

JAAGPAD - DEEL 2



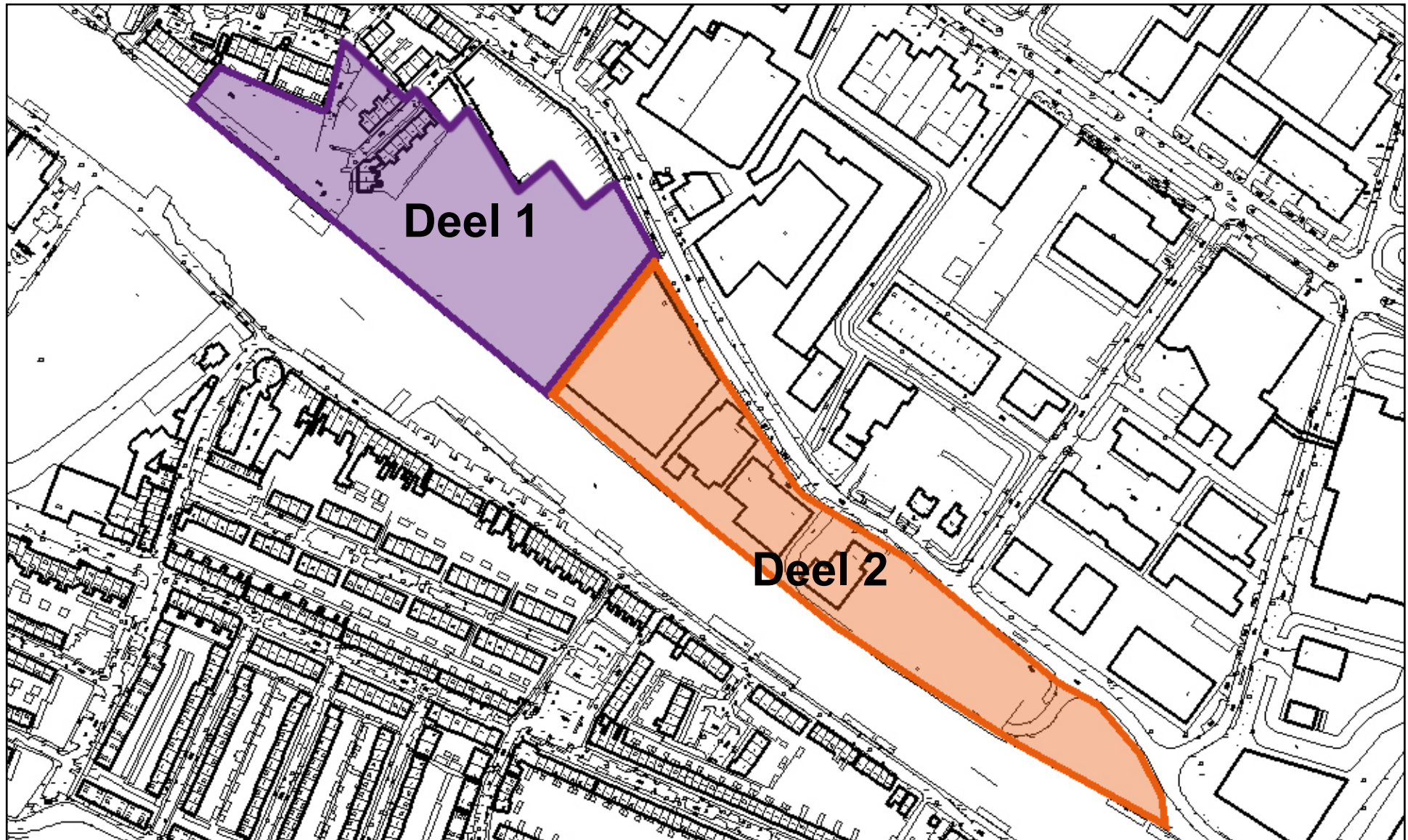
welstandscriteria

Gemeente Alkmaar afdeling RO

November 2010

(gewijzigd naar aanleiding van amendement in de raadsvergadering van 11 november 2010)

JAAGPAD - DEEL 2



Bestaande situatie locatie

Aan de noordzijde van het Noordhollands kanaal ligt een voormalig bedrijventerrein dat binnen een aantal jaren zal worden ontwikkeld als woongebied. Het totale gebied wordt aangeduid als Jaagpadgebied (verwijzend naar de historische context) en is van grote betekenis voor de bouwopgave van Alkmaar. In het gebied zullen uiteindelijk ongeveer 650 woningen worden gerealiseerd.

