

Beeldkwaliteitplan & welstandscriteria Bedrijventerrein Oudorp



Gemeente Alkmaar - RV
December 2012

1. INLEIDING	
1.1 Doel beeldkwaliteitplan	7
1.2 Aanleiding	7
2. BESTAANDE SITUATIE	
2.1 Plangebied	11
2.2 Historische context	13
2.3 Ruimtelijke context	15
3. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN	
3.1 Algemene visie	21
4. BEELDKWALITEIT BEBOUWING, BUITENRUIMTE & PRIVE-TERREINEN	
4.1 Algemeen beeldkwaliteit eisen	25
4.2 Specifieke beeldkwaliteit eisen	27
4.3 Afscheiding priveterreinen	31
5. BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE	
5.1 Randen	35
5.2 Groenstructuur	41
5.3 Inrichting overige straten	49
6. WELSTANDSCRITERIA	
6.1 Welstandscriteria	53

BEELDKWALITEITPLAN - OUDORP BEDRIJVENTERREIN

1

Inleiding

BEELDKWALITEITPLAN - OUDORP BEDRIJVENTERREIN

Wat is een beeldkwaliteitplan?

Een beeldkwaliteitplan brengt waardevolle kenmerken en kwaliteiten van een gebied in beeld, met het doel om 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. Het beeldkwaliteitplan geeft een samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en/of richtlijnen voor het veiligstellen, creëren en/of verbeteren van beeldkwaliteit, ook als het gaat om nieuwe ontwikkelingen.

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 een ander gebied. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan specifieke landschappelijke kenmerken, karakteristieke bebouwing, onderscheidend kleur- en materiaalgebruik, karakteristieke ruimtevormen en beeldbepalende objecten.

1.1 Doel beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitplan voor het bedrijventerrein Oudorp is een autonoom document, waarin de uitgangspunten voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit zijn beschreven en de randvoorwaarden voor de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte worden omschreven.

Het is de bedoeling dat alle betrokken partijen dit beeld nastreven bij de realisatie van hun plannen, zodat er eenheid ontstaat tussen de afzonderlijke ontwikkelingen. Het beeldkwaliteitplan geeft zicht op de verschillende planonderdelen en dient als referentiekader voor de architectonische uitwerking van bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte. Het gaat hierbij om het realiseren van samenhang, zowel op architectonisch vlak als in de openbare ruimte. Niet alleen concrete, maar zeker ook sluipende veranderingen vragen om een optimaal kwaliteitsbeleid. Het beeldkwaliteitplan waarin dit kwaliteitsbeleid wordt omkaderd, moet ertoe leiden dat het bedrijventerrein Oudorp een verzorgd gebied blijft met een heldere structuur en een eigen gezicht. De hierbij gestelde randvoorwaarden met betrekking tot de beeldkwaliteit van de bouwwerken worden vastgelegd in de aanvullende welstandscriteria, die dienst doen als toetsingskader.

1.2 Aanleiding

In 2001 is een toekomstvisie voor bedrijventerrein Oudorp gemaakt waarin de toekomstperspectieven globaal zijn onderzocht. Hieruit bleek dat Oudorp een levenskrachtig terrein is met een belangrijke functie voor de werkgelegenheid. Wel werd geconstateerd dat Oudorp qua uitstraling achteruit gaat en dat herstructurering noodzakelijk is. Er is daarom besloten tot behoud en herstructurering van het bedrijventerrein. Daarnaast is door de gemeente Alkmaar de visie 'Oostelijke kanaalzone-ontwikkeling op hoofdlijnen' vastgesteld, met daarin een samenhangende visie voor de kanaaloevers, inclusief bedrijventerrein Oudorp.

Deze visie geeft echter nog geen concrete handvatten voor verdere uitwerking en doet onvoldoende uitspraken over de wenselijke kwaliteiten voor de toekomst van bedrijventerrein Oudorp . Daarom

is ervoor gekozen om een beeldkwaliteitplan te maken voor het bedrijventerrein Oudorp, waarin duidelijke kaders worden gesteld aan de revitalisering van het terrein, zowel in bebouwde als in onbebouwde context.

BEELDKWALITEITPLAN - OUDORP BEDRIJVENTERREIN

2

Bestaande situatie

BEELDKWALITEITPLAN - OUDORP BEDRIJVENTERREIN



Locatie

2.1 Plangebied

Bedrijventerrein Oudorp beslaat ruim 43 hectare en is gesitueerd langs de noordoever van het Noordhollands kanaal, direct ten oosten het centrum van Alkmaar. Met de oostelijke ring van Alkmaar aan de oostkant en de binnenstad van Alkmaar aan de westkant, ondervindt het terrein invloed van de dynamiek van verschillende stedelijke functies. De Nieuwe Schermerweg, die de noordzijde van het plangebied begrenst, fungeert als ontsluitingsweg vanaf de oostelijke ringweg als entree tot de binnenstad. Een snelle busverbinding en de aanwezigheid van een P&R zorgen voor een goede bereikbaarheid.

Verder ten noorden van de Nieuwe Schermerweg ligt de Oudorper Polder en de wijk Oudorp. Het gebied wordt verder begrensd door de Schermerringvaart aan de oostzijde en het Noordhollands kanaal aan de zuidzijde. Aan de westkant, tussen Alkmaar en het bedrijventerrein ingeklemd, ligt het Rode Dorp. Aan de zuidoever van het Noordhollands kanaal en direct ten zuiden van bedrijventerrein Oudorp ligt de wijk Oud Overdie en het bedrijventerrein Overdie.



Oudorperpolder



Noord-Hollands kanaal

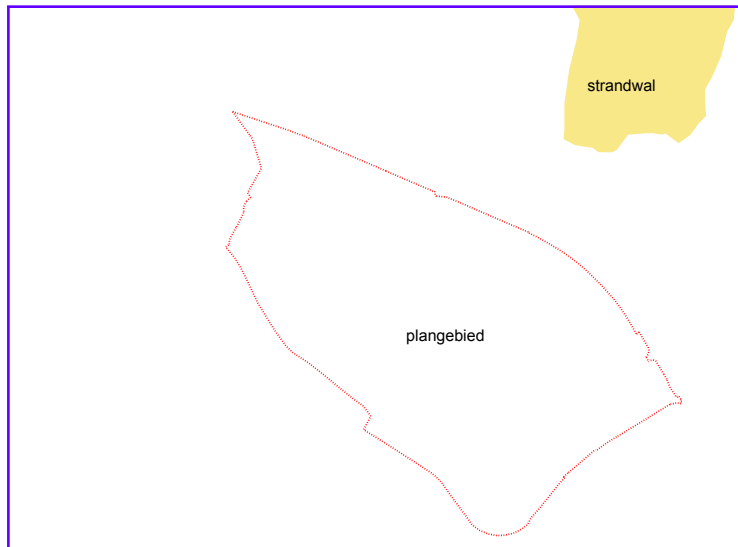


Schermerringvaart

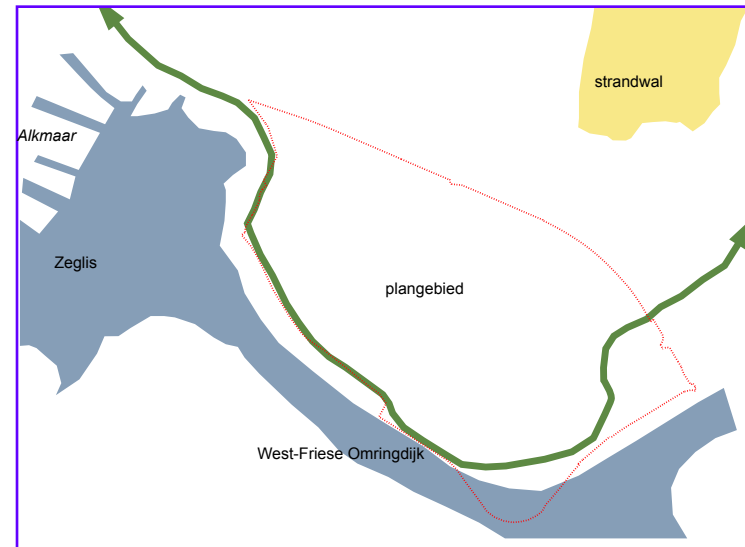


Het Rode Dorp

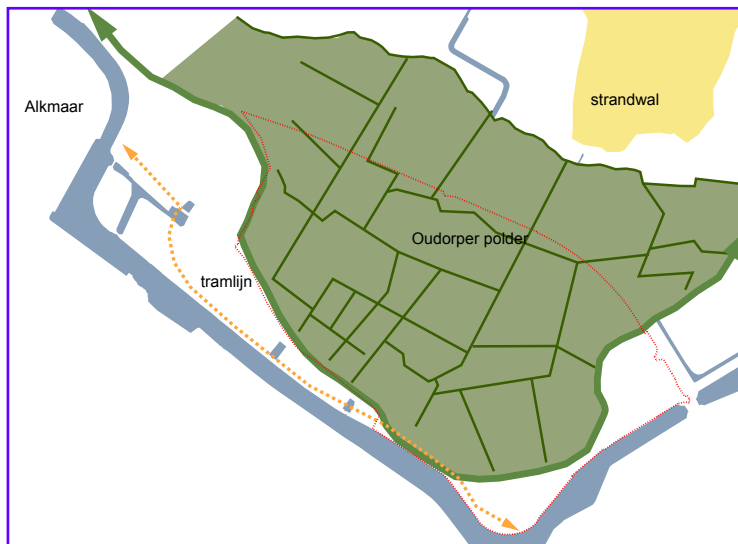
BEELDKWALITEITPLAN - OUDORP BEDRIJVENTERREIN



Tot 100 n. Chr.: De strandwal ten opzichte van het plangebied



*Rond 1550: Alkmaar is uitgegroeid tot vestingstad.
Het water Zeglis wordt later deel van het Noordhollands Kanaal*



Vanaf 1824: Polderstructuur



West-Friese Omringdijk

2.2 Historische context

Bedrijventerrein Oudorp is gelegen onder de rook van Alkmaar en de historische ontwikkeling van het gebied is daardoor sterk verbonden met die stad. In het plangebied zijn bovendien enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren aanwezig.

