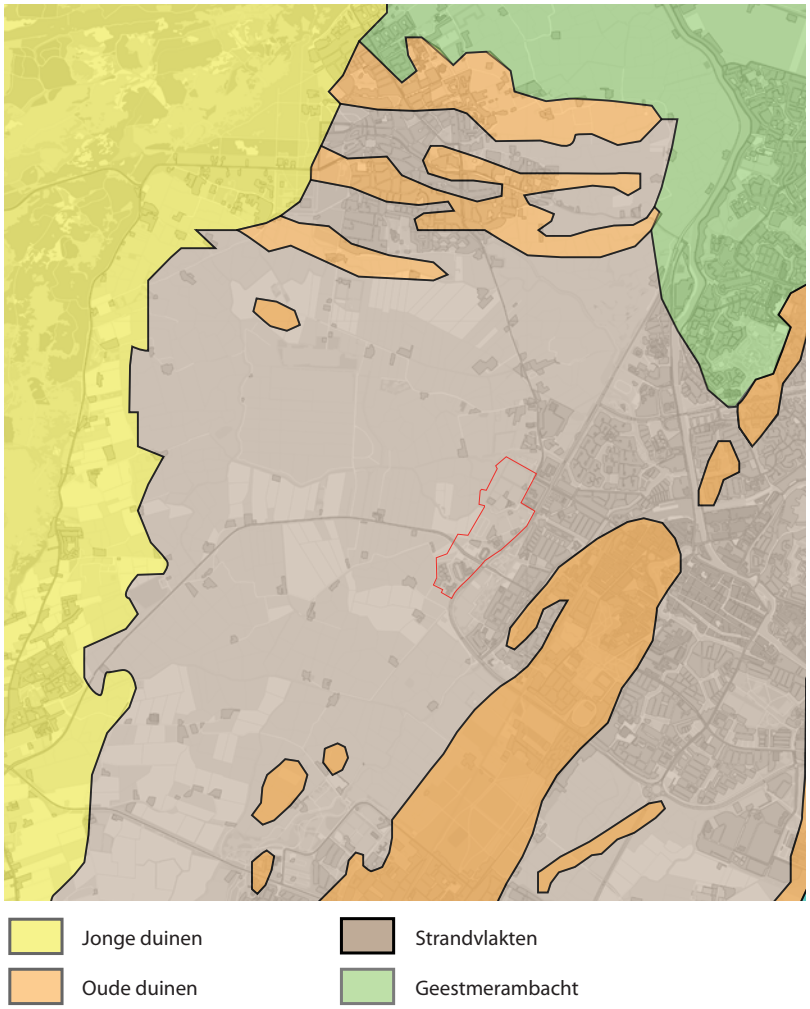
4.8.2 Boomstructuurplan

Eén van de uitgangspunten van het Bomenstructuurplan Alkmaar (2009) is dat de ruimtelijk geleidende werking van boomstructuren langs de hoofdwegen zo veel mogelijk versterkt wordt. Ook wordt onder andere ingegaan op de ecologische waarde van de groenzone langs de Martin Luther Kingweg. Er wordt voorgesteld om een nieuwe ecologische verbindingszone aan de westzijde van het plangebied (de zgn. landschapsrand) te laten lopen. Deze rand biedt meer ruimte en daardoor meer mogelijkheden. De nieuwe verbindingszone kan functioneren als een bypass voor de Martin Luther Kingweg aangezien hiermee dezelfde structuren verbonden worden (Kromme Sloot, Doodevaart en Terborchlaan-Hoeverweg).

Er wordt langs de Martin Luther Kingweg ook rekening gehouden met zichtlocaties; ruimte tussen de bomen zodat er zichtlijnen zijn op de bedrijven. Dit is verder in 2011 uitgewerkt in een inrichtingsvoorstel, naar aanleiding van de vestiging van de Rabobank. De groenzone langs de randweg krijgt in dit voorstel een meer parkachtig uiterlijk, waardoor er meer ruimte komt voor zicht op de bedrijven, maar ook op het open weidegebied en kruisende structuren zoals de watergangen en fietspaden. In aansluiting op het parkachtige karakter is wat boomsoortkeuze betreft de beplanting van abeel uitgebreid met eiken, welke ook een relatie hebben met de strandvlakte. De uitwerking van het groen-blauwe raamwerk (zie h2) sluit aan op dit inrichtingsvoorstel.



Belangrijkste inbraakgeulen uit de periode 3000 - 1500 voor Chr.
Bron: Bodemkaart van Nederland 1:50.000



Indeling in landschappen, bron: Geologische kaart van Nederland

5. ANALYSE VAN DE OMGEVING

5.1 Ontwikkelingsgeschiedenis

De westrand van Alkmaar ligt in het strandwallen- en vlaktenlandschap, dat direct achter de jonge duinen ligt en is ontstaan door wind, geulsystemen en de zee. Het strandwallen- en vlaktenlandschap bestaat uit de parallel aan de kust lopende stroken van hoger gelegen, droge en zandige strandwallen, van elkaar gescheiden door lager gelegen natte en venige strandvlakten.

