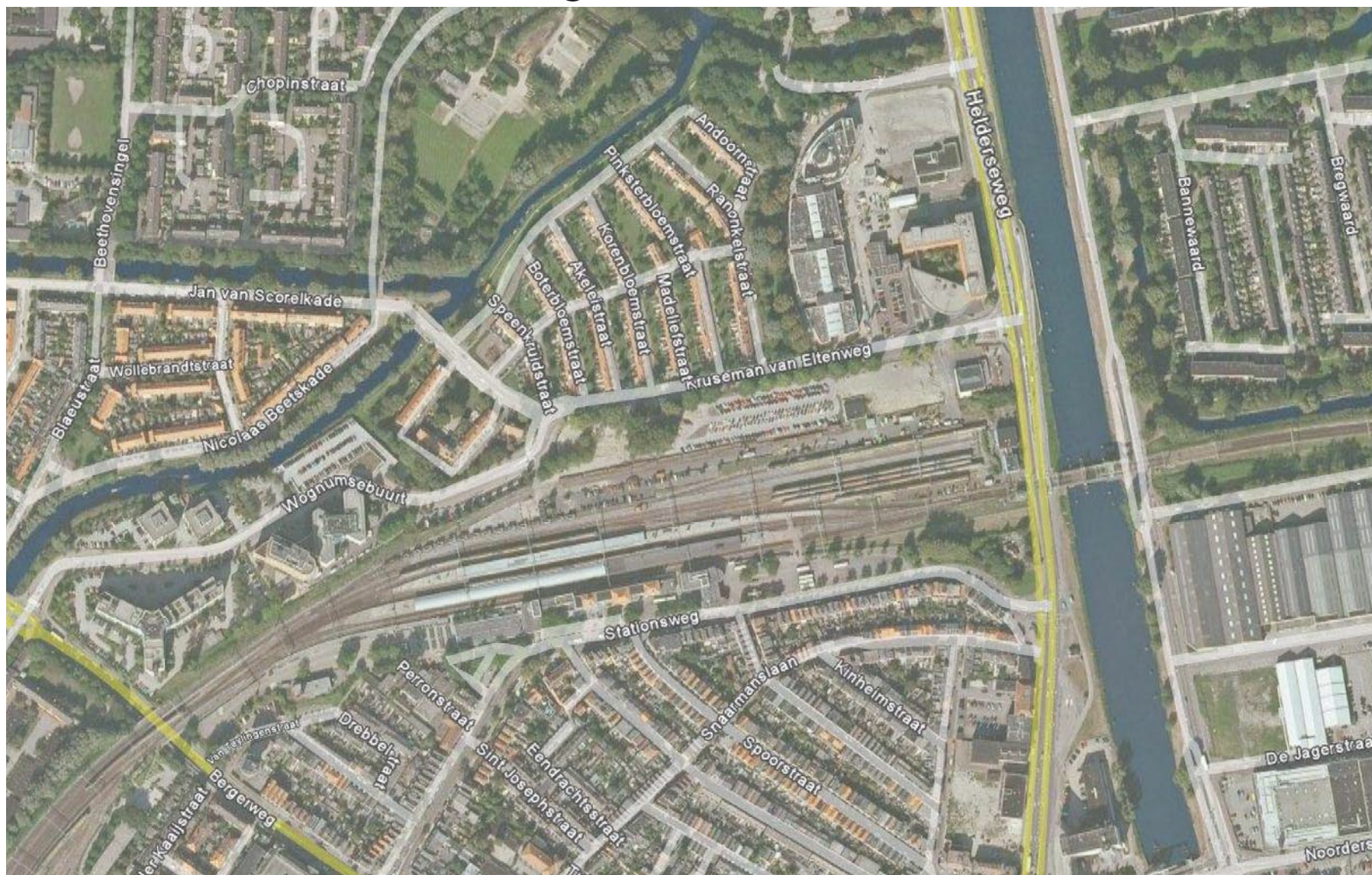


WELSTANDSCRITERIA

stationsgebied noord



WELSTANDSCRITERIA

stationsgebied noord

Inleiding

De aanleiding voor dit document is de wens van de gemeente Alkmaar om te komen tot een helder ruimtelijk en kwalitatief kader voor het stationsgebied. Het huidige stationsgebied in Alkmaar is toe aan een herinrichting en er bestaat behoefte aan grootschalige kantoorontwikkeling.

