

# Ruim baan voor de ontwikkeling van Overstad

Welstandcriteria 1 maart 2013  
Vastgesteld Gemeenteraad 16 mei 2013





# Ruim baan voor de ontwikkeling van Overstad

## Ambitie Overstad

De ambitie voor Overstad is het geven van ruim baan aan de ontwikkeling van Overstad. Ontwikkelingen die de historische binnenstad aanvullen, versterken en, samen met de ontwikkeling van het Stationsgebied, het centrum van Alkmaar vergroten. Hiermee wordt de positie van Alkmaar in de regio versterkt.

## Huidige situatie

Overstad is een bedrijventerrein dat tegen de binnenstad aan ligt. Kenmerkend voor Overstad is de ondernemende geest die er heerst. Overstad is langzaam aan het verkleuren. Hoe dichterbij de binnenstad hoe commerciëler de functies worden. Daar bevinden zich ook appartementen.

## Transformatie

Overstad heeft een groot ontwikkelpotentieel om stedelijk te verdichten en het voorzieningen niveau van Alkmaar verder te complementeren. In de directe nabijheid van de historische binnenstad en het station kunnen aanvullende functies als voorzieningen en stedelijke woonmilieus gerealiseerd worden. Denk hierbij aan nieuwe winkelformules, culturele voorzieningen, bedrijven, appartementen aan het water, grondgebonden wonen en openbare ruimtes met verblijfskwaliteit. De transformatie van dit stadsdeel gaat geleidelijk. En juist deze dynamiek, die ook voorziet in tijdelijke invullingen, kan de identiteit van Overstad versterken.

## Spelregels

Vanwege de dynamiek van de transformatie is het niet werkbaar om teveel en te strenge kaders te hebben, daarom enkele spelregels. Spelregels die de gemeente samen met andere stakeholders inzet om Overstad te transformeren. Spelregels hebben als doel om de ontwikkeling op Overstad te leiden richting een binnenstedelijk mix van functies en dichtheden. De spelregels brengen tevens de kansen in beeld. Wanneer Overstad steeds verder ingevuld wordt zal dit wellicht om aanvullende spelregels vragen. Deze kunnen dan te zijner tijd samen met de stakeholders in beeld worden gebracht. Per deelplan wordt maatwerk geleverd.

Wanneer kan een ontwikkeling/initiatief plaatsvinden op Overstad? Er zijn 5 basisregels waar een ontwikkeling in beginsel aan moet voldoen. Voor zover een ontwikkeling hier niet volledige of niet aan kan voldoen dan kan gekeken worden naar het programma en de locatie van de ontwikkeling en afgewogen worden of de ontwikkeling passend is.

### Regel 1

Is de ontwikkeling onderscheidend en aanvullend aan de (commerciële) voorzieningen van de binnenstad en versterkt het (binnen)stedelijk centrummilieu

### Regel 2

Leverd de ontwikkeling een (programmatische en/of ruimtelijke) bijdrage aan het stadsdeel Overstad (De potentie van het stadsdeel Overstad is hierboven geformuleerd onder het kopje 'transformatie'.)

### Regel 3

Draag de ontwikkeling bij aan het leggen van een verbinding met de historische binnenstad (functioneel en/of ruimtelijk)

### Regel 4

Draagt de ontwikkeling bij aan het leggen van een verbinding met het stationsgebied (functioneel en/of ruimtelijk)

### Regel 5

Leverd de ontwikkeling een positieve bijdrage aan de openbare ruimte en leefomgeving, is het een impuls voor de verblijfskwaliteit.

Bij individuele ontwikkelingen in de verschillende gebieden moet altijd naar de samenhang met de andere delen van Overstad, het centrum van Alkmaar en het stationsgebied worden gekeken. Waarbij barrières moeten worden beslecht.

