

KANAALZONE ALKMAAR ONTWIKKELBEELD VIAANSE MOLEN

DE ONTWERPOPGAVEN VOOR DEELGEBIED VIAANSE MOLEN



INHOUD

INTRODUCTIE	5
1. ZACHTE STAD, DE NIEUWE GEBIEDSIDENTITEIT VAN VIAANSE MOLEN	7
2. VIAANSE MOLEN AAN HET KANAAL IN 2019	9
3. DE ONTWERPOPGAVEN	10
Het programma	
De ruimtelijke opgaven	
COLOFON	16

DEELGEBIED VIAANSE MOLEN HEEFT 1,9 KILOMETER LENGTE KANAAL

DEELGEBIED VIAANSE MOLEN IS 67 HECTARE GROOT

IN POTENTIE KRIJGT VIAANSE MOLEN 10.800 NIEUWE INWONERS

DE VIAANSE MOLEN HEEFT TWEE OEVERS AAN HET KANAAL

INTRODUCTIE

Viaanse Molen wordt in de toekomst meer stad. De ruimte voor meer stad maken ligt langs het Noordhollands kanaal. Het gebied heeft op dit moment vooral een functie als kantoorgebied voor de stad en voor volkstuinen.

Het Ontwikkelbeeld gaat over het programma en de ruimtelijke opgaven voor Viaanse Molen in de toekomst.

Alle plannen die worden gemaakt voor Viaanse Molen zijn een invulling van de opgaven uit dit Ontwikkelbeeld. De partners die aan de slag gaan met ontwikkelingen binnen Viaanse Molen 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. ZACHT STAD , DE NIEUWE GEBIEDS-IDENTITEIT VAN VIAANSE MOLEN

Zachte stad, dat is de nieuwe gebiedsidentiteit voor Viaanse Molen. Met de ontwikkeling van Viaanse Molen wordt met stedenbouw, landschap en architectuur gewerkt aan de versterking van deze identiteit.

De zachte stad staat voor een moderne stad in een vertrouwd Hollands landschap van water, riet en polderbomen. Je kunt hier wonen en werken binnen eilanden in het groen. Aan het kanaal ontmoet je elkaar. De architectuur voegt zich qua kleur en materiaalgebruik in het landschap. Er is volop ruimte voor experimentele woonvormen en nieuwe vormen van bouwen.

Alkmaar Noord is als stadsdeel in een heel korte periode gebouwd en heeft de typische eigenschappen van een groeikern. Het bestaat uit veel collectief groen met daarbinnen woonbuurten en kantoorgebouwen. Elke buurt heeft een eigen karakter. Het ontbreekt aan een strikte hiërarchie in de wegenstructuur. Het stadsdeel Alkmaar Noord is gebouwd in een polder en er is nog veel water aanwezig.

De zachte stad staat dan ook voor de bijzondere kwaliteit van deze zachte groene wereld, die ruim en lommerrijk is, een groot doorlopend landschap goed verbonden voor fietsers en voetgangers met het buitengebied. Dit landschap is echt landschap en geen stadspark, dit geeft een uniek groen profiel aan dit deel van de stad aan het kanaal. Dit is de kracht van Noord en hier bouwen we op voort.

Binnen deze zachte groene wereld zijn nieuwe clusters of buurten mogelijk met een meer stedelijk karakter. Een cluster is een groep van gebouwen die qua architectuur goed bij elkaar passen, maar verschillend zijn van functie. Wonen en werken of bijvoorbeeld sporten kunnen een plek krijgen binnen een cluster. Een cluster kan bijvoorbeeld uit een stadswoning bestaan in combinatie met een appartementencomplex rondom een collectieve binnentuin of vijver. Een cluster is echter nooit monofunctioneel en bestaat nooit uit één en hetzelfde type woning. Een cluster is immers onderdeel van de stad van de toekomst waar een mix van mensen en wensen past.

Ruimtelijk zijn de clusters als eilanden in het grote collectieve landschap. Soms letterlijk omringd door water, soms minder letterlijk omarmd door groen of paden.