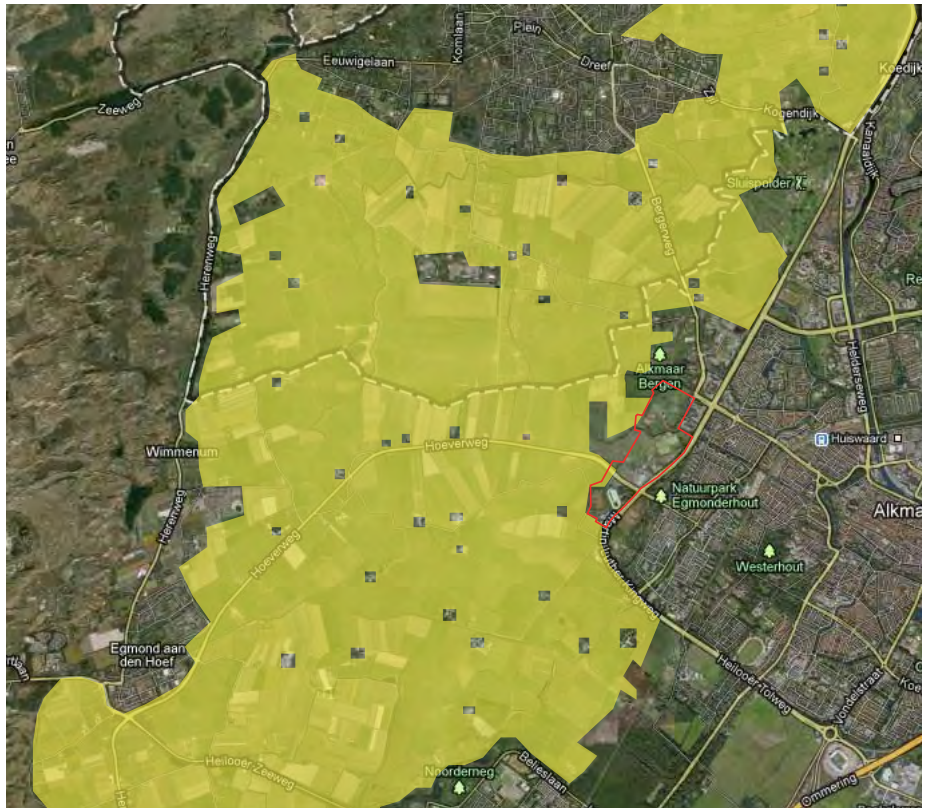
De omgeving van het plangebied is ontstaan door een afwisseling van perioden waarin de zee inbrak in het kustgebied en perioden waarin de kust zich terugtrok. In de perioden waarin de zee inbrak in het kustgebied, ontstonden diep uitgesleten getijdengeulen die ver landinwaarts doordrongen. Daarbij werd er zavel en klei in het achterland afgezet. In de perioden dat de zee zich terugtrok ontstond een min of meer gesloten kust door de vorming van strandwallen en de verzanding van zeegaten. Tussen de strandwallen werd in de strandvlakten zand afgezet. De strandwallen vormen over het algemeen een zwak welvend reliëf en zijn vanaf hun ontstaan aantrekkelijke woonplaatsen geweest. Zo liggen Alkmaar en Heiloo op een oude strandwal.

Na de verzanding van het zeegat bij Bergen begon de uitbouw van de kust in westelijke richting, waarbij zich steeds nieuwe strandwallen vormden min of meer evenwijdig aan de vorige lagen. Het gebied achter de gesloten kust kon verzoeten, waardoor er gunstige omstandigheden ontstonden voor plantengroei en veenvorming in het achterland. De afwatering van deze veengebieden verliep via veenstroompjes. Onder invloed van de westenwinden werden enkele veenstroompjes vergroot tot meren, zoals het Egmondermeer en het Bergermeer. Er ontstond een moerasgebied met eilanden met moeras-bosachtige begroeiing. De namen van de eilanden herinneren hieraan: het centrale eiland in het gebied is nu bekend als de Monnicken- Raven – en Robonsbospolder. Dit eiland is al voor de inpoldering van de Egmonder- en Bergermeer bedijkt en voor agrarische doeleinden gebruikt. De Kromme Sloot en de Doodevaart maken onderdeel uit van de waterhuishouding van de Robonsbospolder.

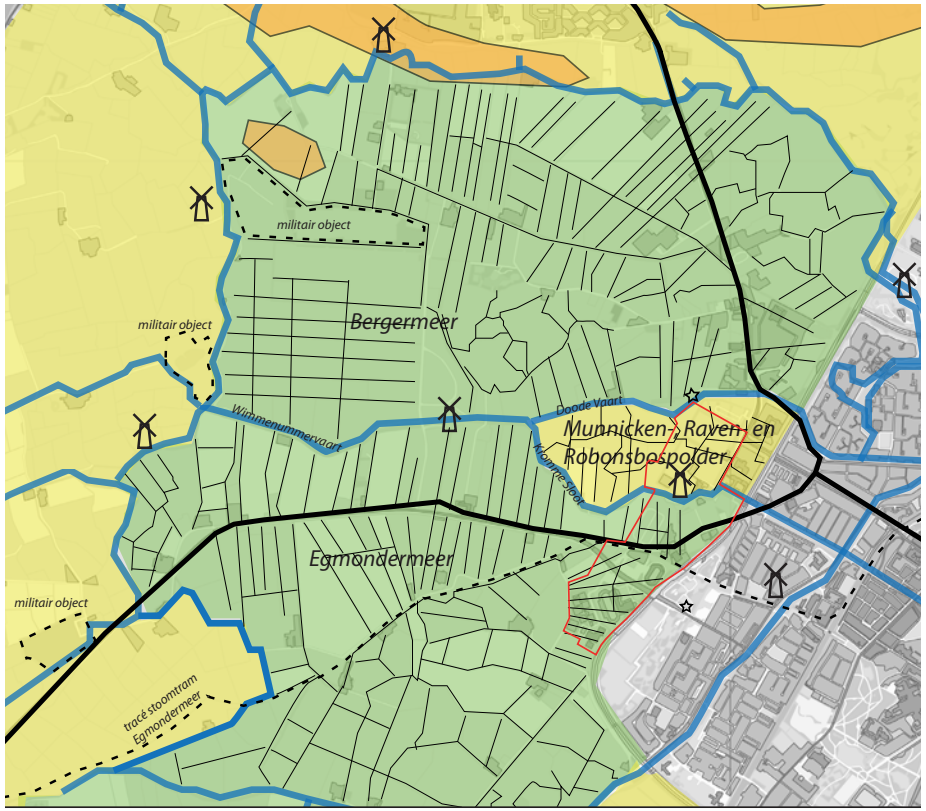
Moerasgebied met meren en eilanden, ca. 1540.
Bron: Collectie Regionaal Archief Alkmaar. Door: Lourens Pietersz.

