

CONCEPT

HERONTWIKKELING

OVERDIE

REALES



16·12·2021

REALES

HER
ONT
WIK
KEL
ING

OVERDIE

INHOUD

	Voorwoord		
1	Samenwerking	6	Deelthema's
		6.1	Woonprogramma
2	Kanaalvisie Alkmaar	6.2	Verkeer
2.1	Ontwikkelbeeld Overdie	6.3	Parkeren
2.2	Ambitie	6.4	Duurzaamheid
		6.5	Energievoorziening met WKO en HVC
3	Stedenbouw	6.6	Natuurinclusief bouwen
3.1	Ruimtelijk raamwerk	6.7	Ontwikkelthema's
3.2	Planconcept	6.8	Ondergrondse infrastructuur
3.3	Stedenbouwkundig plan	6.9	Procedure & planning
3.4	Stedenbouw & openbare ruimte	6.10	Participatie
		6.11	Bestemmingsplanprocedure
4	Planaspecten	7	Doorkijk architectuur
4.1	Bouwhoogtes	7.1	Gebouw A
4.2	Ontsluitingsstructuur	7.2	Gebouw B+C
4.3	Verkeer & parkeren	7.3	Gebouw G-K (de Scherven)
4.4	Brug over het kanaal		
4.5	Stadswerk als additionele toevoeging		
4.6	Waterkering		
4.7	Waterretentie		
5	Beeldkwaliteit		
5.1	Identiteit Zeglis		
5.2	Openbare ruimte		
5.3	Architectuur		



VOORWOORD

Begin 2017 hebben de toenmalige grondeigenaren De Groot en Bregman de eerste aanzet gegeven voor de herontwikkeling van een deel van het bedrijventerrein langs het Zeglis. Reales is betrokken geraakt om dit professioneel tot ontwikkeling te brengen. Al snel werd de potentie helder voor zowel Reales als de Gemeente Alkmaar om de gehele strook langs het Zeglis te herontwikkelen naar een mix van hoogwaardig werken en wonen. Dit paste goed bij de wens van de huidige grootschalige bedrijven om te verhuizen en zo een nieuwe toekomst aan te gaan.

Begin 2019 heeft de gemeenteraad de kanaalvisie voor de herontwikkeling lang het gehele kanaal vastgesteld. De afgelopen twee jaar hebben wij; Reales, Hfb en buro MA.AN, met plezier intensief gewerkt aan de vertaling van de kanaalvisie in een integraal stedenbouwkundig plan. In de huidige situatie bestaat het gebied uit een versteend industrieterrein, enkele grote bedrijven zoals Sterk Beton, IJzerwerf Overdie en Stad Alkmaar logistiek, gecombineerd met enkele kleinere bedrijven en leegstaande kavels. Daaruit is een mogelijk te ontwikkelen gebied naar voren gekomen dat bestaat uit zes delen met als mogelijke zevende Stadswerk 072.

Deze gebieden ontwikkelen we in samenhang met elkaar, gevoed door een zorgvuldig en nauwgezet participatief proces met bedrijven en omwonende, waarin diverse opgaves en belangen samenkomen met als uitkomst het beste gezamenlijke resultaat.

In het voorliggend boekwerk 'Herontwikkeling Overdie' leest u hoe deze toekomst van de nieuwe Zuiderhaven eruit kan zien.

REALES

SAMEN- WERKING

Alkmaar wil zich ontwikkelen als een sterke groeistad, een vernieuwende woonstad, een solidaire leefstad en een duurzame woon-werk gemeenschap, met een hedendaagse mobiliteit als een belangrijk onderdeel.

Om dit allemaal mogelijk te maken is een integrale aanpak verkozen. Een aanpak waarin gedurende de planvorming tegelijk op de verschillende schaalniveaus is gewerkt. Door stedenbouw, de financiële en programmatische ontwikkeling, gebouw uitwerking door architecten en diepgaande adviezen voor o.a. nuts, energieopwekking, grondopbouw, ecologie, verkeer en parkeren gezamenlijk op te pakken, ontstaat een compleet plan. Hierdoor is gezamenlijk gezorgd dat er een haalbaar plan ontstaat, zowel op kwaliteit, technisch, bouwtechnisch en financieel niveau. Het plan zoals hier gepresenteerd, is dan ook volledig onderzocht, op alle vlakken onderbouwd en kan als zodanig worden uitgewerkt.

Hierbij enkele zaken die bijvoorbeeld reeds gedaan zijn:

- De eerste gebouwen zijn architectonisch en technisch uitgewerkt, de overige gebouwen hebben echter ook allemaal al een SO check gehad op bouwkundige opzet, gebruiksmeters, visie en programma;

- Meerdere partijen hebben al hun input gegeven zoals het waterschap, de nuts partijen, HVC, PWN, de ondernemers en de buurt. Deze input is reeds geïntegreerd in het plan waarbij positief wordt gereageerd op de nadere uitwerking van het plan;
- Heden wordt het maaiveld uitgewerkt en gesproken met stadswerk over de plek van de containers en transformator huizen.

Om al deze elementen samen te brengen en met elkaar te verbinden werken we nauw samen met onder andere de Gemeente Alkmaar, andere ontwikkelaars en ondernemers op Overdie, maar ook een diversiteit aan verschillende adviseurs, zoals De Bouwecoloog, IMd, Geomed, Huygen, Cauberg Huygen, Goudappel, Leygraaf en de ontwerppartijen, heeft een belangrijke bijdrage geleverd. Trots nemen we u dan ook mee in onze ambities voor de herontwikkeling van de Overdie naar een groen, levendig nieuw stadsdeel. De verdere uitwerking doen we weer met bovengenoemde partners, toekomstige bewoners, omwonenden én (toekomstige) gebruikers.

REALES

MAN
STEDENBOUW BEELDENDE KUNST LANDSCHAP ARCHITECTUUR

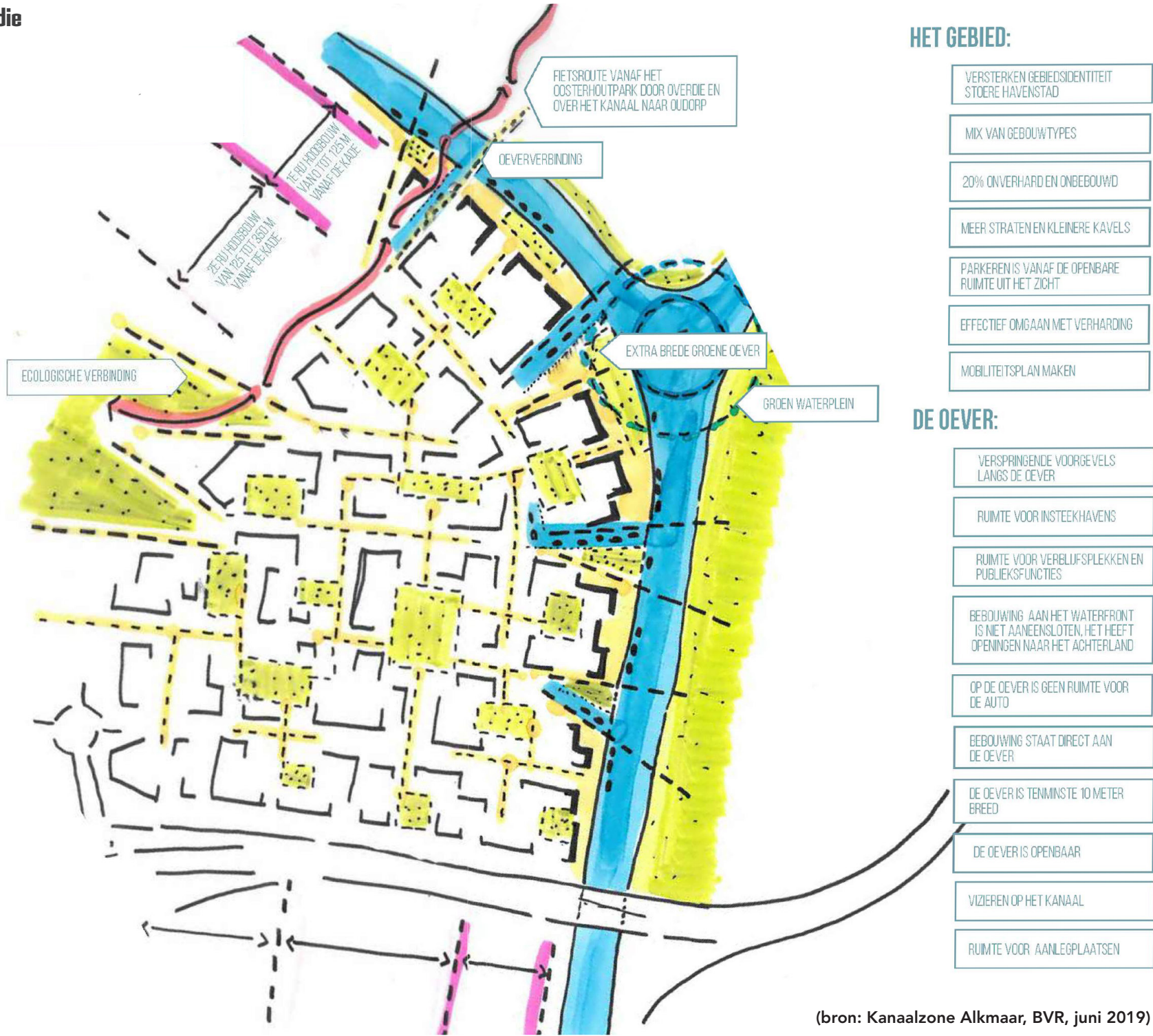
hfb

KANAAL- VISIE ALKMAAR



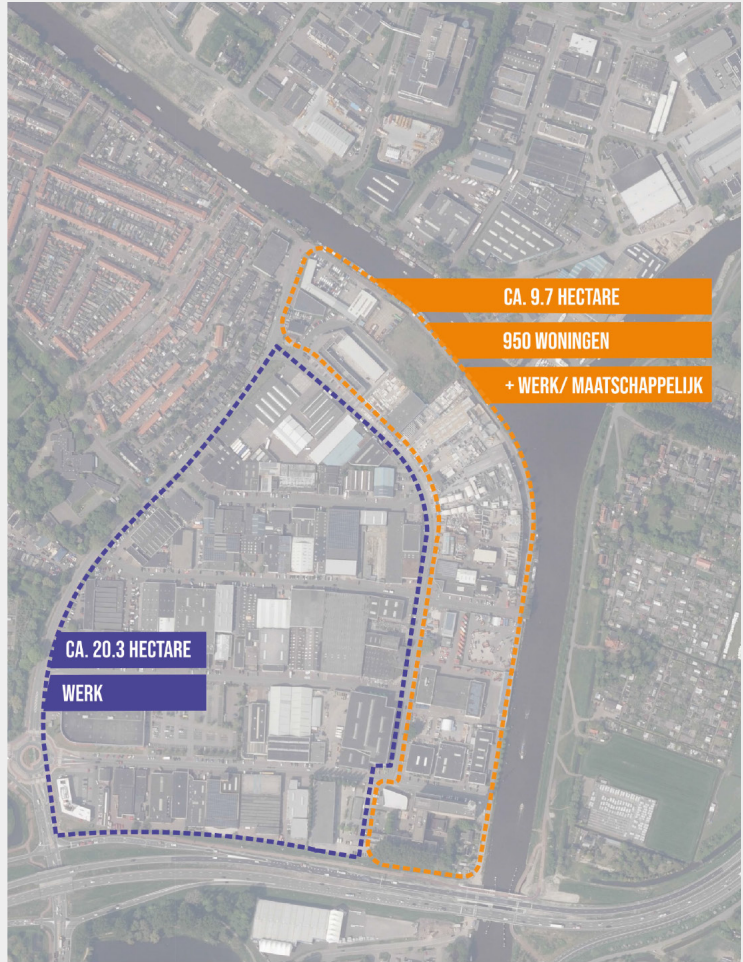
Positie in de stad

Zeglis Overdie is gelegen aan het Noordhollandsch kanaal, op de driesprong tussen Overdie, Oudorp en de Omval. Het gebied wordt ontsloten door de N242 met aan de zuid-westzijde de uitloper van Park Oosterhout. Noordelijk het kanaal volgend ligt de Alkmaarse binnenstad op loopafstand van Zeglis.