Tot circa 1000 na Chr.

De oudste historische structuur in de omgeving is de strandwal ten noorden van het plangebied, een natuurlijke verhoging in het landschap waarop later Oudorp is ontstaan.

Tussen circa 1000 en 1900 West-Friese Omringdijk

De Westfriese Omringdijk is sinds 1983 een provinciaal monument en voert onder andere door Alkmaar en het plangebied, bedrijventerrein Oudorp. De dijk werd aangelegd toen het landoppervlak als gevolg van de ontginningen zover daalde dat het gebied moest worden bedijkt. Door verdere daling werd een natuurlijke afwatering uiteindelijk onmogelijk en moest men overgaan op bemaling van het bedijkt gebied met windmolens (15e eeuw). Meer hierover staat in het beeldkwaliteitplan Westfriese Omringdijk (2009).

Noordhollands Kanaal

Alkmaar heeft zich in de eeuwen na de aanleg van de Westfriese Omringdijk ontwikkeld tot vestingstad. De positie als handelsstad kwam verder tot bloei met de aanleg van het Noordhollands Kanaal (tussen 1819 en 1824). Voor grote delen van het kanaal werd daarbij gebruik gemaakt van al bestaande waterwegen. Dit geldt ook voor het deel langs het plangebied. Daar lag al een breed water dat bekend stond onder de naam Zeglis.

Rond 1910

Ook bedrijventerrein Oudorp ligt in de periferie van Alkmaar, maar de locatie was al sinds het begin van 20e eeuw in gebruik door bedrijven die zich langs het Noordhollands Kanaal vestigden. Ook de polder Oudorp en de Schermerringvaart (resp. ten noorden en ten oosten van het plangebied) gelden als cultuurhistorisch waardevolle structuren. Zij maken echter geen deel uit van het plangebied.

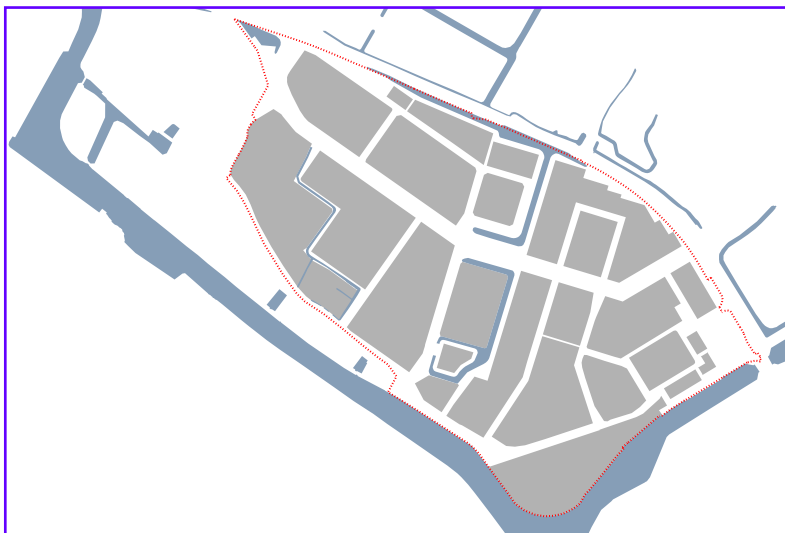
De naoorlogse situatie tot nu

Zoals bij de meeste vestingsteden verliep de groei van Alkmaar in een schillenstructuur: nieuwe wijken en stadsdelen werden in de loop der tijd rondom het centrum aangelegd.

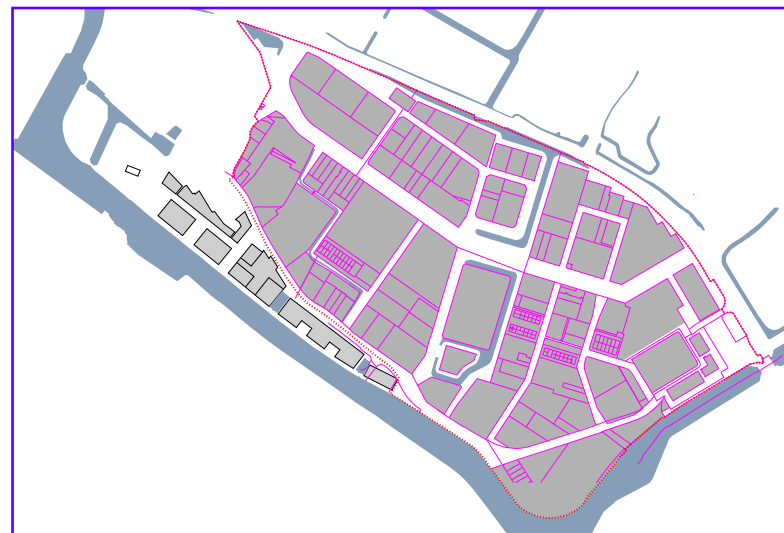
Door de uitbreiding in schillen zijn het historische centrum en de stadswal van Alkmaar nog vrijwel intact. Voor WOII zijn met name de zones tussen het spoor en de oude vesting ontwikkeld. Daarna is de stad min of meer gelijkmatig uitgebreid met diverse nieuwbouwwijken en bedrijventerreinen die rond het oude centrum werden gebouwd. Destijds stonden de uitgangspunten van de 'functionele stad' nog volledig overeind, waardoor bedrijventerreinen naar de rand van de stad werden gedirigeerd. Op de stadskarten werden deze getekend als vlekken en voorzien van bufferzones.

Het plangebied bestond tot de aanleg van het huidige bedrijventerrein in de jaren '60 voornamelijk uit polders en weiland. Die verkaveling is nog terug te vinden in het huidige weggennet binnen het plangebied. Langs de Schermerweg herinneren enkele karakteristieke woningen nog aan deze oude structuur. Er heeft rond 1904 ook een tramlijn gelegen vanaf de brug bij de Omval langs de oever van het Noordhollands Kanaal, richting de Alkmaarse Schermerpoort. De overige bebouwing en wegenstructuur stammen - op een paar recente uitzonderingen na - hoofdzakelijk uit de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw. In 1972 werd de gemeente Oudorp, waartoe bedrijventerrein Oudorp tot dan toe behoorde, opgenomen door de gemeente Alkmaar. Het middengedeelte van het bedrijventerrein was oorspronkelijk gereserveerd voor een verbindingsweg tussen Overdie en de woonwijk Oudorp. Deze verbindingsweg is er echter nooit gekomen en de strook is nu opgevuld met bedrijven. De beplanting en structuur van de waterlopen op het terrein tonen nog het geplande tracé van de weg.

BEELDKWALITEITPLAN - OUDORP BEDRIJVENTERREIN



Privé-openbaar



Kavels



Bebouwddeel van de kavels



Onbebouwddeel van de kavels

2.3 Ruimtelijke context

Van de 43 hectare die bedrijventerrein Oudorp meet, is 24 hectare uitgegeven. Het uitgiftepercentage is 55%. Op Oudorp zijn ongeveer 134 bedrijven gevestigd (bron januari 2009). Het aantal werkzame personen is circa 1900. Ter vergelijking, Overdie telt circa 1000 arbeidsplaatsen en Beverkoog 3000. Bedrijventerrein Oudorp is daarmee een gemiddelde tot belangrijke werkgelegenheidsverschaffer in de regio Alkmaar. Globaal gezien kan het bedrijventerrein Oudorp gekenmerkt worden als ouder en gemengd bedrijventerrein met handel en productie. Binnen de bestaande typologie van bedrijventerreinen geldt Oudorp als een gemengd bedrijventerrein met een hindercategorie 1,2,3 of 4, reguliere bedrijvigheid. Het terrein vervult een belangrijke regionale opvangfunctie.

Stedenbouwkundige opzet

Bedrijventerrein Oudorp onderscheidt zich vooral van andere (binnen) stedelijke bedrijventerreinen uit dezelfde periode in de ruime opzet van het terrein en de ligging aan het kanaal. De bestaande wegenstructuur is voor een deel overgeleverd uit de geschiedenis: in de verkaveling weerspiegelt zich het oude kavelpatroon van de polder dat haaks op het kanaal gericht was. Een bijzonder beeldbepalend element is de Schermerweg, die gesitueerd is op de monumentale Westfriese Omringdijk met haar historische bebouwing en bomenrij langs het kanaal. De hoofdontsluiting en de wegenstructuur zijn royaal gedimensioneerd, de bedrijfskavels zijn ruim van omvang en de groenaankleding is fors te noemen. De aanwezigheid van waterpartijen, grasveldjes en opvallende bomenrijen geven het bedrijventerrein een ruimtelijke uitstraling.