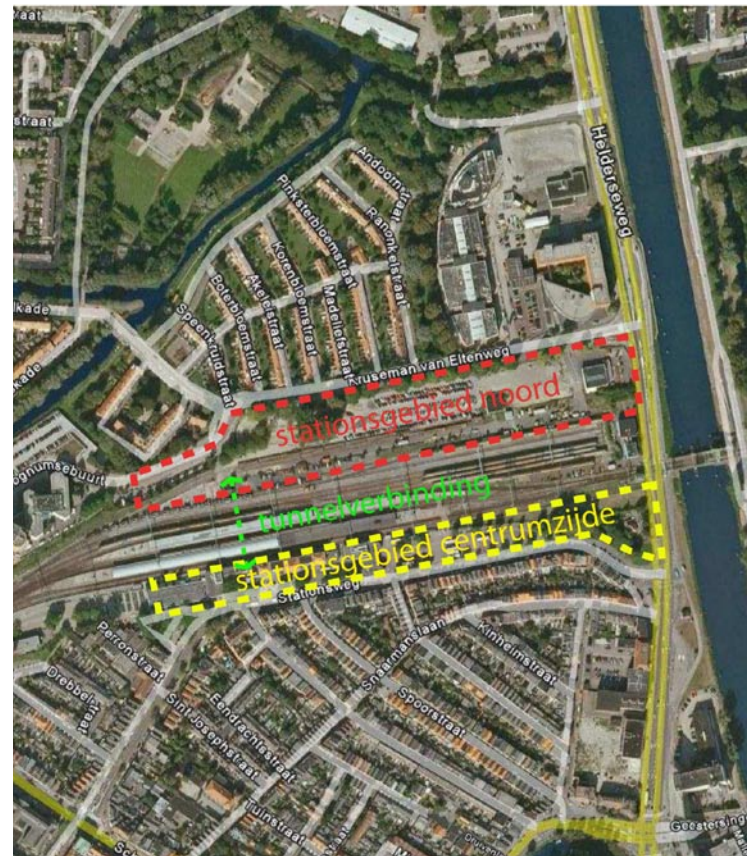
Het stationsgebied is onder te verdelen in een noordelijk en zuidelijk deel. Het noordelijk deel van het stationsgebied zal als eerste ontwikkeld worden. Dit is het gedeelte tussen het spoor en de Kruseman van Eltenweg (zie kaartje). In dit document worden alleen de welstandscriteria voor het stationsgebied noord omschreven.

Het bouwplan zal moeten worden voorgelegd aan de welstandsc commissie. Deze toetsen de bouwplannen aan de hand van de welstandsnota Alkmaar (2004). De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her) ontwikkelingsprojecten. De welstandsnota geeft aan dat er per ontwikkelingslocatie aparte welstandscriteria worden opgesteld op basis van het stedenbouwkundig plan. De in dit document opgenomen welstandscriteria vervangen de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het plangebied stationsgebied noord.

Uitgangspunt voor het opstellen van welstandscriteria zijn het Structuurplan Stationsgebied en het beeldkwaliteitplan Stationsgebied Noord.

In het Structuurplan Stationsgebied, dat in januari 2005 is vastgesteld, wordt op hoofdlijnen de gewenste toekomstige ontwikkeling van het betreffende gebied aangegeven. Het beeldkwaliteitplan Stationsgebied Noord (oktober 2009) geeft een gebieds- en planbeschrijving. De welstandscriteria in dit document vervangen de gebiedsgerichte criteria in de welstandsnota.