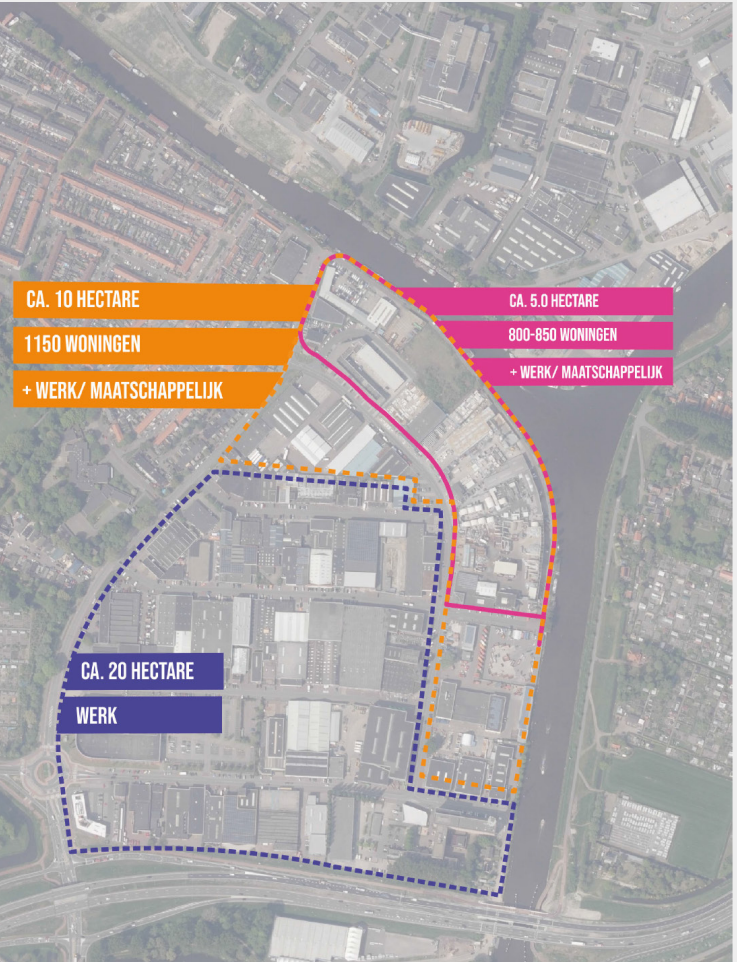


Uitgangspunten voor een 'Stoere Havenstad', de nieuwe gebiedsidentiteit van Overdie:

- 900 meter lengte kanaal **de entree** naar de stad over water;
- **Stoere havenstad**;
- **Stoere rechte bouwblokken** aan het water met **grote openbare ruimte** aan het kanaal;
- **Oeververbinding / fietsverbinding** met Oudorp;
- **Afwisseling** bebouwing;
- **Parkeren uit het zicht**;
- **Mobiliteitsplan**;
- Hoogte max **35 meter** en accent van **50 meter**;
- Koers **2020** - 950 woningen;
- Koers **2021** - 1150 woningen;
- **20% infiltratie** en **ruimte** voor infrastructuur;
- **Gemiddelde** bouwhoogte is **5 lagen**;
- 3 torens van 50 meter hoog;
- Oever minimaal **10 meter breed**;
- **30% wonen** en **70% werken**.



Koers 2020 - opgave Overdie

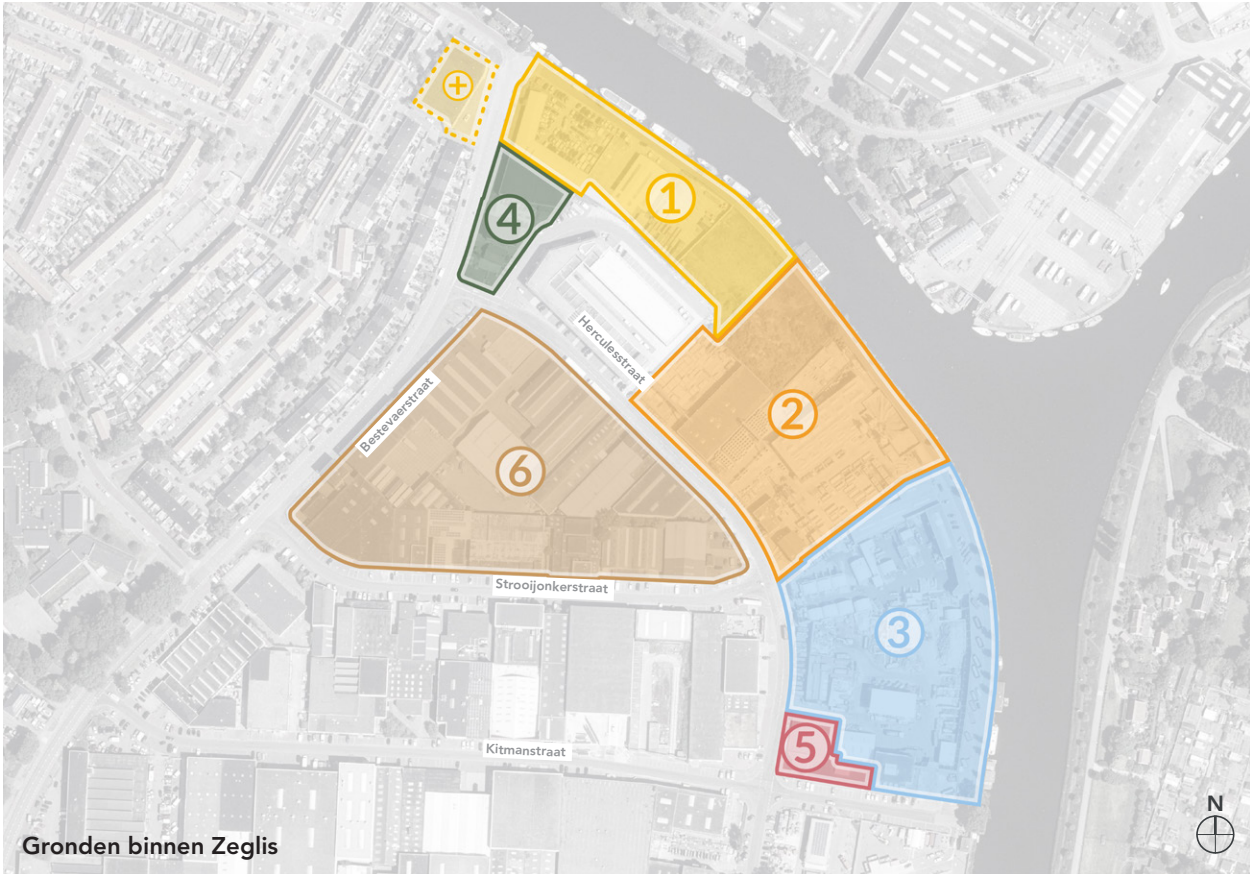


Koers 2021 - opgave Overdie

Zeglis 1 t/m 6

- ① de Groot en Bregman
- ② Sterk Beton
- ③ IJzerwerf Overdie
- ④ drie eigenaren uitbreiding
- ⑤ Kater Funsport
- ⑥ Uitbreiding Zeglis circa 22.000m² grond
- + Gemeentegrond

Totaal:
circa 37.000m² grond

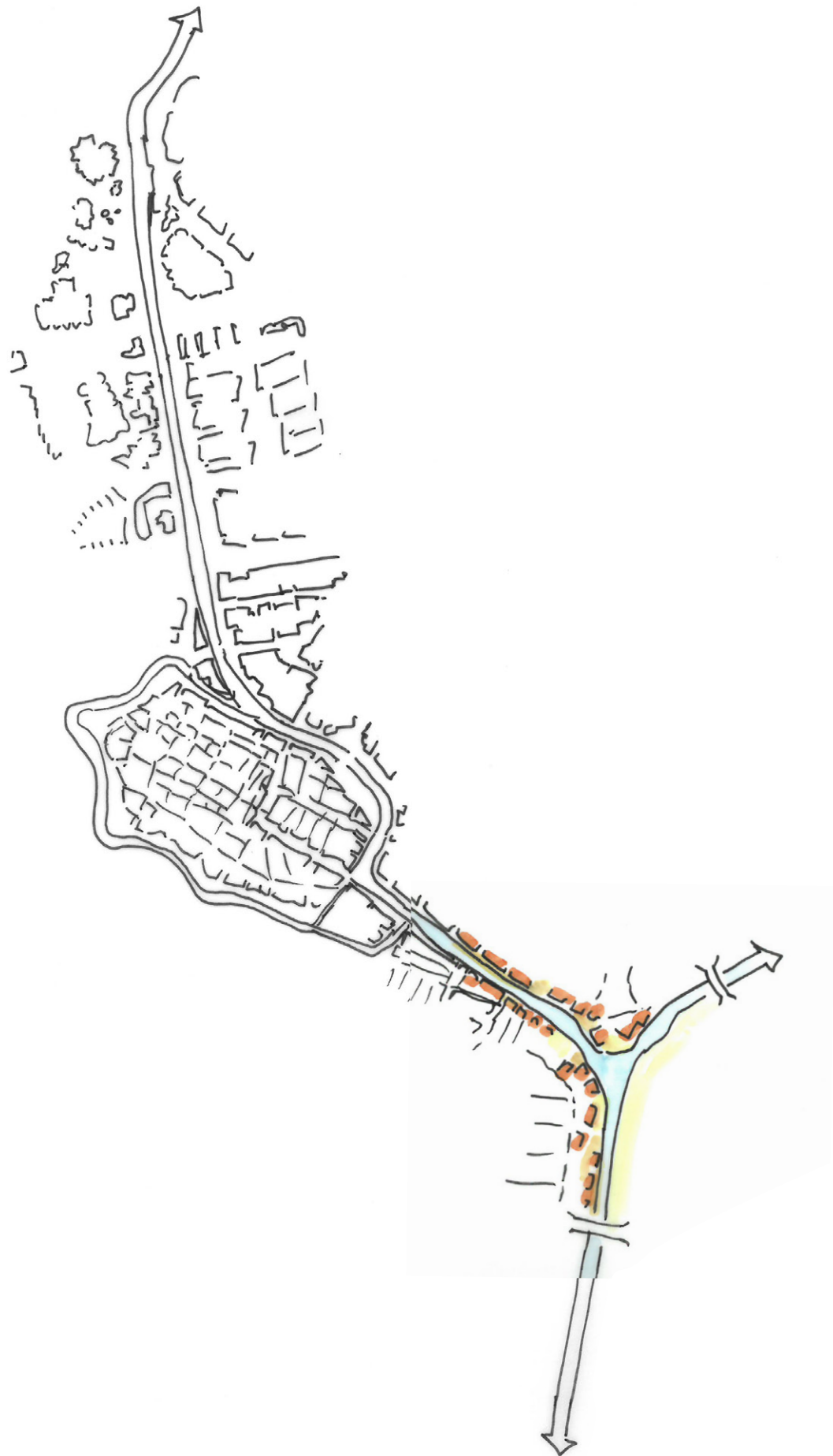


Gronden binnen Zeglis

2.2 Ambitie

De transformatie van Overdie geeft een doorkijk naar de toekomstige mogelijkheden voor kwalitatief stedelijk leven langs het kanaal. Alkmaar heeft een lange geschiedenis met water en het kanaal en dankt haar ontwikkeling hier mede aan. Met de kanaalvisie als basis en de aanvullende ambities voor een nieuwe 'Zuiderhaven' wordt opnieuw betekenis gegeven aan de relatie tussen de stad en het kanaal. Overdie als stoere havenstad, waar je daadwerkelijk rustig aan het water leeft, midden in de stad, in een autoluwe stoere buurt en het centrum op enkel 5 minuten fietsen.