Vanaf de 11e eeuw vond er op grote schaal ontginning van het veenlandschap in de strandvlakten plaats. Als gevolg van de ontwatering oxideerde het veen en daalde het maaiveld sterk. Het dalende veenontginningslandschap vormde, samen met de ontstane meren een steeds grotere bedreiging. Om het land te beschermen werden kades en dijken aangelegd. In de 16e eeuw werden de eerste meren drooggemalen en in gebruik genomen voor agrarische doeleinden. De oudste droogmakerijen liggen in het gebied van de strandvlakten en zijn overwegend kleinschalig en ondiep, ze konden redelijk eenvoudig door windmolens worden drooggemalen. Voorbeelden hiervan zijn de Bergermeer en de Egmondermeer, met de Kromme Sloot als onderdeel van de tussenliggende ringvaart. Met de verkaveling en de waterhuishouding moest men aansluiten op de Munnicken- Raven – en Robonsbospolder en inspelen op natuurlijke obstakels als geulen, kreken en stroomwallen. Hierdoor ontstond een onregelmatig verkavelingspatroon.

ANALYSE VAN DE OMGEVING



Continue open ruimte in contrast met gesloten gebied van strandwallen



Kernkwaliteiten en cultuurhistorische waarden van het landschap

- *Strandwallen en strandvlaktenlandschap*
- *Droogmakerijenlandschap*
- *Oude Duinen*
- *Ringvaarten en dijken*
- *Verkavelingspatroon*
- *Poldermolens*
- *Stolpboerderij*
- *Cultuurhistorische elementen*
- *Wegen van cultuurhistorische waarde*

5.2 Kernkwaliteiten landschap

De Westrand van Alkmaar heeft een gelaagd landschap. Oorspronkelijk maakte het deel uit van het strandwallen- en vlaktenlandschap, ontstaan door invloed van wind en zee. Door menselijke invloed is in de 16e eeuw het droogmakerijenlandschap ontstaan. Het gebied heeft kernkwaliteiten van beide landschapstypes.

5.2.1 Strandwallen- en vlaktenlandschap

Ondergrond
De aardkundige waarden vertellen veel over de ontstaansgeschiedenis en de krachten die daarbij een rol gespeeld hebben. Het 'strandwallen- en vlaktenlandschap' ten westen van Alkmaar is een aardkundig waardevol gebied.

Landschaps-DNA
De aanwezige kernkwaliteit van het strandwallen- en vlaktenlandschap is het contrast tussen het zeer open weidegebied (lage strandvlakten) en het zeer gesloten gebied (beboste binnenduinrand en bebouwd gebied op de strandwallen). De ruimtevorm kan worden getypeerd als continue ruimte.

Rond 1850 was de meeste bebouwing en beplanting gekoppeld aan de strandwallen en de binnenduinrand. De strandvlakte was een open gebied waar bebouwing zeer beperkt aanwezig was, beplanting was vrijwel afwezig. Er was een groot contrast tussen de open, lege strandvlakte en de lommerrijke strandwallen en duinen.

Door de stedelijke ontwikkeling van Alkmaar is de grens van het bebouwde gebied opgeschoven richting het open gebied. Het onderscheid tussen de open strandvlaktes en de meer bebouwde, lommerrijke strandwallen is er nog steeds. Dit onderscheid is echter minder sterk geworden onder andere als gevolg van een toename van (verspreide) bebouwing buiten de bebouwde kernen. Beplanting komt nog steeds hoofdzakelijk voor op de strandwallen en in de duinen. De beplanting, water- en wegenstructuur in het bebouwde gebied is aangepast aan de stedelijke structuur.

Het plangebied ligt in het overgangsgebied tussen stedelijk gebied en open landschap. De groene en besloten randen aan de westzijde van het plangebied staan in contrast met het open weidegebied, en geven de stad vanuit het open landschap een groen aangezicht.

Cultuurhistorische objecten
Stolpboerderijen en verspreide molens zijn identiteitsbepalende onderdelen in de strandvlakten. De Robonsbosmolen is in 1781 gebouwd voor de bemaling van de Munniken-,Raven- en Robonsbospolder. De Robonsbosmolen verving een tussen 1568 en 1574 gebouwde wipmolen, op kaarten rond 1540 is echter ook al een molen aangegeven. Hieruit volgt dat dit een der oudste polders in Nederland is. De Robonsbosmolen is een rijksmonument, de bijbehorende molenbiotoop beperkt de hoogte van nieuwe beplanting en bebouwing. De overige molens in het landelijk gebied behoren bij het droogmakerijenlandschap.