De in dit document opgenomen criteria worden in het juridisch kader van bestemmingsplanvoorschriften vast gelegd.



het plangebied



rechtbank

woningen
Bergerhof



noordelijke
entree station



begrenzing van
het plangebied

"Bestemmingplan

Stationsgebied

Kantoorontwikkeling

- Noordzijde"

1- stationsentree

2- fietsenstalling

3- bergerhof

4- Horizoncollege

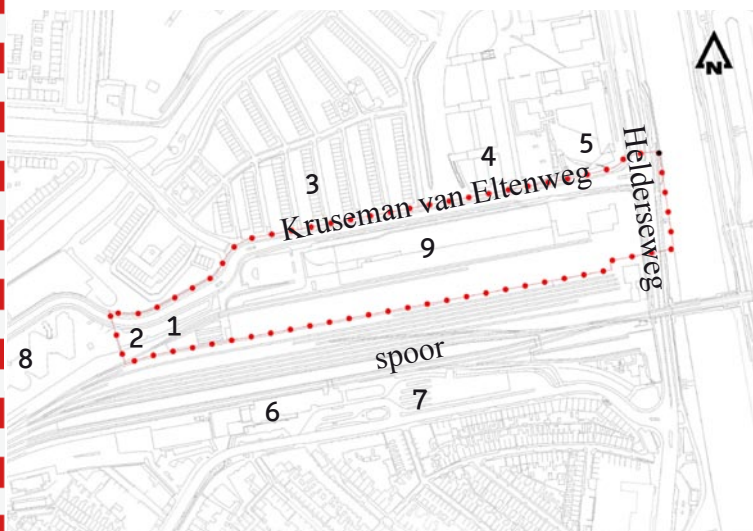
5- rechtbank

6- NS-station

7- busstation

8- Wognumse buurt

9- parkeerterrein



Het plangebied

Het plangebied is redelijk centraal in Alkmaar gelegen, ten noordwesten van de historische binnenstad, en grenzend aan het Noordhollands Kanaal. Het gebied omvat een stationsentree, in de vorm van een toegang tot een tunnel, een onbewaakte fietsenstalling en een parkeerterrein. Het gebied kan gezien worden als een achterkant van het station. Door de verscheidenheid aan functies wordt de omgeving gekarakteriseerd door een groot verschil in bouwmassa en hoogte van gebouwen.

Direct ten noorden van het plangebied ligt de woonbuurt de Bergerhof. De Bergerhof bestaat uit grondgebonden woningen uit de jaren '40, gebouwd als noodopvang als gevolg van de bombardementen op Den Helder. De woningen bestaan uit 2 lagen met kap en zijn in een strokenbouw opgezet. Ten oosten van de woningen bevindt zich het Horizoncollege en de rechtbank. Het Horizoncollege grenst aan de woningen van de Bergerhof en bestaat uit een bouwvolume van 3 lagen welke oploopt tot 6 lagen. De rechtbank vormt de hoek met de Helderseweg en bestaat uit 5 en 6 lagen en is met de voorkant gericht naar de Helderseweg en het Noordhollands kanaal. De Helderseweg is de noordelijke invalsweg naar de binnenstad van Alkmaar.

Ten westen van het plangebied bevinden zich kantoorgebouwen variërend in bouwhoogte van 4 tot 9 lagen.

Ten zuiden van de Bergerhof bevindt zich het spoorwegemplacement en aan de Helderseweg een open ruimte waar tot voor kort een garagebedrijf gevestigd was.

Stedenbouwkundige ingrepen

stationsplein

Er is sprake van een nieuwe tunnel ter plaatse van de bestaande stationsonderdoorgang (tunnel). Vanuit de (nieuwe) stationstunnel komt men op maaiveldniveau aan op het stationsplein aan de noordzijde van het station. Het entreegebouw maakt onderdeel uit van een bebouwingswand die een gedeelte van het plein afbakend.

verbindingszone

Vanaf het plein loopt een centrale verbindingszone (langzaamverkeer) over een (half) verdiepte parkeergarage tussen de kantoren en de appartementen aan de Kruseman van Eltenweg. De verbindingzone loopt richting de Helderseweg en eindigt in een kantoorgebouw.