De ambities die voor Zeglis worden opgepakt, zijn gericht op de ontwikkeling van een woonwijk voor Alkmaarders in aansluiting op de ambitie van de Alkmaar en de Omgevingsvisie 2040 om door kwalitatieve stedelijke verdichting een duurzame en klimaatbestendige stad te ontwikkelen.



De nieuwe wijk kenmerkt zich als een wijk waar jong en oud elkaar kunnen ontmoeten en waar zowel ouderen, starters en gezinnen een veilige en mooie plek hebben om te wonen met de mogelijkheid dit met werk te combineren. Overdie wordt verbonden met de stad, zorgt voor doorstroom mogelijkheden binnen de wijk en stad én voegt een nieuw woonmilieu toe aan Alkmaar. Een plek waar huidige en nieuwe generaties Alkmaarders zich thuis kunnen voelen.

- Omwonenden, bewoners, gebruikers en recreanten komen elkaar tegen in de openbaar toegankelijke haven, in de groene tuinen of bij de diverse ontmoetingsplekken langs de openbare oever van het kanaal. Duurzaamheid, mobiliteit en toekomstgericht wonen zijn belangrijke accenten bij de transformatie en zijn uitgewerkt in de volgende speerpunten voor de ontwikkeling:
- Zeer gevarieerd programma van circa 1.100 woningen, voor iedereen een thuis. Daarbij worden naast de reguliere bekende woonvormen, ook voor Alkmaar nieuwe woonsoorten als stadswoningen, duplex woningen en loftwoningen toegevoegd;
 - Gevarieerde plekken voor bedrijfsruimtes en andere werkvormen. Naast deze voorzieningen wordt ook ruimte

- gemaakt voor hoogwaardig werken in aansluiting op de bestaande bedrijven in Overdie;
- Veel groene bruikbare openbare ruimtes creëren voor verschillende leeftijden. En passende plek voor meerdere doelgroepen ontwikkelen en tegelijk een klimaatbestendige wijk voor de toekomst ontwikkelen;
 - Een duurzame omgeving met energie en ecologie verbonden aan de woning;
 - Breed aanbod van duurzame mobiliteit, waarbij niet gekozen wordt voor een beperking van het gebruik van de auto, maar door in te zetten op een leefomgeving die meer ruimte biedt voor andere vervoerstypen, die beter passen binnen de stad. De auto behoudt zijn rol als vervoer buiten de stad. Afdoende parkeren en een goede ontsluiting de stad uit blijven belangrijke pijlers van de wijk.

Voor deze transformatie van Zeglis is de handschoen opgepakt om alle ambities te realiseren als een duurzame hoog stedelijke verdichting met juist meer ruimte voor een autoluwe groen openbare ruimte, gekoppeld aan de continue openbare ruimte langs het kanaal.



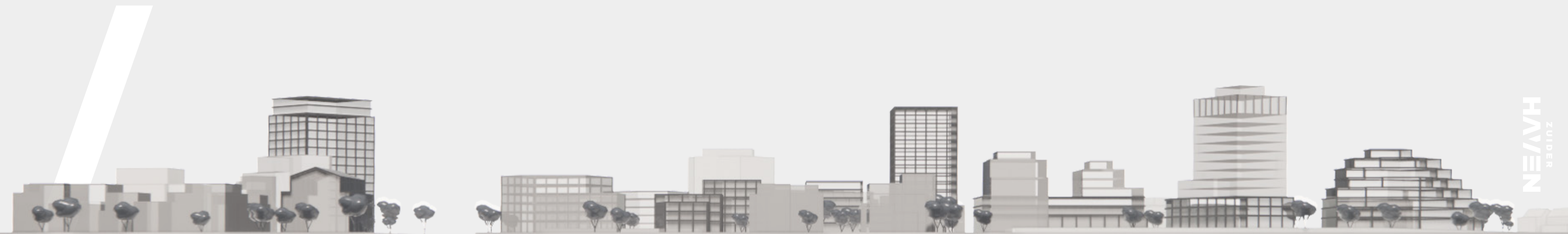


Hoofdstuk 3

STEDEN- BOUW

15

HAVEN
ZUIDER



3.1 Ruimtelijk raamwerk

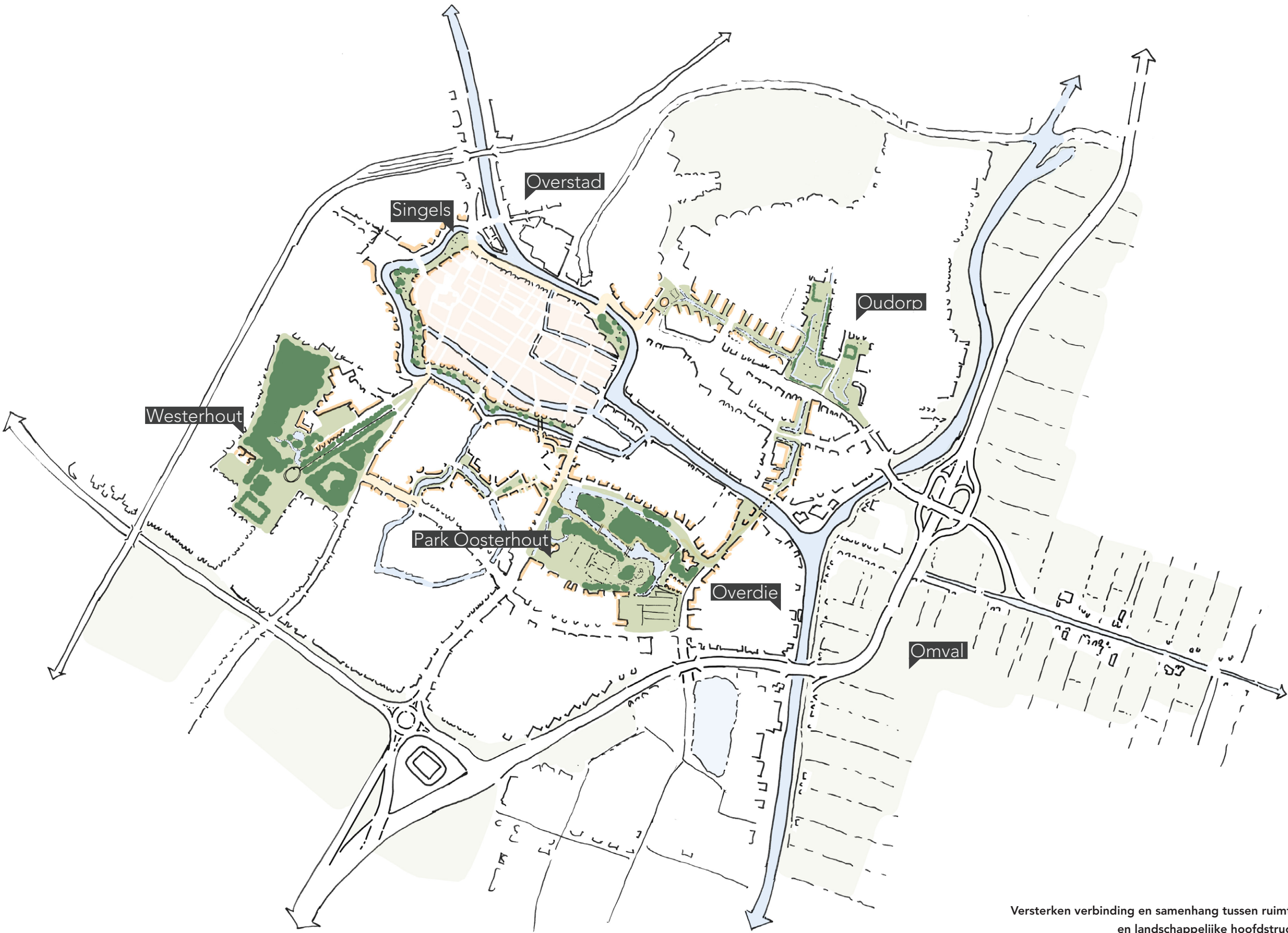
De visie voor de transformatie van Overdie, tot een stoere havenstad met gemengd programma en gebouwtypes, is de basis voor de stedenbouwkundige opzet van Zeglis.

De ontwerpogaven vanuit het vastgestelde ontwikkelbeeld Overdie (Kanaalzone Alkmaar, juni 2019) zijn uitgewerkt en vertaald naar concrete ingrepen die bijdragen en betekenis geven aan de vastgestelde ambities voor de Kanaalzone.

Gezien het belang van de opgave is voor de eerste stap van de transformatie van het bedrijventerrein tot een gemengd woon-werkgebied een ruimtelijk raamwerk opgesteld. Naast een zorgvuldige aansluiting op de bestaande woonwijk aan de Bestevaerstraat, is de inzet van het raamwerk om de verbindingen en samenhang tussen de ruimtelijke en landschappelijke hoofdstructuren van Alkmaar te versterken.



Vlindertuin in Park Oosterhout
(Ed van de Pol)



Versterken verbinding en samenhang tussen ruimtelijke en landschappelijke hoofdstructuren

Ruimtelijk raamwerk Overdie

- Bestevaerstraat als landschappelijke dwarsverbinding tussen Park Oosterhout en het Noordhollandsch kanaal.
- Dwarsstructuur Strooijonkerstraat met de haven als nieuwe verblijfsplek aan het kanaal.
- De groene oever als continu toegankelijk verblijfsgebied.



Ruimtelijk raamwerk

Drager van het raamwerk is het kanaal, waar een aantal nieuwe ruimtelijke verbindingen mee wordt gelegd, die passen bij de maat en schaal van de nieuwe ontwikkelingen. De belangrijkste nieuwe ruimtelijke verbinding is het continueren van Park Oosterhout tot aan het kanaal als een natuurlijke overgang naar de bestaande woonbuurt en een kwalitatieve drager voor de nieuwe ontwikkeling. Onderdeel van deze verbinding is ook de mogelijke inpassing van een nieuwe oeververbinding door of langs het plangebied.

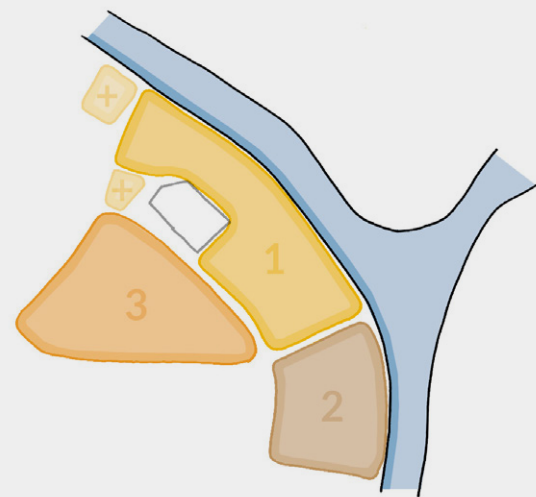
Een nieuwe inrichting van de Strooijonkerstraat met meer ruimte voor het groen en bomen, biedt de kans een tweede kwalitatieve dwarsverbinding te realiseren met het kanaal. Dit wordt gemarkeerd door de aanleg van een nieuwe haven op deze karakteristieke plek langs het kanaal, die Zeglis een nieuw gezicht aan en op het water geeft.