Het terrein wordt in drie gebieden opgedeeld, Jaagpad-west, -midden en -oost. Voor Jaagpad-west en -midden, het terrein dat voormalig werd gebruikt door het bedrijf Stoel van Klaveren, zijn in een eerder stadium al welstandscriteria opgesteld (welstandscriteria Jaagpad – deel 1, juni 2006).

Voor Jaagpad-oost, een smalle strook tussen de Schermerweg en het bedrijventerrein Oudorp waar voorheen o.a. de meelfabriek stond, zullen onderstaande welstandscriteria gelden (welstandscriteria Jaagpad - deel 2). In tegenstelling tot Jaagpad deel 1 heeft dit gebied geen directe aansluiting op de historische binnenstad. De verwijzing naar de historische betekenis van het plangebied krijgt een vertaling in het industriële karakter van de bebouwing en het maaiveld ontwerp.

De gemeente streeft naar een eigentijds woongebied, met een eigenzinnige kijk op het verleden. De Welstandsnota Alkmaar bevat geen welstandscriteria voor grote (her) ontwikkelingsprojecten. Om bouwplannen te kunnen toetsen aan redelijke eisen van welstand moeten voor deze gebieden nieuwe welstandscriteria opgesteld worden. De welstandscriteria dienen twee doelen:

- toetsing van de bouwplannen en
- toetsing van eventuele aanpassingen en uitbreidingen binnen het plan na realisatie



Luchtfoto locatie bestaande situatie

JAAGPAD - DEEL 2



Kanaaloevervisie

Gebiedsbeschrijving

Het Jaagpadgebied ligt ten oosten van de binnenstad, aan de noordzijde van het Noordhollands kanaal. Het betreft een relatief smalle strook die begrensd wordt door enerzijds het kanaal en anderzijds de Schermerweg (de historische Westfriesse Omringdijk). Ten noorden van de Schermerweg ligt het bedrijventerrein Oudorp, waarvan enkele bedrijven gebruik maken van de Schermerweg voor de ontsluiting. Ten westen wordt het gebied begrensd door het Schermereiland, de buurten Hondsbosch en Veneetse eiland. Hieraan grenst Jaagpad - deel 1. Jaagpad – deel 2 ligt ten oosten van deel 1 en begint bij het voormalige terrein van wasserij Krom. Het huidige terrein ligt grotendeels braak. Vroeger stond op deze locatie voornamelijk karakteristieke industriële bebouwing. Ondermeer de meelfabrieken de wasserij, deze laatste is pas enkele jaren geleden gesloopt. Het plangebied zal vooral ingevuld moeten worden op een speelse en eigentijdse wijze, maar tevens verwijzen naar de historische betekenis.

Visie

Uit de visie “Oostelijke kanaalzone, ontwikkeling op hoofdlijnen” komt duidelijk naar voren dat de verschillende ontwikkelingen langs het Noordhollands kanaal een samenhang moeten vormen. Daarnaast dient het kanaal weer een entree van de stad te worden met een representatief stadsfront. De samenhang wordt onder andere gezocht in de openbaarheid van de oevers en een stelsel van doorgaande langzaam verkeersroutes langs het kanaal. De eerste aanzet binnen deze visie wordt al gemaakt met de ontwikkeling van de Schelphoek.

Specifiek voor het Jaagpadgebied wordt gedacht aan appartementenblokken met doorzichten van de Schermerweg naar het kanaal. Deze doorzichten kunnen zo gesitueerd worden dat zij aansluiten op de groene corridors die aan de zuidzijde van het kanaal een open verbinding vormen naar het Oosterhout. Zo kan de barrière die het kanaal vormt visueel worden doorbroken.