5.2.2 Droogmakerijenlandschap

Ondergrond
In het algemeen komen in dit landschapstype slechts in beperkte mate gebieden met bijzondere archeologische en aardkundige waarden voor. De Munnicken-, Raven en Robonsbospolder is echter wel aangemerkt als archeologisch waardevol gebied. Vermoed wordt dat aan de westkant bewoningsresten te vinden zijn uit de late Middeleeuwen.

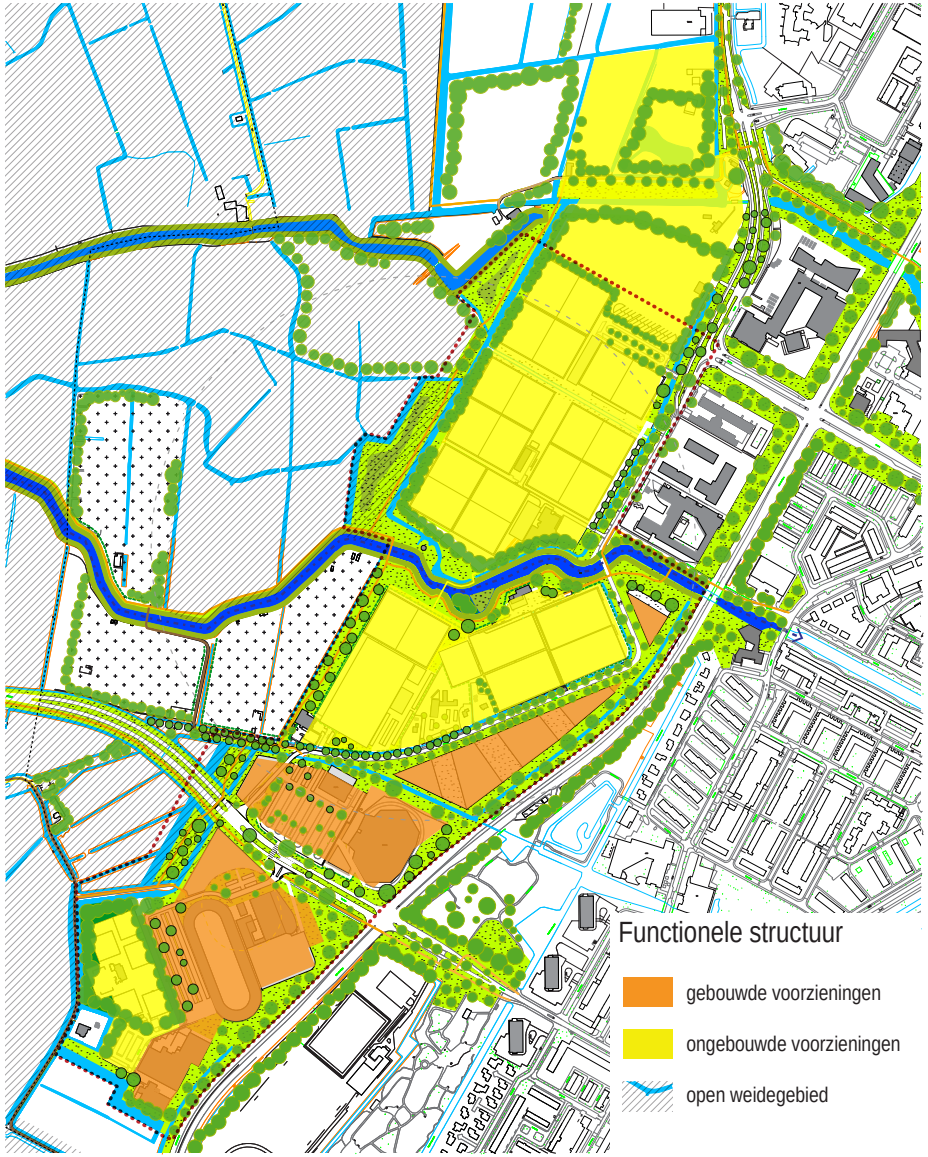
Landschaps-DNA
Kenmerkend voor het droogmakerijenlandschap is het samenhangende poldersysteem van ringdijken, ringvaarten en slotenstructuur. De verschillende droogmakerijen hebben wel elk hun eigen kenmerken. Bijzonder element tussen het droogmakerijenlandschap is de Munniken-,Raven- en Robonsbospolder. Kort na het jaar 1000 is vanuit de Abdij van Egmond begonnen met de dijkaanleg langs de randen van de meren. Waarschijnlijk is toen ook het eiland Munniken-, Raven- en Robonsbos van een ringrijk is voorzien. De onregelmatige slotenstructuur van de Munniken-, Raven- en Robonsbospolder wijkt af van de veelal regelmatige slotenstructuur van de droogmakerijen.