De opzet van het ruimtelijk raamwerk is de basis voor de uitwerking van de nieuwe bouwblokken met een passende maat en schaal bij het kanaal en de structuur van de bestaande bedrijfsgebouwen. Onderscheidende ensembles van gebouwen presenteren zich gezamenlijk als een gelaagd silhouet aan het kanaal en voorzien in de ervarbaarheid van het kanaal tot diep in het plangebied. De positie van de hoogteaccenten, die deels zijn geplaatst in de tweede lijn langs het kanaal, versterkt de gelaagdheid van het silhouet en de verbindingen met het kanaal. Daarnaast is de positie zorgvuldig gekozen om invloed op de bestaande en nieuwe omgeving van wind, schaduwwerking en inijk te beperken.

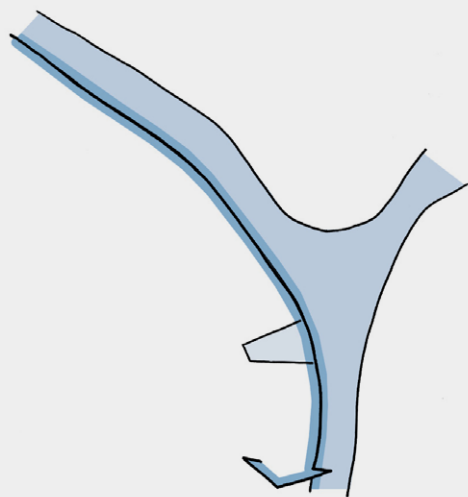
Aansluiting op netwerk

- Ontwikkeling sluit aan op het **bestaande** netwerk van de stad.
- Strooijonkerstraat en Herculesstraat als **ontsluitingswegen**.
- Ruimte aan het kanaal door **verleggen** verlengde Bestevaerstraat.
- Drie **parkeervoorzieningen** zorgen voor autoluw woongebied.

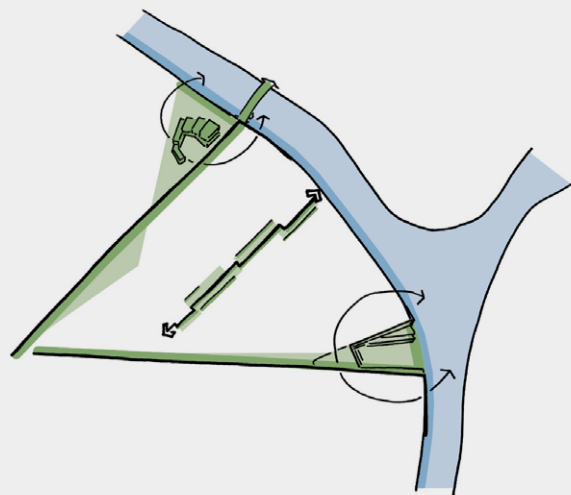




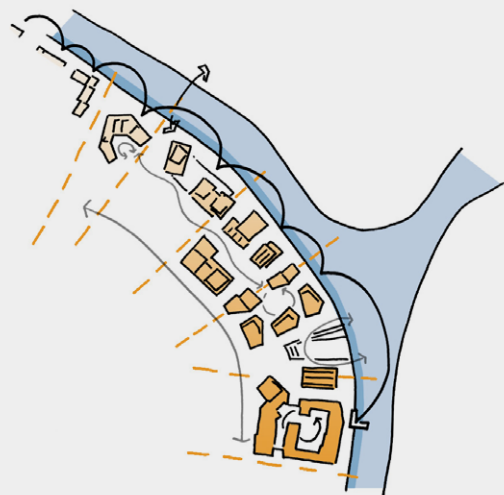
1. Fasering als basis



2. Continueren openbare oever



3. Verbindende dwarsstructuren



4. Gedifferentieerde maat en schaal
bebouwing



5. Invloedssferen en identiteit



Concept herontwikkeling Overdie



Het nieuwe diverse en gelaagde silhouet van Zeglis aan het kanaal





Verblijfsplekken rondom
een nieuwe haven

Openbaar toegankelijke oever met
diverse verblijfsplekken

Langzaam verkeersbrug
verbindt Overdie met
Oudorp

Vogelvlucht stedenbouwkundig plan vanuit het noorden.

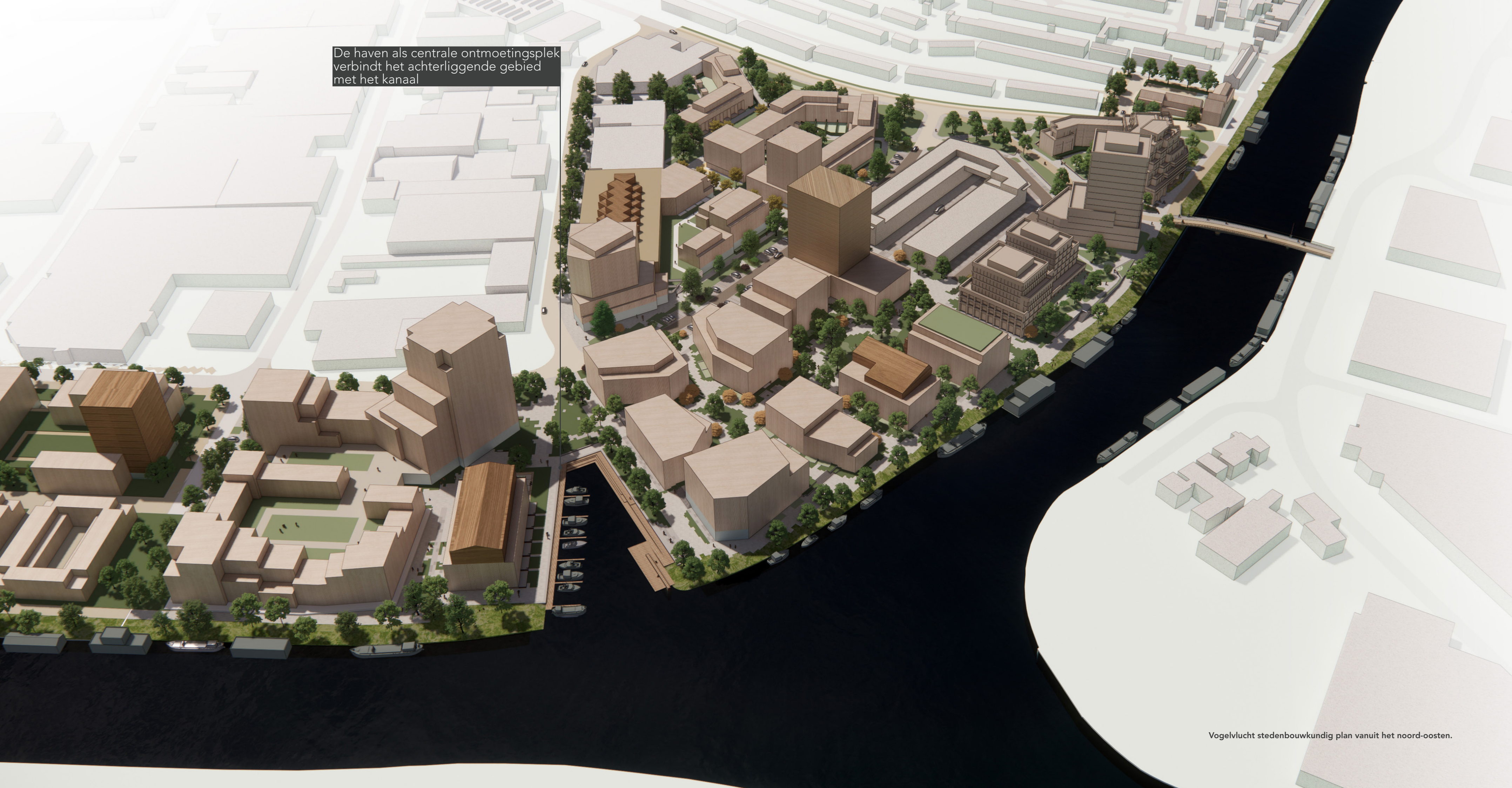


Vogelvlucht stedenbouwkundig plan vanuit het noord-westen.

Herculesarena ingepast in stedenbouwkundig plan

Markant woongebouw accentueert de Parkzone en de overgang met de bestaande stad

De haven als centrale ontmoetingsplek
verbindt het achterliggende gebied
met het kanaal



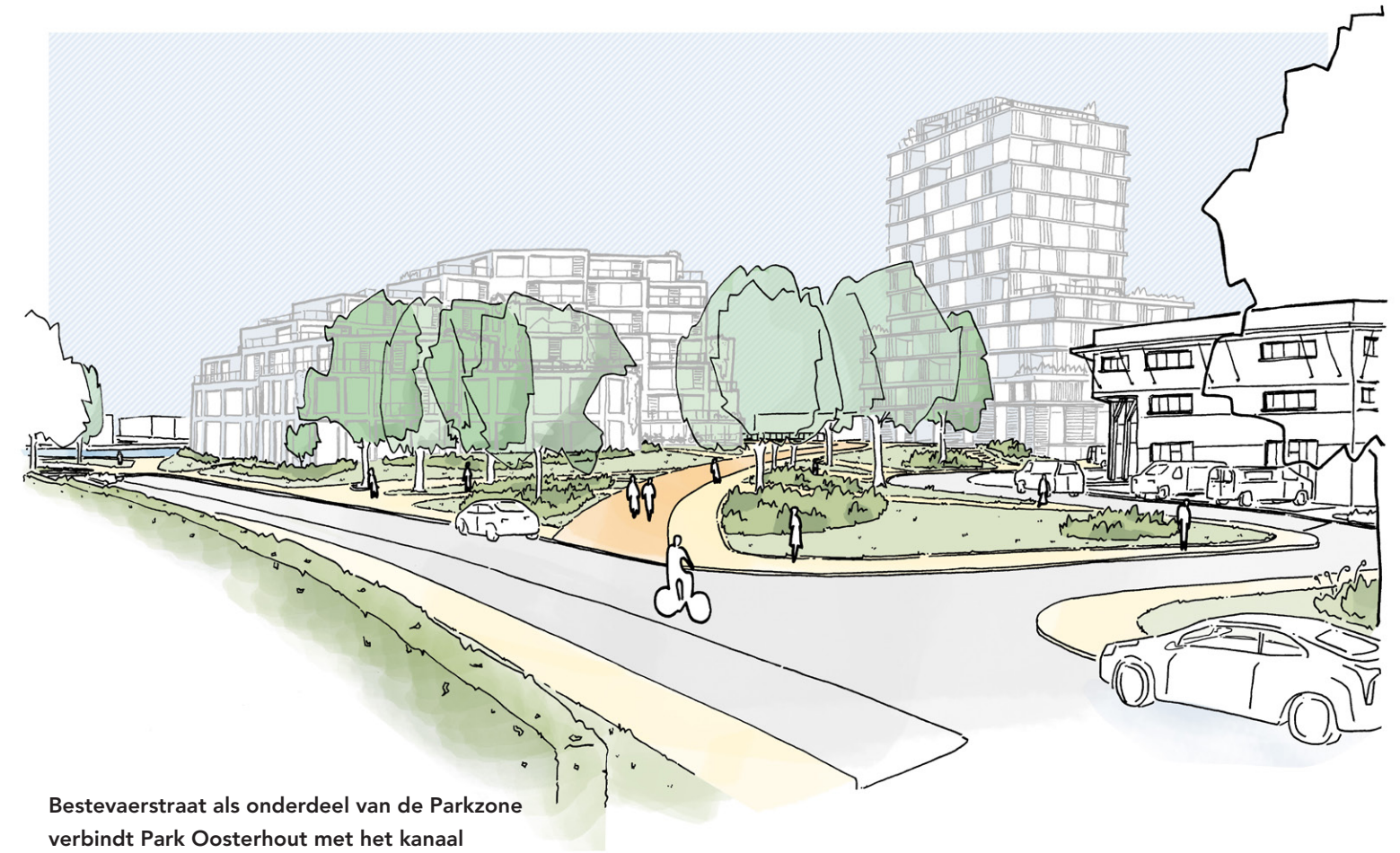
Vogelvlucht stedenbouwkundig plan vanuit het noord-oosten.