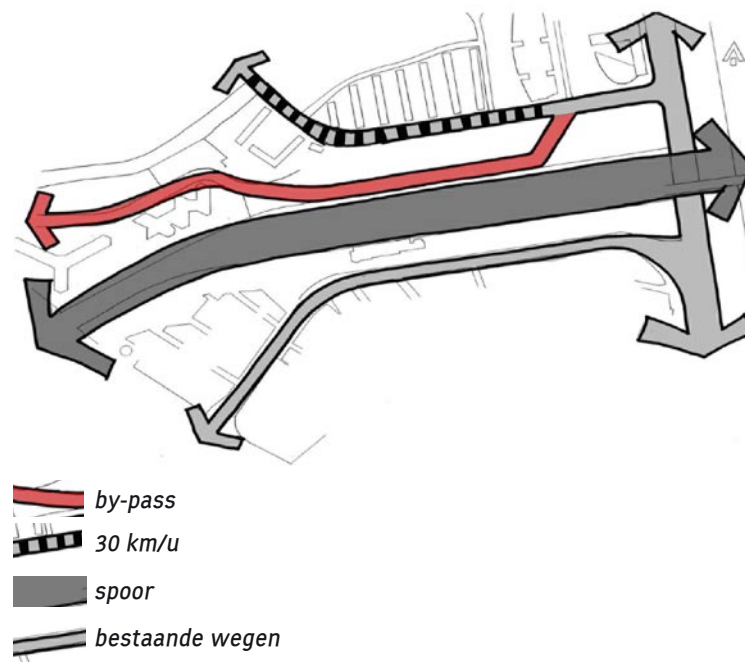
bebouwing

De bebouwing bestaat uit 3 onderdelen. Tegen de bestaande woonwijk Bergerhof aan komen 3 appartementengebouwen van maximaal 4 bouwlagen. Rond het stationsplein is de bebouwing iets hoger om accentvorming bij het plein te geven. Verder kenmerkt de bebouwing zich door de oplopende bouwhoogte richting de Helderseweg met een hoogteaccent aan de zijde van de Helderseweg.

by-pass

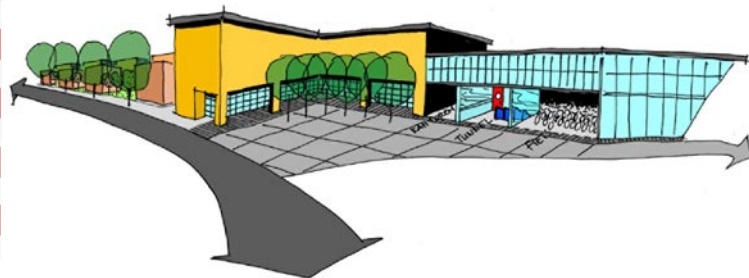
De nieuwe weg (by-pass) kruist de bebouwing die grotendeels langs het spoor ligt. De gebouwde parkeervoorziening (half verdiept) dient te voldoen aan het programma.

De Kruseman van Eltenweg zal het karakter van een 30 km weg krijgen en de nieuwe by-pass primair een stroomfunctie.



nieuwe ontsluiting van het stationsgebied

maximale bouwhoogten



Samenhang- diversiteit

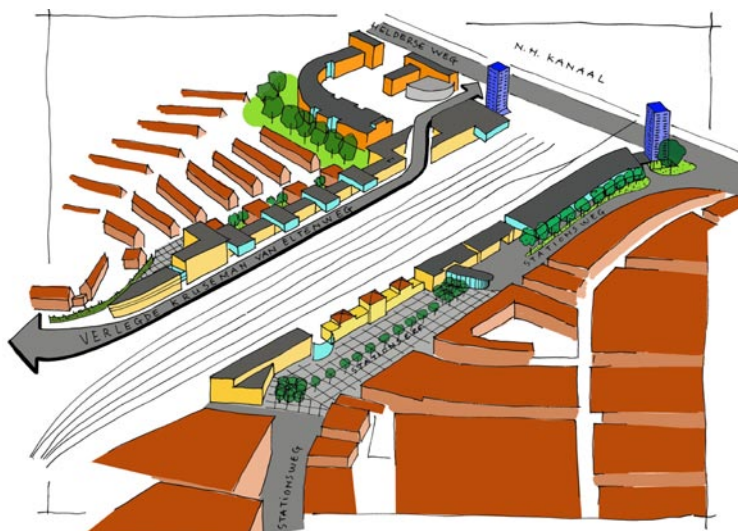
Door de keuze die gemaakt is om het noordelijke deel van het stationsgebied in de ontwikkeling vooruit te laten lopen op de centrumzijde is het van groot belang voorwaarden te scheppen waardoor er op termijn een hechte samenhang kan ontstaan tussen de twee gebieden. Een en ander is in het structuurplan stationsgebied reeds aangegeven.