Planopzet

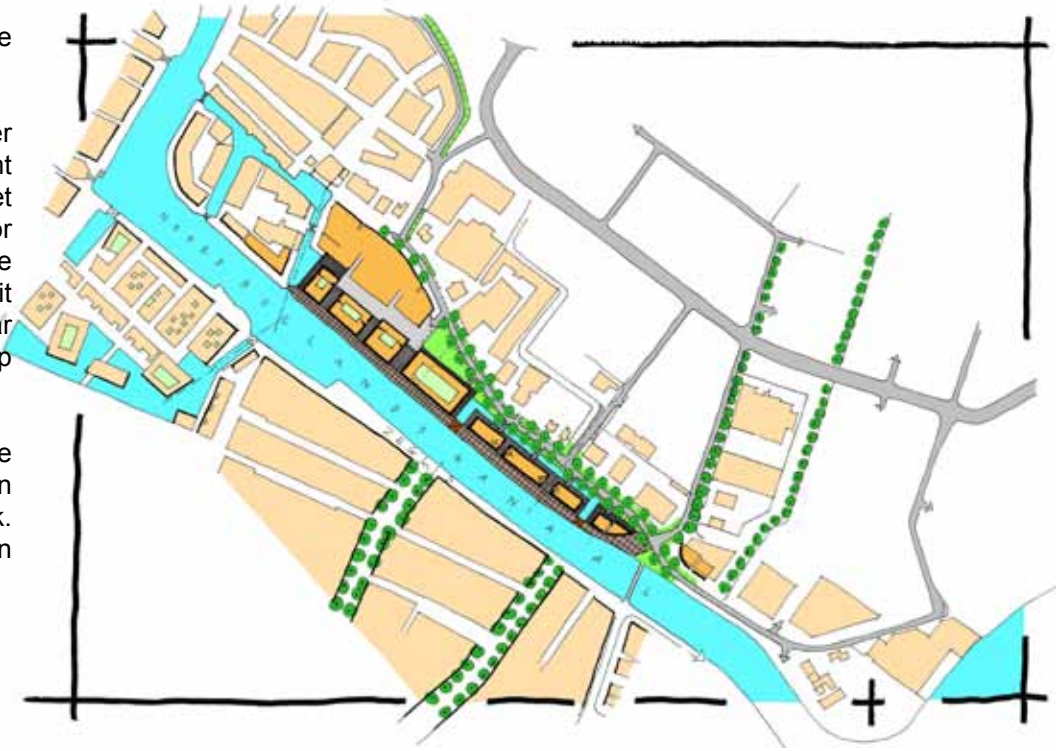
Het ontwerp op hoofdlijnen bestaat uit drie zones. De zonering is evenwijdig aan het kanaal aangebracht en maakt onderscheid in dijk, woonkade en de rand langs het kanaal. Uiteraard dienen deze zones in relatie tot elkaar te worden ontworpen.

De zone dijk ligt rond de cultuurhistorische Westfriesse Omringdijk (Schermerweg). De zone rand langs het kanaal vormt de overgang en de relatie tussen de woonkade en het kanaal.

De zone woonkade wordt ingericht als kwalitatief hoogwaardige verblijfsruimte. De gebouwen en andere onderdelen staan als losse elementen in deze zone.

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

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



Voorbeelduitwerking uit het haalbaarheidsonderzoek



Jaagpad totaal met in het oranje de blokken waarop deze criteria van toepassing zijn

JAAGPAD - DEEL 2



Voorbeeld appartementengebouwen met afwisselende hoogtes

Welstandsniveau

Het Jaagpadgebied is aangeduid als bijzonder welstandsgebied. De ligging aan het Noordhollands kanaal en de omvang van het gebied maken een hoge ruimtelijke kwaliteit noodzakelijk. De aansluiting in zijn omgeving, het beeld van het waterfront en de relatie met het Havenkwartier aan de overzijde zijn hierbij essentiële onderdelen.