ANALYSE VAN DE OMGEVING

gebouwde voorzieningen (wielerbaan)

ongebouwde sport- en recreatiefuncties

open weidegebied



In de 16e eeuw werden de Bergermeer en de Egmondermeer drooggemalen, waardoor er een nieuwe gelaagdheid aan het oorspronkelijke landschap is toegevoegd. De oorspronkelijke vormen van de meren zijn nog herkenbaar door de grillige randen van de droogmakerijen. Daarnaast hebben deze droogmakerijen een onregelmatige slotenstructuur. Door de aansluitingen op het "oude land" en de beperkte omvang van de droogmakerij was het niet mogelijk om een basisontginningseenheid[1] toe te passen. De strijd tegen het water is op vele plaatsen en in objecten nog zichtbaar. De molens en de duidelijke begrenzing door de dijken en ringvaart rond de Bergermeer herinneren aan de tijd dat het waterpeil in de polders met deze molens werd beheerst.

Het droogmakerijenlandschap is een vlak landschap, bestaande uit een samenhangend poldersysteem en grasland met een agrarische functie. De ondergrond bestaat uit zand, oude zeeklei en ontgonnen veenvlakten. Het landschap heeft een open karakter, de ruimtevorm kan worden getypeerd als continue open ruimte.

Het zuidelijk deel van het plangebied maakt onderdeel uit van de Egmondermeer. Het noordelijk deel, boven de Kromme Sloot, is onderdeel van de Munnicken-, Raven-, en Robonsbospolder. De Kromme Sloot en de Doodevaart zijn belangrijke structuurlijnen, net als de Bergerweg, de Olympiaweg (oude Hoeverweg), de Hoeverweg en de voormalige tramlijn richting Egmond (van 1905 tot 1934).

Cultuurhistorische objecten
Identiteitsbepalende objecten van het droogmakerijenlandschap zijn stolpboerderijen, gelegen aan het samenhangende systeem van ringdijken, ringvaarten en waterlopen. Ook de poldermolens die deel uitmaken van het poldersysteem zijn karakteristiek voor dit landschap. De Robonsbosmolen, inclusief de zichtrelatie met de polder en de zichtlijn naar de Bosmolen, is net als de stolpboerderij ten noordwesten van het plangebied karakteristieke objecten in het landschap.

Andere bijzondere objecten in de omgeving van het plangebied zijn de diverse militaire objecten, zoals bunkercomplexen, depots en het vliegveld.

[1] kavel met standaard maat

5.3 Kenmerken plangebied

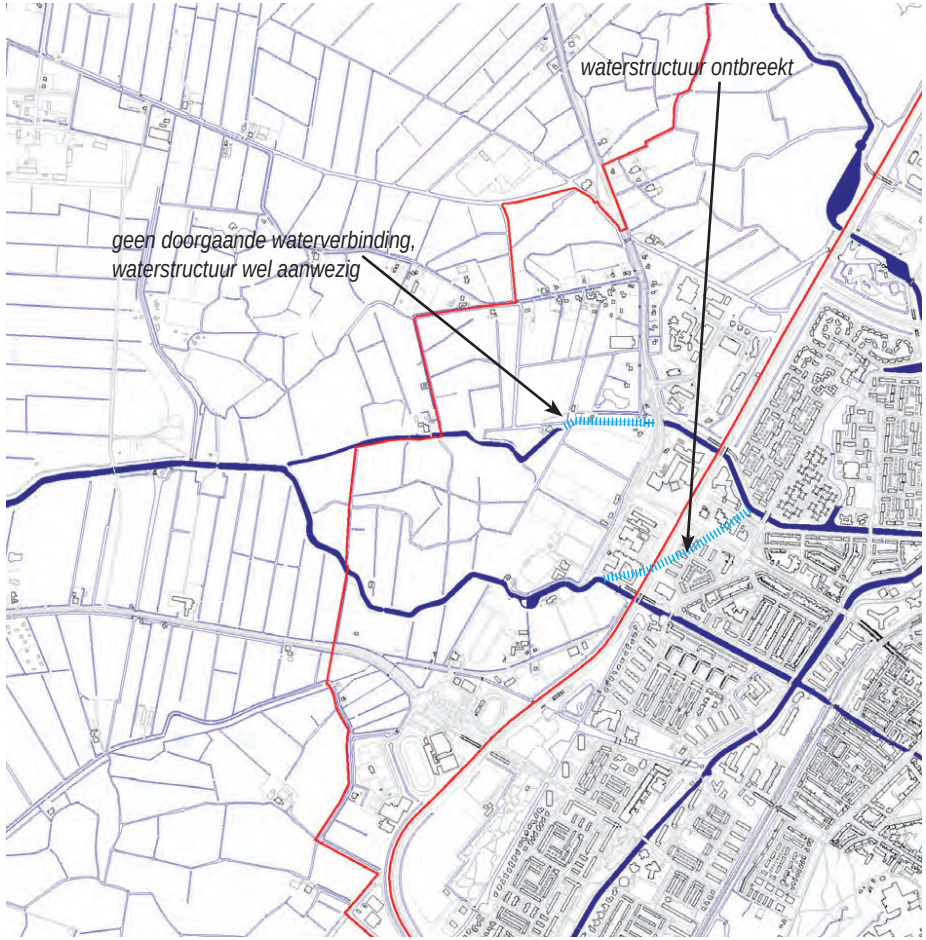
Het plangebied ligt in het overgangsgebied tussen stad en land. De ruimtelijke kwaliteiten zijn onlosmakelijk verbonden met de ontstaansgeschiedenis en het aangrenzende landschap. Ondanks dat het plangebied buiten het bestaand bebouwd gebied valt, bevinden zich in het plangebied meerdere sport- en recreatievoorzieningen, zowel gebouwd als ongebouwd. Ook zijn er enkele maatschappelijke en commerciële voorzieningen in het gebied gevestigd.

