

KANAALZONE ALKMAAR ONTWIKKELBEELD OVERDIE

DE ONTWERPOPGAVEN VOOR DEELGEBIED OVERDIE



INHOUD

INTRODUCTIE	5
1. STOERE HAVENSTAD, DE NIEUWE GEBIEDSIDENTITEIT VAN OVERDIE	7
2. OVERDIE AAN HET KANAAL IN 2019	9
3. DE ONTWERPOPGAVEN	10
Het programma	
De ruimtelijke opgaven	
Overdie aan het kanaal in 2040, stel dat..	
COLOFON	16

DEELGEBIED OVERDIE HEEFT 900 METER LENGTE KANAAL

DEELGEBIED OVERDIE IS 30 HECTARE GROOT

IN POTENTIE KRIJGT OVERDIE 1.900 NIEUWE INWONERS

DE BOCHT VAN OVERDIE VORMT DE ENTREE VAN DE STAD OVER WATER



INTRODUCTIE

Overdie wordt in de toekomst meer stad. De ruimte voor meer stad maken ligt langs het Noordhollands kanaal in het bedrijventerrein van Overdie.

Er blijft plek voor een groot aantal bestaande bedrijven, maar tegelijkertijd moet er flink verbouwd worden wil Overdie als deel van de stad gaan functioneren.

Het Ontwikkelbeeld gaat over het programma en de ruimtelijke opgaven voor het bedrijventerrein van Overdie in de toekomst.

Alle plannen die worden gemaakt voor Overdie zijn een invulling van de opgaven uit dit Ontwikkelbeeld. De partners die aan de slag gaan met ontwikkelingen binnen Overdie aan het kanaal werken met dit Ontwikkelbeeld als vertrekpunt voor de plannen en de juridische procedures die nodig zijn voor de daadwerkelijke uitvoering. Dit Ontwikkelbeeld moet samen worden gelezen met het Omgevingsbeeld Kanaalzone Alkmaar.

KADER

De keuze en ambitie van Alkmaar voor stad maken aan het kanaal staat beschreven in de onderstaande documenten.

Omgevingsvisie Alkmaar 2040, Hoera we hebben een kanaal!

Omgevingsbeeld Kanaalzone Alkmaar, inspiratie en kader voor de ontwikkeling tot 2040 in één verhaal.





1. STOERE HAVENSTAD, DE NIEUWE GEBIEDSIDENTITEIT VAN OVERDIE

Stoere havenstad, dat is de nieuwe gebiedsidentiteit voor Overdie. Met de ontwikkeling van Overdie wordt met stedenbouw, landschap en architectuur gewerkt aan de versterking van deze identiteit.

Stoere havenstad staat voor een stad van rustige, stoere blokken, een Waterfront en binnenhoven. De architectuur is direct herkenbaar als die van een havenstad net als Schelphoek en Jaagpad. De stad bestaat verder uit straten met werk- en woongebouwen met op bijzondere plekken ruimte voor een markant gebouw of bijzondere openbare ruimte. In deze stoere havenstad wordt ruimte gemaakt voor het typisch Alkmaarse groen. Hierdoor ontstaat een bijzondere combinatie van stoer en stevig, afgewisseld met zacht.

De stoere zuidkant van de stad vertelt het verhaal van Alkmaar als havenstad. Met de bouw van Schelphoek en het Jaagpad heeft dit karakter al vorm gekregen. Stoer staat voor een stoer stedelijk Waterfront, maar ook voor de stoere keuze om voldoende openingen in dit front vrij te laten voor goede verbindingen en licht, lucht en ruimte naar het achterland. Deze verbindingen kunnen paden of zonnig groene of waterrijke ruimtes zijn. Deze verbindingen zijn noodzakelijk om

de kwaliteiten van het kanaal zo ver mogelijk de gebieden in te trekken. Het huidige zuiden bestaat nu voornamelijk uit bedrijventerreinen waar nog geen sprake is van een evidente woon- of verblijfskwaliteit die past bij een stad. Dit zal gecreëerd moeten worden. De relatie met het kanaal als open ruimte en publieke plek is daarbij het belangrijkste. Daarnaast is het bij herontwikkeling van belang dat de maat en schaal van de bedrijventerreinen wijzigen in een maat en schaal, die ook passen bij wonen en een meer stedelijke vorm van werken. Dit betekent dat de huidige infrastructuur aangevuld dient te worden bij nieuwe ontwikkelingen. Meer verbindingen en kleinere kavels en gebouwen zijn nodig om stad te maken.

Bijzondere kans om extra kwaliteit te maken voor de herontwikkeling van Overdie is de ligging aan het Waterplein in de bocht van het kanaal. Hier is ruimte voor een groene verblijfsplek op de brede openbare oever. Overdie ligt in de bocht van het kanaal. Wanneer de bouwblokken in het Waterfront als echte stoere rechte blokken worden gebouwd, ontstaat er een driehoekige restruimte tussen de blokken. Deze vorm van de openbare ruimte geeft een mooi zicht op het kanaal, als vizieren, van smal naar breed, van beschut naar volop in de wind. Naast Overdie ligt het Oosterhoutpark. Een verbinding van dit park met Overdie en Oudorp geeft een mooie nieuwe fietsroute en maakt Overdie als deel van de stad beter bereikbaar.