Dit landschap met de buurtschappen is verbonden met het kanaal door nieuwe wijkcentra en publieke plekken aan de oever op hoogte van de dijk. Het collectieve landschap wordt met deze publieksfuncties en plekken verbonden met het kanaal.

De zachte stad kent dan ook geen stedelijk waterfront. Het gezicht van de zachte groene stad aan het kanaal is vooral zacht en groen.

Bijzondere kans om kwaliteit te maken in Viaanse Molen is de combinatie van polderlandschap en stad. Wat is de compacte stad tussen riet en water? Hoe is elk eiland een eigen cluster en toch onderdeel van het grotere geheel? In Alkmaar Noord is geëxperimenteerd met houtskeletbouw. Wat kan dit bouw materiaal betekenen voor de stad van de toekomst? De Viaanse Molen leent zich voor prijsvragen en ontwerpend onderzoek. Het is daarbij inspirerend om te kijken wat we kunnen leren van het cluster PEN dorp.



2. VIAANSE MOLEN AAN HET KANAAL IN 2019

Viaanse Molen is een kantoorlocatie en volkstuinenlocatie langs het kanaal van 67 hectare (exclusief het kanaal). Het bebouwde deel bestaat voor het grootste deel uit een terrein met losstaande middelhoge kantoorgebouwen met een eigen entree en eigen parkeerveld.

Een deel van deze kantoorgebouwen staat leeg of is in tijdelijk gebruik. Onderdeel van deelgebied Viaanse Molen zijn de volkstuinen en het TAQA complex. Aan de dijk staat nog een tweetal monumentale boerderijen en onderdeel van de Viaanse Molen zijn twee monumentale molens. Midden in de Viaanse Molen staat het bijzondere PEN-dorp complex. Een kantoorcomplex van de architect Bonnema met vooral een zeer bijzondere binnentuin van Mien Ruys. Viaanse Molen ligt als gebied lager dan de dijk. Het landschap van de Viaanse Molen is herkenbaar als een typisch polderlandschap van polderbomen, riet en watergangen. Bijzondere functie binnen het gebied zijn de atletiekbaan, een handboogschiet vereniging en de school 'De Viaan'. De monumentale Westfriese Omringdijk bepaalt de grens van Viaanse Molen aan de overkant van het kanaal.

De plangrens van Viaanse Molen als deelgebied in de Kanaalzone loopt vanaf de afslag N9 Helderseweg, over het kanaal tot aan de Westfriese Omringdijk tot aan de N245, en langs de rand van de N9. De Viaanse Molen ligt dus aan twee oevers van het kanaal.



3. DE ONTWERPOPGAVEN



HET GEBIED:

GEBIEDSIDENTITEIT ZACHTE STAD
VERSTERKEN

OMRINGDIJK IS HERKENBAAR ALS
DOORGAANDE ROUTE IN HET GROEN

20% ONVERHARD EN ONBEBOUWD
BINNENDIJKS

10% GROEN ALS BIJDRAGE AAN HET
GROTE GROENE LANDSCHAP

DE BEBOUWING VORMT CLUSTERS IN
HET GROTE GROENE LANDSCHAP

MIX VAN GEBOUW- EN WOONTYPES
PER CLUSTER

PARKEREN IS VANAF DE OPENBARE
RUIMTE UIT HET ZICHT

EFFECTIEF OMGAAN MET VERHARDING

MOBILITEITSPLAN MAKEN

DE OEVER:

GROENE OEVER MET OP DIJKNIVEAU
PUBIEKSPEKKEN EN
PUBIEKSFUNCTIES

DE OEVER IS OPENBAAR

DE OEVER HEEFT EEN AFWISSELENDE
MAAT, MET EEN MINIMUM VAN 35 METER

DE OEVER BUITENDIJKS (OVERKANT)
HEEFT EEN AFWISSELENDE MAAT, MET
EEN MINIMUM VAN 5 METER.

RUIMTE VOOR AANLEGPLAATSEN



HET PROGRAMMA

Viaanse Molen wordt meer stad. Viaanse Molen mag in de toekomst transformeren naar een meer stedelijk woongebied gecombineerd met sociaal maatschappelijke voorzieningen en werken.

Het totale deelgebied is 67 hectare groot.