## **Context**

Van belang bij de ontwikkeling van Overstad als onderdeel van het (ver)grote centrum is de ontwikkeling van de kanaalzone, het Waterfront van Overstad, en de centrumring die het vergrote centrum van Alkmaar ontsluit. De ontwikkeling van deze delen van Overstad zijn van cruciaal belang om de koppeling met het historische centrum en het stationsgebied te maken. Daarom worden voor deze onderdelen van Overstad de kansen en (toekomstig) mogelijke kwaliteiten in beeld gebracht.

### **Waterfront van Overstad (Kanaalzone)**

Het Noordhollands Kanaal ligt centraal in het vergrote centrum van Alkmaar. Het is de verbindende schakel tussen de historische binnenstad, Overstad en het Stationsgebied. Initiatieven die in de kanaalzone plaatsvinden dragen bij aan deze centrumstedelijkheid en de verbinding tussen de verschillende centrumgebieden. Er kan in hoge dichtheid worden gebouwd en de kanaalzone is zeer geschikt voor hoogteaccenten. Uitzicht op en nabijheid van de binnenstad en de goede oriëntatie op het westen maken de kade een mooie plek om te wonen, te werken en te recreëren, een mix van stedelijke functies op en/of naast elkaar.

Tegelijkertijd worden de kansen van het water en de kades en oevers benut. Aantrekkelijke openbare kades en oevers, een levendige buitenruimte met verblijfskwaliteit vanwaar de dynamiek van het water te beleven is. De bebouwing in de Kanaalzone draagt daar aan bij door functies en uitstraling van met name de plint. Van belang is om samenhang in het gebied te creëren waarbij zowel ruimtelijke barrières als gebruiksbarrières opgeheven worden.

Meer informatie en inspiratie over de gewenste verbindende functie en attractiewaarde van het Noordhollands Kanaal en haar oevers is te vinden in "Het Kanaal Centraal (Visie Kanaalzone Alkmaar, juli 2012)

### **Centrumring en Overstadboulevard (Koedijkersstraat)**

De bestaande wegenstructuur vormt een helder raamwerk voor Overstad. De Centrumring (Kwakelkade-Oosterweezenstraat-Noorderstraat) en de Koedijkerstraat hebben daarbij ook een belangrijke verkeersfunctie op stadsniveau. De centrumring maakt het centrum bereikbaar en verwijst bezoekers naar de diverse parkeergarages rond het centrum. Door deze groot stedelijke verkeersfunctie is de centrumring met de verkeersradiaal Koedijkerstraat een adres waar een mix aan stedelijke functies kan plaatsvinden. Een mix van winkels, bedrijven en woningen. Hierbij is naast de verkeersruimte ook de verblijfsruimte van belang. Deze wegen krijgen de uitstraling van een boulevard waar showrooms, etalages en lichtreclames bijdragen aan het stedelijke karakter. Langs hoofdstructuren is het wenselijke dat de ruimtes op de begane grond zo vormgegeven worden dat deze de centrum dynamiek kunnen opvangen en dus van functie kunnen veranderen.

### **De Hoornse Vaart en Spoorsingel (Zijperstraat)**

De overige straten op Overstad zijn meer gericht op bestemmings- en langzaamverkeer. Voor de Hoornse Vaart en Spoorsingel/Zijperstraat geldt dat de kades en oevers langs het water openbaar blijven. De Spoorsingel wordt door een nieuwe brug voor langzaamverkeer verbonden met het stationsgebied. Hierdoor leent deze route zich ook voor een wat kleinschalige stedelijke mix. Behoud van bomen langs de Spoorsingel is wenselijk.

### **Openbare ruimte algemeen**

Beleving van de openbare ruimte is belangrijk geworden om bezoekers te trekken. Het is van belang om te investeren in hoogwaardige openbare ruimte met aantrekkelijke straten die uitnodigen om te bezoeken, flaneren en verblijven. De openbare ruimte is het visitekaartje voor bewoners, ondernemers en bezoekers. Prettige openbare ruimte levert rendement op. De openbare ruimte moet goed bereikbaar zijn. Een integrale aanpak van bereikbaarheid en hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit is wenselijk waarbij gestreefd wordt naar optimale mogelijkheden voor groen.