3.4 Stedenbouw & Openbare ruimte

De Parkzone verbindt Park Oosterhout met het kanaal. De parkachtige opzet met verschillende stadsblokken wordt beëindigd met een markant woongebouw aan het kanaal als overgang tussen de bestaande woonwijk en de nieuwe ontwikkeling. De stadsblokken staan in het groen waarbij het groen tot aan de gevel komt en waar mogelijk onderdeel wordt van de gebouwde structuur. De Groene hoven hebben een formele en monumentale opzet met eenduidige en heldere volumes. De openbare ruimte vormt een patchwork van verhardingsvlakken waar groen veelvuldig de verharding verdringt resulterend in grote groenvlakken. Aan de Haven presenteert zich een volume als samengesteld eigentijds en stoer havenblok.

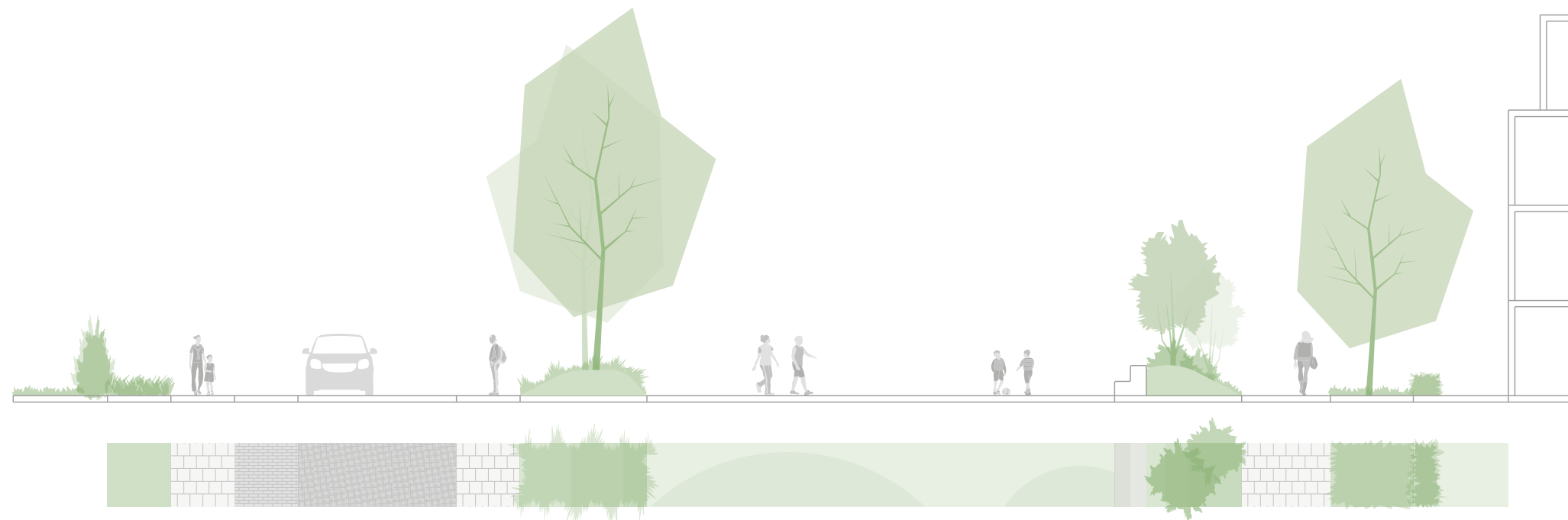


Parkzone



Bestevaerstraat als onderdeel van de Parkzone
verbindt Park Oosterhout met het kanaal

Doorsnede toekomstige Bestevaerstraat.



Toegankelijke groene oever langs het kanaal

Waterfront

34



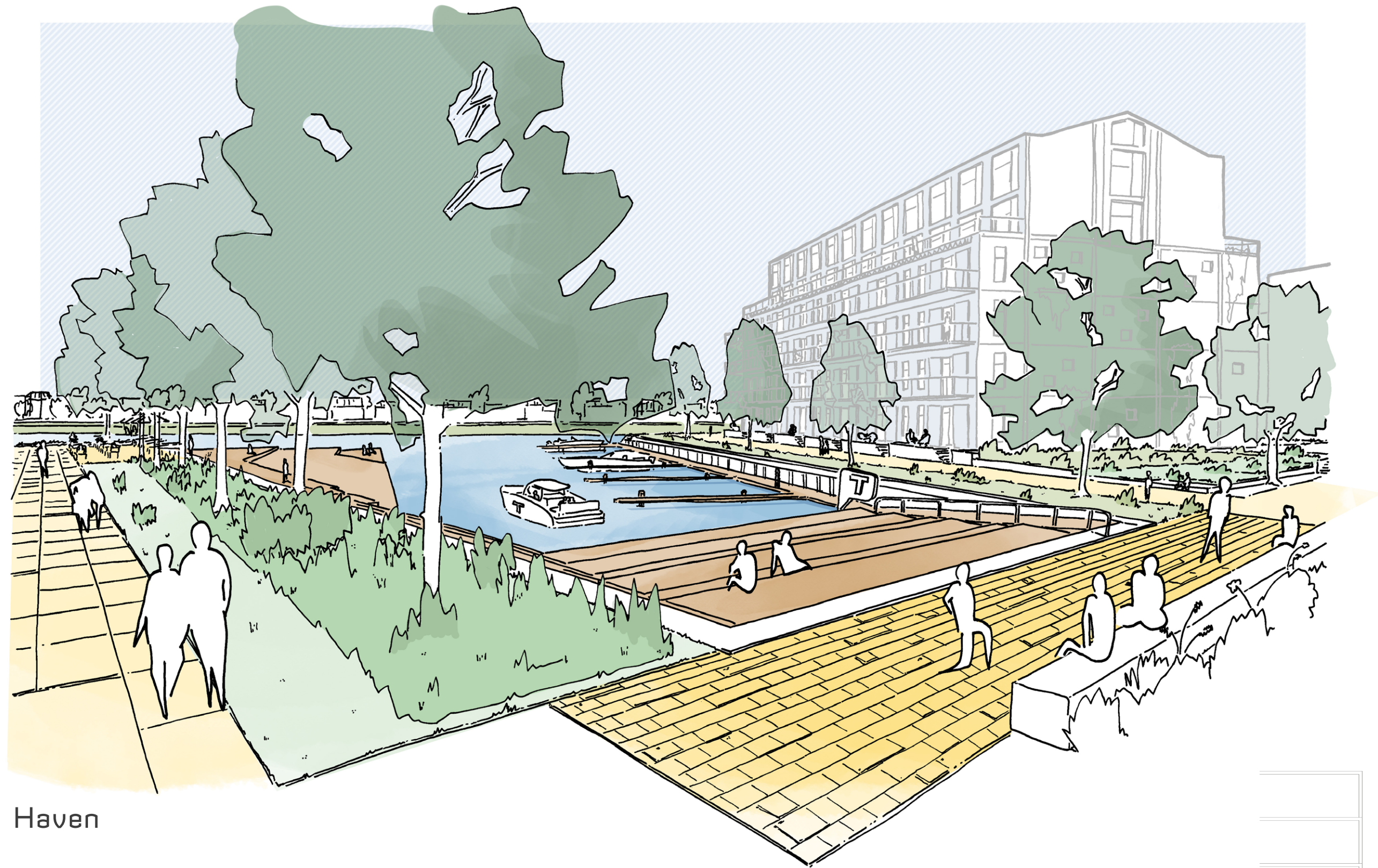
Doorsnede oever en balkon.