Grondgebruik

Op bedrijventerrein Oudorp is een breed scala aan bedrijven gevestigd die in aard, schaal en ruimtegebruik sterk variëren. Vergeleken met andere stedelijke terreinen als bijvoorbeeld Overdie is er sprake van een lagere uitgiftepercentage en een lagere bebouwingsdichtheid. Niet overal is er sprake van een optimaal economisch gebruik van de gronden en gebouwen. Een aantal terreinen ligt braak of wordt nauwelijks benut. Van een aantal panden bestaat de indruk dat de gevestigde bedrijven te ruim in hun jasje zitten of de panden aanwenden voor laagwaardige economische activiteiten zoals opslag. In de aard van de

bedrijvigheid op het bedrijventerrein Oudorp is een verschuiving merkbaar, waarin de zwaardere industrieën uitwijken naar andere bedrijventerreinen en er vooral lichte bedrijvigheid en kantoorfuncties overblijven.

Tenslotte herbergt het terrein een aantal lege kavels en niet-economische functies als oa (bedrijfs-)woningen en woonboten (vallen formeel onder bestemmingsplan Overdie).

Bebouwing

De bebouwing op het bedrijventerrein bestaat voornamelijk uit één tot drie bouwlagen. De meeste gebouwen liggen in rooilijnen die grotendeels recht verlopen. Het betreft een verzameling zeer verschillende bedrijfsgebouwen, variërend van reguliere opslagloodsen in stalen damwandprofielen tot panden met kozijnpuien, spiegelen of getint glas en gevelpanelen. De meeste panden hebben een plat dak. Vooral bij de opslagloodsen komen ook zadeldaken voor met een flauwe hellingshoek. Aan de randen van het bedrijventerrein vindt geen goede aansluiting plaats op de omgeving door de verouderde uitstraling en het karakter van de gebouwen. De situatie van bedrijventerrein Oudorp langs het Noordhollands Kanaal wordt gekenmerkt door braakliggende gronden en verouderde bedrijfspanden. Aan de kant van de Nieuwe Schermerweg is het terrein, op een aantal delen, verstopt achter een groene rand en zijn meerdere bedrijven niet georiënteerd op deze weg. Langs het Oudorperdijkje is er sprake van een abrupte overgang naar het aangrenzend woongebied, waarbij de bedrijven met hun zijkanen naar de woningen toe georiënteerd zijn.

Op het bedrijventerrein komen ook enkele woningen voor. Het gaat hier om (dienst)woningen die merendeels zijn ingepast binnen een bedrijfsgebouw of vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen langs de Schermerweg (Omringdijk). Hier bevindt zich ook het restant van de dijkssloot. Via dammetjes met duikers zijn de woningen met de weg op de dijk verbonden. Tussen het kanaal en bedrijvenpark Oudorp is een woningbouwontwikkeling gepland.

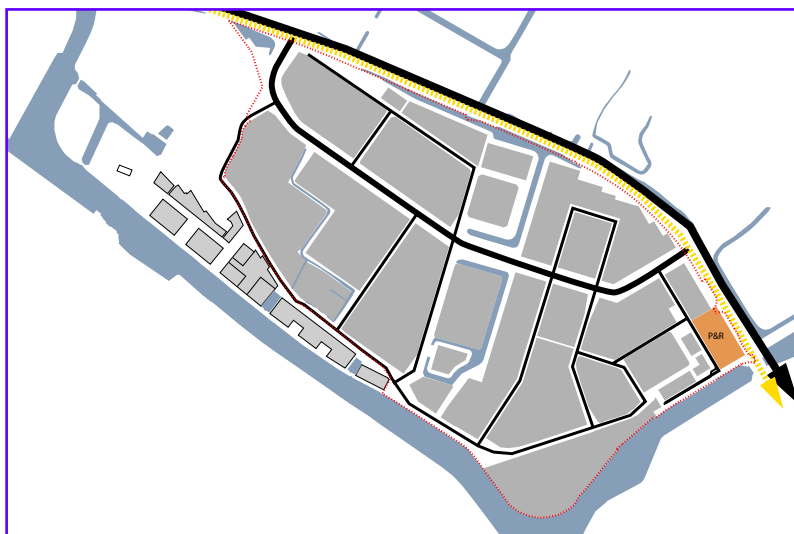
BEELDKWALITEITPLAN - OUDORP BEDRIJVENTERREIN



Groen- & waterstructuur



Groen- & waterstructuur



Wegenstructuur en openbaar vervoer



Voor herinrichting openbare ruimte



Na herinrichting openbare ruimte

Openbare ruimte

De nieuwe inrichting van de buitenruimte draagt bij aan een samenhangende openbare ruimte die het bedrijvenpark Oudorp meer allure geeft. Diverse straten zijn inmiddels aangepakt.

Groen- en waterstructuur

In ecologisch opzicht is er weinig noemenswaardigs te vinden in het plangebied. Het vormt geen onderdeel van een Ecologische Hoofdstructuur of ecologische verbindingszone. Wel staan er relatief veel bomen; de hoofdwegen in het plangebied zijn breed van opzet en bieden daardoor mogelijkheden om het terrein vanaf de weg een groener aanzicht te geven. Er liggen daardoor kansen om de ecologische waarde van het terrein te verhogen. Er is een groenere zone te zien op de plek die eerder was bestemd voor de aanleg van een doorlopende weg over het Noordhollands Kanaal, naar het aan de overzijde gelegen Overdie. Er is relatief veel water aanwezig: het Noordhollands Kanaal domineert de zuidkant van het terrein. Verder lopen er enkele sloten door het gebied.

Infrastructuur

Netwerk van hoofdwegen en kleinere wegen. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door een doorgaande weg, de Nieuwe Schermerweg, die de oostelijke ring Alkmaar met de binnenstad verbindt. Langs deze weg loopt ook het openbaar vervoer. In het gebied bewegen zich voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer. Fietsers hebben op sommige routes aparte fietsstroken, maar delen in het plangebied de weg met automobilisten en ander gemotoriseerd verkeer.

Ondergrondse infra

In het plangebied liggen verschillende kabels en leidingen. Ten behoeve van telecomverbindingen liggen er kabels en glasvezelbuizen in de grond van o.a. KPN, UPC, Ziggo (voorheen Multikabel), BT Nederland en Tele2. Deze telecomverbindingen bestaan uit koperkabels (KPN) en coax en glasvezelverbindingen (UPC). De resterende telecomaandieners hebben alleen glasvezelverbindingen (in hdpe-buizen) in de grond liggen. Tevens heeft gemeente Alkmaar zelf nog enkele glasvezelbuizen aangebracht voor haar eigen netwerk of deze op voorhand laten aanleggen met als doel verhuren/verkoppen aan telecomaandieners (graafput creëren).

Het nutsbedrijf Liander (voorheen NUON) heeft laagspannings-, middenspannings- en hoogspanningskabels in de grond liggen. Bij de middenspanningskabels worden soms telecomverbindingen meegelegd als signaleringskabel voor eigengebruik. Verder liggen er nog gasleidingen (ook Liander) en waterleidingen (PWN), een DWA-riool (droogweerafvoer) en een RWA-riool (regenwaterafvoer) in het gebied. De openbare verlichtingskabels zijn in eigendom van gemeente Alkmaar zelf. Ook wordt in het industriegebied een deel van het Restwarmtenetwerk aangelegd (HVC), met doel dit (gemeentelijk breed) verder uit te breiden.

Deze grote aantallen kabels en leidingen nemen in de bodem veel plaats in en hebben hun effect op de inrichtingsmogelijkheden.

Parkeren

Parkeren vormt op sommige delen van het bedrijventerrein een probleem doordat er op de percelen geen rekening is gehouden met parkeren op eigen terrein. Veel voorkomende parkeerproblemen in het plangebied zijn dan ook foutparkeren, parkeren op trottoirs en parkeren in de berm.

BEELDKWALITEITPLAN - OUDORP BEDRIJVENTERREIN

3

Stedenbouwkundige visie op hoofdlijnen

BEELDKWALITEITPLAN - OUDORP BEDRIJVENTERREIN



Verbetering uitstraling randen



Versterking groenstructuur



Versterking hoofdstructuur



Voorkeurslocatie representatieve bebouwing

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE OP HOOFDLIJNEN

3.1 Algemene visie

Oudorp is een levenskrachtig terrein met een belangrijke functie voor de werkgelegenheid. Het gebied is echter onderhevig aan verval. Door in te zetten op onder andere de openbare ruimte is de eerste stap gezet in het verbeteren van de visuele uitstraling van bedrijventerrein Oudorp. Het opstellen van een beeldkwaliteitplan zal de tweede stap zijn. Allereerst worden de algemene uitgangspunten van de stedenbouwkundige visie benoemd.

Het gebied wordt gekenmerkt door een duidelijke hoofdstructuur welke een goede externe en interne ontsluiting tot gevolg heeft. Tevens is er sprake van een stevige groene uitstraling in sommige delen van het plangebied. Deze onderdelen dienen als kansen te worden opgepakt en kunnen de leidraad van verdere herstructurering van Oudorp vormen.

Voorgesteld wordt de entree's van het gebied vanaf de Nieuwe Schermerweg te accentueren, door middel van meer hoogwaardig vormgegeven gebouwen. Daarnaast krijgen de gebouwen langs de Nieuwe Schermerweg ook een oriëntatie op deze weg, waardoor de uitstraling naar de omgeving zal verbeteren.