In de directe omgeving van de locatie staan een aantal ontwikkelingen op stapel. Er is een structuurvisie opgesteld voor de rioolzuiveringsinstallatie (waterkwekerij). Hierin is ook de Helderseweg betrokken. Langs de Helderseweg wordt de brandweerkazerne (in aanbouw) gerealiseerd, gelegen naast het stadskantoor. Meer ten noorden ligt het Connexxionterrein.

Samenhang in inrichting en een architectonische eenheid zijn daarom belangrijke begrippen.

Het gebied moet als toegangspoort tot de stad een hoogwaardige uitstraling krijgen. Dit dient in zowel de architectuur als de inrichting van de openbare ruimte tot uitdrukking te komen. Gebouwen en openbare ruimte moeten een relatie met elkaar aangaan die terugkomt in de kwaliteit van de gebruikte materialen en in de gebruikte kleuren. Extra aandacht verdienen hier het stationsplein en het dek van de (half)verhoogde parkeergarage. Het stationsplein dient een verblijfskarakter te krijgen. De route over de (half)verdiepte parkeergarage is primair een verbindingszone waarbij de inrichting eveneens een verblijfskarakter moet hebben. Deze vormen de verbindende schakel tussen het Stationsplein Noord, de woningen en kantoren van het middengebied en de grote kantoorfunctie op de hoek Helderseweg-Kruseman van Eltenweg.

Het bestaande groen (bomen) langs de Kruseman van Eltenweg dient te worden behouden en waar mogelijk versterkt te worden. De bomen vormen een begeleiding van de stedelijke route over de Kruseman van Eltenweg. Het groen legt de relatie met het groen van de Bergerhof.



Welstandsniveau

Het stationsgebied is aangeduid als bijzonder welstandsgebied. Het openbare en multifunctionele karakter is leidend voor een transformatie van het gebied. Hierbij dienen de gebouwen de openbare ruimte te ondersteunen.

Welstandscriteria

De hiernavolgende criteria komen voort uit het gewenste beeld voor dit plangebied.

Voor reclame-uitingen volstaan de welstandscriteria zoals opgenomen in de welstadsnota Alkmaar, maart 2004 hoofdstuk C.8. Deze zullen onverkort van toepassing zijn. Voor uitleg van de gebruikte termen wordt verwezen naar de welstandsnota Alkmaar, maart 2004, hoofdstuk B.7.3 De daar gebruikte omschrijvingen zullen onverkort van toepassing zijn. Bij het formuleren van criteria is rekening gehouden met de hardheid van de criteria. Deze zijn beschreven aan de hand van een aantal werkwoorden: dient / behouden en interpreteren.

“Dient / behouden staat voor de strengste vorm van welstand. Aangezien het hier om een ontwikkelingsgebied gaat is dit de term die moet worden gehanteerd.

“Interpreteren” betekent vertalen of gebruik maken van de beeldaspecten zoals die worden aangedragen en biedt dus meer vrijheid in bv. vormgeving, detaillering.



*bomen langs de
Kruseman van
Eltenweg*



Indeling

Het plangebied is op basis van de gewenste karakteristieken op te delen in een viertal gebieden. Gebied K1 betreft de kantoren in het oostelijk deel, gelegen aan de Helderseweg. De kantorenzone langs het spoor, ten westen van de nieuwe by-pass is gebied K2. Aansluitend aan deze zone ligt het nieuwe stationsplein met kantoorbebouwing die de wand van het plein vormt, dit is gebied S1. Tenslotte is er nog de woonbebouwing langs de Kruseman van Eltenweg, gebied W1. De welstandscriteria zullen aan de hand van deze gebieden omschreven worden.