**Parkeren**

- De parkeerbehoefte voor het toekomstige programma dient in eerste instantie gerealiseerd te worden op eigen terrein zoveel mogelijk uit het zicht
- Parkeerbehoefte kan onderling uitgeruild worden tussen de bouwvelden zodat grotere parkeergelegenheden kunnen ontstaan binnen een straal van maximaal 250 m vanaf het bouwveld
- Bezoekersparkeren realiseren in de openbare ruimte ten behoeve van woningen, is onder voorwaarden bespreekbaar
- Een parkeergarage met blinde gevel is in verband met sociale veiligheid en uitstraling niet wenselijk
- Dubbelgebruik van parkeerplaatsen dient zoveel mogelijk nagestreefd te worden

## Welstandcriteria

Welstandcriteria zijn ook spelregels. Van deze regels kan afgeweken worden mits er een goede kwalitatieve motivatie is en voldaan wordt aan de achterliggende gedachte van een criterium. Ook hier wordt per plan maatwerk geleverd. De ene ontwikkeling kan aanvullende regels genereren voor een volgende ontwikkeling. Een ontwikkeling moet in ieder geval voldoen aan de basisregels of van toegevoegde waarde zijn voor de binnenstedelijke mix.

De hiernavolgende welstandcriteria zijn ontwikkelcriteria. Ze worden gehanteerd bij nieuwe ontwikkelingen en moeten in relatie gezien worden tot de ontwikkelingen die al gerealiseerd zijn en de specifieke ligging van de ontwikkeling op Overstad.

Bij ontwikkelingen die tijdelijk van aard zijn wordt geanticipeerd op de ontwikkelcriteria. Hier moet pragmatisch mee omgegaan worden vanwege de tijdelijkheid van de ontwikkeling. Evengoed is het belangrijk dat deze tijdelijke ontwikkelingen bijdragen aan de transformatie van Overstad.

### Plaatsing

- De gebouwen worden gebouwd in de rooilijn
- Rooilijn wordt bepaald door de bestaande situatie of de eerste nieuwe ontwikkeling in het bouwblok waar de ontwikkeling onderdeel van is (voor zover deze niet terugliggend is ontwikkeld, zie volgend criterium)
- Individuele panden kunnen terugspringen uit de rooilijn, voorruimte draagt dan bij aan versterking van de kwaliteit van de openbare ruimte

### Massa en vorm

- Streven naar individuele expressie met behoud van de samenhang van het bouwblok als bijdrage voor de binnenstedelijke mix
- Entrees liggen aan of zijn gericht op de openbare ruimte
- De plinten zijn levendig en worden direct op het maaiveld ontsloten (interpreteren)
- Wanneer de begane grond vloer hoger ligt dan het maaiveld aan straatzijde dan is het wenselijk om een koppeling met de straat maken (interpreteren: bijvoorbeeld ramen die tot de vloer doorlopen, trappen e.d.)

### Gevelkarakteristiek

- Panden hebben een individuele uitstraling
- Entrees zijn vormgegeven
- Balkons, galerijen, duurzaamheidsmaatregelen e.d. zijn geïntegreerd in de architectuur (interpreteren)
- Parkeeroplossingen zijn zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken door bebouwing (interpreteren)
- Hogere panden hebben bij voorkeur ook gevelopeningen aan de zijkant
- Bij hoekpanden worden beide gevels gelijkwaardig ontworpen tenzij de hiërarchie van de wegenstructuur een andere aanleiding geeft (interpreteren)
- Duidelijk vormgegeven gevelbeëindiging (interpreteren, bijvoorbeeld geprononceerde dakrand, verbijzonderde woonlaag, kapvorm,)
- Aandacht voor 5<sup>e</sup> gevel (interpreteren) (i.v.m. zicht van hogere panden op de dakvlakken)
- Daktuinen en patio's zijn toegestaan
- Rolhekken voor etalages dienen minimaal 70% open te zijn (i.v.m. sociale veiligheid en bijdrage aan de sfeer van de openbare ruimte met name 's-avonds)