Tevens zal de groenstructuur verder worden verstevigd. Hierbij wordt ingezet op het vergroenen van de hoofdontsluiting (oost-west) in combinatie met een campusachtige uitstraling in het gebied waar de vroegere 2e stadsring was gepland (noord-zuid).

Als belangrijke negatieve eigenschap van het gebied wordt de uitstraling naar de omgeving genoemd. Aandacht en uitspraken voor de randen van het gebied zal de uitstraling doen verbeteren. In het aankomende bestemmingsplan wordt voorgesteld de functieomschrijving van Oudorp van specifiek bedrijventerrein om te zetten in werkgebied in brede zin. Hierdoor worden onder andere kleinschalige, 'representatieve' kantoorontwikkelingen mogelijk.

Andere negatieve eigenschappen zoals; rommelige uitstraling intern, de vele op- en afritten, de vele auto's in het zicht en het ontbreken van eenheid in architectuur of terreinafbakening zullen ook worden behandeld in dit beeldkwaliteitplan.

Doel van dit beeldkwaliteitplan is om een eenheid te creëren in straatbeeld, groen en uiterlijke verschijning van terrein en gebouwen.

BEELDKWALITEITPLAN - OUDORP BEDRIJVENTERREIN

4

Beeldkwaliteit bebouwing, buitenruimte & privé terreinen

BEELDKWALITEITPLAN - OUDORP BEDRIJVENTERREIN



Reclame als onderdeel van de architectuur



Eenduidige volumes



Transparante plint



Representatieve gevel

4.1 Algemeen beeldkwaliteit eisen

De volgende algemene beeldkwaliteit eisen gelden voor heel bedrijvenpark Oudorp. Voor een aantal plekken gelden specifieke eisen, welke in het volgende hoofdstuk worden beschreven.

Oriëntatie

- De bedrijven manifesteren zich met de voorzijde naar de wegen. Alle gevels grenzend aan of duidelijk waarneembaar vanaf de openbare ruimte worden representatief uitgevoerd.

Bouwmassa

- De voorgevel van het gebouw ligt parallel aan de straat.
- De gebouwen zijn eenduidige, duidelijk afleesbare, volumes.

Gevelkarakteristiek

- De representatieve functies (kantoor) moeten aan de openbare ruimte worden gesitueerd en het parkeren, de opslag, de loodsen en de productiehallen van de openbare ruimte af (met uitzondering van bebouwing aan de Nieuwe Schermerweg). Wanneer de representatieve ruimte/het kantoor klein is ten opzichte van de bedrijfshal moet het geïntegreerd worden in de bedrijfshal; wel moet het kantoor aan de voorzijde liggen. Wanneer gekozen wordt voor deze oplossing dient de gehele voorgevel representatief en architectonisch hoogstaand te zijn.
- Transparante delen van het geveloppervlak moeten aan de straatzijde worden gesitueerd.

Detallering, kleur en materiaal gevels

- Indien mogelijk worden materiaal eigen kleuren toegepast. Materialen met een natuurlijke uitstraling (oa hout, beton, baksteen) hebben de voorkeur.
- Beperkte variatie in kleurgebruik.
- Sterk met de omgeving contrasterende kleuren en reflecterende materialen zijn niet toegestaan.

Reclame

- Het is van belang dat er een rustig reclame beleid wordt gevoerd. Reclame moet in de architectuur opgenomen worden binnen het geveloppervlak.

Aangesloten wordt bij het geldende gemeentelijke reclamebeleid.

Overgang openbaar prive

- Kavels hebben 1 in- en uitrit, mits dit bedrijfstechnisch mogelijk is, uitzonderingen zullen worden beoordeeld op noodzaak. Meer doorsnijdingen van de middenberm van de Edisonweg is niet wenselijk.

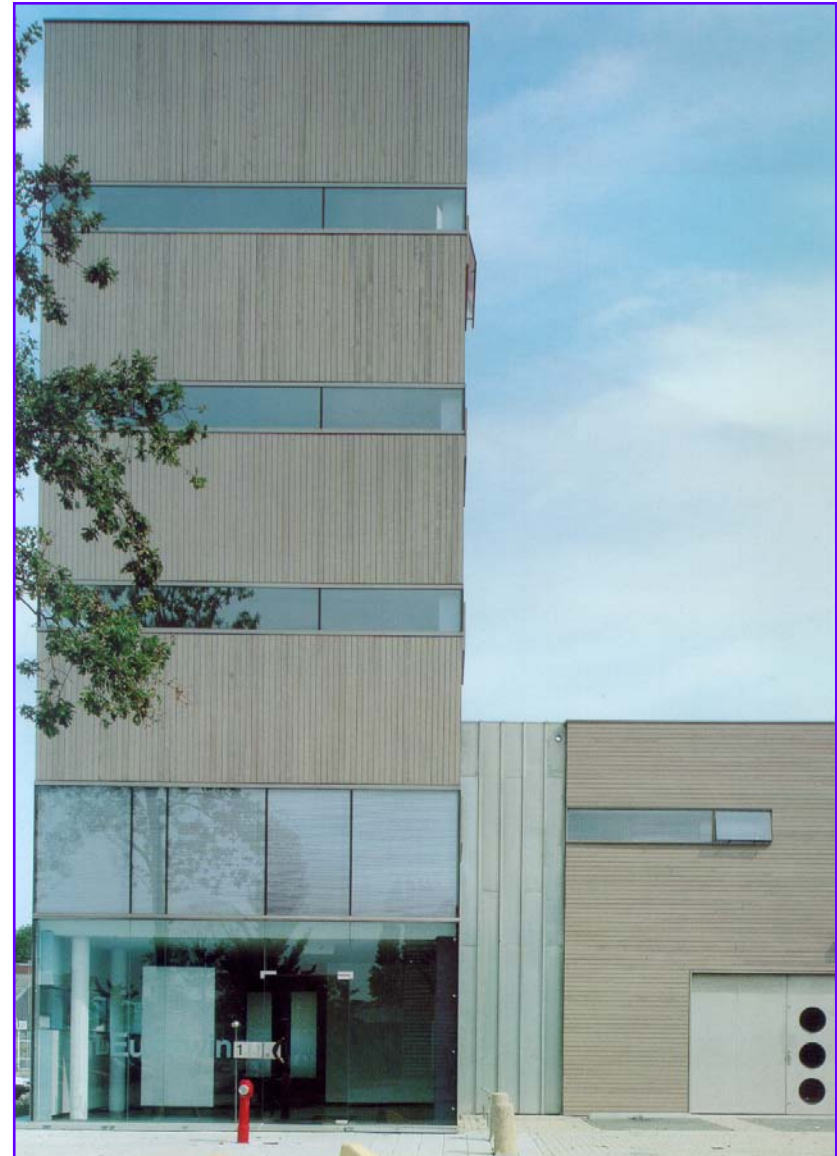
BEELDKWALITEITPLAN - OUDORP BEDRIJVENTERREIN



Transparante plint aan de Nieuwe Schermerweg



Representatieve gevel aan de Nieuwe Schermerweg



Hoogte-accent bij de entree langs de Nieuwe Schermerweg

4.2 Specifieke beeldkwaliteit eisen

Wat betreft de representatie van bebouwing worden voor de gebieden die het meest in het zicht zijn (de randen en Edisonweg) specifieke uitspraken gedaan.

Nieuwe Schermerweg

Het beeld dat de gemeente Alkmaar voor ogen heeft voor deze zijde van de Nieuwe Schermerweg is een groene invalsweg met representatieve bedrijven/kantoren. Verschillende losse gebouwen in één samenhangende openbare ruimte. De volgende aanvullende eisen worden gesteld:

Bouwhoogte

De entree's van het bedrijventerrein Oudorp (kruisingen Edisonweg, Nieuwe Schermerweg) worden geaccentueerd met bebouwingshoogte. Hoogteaccenten versterken en begeleiden de entrees.

Oriëntatie

Alzijdig, gericht op de openbare ruimte (op de Nieuwe Schermerweg en op de ontsluitingsweg).

Bouwmassa

Losse bebouwing in het groen. Paviljoenachtige eenduidig vormgegeven volumes. Losse elementen, niet opgenomen in het totaal volume, moeten worden vermeden. De bebouwing ligt parallel aan de interne straten (Madam Curiestraat, Einsteinstraat en Lorentzstraat).

Gevelkarakteristiek

De gevel/plint aan de Nieuwe Schermerweg dient zo transparant mogelijk te zijn.

BEELDKWALITEITPLAN - OUDORP BEDRIJVENTERREIN



Referentie hedendaagse kantoorvilla



Schermerweg & Oudorperdijkje

Dit deel van bedrijventerrein Oudorp, aan de Schermerweg, kent een groot verschil in kwaliteiten. Zo worden de karakteristieke oude dijkwoningen afgewisseld met slecht onderhouden bedrijfskavels. Een kwaliteitsslag is hier gewenst.

Aan het Jaagpad is een nieuwe woningbouwontwikkeling gaande. Deze ontwikkeling betekent een enorme beeldkwaliteitsverbetering aan deze zijde van het bedrijventerrein. De nieuwe bebouwing aan het Jaagpad kenmerkt zich door een 'oude industriële' uitstraling. Referenties worden gemaakt naar pakhuizen en scheepswerven.

Vanuit de openbare ruimte is tevens de eis dat de oude Westfriese Omringdijk (Schermerweg) weer zichtbaar wordt gemaakt.