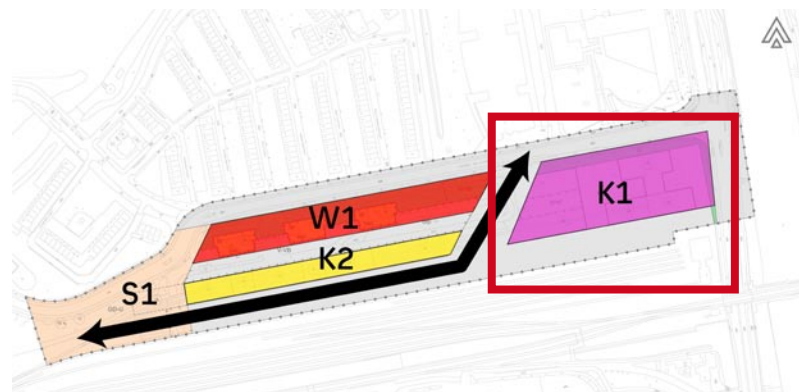
Gebied K1

Plaatsing

Het gebied ten oosten van de nieuwe by-pass vormt de afronding van de nieuwbouw langs het spoor. Er is ruimte voor de ontwikkeling van twee kantoorgebouwen met een gezamenlijke (half) verdiepte parkeervoorziening. Noordelijk van het gebied liggen de rechtbank en het Horizoncollege, oostelijk de Helderseweg en het Noordhollands kanaal en ten zuiden het spoor en het station. Het gebied oriënteert zich vooral op de Helderseweg maar heeft ook een sterke relatie met de Kruseman van Eltenweg en het spoor. De gebouwen dienen te bestaan uit afzonderlijke bouwvolumes en rondom een hoogwaardige uitstraling te krijgen. Architectonisch mogen ze zich onderscheiden van de bebouwing in de omgeving.

Massa en vorm

- eigentijdse en onderscheidende architectuur passend in het beeld van de Helderseweg (Rechtbank, Horizoncollege en nieuwbouw langs het Noordhollands kanaal);
- De bebouwing reageert, en zoekt aansluiting, in massa en verschillende bouwvolumes op de omliggende bebouwing (interpreteren);
- in bouwhoogte aflopend richting het westen van ca. 35 meter aan de Helderseweg tot 22 meter ter plaatse van de nieuwe by-pass;
- hoogte- en/of architectonisch accent richting het Noordhollands kanaal/Helderseweg welke een relatie aan dient te gaan met het gewenste toekomstig hoogte-accent aan de zuidzijde van het spoor;
- geen grote hoogteverschillen met de belendende panden;
- massaal gebouw voorkomen door verschillende bouwvolumes;
- platte daken;
- (half)verdiepte parkeervoorzieningen mogen boven maaiveld uitsteken;



deelgebied K1



oplopend
bouwvolume

eigentijdse
architectuur



- zichtbare delen van de (half)verdiepte parkeervoorziening kwalitatief hoogwaardig vormgeven;
- toegang tot de parkeervoorzieningen zo mogelijk achter of in de gevel, waarbij een uitpandige oplossing niet onmogelijk is;
- Balkons, trappenhuizen, liftschachten, installaties en andere grote onderdelen worden geïntegreerd in het hoofdvolume opgelost passend in de daarbij behorende architectuur.

Gevelkarakteristiek

- alzijdige architectuur;
- architectonisch accent richting het Noordhollands Kanaal;
- alzijdige bebouwing;
- gericht op de openbare ruimte (verhoogde parkeerdek);
- ontsluiting kantoren aan het verhoogde parkeerdek;
- Entree, dek, en boven het maaiveld uitstekende parkeervoorzieningen, maken deel uit van of hebben een relatie met de gevel;
- De verbingszone op het parkeerdek dient mede ontworpen te worden als een kwalitatief hoogwaardig verblijfsgebied;
- gebruik van natuurlijke materialen met een hoogwaardige uitstraling: bijvoorbeeld baksteen, glas, natuursteen, roestvrijstaal, aluminium, keramische tegels en hout;
- aantal verschillende materialen beperken;
- geen (golf)plaatmateriaal;
- afwerking in aardkleuren (terra, oker, sepia maar ook zwart en wit);
- artificiele kleuren uitgesloten;
- dag- en nachtsituatie in architectuurthema uitwerken.