2. OVERDIE AAN HET KANAAL IN 2019



Het bedrijventerrein van Overdie bestaat uit bedrijfshallen, bedrijfsgebouwen, infrastructuur en grootschalige detailhandel. Het is 30 hectare groot. Overdie is als bedrijventerrein voor een groot deel nog volop in bedrijf en voor een deel is er sprake van een transitie naar een nieuw werkmilieu. Een voorbeeld is de telefooncentrale als creatief cluster van verschillende bedrijven in één complex. Er zijn ook een aantal grootschalige detailhandelsbedrijven. Hier is geen uitbreiding van detailhandel mogelijk. Op het bedrijventerrein is, in de huidige situatie, geen ruimte voor wonen.

Overdie ligt in een bocht van het kanaal en bepaalt voor een groot deel de entree van de stad over water. Een deel van de oever van Overdie is niet openbaar toegankelijk. Naast het bedrijventerrein ligt een woonwijk en het park Oosterhout.

De plangrens van Overdie als deelgebied in de Kanaalzone loopt van het kanaal en Zeglis tot aan de rand van de N242 naar de Bestevaerstraat.

3. DE ONTWERPOPGAVEN

ECOLOGISCHE VERBINDING

2E RIJ HOOGBOUW
VAN 125 TOT 350 M
VANAF DE KADE

1E RIJ HOOGBOUW
VAN 0 TOT 125 M
VANAF DE KADE



HET GEBIED:

VERSTERKEN GEBIEDSIDENTITEIT STOERE HAVENSTAD

MIX VAN GEBOUWTYPES

20% ONVERHARD EN ONBEBOUWD

MEER STRATEN EN KLEINERE KAVELS

PARKEREN IS VANAF DE OPENBARE
RUIMTE UIT HET ZICHT

EFFECTIEF OMGAAN MET VERHARDING

MOBILITEITSPLAN MAKEN

DE OEVER:

VERSPRINGENDE VOORGEVELS LANGS DE OEVER

RUIMTE VOOR INSTEELHAVENS

RUIMTE VOOR VERBLIJFSPLEKKEN EN PUBLIEKSFUNCTIES

BEBOUWING AAN HET WATERFRONT
IS NIET AANEENSLOTEN, HET HEEFT
OPENINGEN NAAR HET ACHTERLAND

OP DE OEVER IS GEEN RUIMTE VOOR
DE AUTO

BEBOUWING STAAT DIRECT AAN DE OEVER

DE OEVER IS TENMINSTE 10 METER BREED

DE OEVER IS OPENBAAR

VIZIEREN OP HET KANAAL

RUIMTE VOOR AANLEGPLAATSEN



HET PROGRAMMA

Overdie wordt meer stad. Overdie mag in de toekomst transformeren naar een meer stedelijk werkgebied gecombineerd met wonen en voorzieningen.

Het totale deelgebied is 30 hectare groot.

Voor het hele gebied is in de toekomst ruimte voor 30% wonen en 70% werken en sociaal maatschappelijke voorzieningen van het totaal aan vierkante meters bebouwing.

Dit geeft bij een stedelijk woonmilieu (gemiddelde van 5 bouwlagen) ruimte voor circa 950 woningen. 1/3 Van de woningen valt binnen de sociale sector. Alle appartementen moeten tenminste voldoen aan de "Alkmaarse Woonnorm". Dit is een nieuwe kwaliteitsnorm in ontwikkeling voor Alkmaar als stad van de toekomst. Met deze norm wordt bepaald welke basiskwaliteit past bij een appartement in Alkmaar, die geschikt is voor alle doelgroepen.

Per ontwikkeling zal steeds 20% van de locatie onverhard en onbebouwd moeten blijven ten behoeve van infiltratie van regenwater. Uitgangspunt daarbij is de "normale" regenbui. Dit als een belangrijke bijdrage aan de klimaat-adaptieve stad. Deze ruimte ligt 40 centimeter onder het peil van de straten. Wanneer minder diepte wordt gemaakt, wordt de oppervlakte naar verhouding groter.

Voor elke gebiedsontwikkeling wordt een mobiliteitsplan gemaakt door de initiatiefnemers. Dit plan geeft inzicht in de bereikbaarheid in balans. Dit betekent ruimte voor de fietser en de voetganger en bereikbaar voor de auto en openbaar vervoer. Onderdeel van dit mobiliteitsplan is een invulling van de deelmobiliteit zoals aangegeven in de Omgevingsvisie Alkmaar 2040. Op basis van dit plan wordt de bekeken welke parkeernorm bij de fiets en auto past. Bij nieuwe ontwikkelingen past een parkeeroplossing, die uit het zicht is vanaf de openbare ruimte en op eigen terrein of collectief op gebiedsniveau op een centrale locatie.