Met de toekomstige bebouwing aan het Jaagpad ontstaat de mogelijkheid de uitstraling te verbeteren. Toekomstige nieuwbouw zou afgestemd moeten worden met de woningbouw. Gemetselde kleinere units (referentie kantoorvilla's), met parkeren uit het zicht vanaf de Schermerweg, is het gewenste beeld. Het gewenste eindbeeld is één van een samenhangend gebied rond de Schermerweg. Gemetselde bebouwing al dan niet gekoppeld geeft je het gevoel dat je, net als met de bestaande woningen, op een dijk aanwezig bent.

Rooilijnen

Voor de Schermerweg is een principedoorsnede opgesteld (zie beeldkwaliteit openbare ruimte), die de ervaring van een dijk terug moet brengen. De rooilijnen dienen buiten dit principe profiel te liggen op een afstand van minimaal 5 m. Deze ruimte dient een groene inrichting te hebben. Gerefereerd wordt er naar de voorruimten bij de bestaande oude woningen aan de Schermerweg.

Bouwmassa

Gemetselde bouwvolumes, referentie kantoorvilla's, die afwisselend losstaand en gekoppeld zijn.

Oudorperdijkje

Zoals aangegeven bij de beeldkwaliteit van de openbare ruimte is er de wens om de dijk ook hier zichtbaar te maken. De introductie van een groenstrook zou dit moeten bewerkstelligen. Een kwaliteitsverbetering van de (gevels van de) bebouwing draagt daar aan bij. Door de grote hoeveelheid, zeer aanwezige blauwe, garagedeuren doet dit gebied aan als een achterkant. Het vervangen van de garagedeuren door transparante versies of transparante puien is wenselijk.

BEELDKWALITEITPLAN - OUDORP BEDRIJVENTERREIN



Schijngevel als wandvorming



Referentiebeeld Edisonweg



Referentiebeeld Edisonweg



Schijngevel als wandvorming

Edisonweg

De Edisonweg is de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein Oudorp. Net als de randen zijn de gebouwen hier beeldbepalender voor de kwaliteit en uitstraling van het bedrijventerrein. Een nieuw ingerichte Edisonweg met een eenduidig profiel zal de uitstraling verbeteren. Met de ontwikkeling van het Campinaterrein kan er in de uitstraling van de bebouwing ook een kwaliteitsslag worden gemaakt. Voor nieuwe ontwikkelingen, oa voor het Campinaterrein, wordt de eis vastgelegd dat het parkeren voornamelijk op terrein achter de bebouwing wordt opgelost. Voor alle gebouwen langs de Edisonweg geldt dat de presentatie langs de Edisonweg wordt vergroot, zij geven begeleiding aan de weg.

Rooilijnen

Op de hoek van de Edisonweg en de Madame Curiestraat hebben de gevels, een verplichte rooilijn en een minimale gevellengtes.

Oriëntatie

Om de entree's van bedrijventerrein Oudorp te accentueren worden op de hoeken Edisonweg-Madame Curiestraat en Edisonweg-Nieuwe Schermerweg representatieve bebouwing gevraagd. Gebouwen die door hoogte en een hoogwaardige vormgeving de hoofdentrees van het bedrijventerrein benadrukken

Bouwmassa

Om te voldoen aan de voorkeurseis van 70% van de kavelbreedte bestaat uit gevel kan er met schijngevels gewerkt worden om de wandfunctie te accentueren.

Gevelkarakteristiek

Zoals aangegeven dienden de representatieve functies zich aan de openbare ruimte te bevinden, de Edisonweg is hierin leidend.

Overgang openbaar-prive

Zoals aangegeven in de beeldkwaliteitseisen voor de openbare ruimte is er het streven om tot een eenduidig inrichtingsprofiel te komen voor de Edisonweg. Groenstroken aan weerszijde en in het midden zorgen voor continuïteit.

4.3 Afscheiding privé-terreinen

Nieuwe hekwerken grenzend aan de openbare ruimte zijn niet gewenst. Het levert een onvriendelijke en gesloten indruk op. De huidige hekwerken van een aantal bedrijven zijn zeer verschillend van soort, kleur en hoogte. Dit zorgt voor weinig eenheid en een rommelig straatbeeld. Mochten om verzekeringstechnische redenen, toch hekken geplaatst moeten worden dan dient dit één type spijlenhekwerk te zijn met een hoogte van 2m en in dezelfde kleur (donkergroen). Hekwerken niet grenzend aan de openbare ruimte zijn toegestaan, maar met dezelfde vormgevingseisen als hekwerken grenzend aan de openbare ruimte



Referentie type spijlenhek

BEELDKWALITEITPLAN - OUDORP BEDRIJVENTERREIN

5

Beeldkwaliteit openbare ruimte

BEELDKWALITEITPLAN - OUDORP BEDRIJVENTERREIN



5.1 Randen

Zoals aangegeven is de uitstraling van het gebied naar de omgeving niet optimaal. In de naaststaande foto's is een overzicht gegeven van de verschillende karakters en kwaliteiten. Hieruit valt te concluderen dat het vooral een aaneenschakeling is van verschillende identiteiten en dat goede stukken worden afgewisseld met slechte stukken.

Doel is om langs de verschillende randen een herkenbare en gelijke uitstralingen te realiseren.

De Nieuwe Schermerweg

De Nieuwe Schermerweg is een belangrijke toegangsroute naar de binnenstad. Voor de bedrijven aan deze weg is het een zichtlokatie. Een zichtbare en representatieve uitstraling richting weg is belangrijk voor de ondernemers.

De zuidzijde van de Nieuwe Schermerweg wordt overwegend gekenmerkt door 'bebouwing in het groen'. Voorheen lag de Nieuwe Schermerweg, richting het oosten, verder van de bebouwing. Door de herprofilering van de Nieuwe Schermerweg is de weg behoorlijk dicht bij de bebouwing komen te liggen. Tevens is daarmee een deel van de sloot komen te vervallen. Hier is nu een hek voor in de plaats gekomen.

Uitgangspunt voor de Nieuwe Schermerweg en voor het noordelijk deel van bedrijvenpark Ouddorp is dat het als duidelijke groene lijn vanuit het buitengebied de stad in zal worden vormgegeven.

Het beeld dat moet ontstaan zijn verschillende losse gebouwen in één samenhangende openbare ruimte.

Voorgesteld wordt om de voedselrijke toplaag van de grond te vervangen door voedselarme zandgrond, waardoor er een bloemrijke vegetatie ontstaat. Daarnaast worden de oevers natuurvriendelijk ingericht met oevervegetatie. Deze is ecologisch interessanter en beheerextensiever dan gemaaid gras.