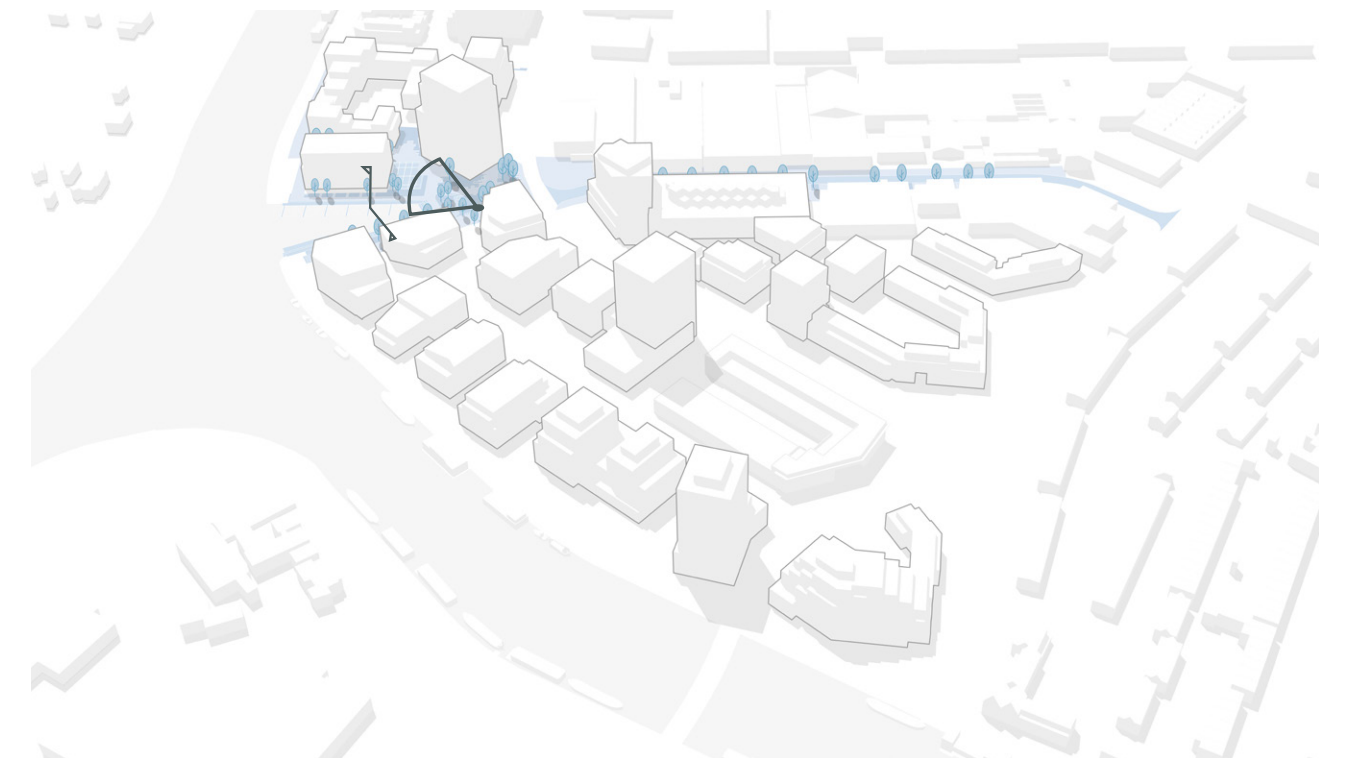
35



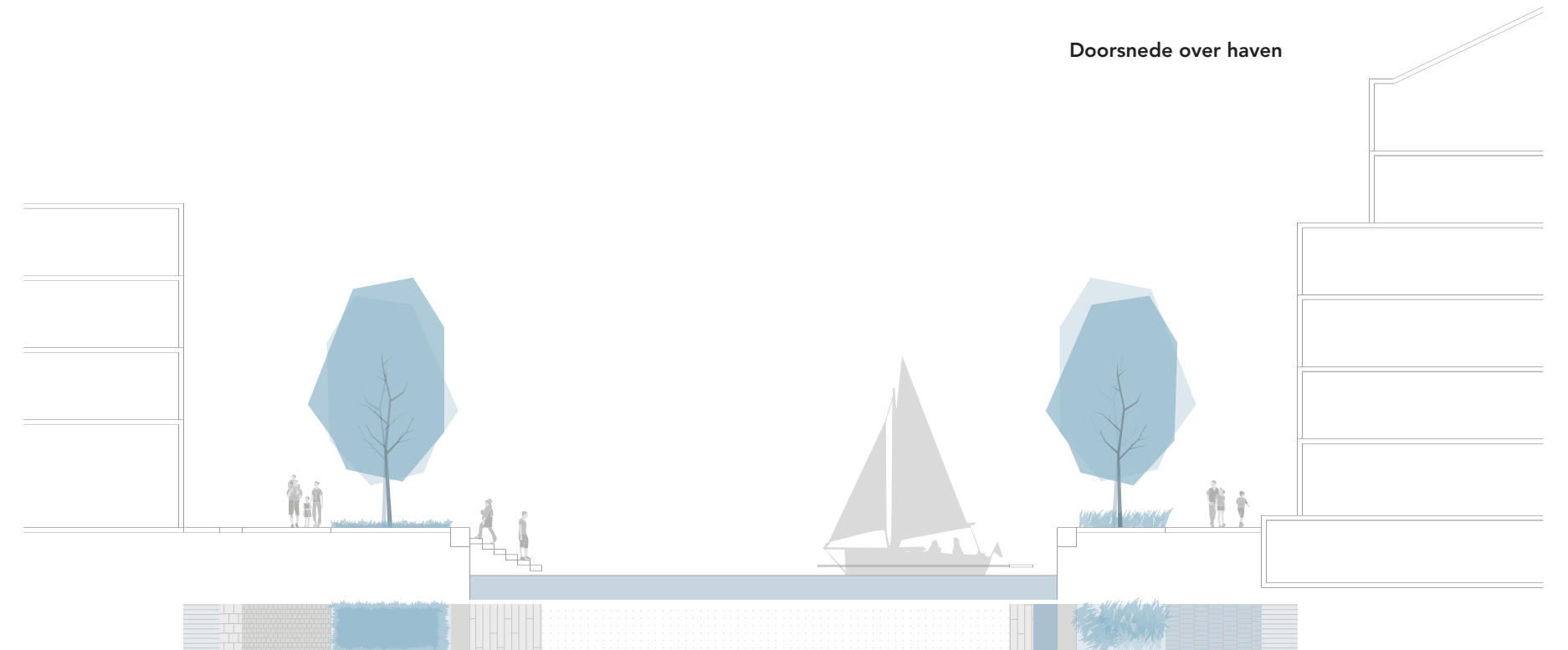
Variatie in korrel en architectuur vormt een
een divers silhouet