eigentijdse
architectuur;
zijdige uitstraling

Gebied K2

Plaatsing

De strook met kantoren vormt de scheiding tussen het station/spoor en de woonbebouwing aan de Kruseman van Eltenweg en de Bergerhof. De bebouwing presenteert zich richting het spoor met een extravert karakter. In het gebied bevindt zich een parkeervoorziening (deels voor P&R) met een inrit aan de by-pass. Parkeren dient uit het zicht plaats te vinden in een verdiepte/half verdiepte parkeergarage. Het dek van de parkeergarage is openbaar gebied en fungeert tevens als ontsluiting van de kantoren. Deze openbare ruimte moet sociaal veilig zijn, ook buiten kantooruren, en dient een hoogwaardige inrichting te krijgen. Tevens dient de bebouwing als geluidwerende wand tussen spoor en de woningen aan de Kruseman van Eltenweg en de Bergerhof. Als afscheiding naar het spoor komt een duurzame afscheiding welke in uitstraling bij de hoogwaardige inrichting van het gebied moet passen.

Massa en vorm

- eigentijdse architectuur in aansluiting bij de bebouwing in de omgeving;
- De bebouwing reageert, en zoekt aansluiting, in massa en volume op de omliggende bebouwing (interpreteren);
- bouwhoogte maximaal 15 meter, ter plaatse van by-pass 18 meter, hierbij aansluiting zoekend bij gebied K1;
- hoogteaccenten toegestaan ter plaatse van trappenhuizen en liften tot maximaal 18 meter;
- (half)verdiepte parkeervoorzieningen;
- toegang tot de parkeervoorzieningen aan de zijde van de nieuwe by-pass, zo mogelijk achter of in de gevel, waarbij een uitpandige oplossing niet onmogelijk is;
- Balkons, trappenhuizen, liftschachten, installaties en andere grote onderdelen worden geïntegreerd in het hoofdvolume opgelost passend in de daarbij behorende



deelgebied K2



half-verdiepte parkeergarage

verbindingszone
met verblijfs-
karakter



open uitstraling
plint
dag- en
nachtsituatie
uitwerken.



architectuur;

Gevelkarakteristiek

- Alzijdige architectuur;
- Gevelritmiek en geleding om lengte te doorbreken en wandvorming te voorkomen;
- vijfde gevel dient ontworpen te worden;
- gericht op de openbare ruimte, relatie met de openbare ruimte (verhoogde parkeerdek) door een open uitstraling;
- ontsluiting kantoren aan het verhoogde parkeerdek;
- Entree, dek, en boven het maaiveld uitstekende parkeervoorziening, maken deel uit van of hebben een relatie met de gevel;
- gebruik van natuurlijke materialen met een hoogwaardige uitstraling: bijvoorbeeld baksteen, glas, natuursteen, roestvrijstaal, keramische tegels en hout;
- aantal verschillende materialen beperken;
- geen (golf)plaatmateriaal;
- afwerking in aardkleuren (terra, oker, sepia maar ook zwart en wit);
- artificiele kleuren uitgesloten;
- dag- en nachtsituatie in architectuurthema uitwerken.

Gebied S1

Plaatsing

Dit gebied moet de uitstraling van een echt plein krijgen en een duidelijke onderdeel zijn van het station. Het plein zal een hoogwaardige inrichting krijgen. De nieuwe bebouwing moet het stationsplein ruimtelijk begrenzen. De entree van de stationstunnel wordt in de bebouwing opgenomen en dient een hoogte-accent te krijgen ter plaatse van de ingang.

Massa en vorm

- bebouwing begrensd het plein (wandvorming);
- eigentijdse architectuur, open uitstraling naar het plein toe;
- de bebouwing vormt een accent om de stationsentree te benadrukken;
- hoofdmassa maximaal 11 meter, hoogteaccent 18 meter, aansluiting zoeken bij belendende bebouwing;
- platte daken;
- stationfuncties zoals fietsenstalling bij voorkeur integreren in bebouwing;
- Balkons, trappenhuizen, liftschachten, installaties en andere grote onderdelen worden geïntegreerd in het hoofdvolume opgelost, passend in de daarbij behorende architectuur;
- Markante ligging aan de Kruseman van Eltenweg en de bypass benutten ten gunste van de herkenbaarheid.