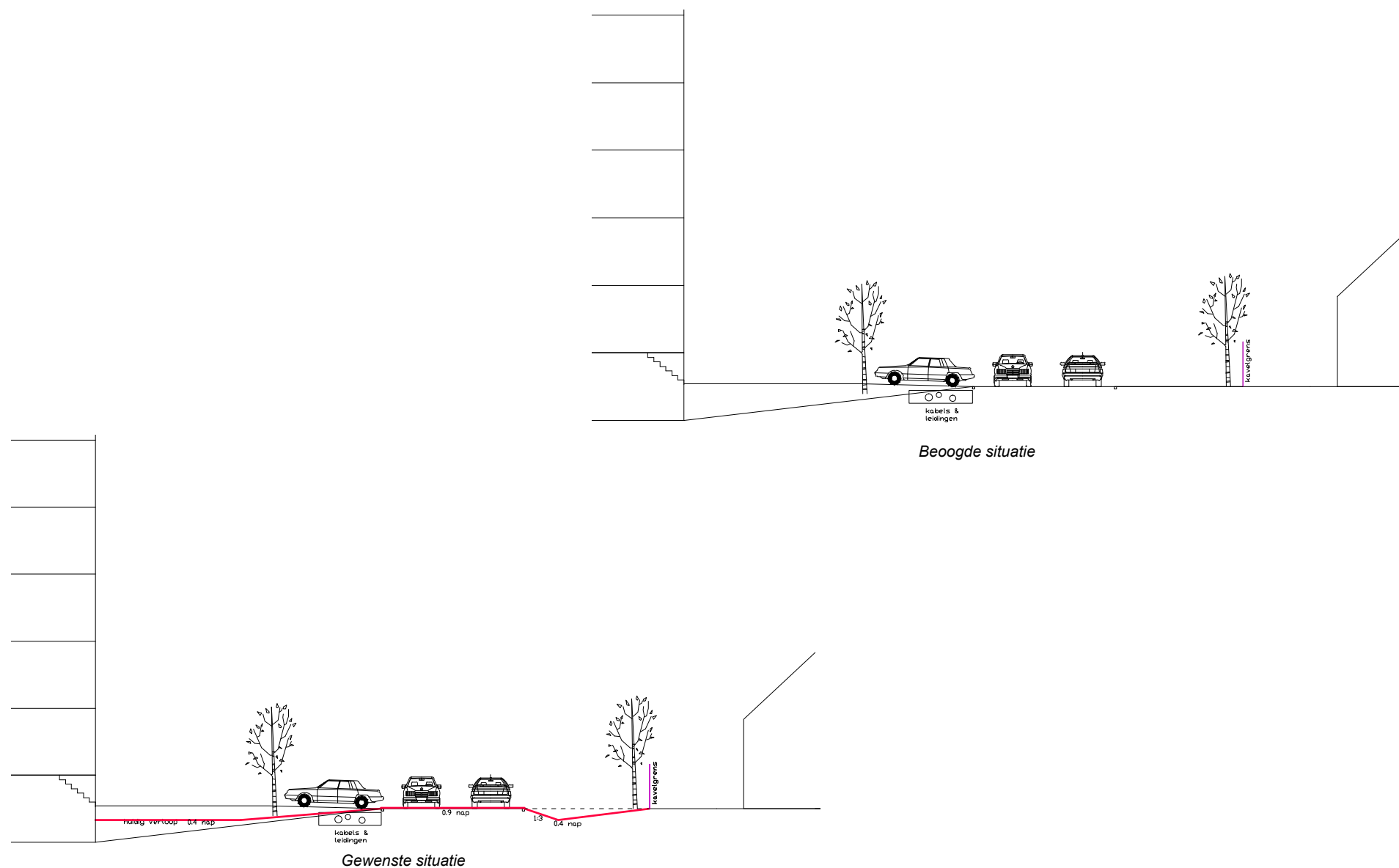


Openbare ruimte randen



Referentie

BEELDKWALITEITPLAN - OUDORP BEDRIJVENTERREIN



De Schermerweg

De Schermerweg ligt voor een deel op de Westfrieze Omringdijk. Deze 126 km lange dijk beschermt de Westfriezen al sinds de 13e eeuw tegen water en verbindt verschillende gemeenten en landschappen, ieder deel met een eigen karakter. De Westfrieze Omringdijk is ruim 25 jaar geleden provinciaal monument geworden. In juni 2009 is het beeldkwaliteitsplan Westfrieze Omringdijk vastgesteld. Algemeen uitgangspunt binnen dit document is het behouden en versterken van de herkenbaarheid van de dijk en zijn ommeland.

Zoals de foto's laten zien verschilt het karakter en de aanwezigheid van de dijk behoorlijk. Op een aantal plekken bevindt zich het restant van de dijksloot. Via dammetjes met duikers zijn de woningen met de weg op de dijk verbonden. De dammetjes zijn - zoals eertijds gebruikelijk - bekleed met rode dakpannen. Dit is het meest aantrekkelijke deel van de Schermerweg. Op andere plekken is het besef van 'op een dijk te zijn' volledig verdwenen.

Met de toekomstige ontwikkeling tussen het Jaagpad en Schermerweg en de beoogde functiewijziging aan de zuidoost kant van bedrijvenpark Oudorp ontstaat de kans om de herkenbaarheid van de dijk weer te vergroten.

Voorgesteld wordt om aan de 'nieuwbouw'zijde het huidige verloop te behouden. Aan de bedrijventerrein Oudorp zijde wordt voorgesteld om door middel van subtiel afgraven het dijkprofiel te accentueren. Stoepranden dienen hierbij niet aanwezig te zijn.



Dijksloot aanwezig



Overige beelden Schermerweg

BEELDKWALITEITPLAN - OUDORP BEDRIJVENTERREIN



Aanduiding oorspronkelijk overgangsgebied tussen weg en kavel



Huidige situatie



Gewenst beeld, dijk zichtbaar gemaakt

Oudorperdijkje

Het Oudorperdijkje ligt ook op de Westfriese Omringdijk. Op een aantal plekken is de dijk nog zichtbaar of zichtbaar gemaakt (te hoogte van Amaliaplein). Op andere delen is dat niet aanwezig. Vooral het deel waar de bedrijven direct aan de Oudorperdijkje zijn gelegen is het gevoel van dijk weg. Tevens is de uitstraling van dit deel door de geparkeerde auto's slecht.

Onderzocht moet worden of dit stuk grond ingezet kan worden om de beleving van de dijk te versterken. De groenstrook, ingericht volgens het principeprofiel, zal tevens de overgang van bedrijven terrein en de woonwijk verzachten. Voorwaarde voor na een herinrichting is dat het verkeer goed doorstromen.



Dijk zichtbaar gemaakt



Dijk zichtbaar

BEELDKWALITEITPLAN - OUDORP BEDRIJVENTERREIN



Duidelijk aanwezige groenstructuur

5.2 Groenstructuur

Bedrijventerrein Oudorp wordt gekenmerkt door een groene en ruime opzet, maar ook hier is sprake van verschraling. Uitgangspunt is de aanwezige structuren te versterken.

Edisonweg

De Edisonweg is de hoofdontsluitingsweg van het gebied. De groeninrichting van het wegprofiel is weinig continue, zowel de zij- als middenbermen. De middenberm van de Edisonweg wordt gekenmerkt door weinig continuïteit in bomen. De huidige bomen in de middenberm staan op een kabels en leidingenstrook. Indien een boom gekapt moet worden, zal deze niet worden vervangen. Met uitzondering aan de westelijke entree van het bedrijventerrein, waar de bomen in de middenberm niet op een kabels en leidingenstrook staan.

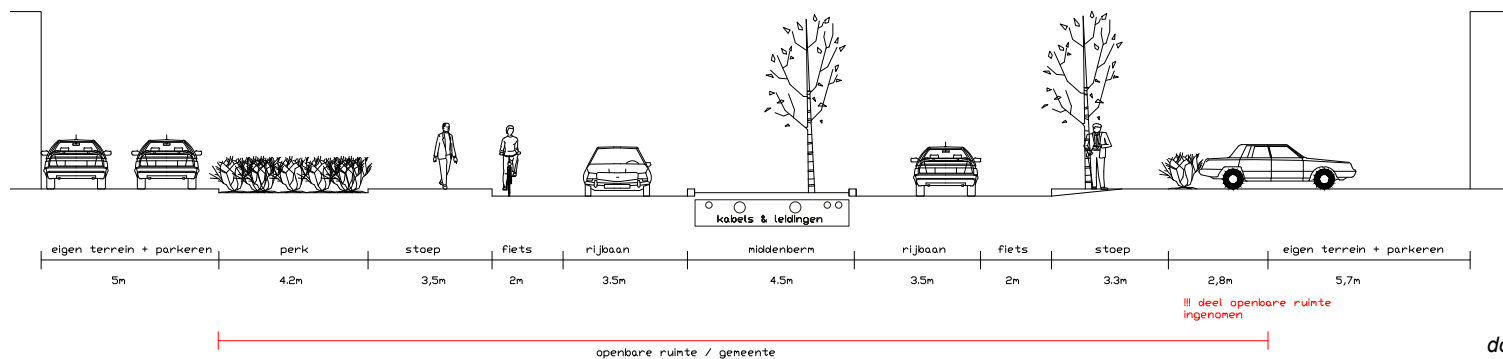
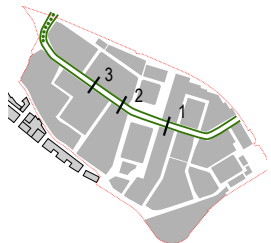