5.3.1 Functionele structuur

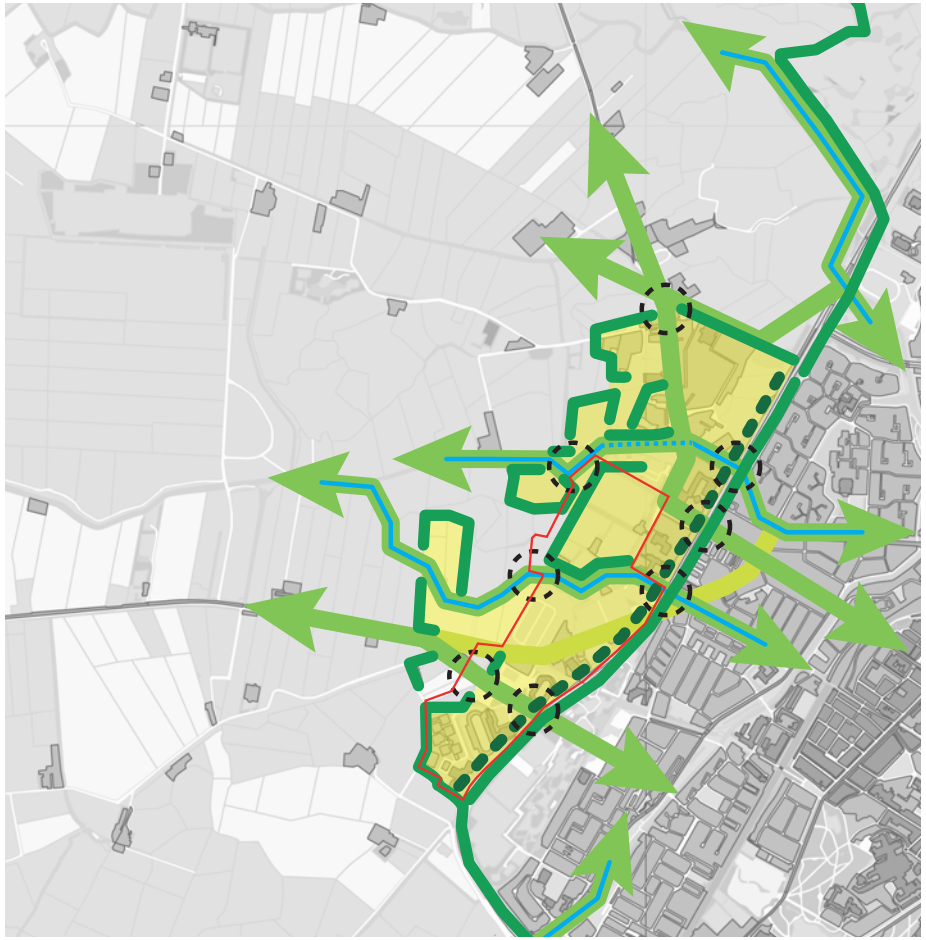
In het oostelijke gedeelte van het plangebied, grenzend aan de randweg, bevinden zich de meeste gebouwde voorzieningen. Dit zijn hoofdzakelijk grootschalige sportgebouwen. Aansluitend daarop is in de zone tussen de Olympiaweg en de randweg ruimte voor nieuwe gebouwde voorzieningen, die het gebiedsconcept 'gezond-bewegen-ontspannen' versterken.

Het westelijke gedeelte van het plangebied, ten westen van de Olympiaweg, bestaat hoofdzakelijk uit ongebouwde sport- en recreatiefuncties, zoals camping en sportvelden met groensingels. Het landelijk gebied dat ten westen hiervan ligt bestaat uit omsloten landschapskamers met een agrarische functie, een volkstuinencomplex en het open weidegebied.

ANALYSE VAN DE OMGEVING



Boezemwater en onderbrekingen aan de noordoost- en zuidoostkant van de Munnicken-, Raven- en Robonsbospolder



Groenstructuur: groen-blauw raamwerk

- *Gesloten groenstructuur, in contrast met het open landschap*
- *Groenzone langs randweg*
- *Overgangsgebied stad-land*
- *Ecologische verbinding stad - land*
- *Waterverbinding stad - land*
- *Cultuurhistorische lijn (Hoeverweg)*
- *Entree overgangsgebied*

5.3.2 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van het plangebied wordt vooral bepaald door de boezemwateren, de infrastructuur, de randen met het open weidegebied en de concentratie van voorzieningen.

De boezemwateren zijn van grote betekenis voor het plangebied en de omgeving. Ze zijn niet alleen onmisbaar vanuit kwantitatieve waterbeheersingsaspecten, ook zijn ze van belang vanwege de cultuurhistorische-, recreatieve- en ecologische waarden. De oorspronkelijke boezemwateren zijn vrijwel geheel intact, er zijn twee onderbrekingen. Aan de noordzijde van de Munnicken-, Raven- en Robonsbospolder is de waterstructuur wel aanwezig, maar deze staat niet in verbinding met het boezemwater. Aan de zuidzijde van de polder, ten oosten van de randweg, ontbreekt de cultuurhistorische waterstructuur als gevolg van de stedelijke ontwikkeling.