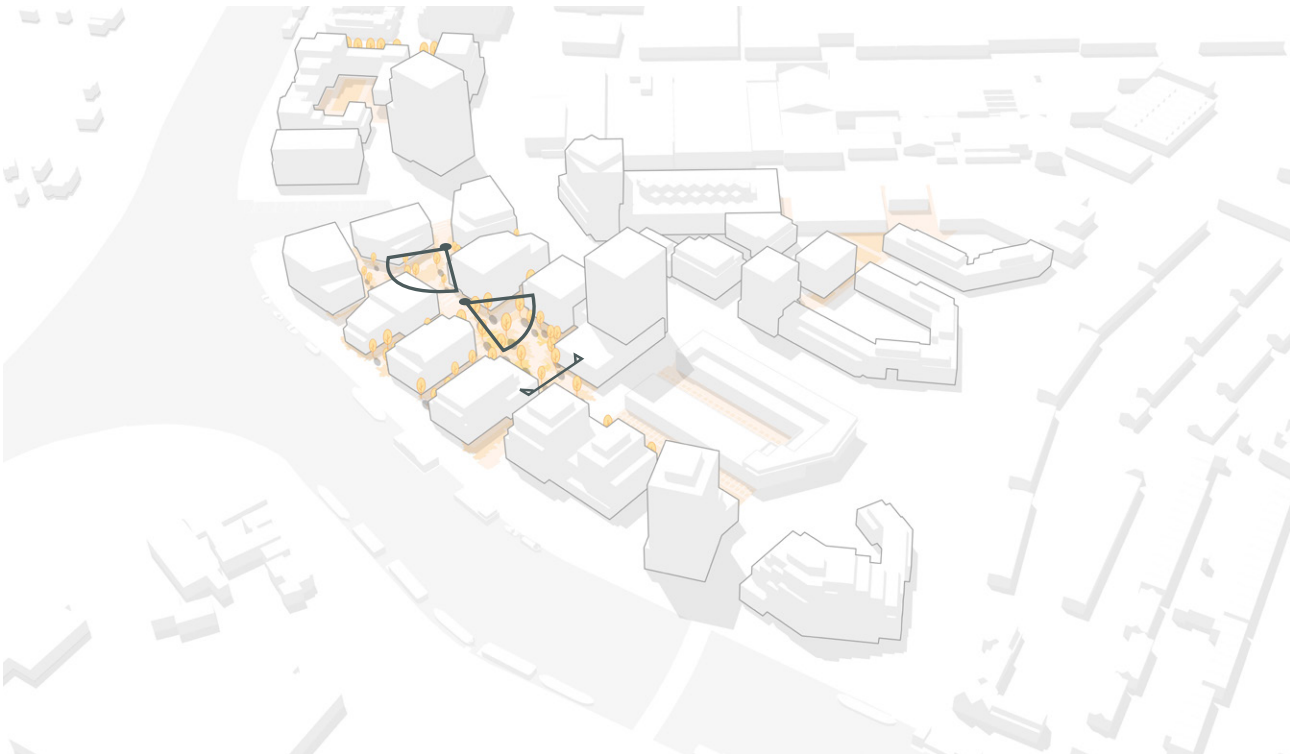
Haven



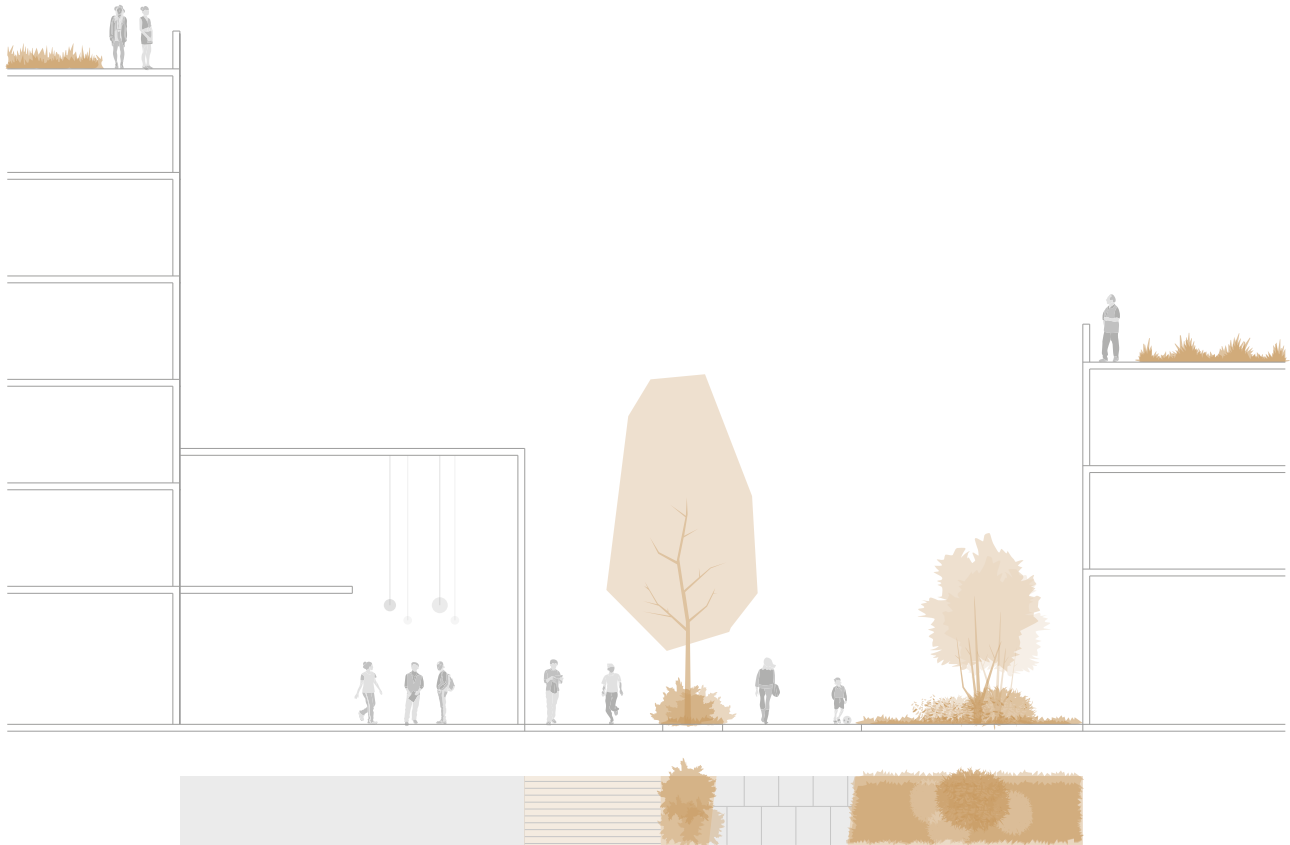
Doorsnede over haven



Groene hoven



Intern binnengebied met groene verblijfsruimtes



Doorsnede over groene hof



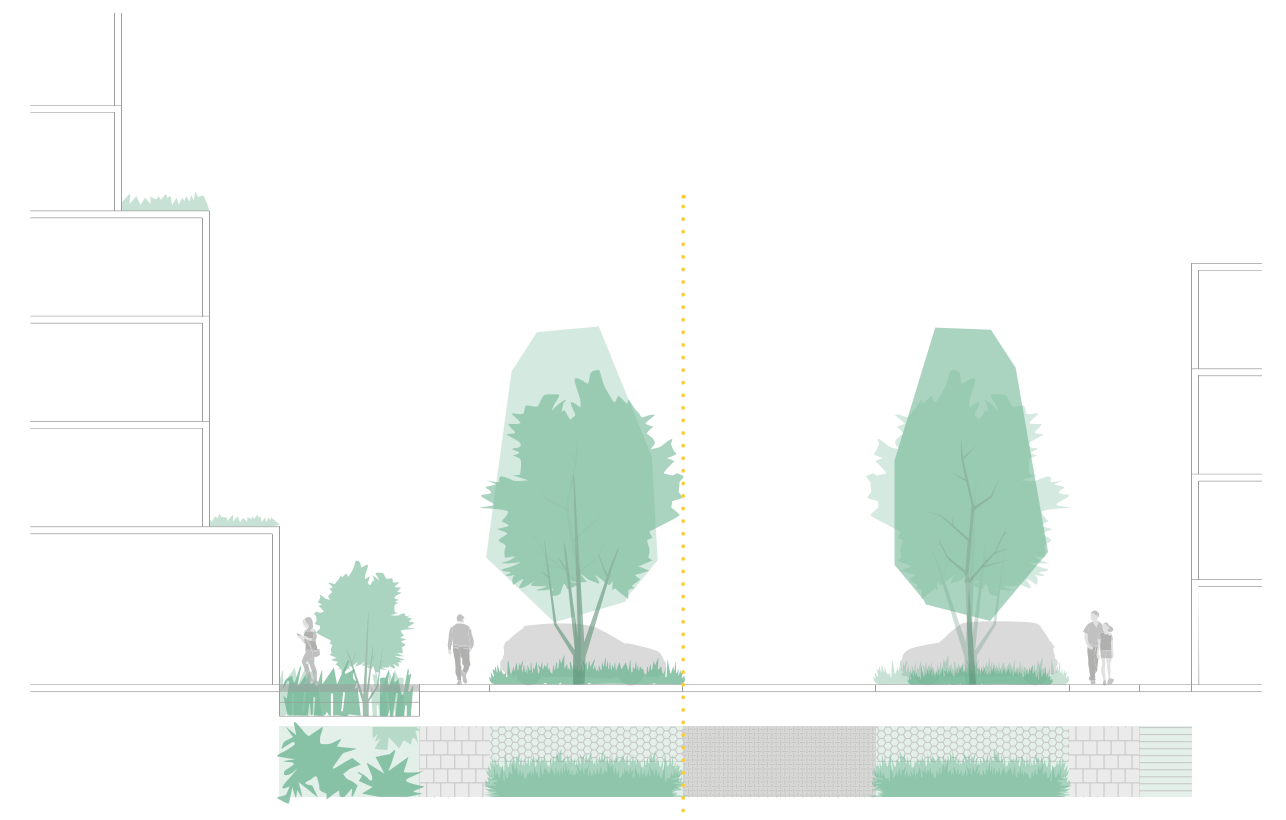
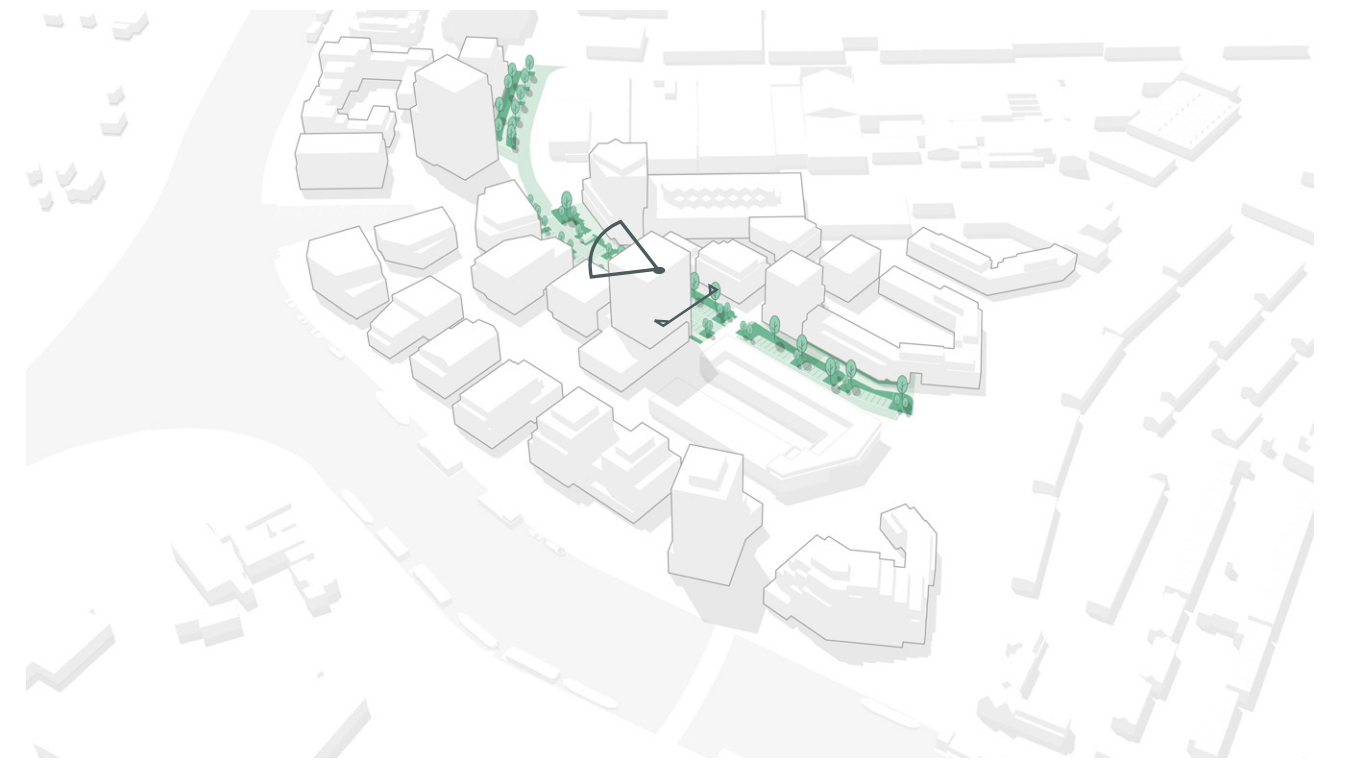
Autoluw binnenhof
verbindt verschillende
woonblokken



In samenhang met bestaande nutstracé's vergroenen van de Herculesstraat

Herculesstraat

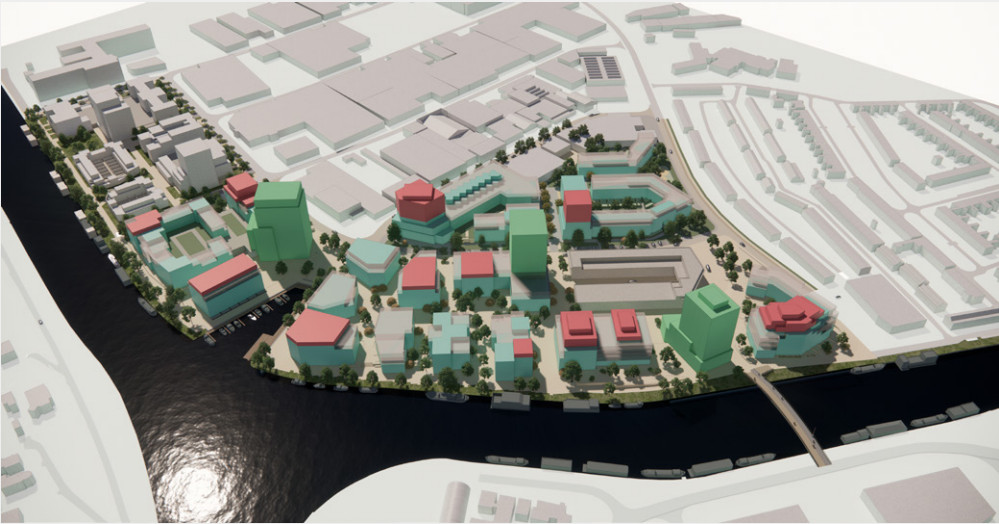
Doorsnede over Herculesstraat



PLAN- ASPECTEN

4.1 Bouwhoogtes

Het stedenbouwkundig plan Zeglis zet in op gedifferentieerde bouwhoogtes tussen de bouwblokken die voorzien in een prettige schaal en maat. De drie hoogteaccenten markeren de ankerpunten binnen het plan.