Versterking groenstructuur

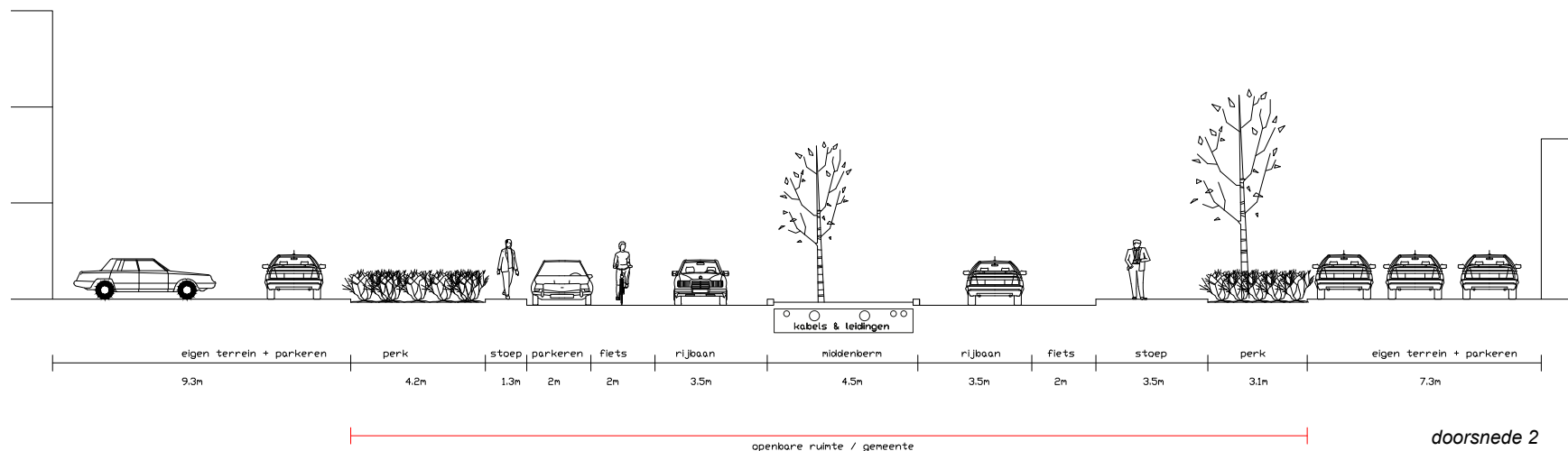


Representatieve deel Edisonweg

BEELDKWALITEITPLAN - OUDORP BEDRIJVENTERREIN



doorsnede 1



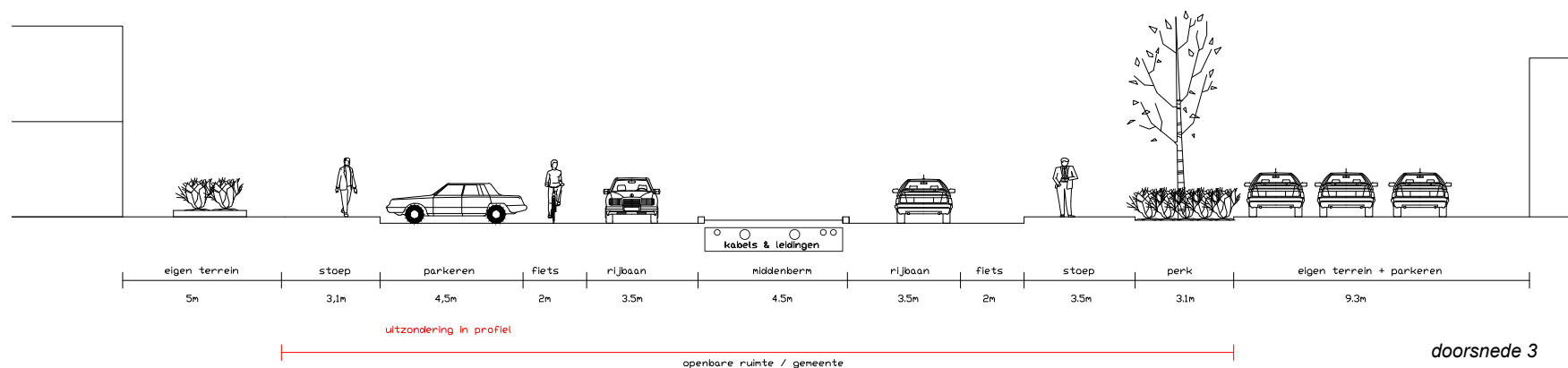
doorsnede 2

De zijbermen worden vaak onderbroken door in- en uitritten en parkeerplaatsen. Daarnaast is de huidige beplanting in de zijbermen zeer divers in soort en hoogte.

Door de aanwezigheid van kabels en leidingen in de middenberm en de continue afwisseling van in- en uitritten langs de Edisonweg, is het onmogelijk een bomenrij voor de Edisonweg te realiseren. Tevens is er nu geen eenduidig inrichtingsprofiel aanwezig. (zie doorsneden bestaande situatie)

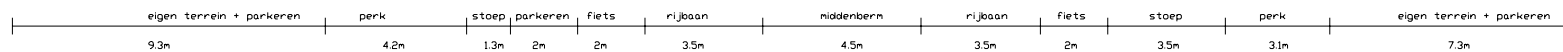
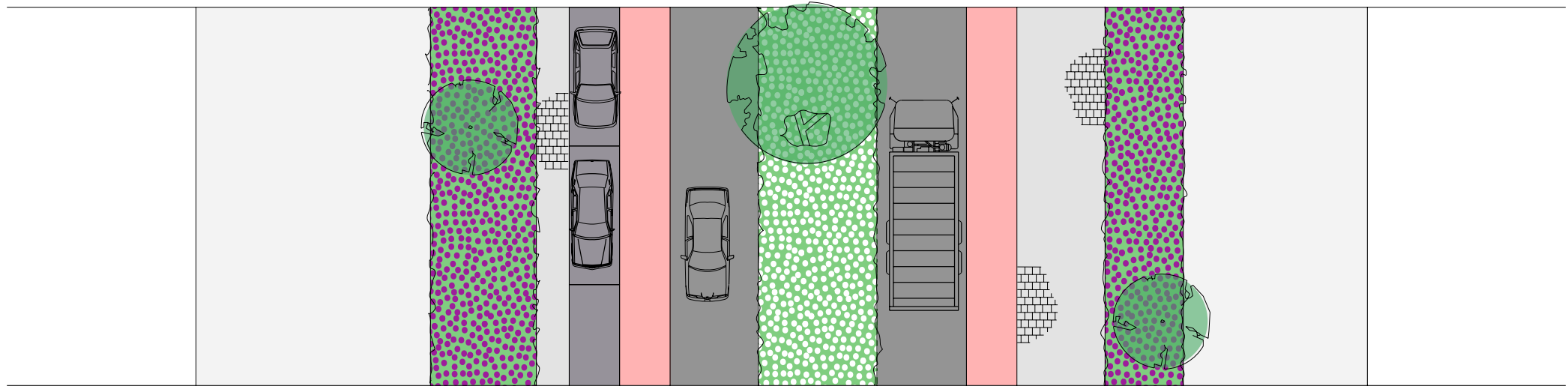


Groenstructuur Edisonweg



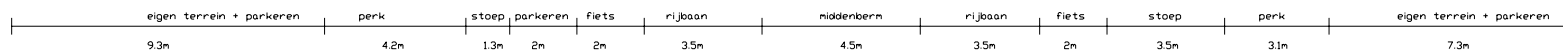
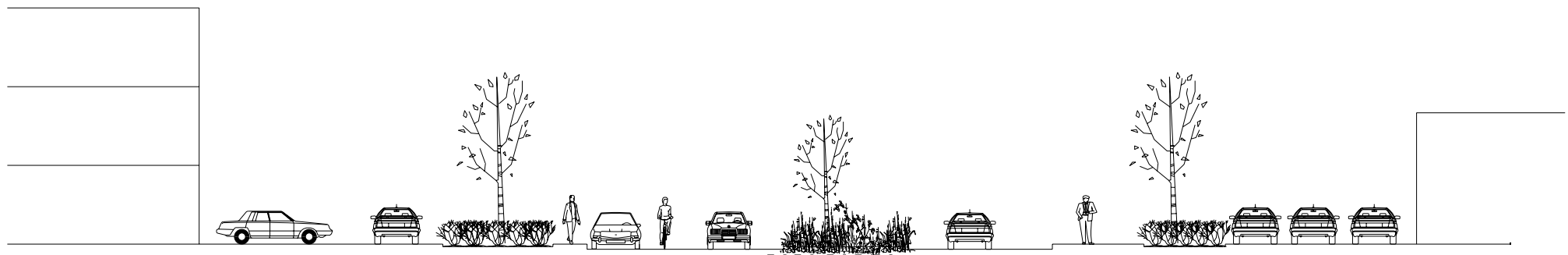
doorsnede 3

BEELDKWALITEITPLAN - OUDORP BEDRIJVENTERREIN



openbare ruimte / gemeente

plattegrond principeprofiel Edisonweg



openbare ruimte / gemeente

doorsnede principeprofiel Edisonweg

Doel is om één principeprofiel (opbouw stoep, parkeren weg etc) te hanteren. De groeninrichting van de midden- en zijbermen waarborgen de continuïteit in hoogte, soort en kleur.

De inrichting van de middenberm zal gebeuren met witte lage [ca. 40cm] in combinatie met wintergroene beplanting.

De inrichting van de zijbermen zal gebeuren met paarse middelhoge [ca. 1m] in combinatie met wintergroene beplanting.

Nieuwe bomen in de zijbermen worden willekeurig gepositioneerd. In de middenberm blijven de bomen behouden. De bomen in middenberm aan de westelijke entree krijgen een verbeterde groeiplaats.



BEELDKWALITEITPLAN - OUDORP BEDRIJVENTERREIN



Referentie paviljoen



Natuurvriendelijke oever



Referentie inrichting

Het middengebied ter hoogte van de Marconistraat en Einsteinstraat

Het middengedeelte van het bedrijventerrein was oorspronkelijk gereserveerd voor een verbindingsweg tussen Overdie en de woonwijk Oudorp. Deze verbindingsweg is er echter nooit gekomen en de strook is nu opgevuld met bedrijven. De beplanting en structuur van de waterlopen op het terrein tonen nog het geplande tracé van de weg. Hoge bomen en de aanwezige waterstructuur geven dit deel van het gebied een zeer groene uitstraling. Bijzonder jammer hierbij is dat de parkeerdruk in dit gebied het hoogst is. Het versterken van de aanwezige groene uitstraling in dit middengebied zal een positief effect hebben op bedrijventerrein Oudorp. Zeker daar waar het middengebied en de Edisonweg elkaar kruisen. De visie is om dit gebied als het centrumgebied te beschouwen, dit is de plek waar de werknemers van bedrijvenpark Ouddorp naar toe komen om hun lunch in de zon op te eten. Het beter inrichten als verblijfsgebied is hier de opgave. Onderzocht moet worden of de parkeerplaatsen op een andere plek gesitueerd kunnen worden.

De inrichting:

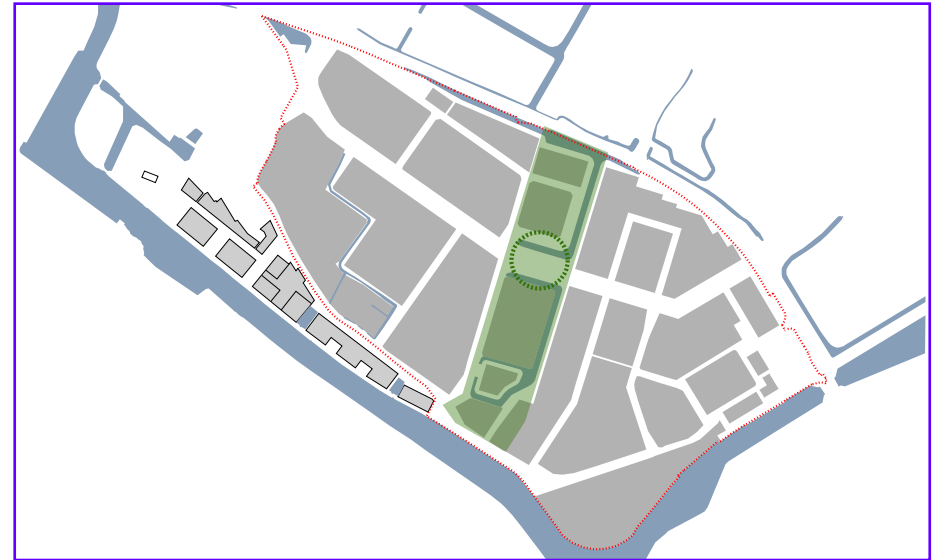
Voorgesteld wordt de groene uitstraling te versterken. Momenteel heeft de oever zeer eenzijdige groeninrichting. Het heeft een grastalud met een houten beschoeing.