### Detailering, kleur en materiaalgebruik

- Materiaal overwegend baksteen. Ander basismateriaal kan worden gebruikt wanneer deze de architectuur versterkt (interpreteren)
- Toegepaste materialen zijn hoogwaardig en worden mooier naarmate ze ouder worden
- Materialen worden toegepast in materiaal eigen kleur en textuur
- Kleurgebruik is terughoudend. Afwijkend kleurgebruik is toegestaan bij ondergeschikte bouwonderdelen indien dit de architectuur versterkt (interpreteren)
- Nastreven van een levendige gevel (interpreteren)

## Hoogteaccenten

Hoogte accenten op Overstad zijn mogelijk. Deze accenten zijn niet noodzakelijk, ze zijn alleen interessant wanneer ze de skyline van Alkmaar verrijken en de ruimtelijke structuur ondersteunen. De skyline van het centrum van Alkmaar wordt nu gedomineerd door de Grote Kerk en de Watertoren, allebei markante gebouwen die een tijdgeest markeren en met grote zorgvuldigheid zijn ontworpen en gebouwd. Een hoogteaccent op Overstad zal zich moeten kunnen meten met deze bestaande accenten (zonder historiserend te moeten zijn) en een waardevolle toevoeging vormen. De ambities zijn hoog.

Om in aanmerking te komen voor het bouwen van een hoogteaccent zal aan de volgende criteria moeten worden voldaan:

- De hoogteaccenten zijn rank en slank
- De locatie van de hoogbouw moet goed gemotiveerd worden. Bijvoorbeeld draagt het bij aan de skyline aan het water, markeert het een zichtlijn of brengt het diepte in de beleving van het gebied.
- Door de invloed die hoogte accenten hebben op de skyline van Alkmaar is een zorgvuldig ontwerp van groot belang. Hier zal extra stedenbouwkundig- en welstandtoezicht op gehouden worden
- Het ontwerp van de begane grond en de bovenste verdieping (beëindiging) vragen extra aandacht.
- Hoge gebouwen worden gedragen door een in verhouding passend basement (interpreteren)
- Markant vormgegeven entree en lobby.
- Bij voorkeur een stedelijke functie in de plint.

## Specials

Overstad biedt ook ruimte voor een aantal spectaculaire, spraakmakende en afwijkende architectonische ontwerpen. Deze staan op markante plekken in het plan of onderscheiden zich door hun ontwerp, functie of gebruik.

Specials kunnen in materiaalgebruik en ontwerp afwijken van de regels. Denk hierbij aan een torenwoning, een koperen dame, een glazen studio, een sculpturaal bedrijfspand, een spectaculaire winkel.

Voor specials in de vorm van grote bouwvolumes met bijzondere programmering gelden de volgende regels:

- Het gebouw krijgt een uitgesproken identiteit
- Geen achterkanten aan de straat
- Bevoorrading uit het zicht
- Gevelbeeld op straatniveau is open (interpreteren)
- Extraverte architectuur; buiten zie je wat er binnen gebeurt
- Markante entrees op de schaal van het gebouw
- Hoge begane grondverdieping
- Voor gebouwen met een introvert programma, zoals een bioscoop, moet voorkomen worden dat er een grote gesloten gevel ontstaat (interpreteren). Foyer en overige publieksruimtes zoveel mogelijk aan de straatzijde situeren.

## Reclame

- Reclame borden meeontwerpen als onderdeel van de architectuur
- Op de dakrand kunnen reclames in losse letters worden geplaatst (geldt alleen voor waterfront, centrumring en Overstad boulevard (Koedijkerstraat), en spoorsingel (Zijperstraat))