Voor het hele gebied is in de toekomst ruimte voor 80% wonen en 20% sociaal maatschappelijke voorzieningen en werken van het totaal aan vierkante meters bebouwing.

Dit geeft bij een stedelijk woonmilieu (gemiddelde van 5 bouwlagen) ruimte voor circa 5.400 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 locaties binnendijs onverhard en onbebouwd moeten blijven ten behoeve van infiltratie van regenwater in de vorm van oppervlaktewater. Het uitgangspunt hierbij is de "normale" regenbui. Het peil van het oppervlaktewater is 40 centimeter onder het peil van de straten. Wanneer minder diepte wordt gemaakt, wordt de oppervlakte naar verhouding groter.

Per ontwikkeling is 10% van de locatie groen, een bijdrage aan het grote landschap.

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, ruimte voor 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 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 67 HECTARE GRONDGEBIED
- 20% INFILTRATIE, 10% GROEN EN RUIMTE VOOR INFRASTRUCTUUR
- 35 HECTARE RUIMTE VOOR BOUWONTWIKKELING
- 5.400 NIEUWE WONINGEN, 190.000 M2 SOCIAAL MAATSCHAPPELIJK/WERKEN BESTAAND EN NIEUW
- MAXIMALE BOUWHOOGTE 35 METER MET INCIDENTEEL 50 METER

DE RUIMTELIJKE OPGAVEN

Op het schaalniveau van het hele gebied

- De ontwikkeling van Viaanse Molen versterkt de gebiedsidentiteit Zachte stad. Dit betekent dat het collectieve landschap versterkt wordt bij elke ontwikkeling en dat de gebouwen in clusters, als eilanden in dit landschap staan. Er is geen sprake van een duidelijke hiërarchie van wegen of klassieke straten. Er is sprake van een routenetwerk tussen de eilanden. De architectuur voegt zich in het landschap en overschreeuwt deze niet.
- De Westfriese Omringdijk is herkenbaar als doorgaande zelfstandige route en heeft een groene berm.
- Elke ontwikkeling kent binnendijs 20% onverhard en onbebouwd ten behoeve van infiltratie door middel van oppervlakte water. Voor de berging is een peilverschil van 40 centimeter nodig ten opzichte van de straat.
- Elke ontwikkeling kent 10% groen als bijdrage aan het grote groene landschap.
- Een fietsroute vanaf het Rak over het kanaal door de Viaanse Molen naar het buitengebied.
- De doorgaande weg wordt de ontsluitingsweg voor en door het gebied, je bereikt je bestemming.
- De bebouwing vormt clusters in het grote landschap. Elk cluster bestaat uit een diversiteit van gebouwtypen en/of woontypologieën. Elk cluster heeft een eigen collectieve open ruimte. Wonen en verblijf aan het water is een kwaliteit.
- De gemiddelde bouwhoogte is 5 bouwlagen, de maximale bouwhoogte is 35 meter met incidenteel ruimte voor torens van maximaal 50 meter, 1 toren op de eerste rij en 2 torens op de tweede rij, de torens voldoen aan de kwalitatieve regels van het Omgevingsbeeld.
- 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.
- Verbinding maken met andere delen van de stad.
- Extra eigen sociaal maatschappelijke voorzieningen, om de wijk er echt bij te laten horen.

Op het schaalniveau van de oever

- Viaanse Molen heeft een groene oever met op dijkniveau publieksplekken en publieksfuncties.
- De groene oever is openbaar met een afwisselende maat en een minimum van 35 meter.
- De groene oever buitendijs (overkant) is openbaar en heeft een afwisselende maat met een minimum van 5 meter.
- Langs het kanaal worden aanlegplaatsen gemaakt. Daarbij wordt rekening gehouden met de vaargeul voor beroepsvaart.



VIAANSE MOLEN AAN HET KANAAL 2040, STEL DAT...



COLOFON

Kanaalzone Alkmaar

Het Ontwikkelbeeld Viaanse Molen 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 en verkeer als vanuit het sociaal, cultuur en economische domein. Er is advies in gewonnen bij de bureaus Goudappel Coffeng en Wareco. Tijdens het Open Atelier is het Ontwikkelbeeld Viaanse Molen 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