De infrastructuur bestaat uit de randweg (Martin Luther Kingweg) en de wegen naar Bergen en Egmond (Bergerweg en Hoeverweg). Vanuit het landelijk gebied geven deze wegen toegang tot de stad Alkmaar, daar waar de wegen het plangebied binnenkomen is sprake van een stadsentree. In noord-zuid richting lopen gebiedsontsluitingswegen (Terborchlaan, Olympiaweg, Robonsbosweg) die de voorzieningen ontsluiten.

De rand met het open weidegebied bestaat uit opgaande groensingels, die in contrast staan tot het open weidelandschap. Deze groene rand omkadert de sportvoorzieningen, het volkstuinencomplex en de landschapskamers, waardoor de westrand een groen aangezicht heeft vanuit het landschap.

Met name rondom de wielerbaan en ijsbaan is de bebouwingsstructuur rommelig, de restruimten die zijn overgebleven tussen de infrastructuur zijn fragmentarisch ingevuld door verschillende (grootschalige) gebouwen. De open ruimte tussen de bebouwing is veelal verhard en ingericht als parkeerterrein. Resultaat is een gebied zonder ruimtelijke samenhang, met veel restruimtes en achterkanten en een kwalitatief laagwaardige uitstraling van de openbare ruimte en gebouwen. De bebouwing langs de Olympiaweg is kleinschalig en beperkt, zodat een ruimtelijke structuur hier ontbreekt. Ten noorden van de Kromme Sloot wordt de ruimtelijke structuur bepaald door de indeling van de sportvelden en de oriëntatie van gebouwen op de randweg.

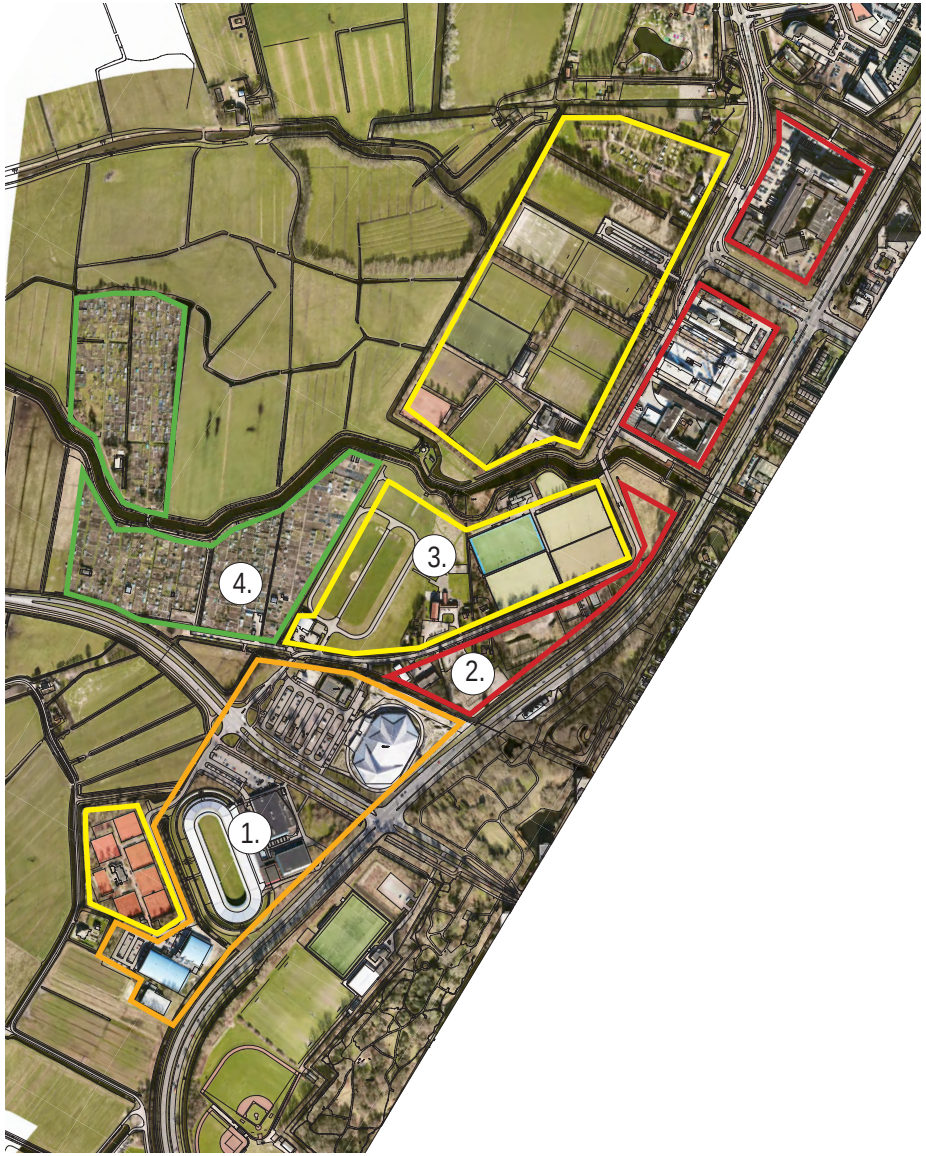
5.3.3 Groenstructuur

Het ruimtelijk raamwerk vormt een sterke groenstructuur en bestaat uit de volgende onderdelen (zie p.12):