Welstandscriteria

De hierna volgende criteria komen voort uit het gewenste beeld voor het plangebied. Voor reclame-uitingen volstaan de welstandscriteria zoals opgenomen in de Welstandsnota Alkmaar hoofdstuk C.8. Deze zullen onverkort van toepassing zijn. Voor de uitleg van de gebruikte termen wordt tevens verwezen naar de Welstandsnota Alkmaar, hoofdstuk B 7.3. De daar gebruikte termen zullen eveneens onverkort van toepassing zijn. Bij het formuleren van de criteria is rekening gehouden met de hardheid van de criteria. Deze zijn beschreven aan de hand van een aantal werkwoorden; behouden, interpreteren en nastreven.

Behouden staat voor de strengste vorm van welstand. Aangezien het hier om een ontwikkelingslocatie gaat is in dit geval de term moeten gehanteerd. Voor aanpassingen na de realisatie van het plan moet dit weer gelezen worden als behouden.

Interpreteren betekent vertalen of gebruik maken van bestaande beeldaspecten die kunnen worden aangedragen in de vorm van referentiebeelden. Interpreteren biedt dus meer vrijheid in bijvoorbeeld de vormgeving of detaillering. Nastreven of wensen biedt veel ruimte voor interpretatie en is globaal sturend van aard.

Deze criteria zijn geschreven voor het Jaagpad – deel 2 en sluiten aan bij de eerder geformuleerde en vastgestelde criteria voor Jaagpad – deel 1.

Plaatsing:

- De gebouwen moeten tezamen een wand vormen die het kanaal begeleidt. De massa aan de dijk vormt geen wand en is ondergeschikt aan de massa langs het kanaal.
- De gebouwen moeten als losse objecten op het maaiveld staan. De directe rand om het gebouw op het maaiveld, het stoepje, wordt meegenomen in de vormgeving van het gebouw.

Massa en vorm:

- Elk appartementengebouw heeft zijn eigen specifieke massa en bouwhoogte, samen vormen zij een afwisselend en dynamisch beeld langs het kanaal en de dijk.
- Interpreteren van het begrip industrie- en bedrijfsgebouw.

- Interpretieren van het begrip eigentijdse architectuur.
- Interpretieren van het begrip alzijdigheid van de gebouwen.
- Dakvorm moet in overeenstemming met de gekozen architectuur zijn. Diverse kapvormen moeten daarbij worden toegepast.
- De beëindiging van het bouwvolume moet deel uit maken van de totaalcompositie.
- De begane grondlaag moet een hogere maatvoering krijgen om diverse functies langs het kanaal mogelijk te maken.
- De massa moet opgebouwd zijn uit eenvoudige basisvormen.

Gevelkarakteristiek:

- Interpretieren dat de gevel uit een compositie van elementen bestaat.
- Interpretieren dat de plasticiteit van het gebouw uit grote gebare bestaat.
- Interpretieren dat de nadruk ligt op verticaliteit, geen parcellering.
- Buitenruimte moet grotendeels achter de gevel (rooilijn) worden gerealiseerd en versterkt de architectuur en compositie van het gebouw
- Indien balkons worden toegepast moeten deze de compositie van de gevel accentueren en de plasticiteit van het gebouw benadrukken.
- Alle gevels van een gebouw moeten in samenhang met elkaar worden ontworpen, maar tevens te reageren op zijn specifieke situering.
- De begane grond moet uit levendige gevels bestaan, geen blinde gevels.
- Toegang tot de parkeergarage moet een onderdeel van het gebouw zijn en moet als zodanig worden ontworpen.
- De entree van het gebouw moet een duidelijk herkenbaar element in het gevelbeeld zijn.
- Hemelwatervoorziening, schotels, antennes, e.d. moeten een onderdeel uitmaken van de gebouwen en geen los elementen vormen.
- De gebouwen moeten herkenbaar zijn als gebouwen met een woonfunctie.

Detailering, kleur en materiaalgebruik:

- Detailering, kleur en materiaalgebruik moet het robuuste karakter benadrukken van de gebouwen.
- Het materiaalgebruik moet aan de industriële geschiedenis van het gebied en zijn nautische karakter refereren. Daarbij kan gedacht worden aan beton, staal, hout en baksteen.
- Materiaalgebruik en detailering moeten het gemeentelijke beleid duurzaam bouwen volgen.



Voorbeeld van een herkenbare entree



Voorbeeld van een herkenbare entree



Voorbeeld buitenruimte achter de gevel