- TOTAAL 30 HECTARE GRONDGEBIED
- 20% INFILTRATIE EN RUIMTE VOOR INFRASTRUCTUUR
- 20 HECTARE RUIMTE VOOR BOUWONTWIKKELING
- 950 NIEUWE WONINGEN, 230.000 M2 WERKEN/SOCIAAL MAATSCHAPPELIJK BESTAAND EN NIEUW
- MAXIMALE BOUWHOOGTE 35 METER MET INCIDENTEEL 50 METER

DE RUIMTELIJKE OPGAVEN

Op het schaalniveau van het hele gebied

- De ontwikkeling van Overdie versterkt de gebiedsidentiteit stoere havenstad qua stedenbouw, landschap en architectuur. Overdie heeft dus een waterfront, met doorzichten, bestaat uit stoere blokken en binnenhoven en heeft op bijzondere plekken markante gebouwen of openbare ruimte . Het is een stoere stad met de bijzondere combinatie van typisch Alkmaars groen, dat betekent veel groen.
- Elke ontwikkeling kent 20% onverhard en onbebouwd ten behoeve van infiltratie. Voor de berging is een peilverschil van 40 centimeter nodig ten opzichte van de straat.
- Een oeververbinding vanaf het Oosterhoutpark door Overdie naar het centrum van het voormalige dorp Oudorp over het kanaal.
- De maat en schaal van de bebouwing en infrastructuur van het bedrijventerrein voldoet niet aan de maat en schaal die past bij een stedelijke woon- en werkomgeving. Meer straten, singels en kleinere kavels zijn nodig. Bij elke ontwikkeling worden de maat en schaal van het gebied aangepast, het wordt als het ware verkleind.
- Er is sprake van een mix van gebouwtypen, bedrijfshallen, werkgebouwen in meerdere lagen en wonen in stedelijke vorm, van individuele stadswoningen tot appartementen.
- De gemiddelde bouwhoogte is 5 bouwlagen, de maximale bouwhoogte is 35 meter met incidenteel ruimte voor torens van maximaal 50 meter. Twee torens op de eerste rij en één toren op de tweede rij. De torens voldoen aan de kwalitatieve regels.
- De stalling van auto's en fietsen is vanaf de openbare ruimte uit het zicht en op eigen terrein georganiseerd, de parkeernorm past bij het mobiliteitsplan die specifiek wordt gemaakt voor de nieuwe ontwikkeling.
- Er wordt effectief omgegaan met verharding, dit betekent dat er zo min mogelijk ruimte met stenen en asfalt wordt ingericht en zoveel mogelijk ruimte groen kan blijven. Dit past Alkmaar als groene stad van de toekomst.

Op het schaalniveau van de oever

- Overdie heeft een waterfront langs het kanaal
- In het front is ruimte voor publieksfuncties
- De oever is openbaar en minimaal 10 meter breed.
- De oever is autovrij.
- Overdie heeft een Waterfront langs het kanaal met voorgevels van de gebouwen die verspringen ten opzichte van elkaar. Er is geen sprake van een harde doorgetrokken lijn. De bebouwing van het front is niet aaneengesloten, het heeft openingen naar het achterland in de vorm van zonnige verblijfsplekken, paden en insteekhavens.
- De restruimten in de vorm van driehoeken die ontstaan in de bocht, worden onderdeel van de openbare ruimte en niet van de bebouwing, zo ontstaan vizieren op het kanaal, ruimte van smal naar breed.
- Langs het kanaal worden aanlegplaatsen gemaakt. Daarbij wordt rekening gehouden met de vaargeul voor beroepsvaart.

Op het schaalniveau van een locatie binnen het gebied

- Verbijzondering in het Waterfront is de oever aan het Waterplein, daar is de oever zacht en groen en minimaal 20 meter breed.
- Ecologische verbinding vanaf het Oosterhoutpark naar het kanaal via Overdie.

OVERDIE AAN HET KANAAL 2040, STEL DAT...





COLOFON

Kanaalzone Alkmaar

Het Ontwikkelbeeld Overdie is tot stand gekomen in het Atelier Kanaalzone onder de inhoudelijke leiding van BVR adviseurs. In het atelier is nauw samengewerkt met diverse vak-experts van de gemeente, zowel vanuit ruimtelijk ordening, verkeer als vanuit het sociale, culturele en economische domein. Er is advies in gewonnen bij de bureaus Goudappel Coffeng en Wareco. Tijdens het Open Atelier is het Ontwikkelbeeld Overdie besproken, getest en verrijkt door circa 300 potentiële partners voor de totale ontwikkeling van de Kanaalzone Alkmaar.

Opdrachtgever

Gemeente Alkmaar

Visualisaties, tekst en lay-out

BVR adviseurs

Alles uit dit magazine mag worden overgenomen mits de bron wordt vermeld.

Rotterdam, juni 2019