Een gevarieerd groenbeeld versterkt de groene uitstraling. Een natuurvriendelijk ingerichte oever met oevervegetatie zorgt voor een groener en ecologisch interessanter beeld.

Het centrumgebied wordt beter bereikbaar door een wandelpad. Een aantal vandalismebestendige bankjes met prullenbak zorgen voor een betere inrichting als verblijfsgebied. Een klein paviljoen om daar een broodje te kopen zou een gewenste aanvulling voor het centrumgebied zijn.

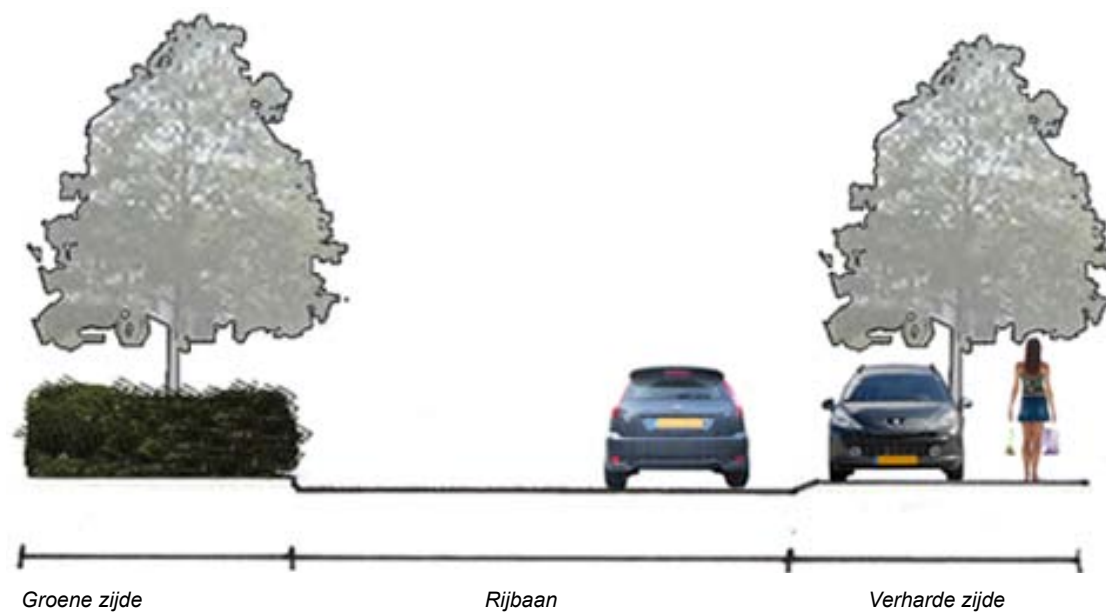
Bestevaerbrug

Discussie wat betreft de Bestevaerbrug (tussen de Bestevaerstraat en Marconistraat) is gaande. De wens is de twee bedrijventerreinen Oudorp en Overdie te verbinden. Te zijner tijd kan dit wellicht leiden tot aanpassingen in dit document.



Groenstructuur middengebied

BEELDKWALITEITPLAN - OUDORP BEDRIJVENTERREIN



Principe profiel

5.3 Inrichting overige straten

Alle overige straten zijn middels een principeprofiel ingericht om een eenduidig kwalitatief beeld binnen het bedrijventerrein te creëren en te waarborgen. Dit principeprofiel vormt de basis voor de inrichting van de straten.

Het midden van de openbare ruimte bestaat uit een rijbaan van 6 meter breed met aan de ene zijde van de rijbaan een voornamelijk 'groene invulling'. Deze groene invulling bestaat uit heesters aangevuld met bomen (indien mogelijk). De andere zijde, de 'verharde zijde', biedt plaats voor het functionele programma met ruimte voor parkeren en voetgangers, de bestaande opritten blijven echter gehandhaafd binnen dit principeprofiel.



Voor



Na

BEELDKWALITEITPLAN - OUDORP BEDRIJVENTERREIN

6

Welstandscriteria

BEELDKWALITEITPLAN - OUDORP BEDRIJVENTERREIN

6.1 Welstandscriteria

Welstandsniveau:

Het bedrijventerrein Oudorp is door de raad in zijn welstandsnota uit 2004 aangeduid als regulier welstandsgebied, gebiedscategorie “bedrijven en industrie”, nr. 16d, behorend bij paragraaf 7.3.16 uit de welstandsnota. Deze nieuwe criteria vervangen na vaststelling de huidige criteria.

Merendeels van de beschikbare kavels op het bedrijventerrein zijn ingevuld. Verandering van bestaande gebouwen of nieuwe ontwikkeling hebben een beperkte invloed op zijn directe omgeving. Daarom wordt ook bij deze criteria gekozen voor een regulier welstandsniveau.

Welstandscriteria:

Voor reclame-uitingen, monumenten en karakteristieke panden volstaan de welstandscriteria zoals opgenomen in de Welstandsnota Alkmaar, maart 2004, hoofdstuk C.8. deze zullen onverkort van toepassing zijn.

De overige, hieronder weergegeven welstandscriteria in de vorm van gebiedscriteria kunnen worden geïnterpreteerd. Interpreteren betekent vertalen of gebruik maken van de beeldaspecten zoals die worden aangedragen. Dat impliceert dus een zekere vrijheid in toepassing van de criteria voor bij voorbeeld vormgeving en detaillering.

Plaatsing:

- Bebouwing worden zoveel mogelijk in de hoeken bij splitsingen of kruisingen geplaatst.
- Situering van representatieve (kantoor)functies aan de openbare ruimte en opslag, loodsen en productiehallen van de openbare ruimte af.
- Accentueren van hoeken en entrees van gebieden is wenselijk.
- Langs de Edisonweg moeten gebouwen in de rooilijn worden geplaatst.
- Langs de Nieuwe Schermerweg staan losse gebouwen in een samenhangende openbare ruimte.
- Open opslag toegestaan voor zover achter de voorgevelrooilijn en niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

Massa en Vorm:

- Eenvoudige basisvormen.
- De dakvorm is in overeenkomst met de opbouw van het gebouw en de gevel.
- Divers functioneel gebruik is ondergeschikt aan de massa-opbouw in totaal.
- De gebouwen worden in samenhang met de openbare ruimte ontworpen.
- De entrees worden met een accent benadrukt; gebouwen die door hoogte en een hoogwaardige vormgeving de hoofdentrees van het bedrijventerrein benadrukken.
- De bebouwing langs de Schermerweg en het Oudorperdijkje bestaat uit losse volumes die enkele keren gekoppeld kunnen zijn.
- Langs de Nieuwe Schermerweg hebben gebouwen een representatieve uitstraling.
- Ten opzichte van het hoofdvolume zijn balkons, veranda's, schotelantennes, installaties, regenwaterafvoer, duurzaamheidsmaatregelen, panelen voor duurzame energieopwekking en overkappingen bij de entree ondergeschikt. Deze onderdelen worden geïntegreerd opgelost in het hoofdvolume en de daarbij behorende architectuur.

Gevelkarakteristiek:

- De gebouwen worden uitgevoerd in hedendaagse architectuur.

BEELDKWALITEITPLAN - OUDORP BEDRIJVENTERREIN

- De gebouwen zijn georiënteerd op en hebben een relatie met de openbare ruimte.
- Plasticiteit van de gevel is mogelijk, maar is ondergeschikt aan de opbouw van het totale gebouw.
- Een gebouw kan zich onderscheiden van zijn directe omgeving, maar gaat wel de relatie aan met de aangrenzende bebouwing.
- De gebouwen hebben een duidelijk herkenbare entree.
- Langs de Nieuwe Schermerweg is de gevel/plint transparant.

Detaillering, kleur en materiaal:

- Detaillering, kleur en materiaalgebruik ondersteunen de hedendaagse architectuur.
- Materiaaleigen kleuren moeten worden toegepast.
- Materialen met een natuurlijke uitstraling (oa hout, beton, baksteen) of materialen die refereren aan natuurlijke materialen, hebben de voorkeur.
- Beperkte variatie in kleurgebruik per gebouw.
- Sterk met de omgeving contrasterende kleuren en reflecterende materialen zijn niet toegestaan.

Criteria voor kleine bouwwerken:

- Bijgebouwen sluiten aan bij de architectuur, de materialisatie en kleurgebruik van het hoofdvolume.
- Hekwerken grenzend aan de openbare ruimte zijn niet gewenst.
- Hekwerken bestaan uit spijlen, zijn maximaal 2 meter hoog en donker groen.

Gemeente Alkmaar

Vakgroep Ruimtelijke Vormgeving

December 2012