- Een groene, gesloten rand aan de landschapszijde, bestaande uit bestaand opgaand groen (singels). Deze besloten groenrand vormt een contrast met de openheid van het weidegebied en begrenst de sportfuncties, een aantal landschapskamers en het volkstuinencomplex. Vanuit het weidegebied gezien geven de verschillende opgaande groensingels diepte aan de groene stadsrand, vanuit de stad gezien ontstaat hierdoor een afwisselend beeld richting het open weidegebied. Uitgangspunt is dat deze kwaliteiten worden behouden, versterkt en beleefbaar gemaakt door de aanleg van een groene grens gecombineerd met een recreatieve noord-zuid route: de landschapsrand.
- Een groenzone langs de randweg, ter hoogte van het overgangsgebied stad-land. De bestaande uitstraling van deze zone is rommelig, er is geen eenduidige uitstraling van de gebouwen en het groen. Voor deze zone wordt een parkachtige inrichting nagestreefd, doorzichten geven gebouwen de mogelijkheid zich te etaleren en presenteren.
- De ecologische verbindingen tussen stad en landschap, die bestaan uit de boezemwateren met de dijken en de bermen van de doorgaande wegen. De groene lijnen komen overeen met de gemeentelijke ecologische verbindingszones en worden waar mogelijk verbreed of gekoppeld. Langs de ontsluitingswegen dient het groene karakter van het gebied tot uitdrukking te komen. De ecologische verbindingszones langs de boezemwateren worden toegankelijk gemaakt door middel van recreatieve routes (wandelen, fietsen, varen).

Binnen dit groen-blauwe raamwerk is ruimte voor andere groenstructuren, zoals een groene begeleiding van de Olympiaweg als accentuering van de vroegere Hoeverweg. Deze groenstructuur wordt versterkt door de bestaande bomenlaan langs de Olympiaweg aan te vullen en door deze te zetten tot aan de volkstuinen.

ANALYSE VAN DE OMGEVING



Overzicht 4 gebieden in luchtfoto

5.3.4 Omgevingskarakteristiek

Binnen en aangrenzend aan het groen-blauwe raamwerk is een aantal deelgebieden te benoemen met eigen ruimtelijke kenmerken en toekomstige opgave:

1. Sportcampus Terborchlaan
Rondom de Terborchlaan staan grootschalige introverte sportgebouwen, met over het algemeen een lage beeldkwaliteit. Er zijn relatief veel achterkanten en de entrees zijn niet duidelijk herkenbaar. Met uitzondering van het tenniscentrum is er langs de Martin Luther Kingweg sprake van gesloten gevels. Er is geen ruimtelijke samenhang tussen de bebouwing onderling en tussen bebouwing en omgeving, mede door de aanwezigheid van de grote parkeerterreinen.

Voor dit gebied wordt een beeld nagestreefd waar de gebouwen in een groene, campusachtige setting staan. Door herstructuring en toevoegen van bouwvolumes worden achterkantsituaties opgeheven. Gevels zijn open naar de ontsluitingswegen, zodat sportfuncties zichtbaar worden. Entrees zijn goed herkenbaar en bereikbaar en leveren een positieve bijdrage aan de (verblijfs)kwaliteit van de openbare ruimte. Om de stadsentree vanaf de Hoeverweg te benadrukken is aangrenzend aan het open weidegebied ruimte voor nieuwe bebouwing die landschappelijk zorgvuldig is ingepast. Waar mogelijk worden de parkeerterreinen groen aangekleed zodat deze een bijdrage leveren aan de groene, campusachtige omgeving.

2. Ontwikkelstrook Olympiaweg
De ontwikkelstrook langs de Olympiaweg heeft een groen karakter. Vanaf de randweg is het groenbeeld gesloten en vanaf de Olympiaweg is sprake van een open groenstructuur. Door de braakliggende kavels en de kleinschalige en beperkte bebouwing ontbreekt een ruimtelijke structuur.

Met de ontwikkeling van deze strook wordt een nieuwe ruimtelijke structuur geïntroduceerd, aansluitend op het bedrijventerrein Bergermeer. Langs de randweg ontstaat een afwisselend beeld van bebouwing en groene doorzichten naar achterliggend gebied. Door een eenduidig, parkachtige inrichting van de gehele groenzone langs de randweg ontstaat samenhang en de mogelijkheid voor bedrijven om zich te presenteren.

3. Sportvelden
De complexen met sportvelden zijn open gebieden met een groen karakter, met een vrij gesloten groene omzooming. Door de indeling van de sportvelden is er een heldere ruimtelijke structuur, de plaatsing van de verenigingsgebouwen is hieraan gerelateerd. De bebouwing is vrijstaand en kleinschalig.

Het is wenselijk dat de sportvelden en accomodaties vanaf de toegangswegen beter zichtbaar en beleefbaar gemaakt worden. De verenigingsgebouwen krijgen een betere uitstraling en een oriëntatie op de openbare ruimte. Richting het landelijk gebied behouden de sportvelden de gesloten bomensingel.

4. Volkstuincomplexen
De kleinschalige bebouwing van kassen en verenigingsgebouwen is karakteristiek voor volkstuinen. Door de aanleg van een recreatief pad langs de complexen, zullen de volkstuinen een bijdrage gaan leveren aan de landschappelijke beleving. Daar waar afscherming nodig is, als gevolg van de aanleg van een recreatief pad, zal deze worden vormgegeven door middel van hek gecombineerd met een haag.

Colofon

In opdracht van:
Gemeente Alkmaar

Tekst en illustraties:
Gemeente Alkmaar - Vakgroep Vormgeving
overig kaartmateriaal: zie bronvermelding

februari 2014

vastgesteld door gemeenteraad: 3 februari 2014