Gevelkarakteristiek

- alzijdige uitstraling;
- vijfde gevel ontwerpen;
- gevelaccent ten behoeve van een herkenbare entree van de spoortunnel, bijvoorbeeld door een verspringende gevel, een luifel etc.;



deelgebied S1



heldere entree station

referentie
stationsplein



- bebouwing gericht naar het plein;
- relatie met het plein door een open uitstraling van de gevel;
- ontsluiting bebouwing aan het plein;
- duidelijke locatie van de entrees in de gevel;
- geen uitstraling van een achterkant richting het spoor;
- gebruik van natuurlijke materialen met een hoogwaardige uitstraling: bijvoorbeeld baksteen, glas, natuursteen, roestvrijstaal en keramische materialen;
- aantal verschillende materialen beperken;
- geen (golf)plaatmateriaal;
- kleurengamma oranje-oker tot terra-roodpaars-donkerbruin;
- kleuraccenten alleen toegestaan ten behoeve van benadrukken architectuur en/of functie;
- dag- en nachtsituatie in architectuurthema uitwerken.

heldere entree
station



Gebied W1

Plaatsing

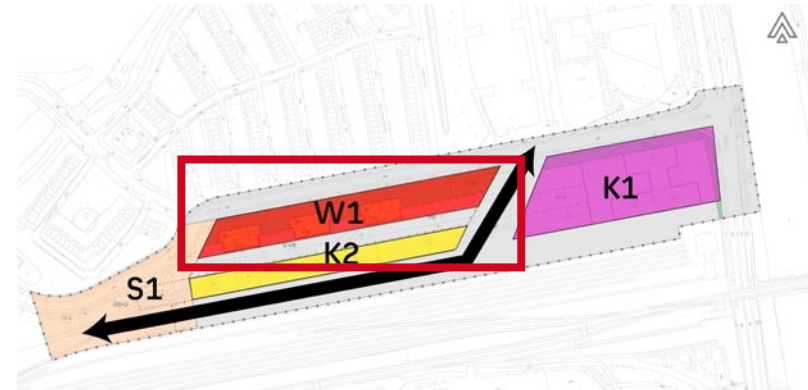
Evenwijdig aan de Kruseman van Eltenweg komt woningbouw die de overgang vormt van de kantoren naar de woningbouw van de Bergerhof. De bebouwing zal in zijn uitwerking, maat en schaal enerzijds moeten aansluiten bij de kantoorbebouwing en anderzijds bij de karakteristiek van de Bergerhof.

De woningen dienen te worden ontsloten vanaf de Kruseman van Eltenweg. Ook de parkeervoorziening van de woningen is hier gelegen.

Langs de Kruseman van Eltenweg is het streven naar een groen karakter, de aanwezige bomen zijn daar een onderdeel van. Behouden en begeleiden van de stedenbouwkundige structuur zijn belangrijk bij de ontwikkeling van het gebied.

Massa en vorm

- eigentijdse architectuur die aansluiting enerzijds aansluiting zoekt bij de kantoren langs het spoor en anderzijds bij de woningbouw van de Bergerhof;
- De bebouwing reageert, en zoekt aansluiting, in massa en volume op de omliggende bebouwing (interpreteren);
- bouwhoogte maximaal 12 meter (4 lagen);
- de functie wonen moet uit de architectuur blijken;
- dakvorm is vrij, eventueel een kap als accentuering van de woonfunctie;
- entrees aan de Kruseman van Eltenweg op niveau van het maaiveld;
- de nieuwe bebouwing staat in de rooilijn direct aan het openbaar gebied;
- geen wandvorming aan de zijde van de Bergerhof, los van elkaar staande gebouwen.



deelgebied W1



referentie
appartementen
Kruseman van
Eltenweg

referentie
appartementen
Kruseman van
Eltenweg



Gevelkarakteristiek

- Alzijdige architectuur;
- De voetgangersentree(s) en alle nooduitgangen moeten onderdeel zijn van de gebouwen en dienen uit te komen in de openbare ruimte.
- in kleur en materiaalgebruik aansluiting zoeken bij de bebouwing van de Bergerhof, verwantschap met de Bergerhof kan uitgewerkt worden in detaillering zoals metselwerkverband;
- aantal verschillende materialen beperken;

entree
parkeergarage
geïntegreerd in
gebouw



COLOFON

Gemeente Alkmaar
Postbus 53
1800 BC Alkmaar
072-5488888

Sjaak Dekkers - Projectmanager Stationsgebied