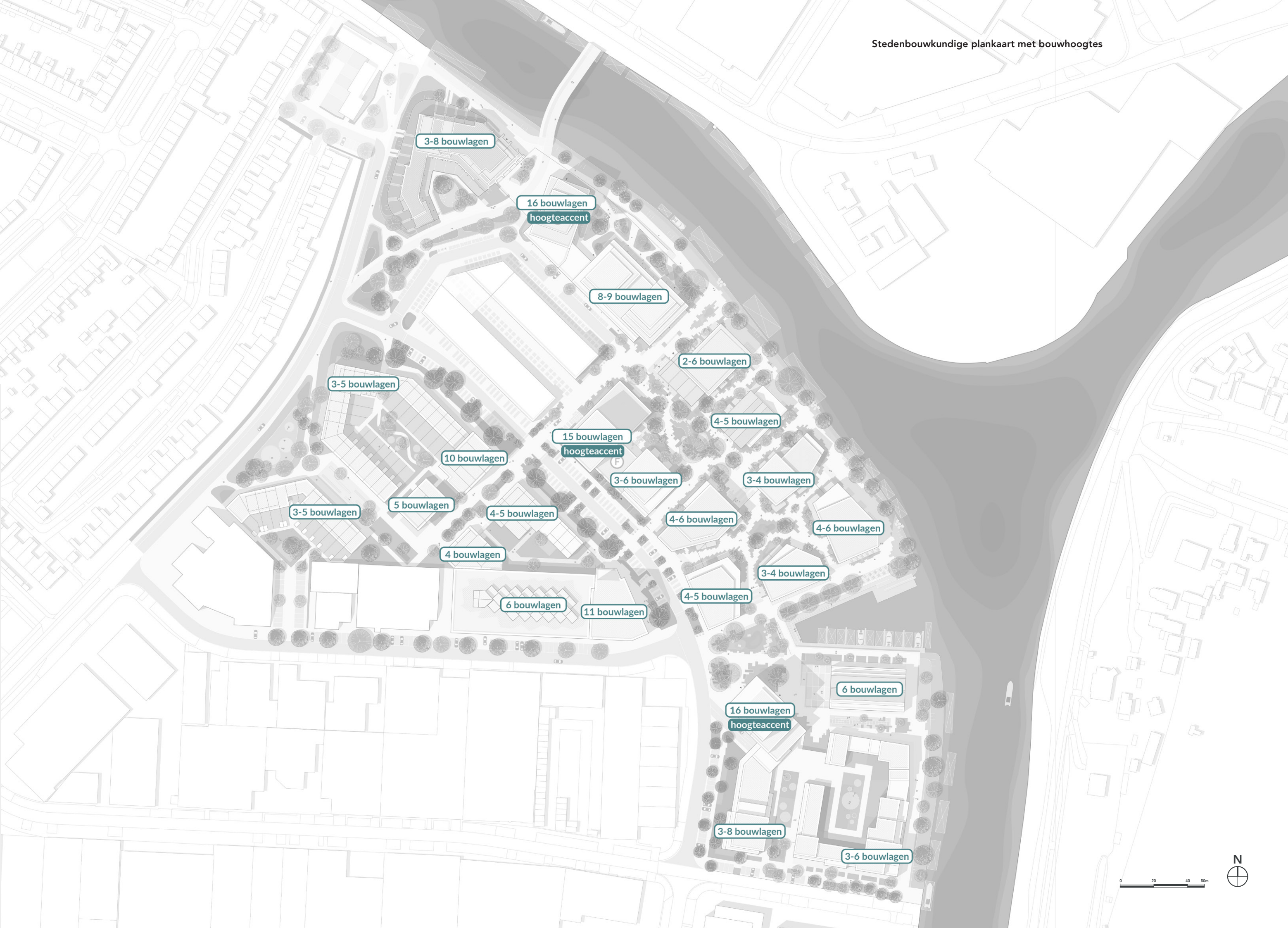


Massastudie gemiddeld 5 lagen

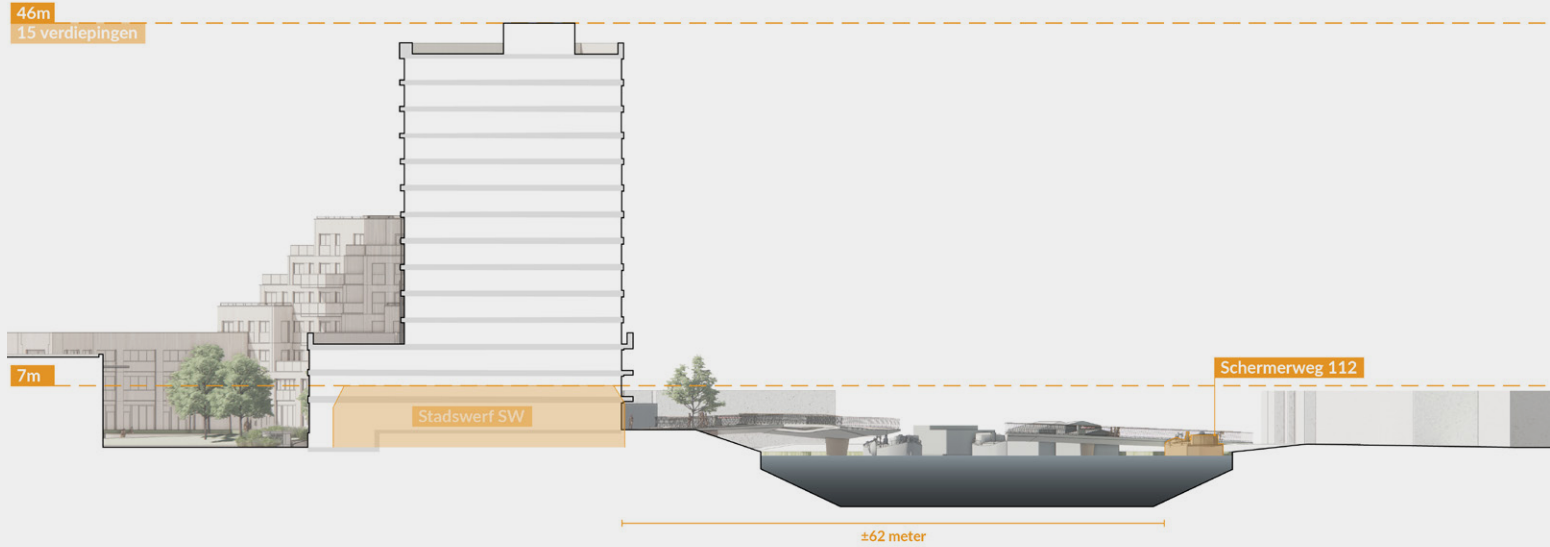


Massastudie stedenbouwkundig plan

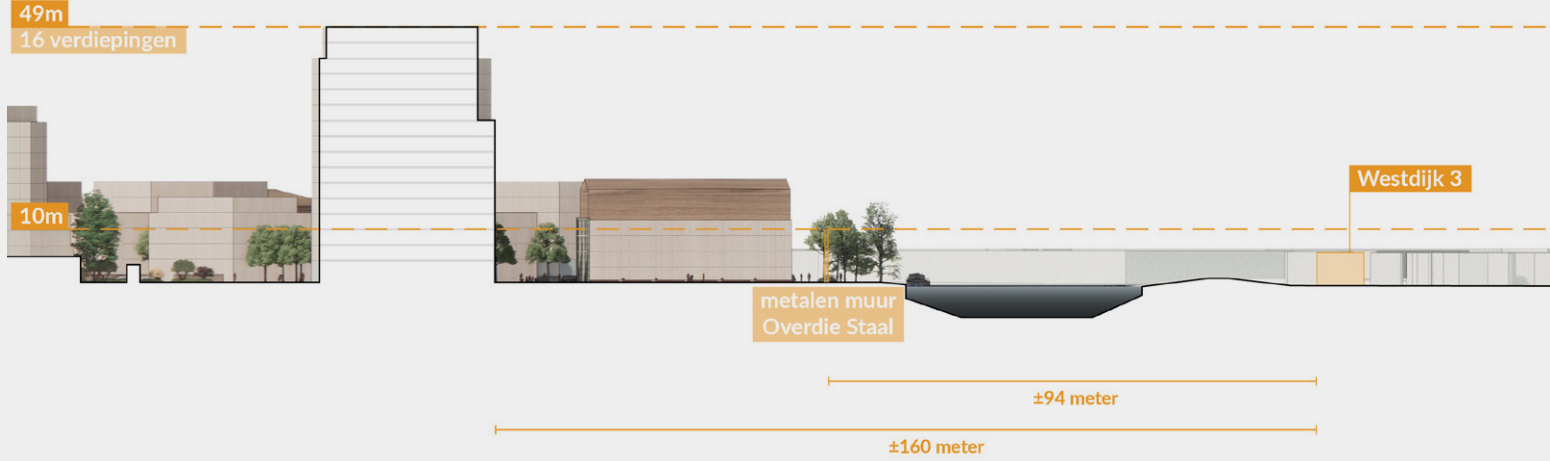
Stedenbouwkundige plankaart met bouwhoogtes



Positie
hoogteaccenten



Doorsnede Blok B - nieuwe en bestaande gebouwen



Doorsnede Blok L - nieuwe en bestaande gebouwen



De Omval



Bestaande situatie

Westdijk



Bestaande situatie

Nieuwe silhouet aan het kanaal



Nieuwe silhouet aan het kanaal



4.2 Ontsluitingsstructuur

Bestevaerstraat

(vanaf Strooijonkerstraat)

- Versmallen van het wegprofiel is mogelijk, omdat de bedrijfspanden zullen verdwijnen (aan de Zeglis zijde).
- Ideaal profiel t/m 4.000 verkeersbewegingen. Rijbaan 4.80m breed met aan één zijde langsparkeren.
- Onderzoek eenrichtingsverkeer.

Strooijonkerstraat

- 30 km/h zone
- De maximale verkeersdruk op dit deel van de Herculesstraat is 3.000 – 4.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal.
- Haaks parkeren is geen probleem bij deze aantallen, maar 4.000 is wel het maximum.
- Ideaal wegprofiel: 5,8 meter breed (exclusief parkeervakken)
- Parkeervakken: 5,13 x 2,50 meter.

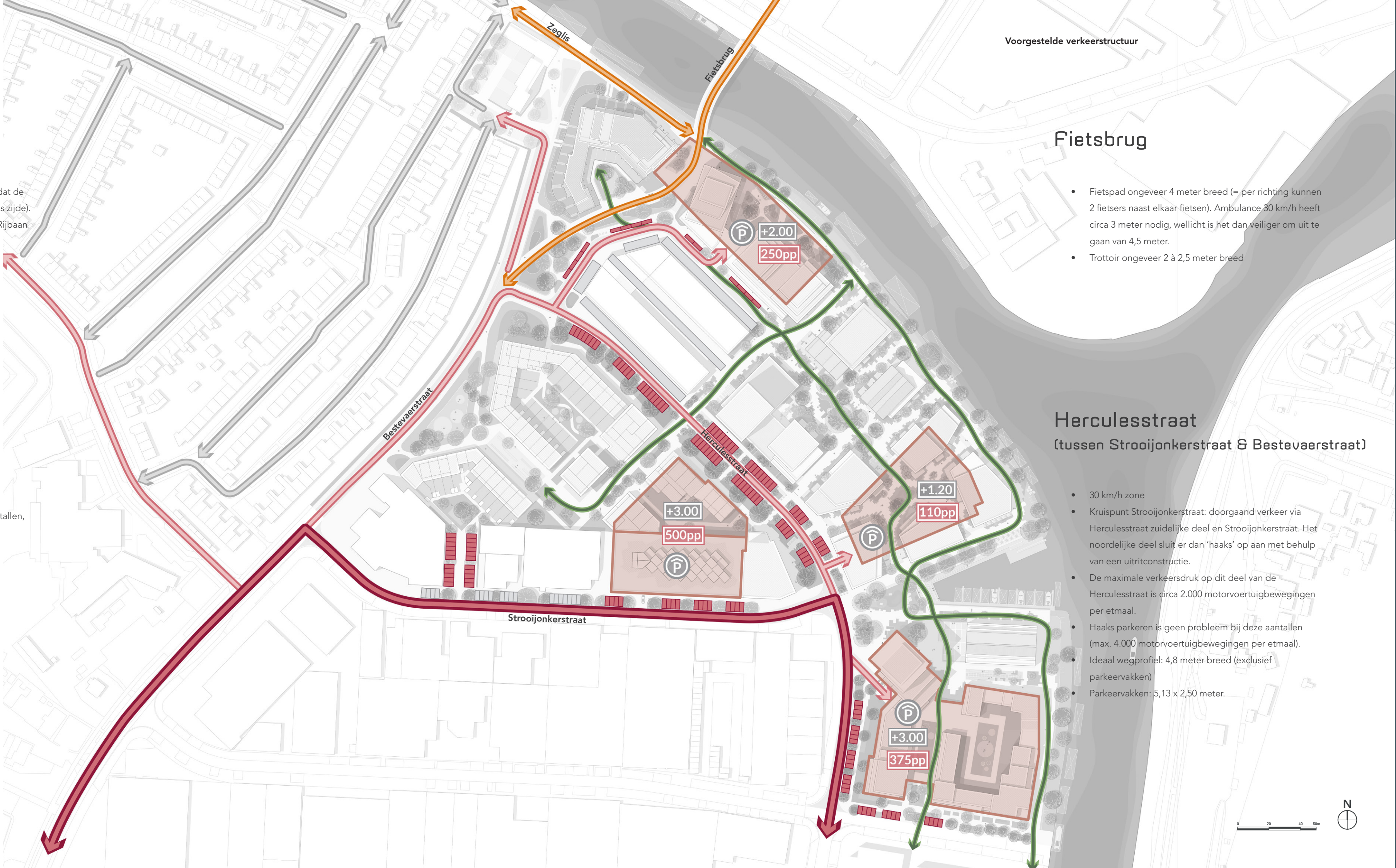
Legenda

Wandelpaden

Fiets- en wandelpaden

30km/h zone

Hoofdontsluiting



Voorgestelde verkeerstructuur

Fietsbrug

- Fietspad ongeveer 4 meter breed (= per richting kunnen 2 fietsers naast elkaar fietsen). Ambulance 30 km/h heeft circa 3 meter nodig, wellicht is het dan veiliger om uit te gaan van 4,5 meter.
- Trottoir ongeveer 2 à 2,5 meter breed

Herculesstraat

(tussen Strooijonkerstraat & Bestevaerstraat)

- 30 km/h zone
- Kruispunt Strooijonkerstraat: doorgaand verkeer via Herculesstraat zuidelijke deel en Strooijonkerstraat. Het noordelijke deel sluit er dan 'haaks' op aan met behulp van een uitritconstructie.
- De maximale verkeersdruk op dit deel van de Herculesstraat is circa 2.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal.
- Haaks parkeren is geen probleem bij deze aantallen (max. 4.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal).
- Ideaal wegprofiel: 4,8 meter breed (exclusief parkeervakken)
- Parkeervakken: 5,13 x 2,50 meter.

4.3 Verkeer & parkeren

Verkeer
De ambitie is om 30km/h zones in te voeren en waar het kan eenrichtingsverkeer. Daarnaast is de nieuwe wijk voorzien van autoluwe hoven waar kinderen veilig kunnen spelen. Dit bij elkaar zorgt voor een verkeersveilige buurt. Het bestemmingsverkeer naar de nieuwe wijk kan rechtstreeks naar de parkeergarages of parkeerplekken rijden. Men wordt de Strooijonkerstraat ingestuurd en vervolgens kan men naar de Herculesstraat en daarna via de Bestevaerstraat terugrijden naar de N242. Zonder dat men door de Zeehelden buurt heen moet. Ook ontmoedigen we op deze wijze eventueel sluiptverkeer. Voor de verkeersafwikkeling zie daarvoor paragraaf 5.2.

Parkeren
De ontwikkeling wordt gezamenlijk met Goudappel Coffeng verder uitgewerkt aan de hand van een volledige mobiliteitsscan en mobiliteitsplan. Door ruimte voor deelvervoer, dubbelgebruik tussen wonen en werken en goed openbaar vervoer is het mogelijk de vraag naar parkeren te minimaliseren. Bij het uitwerken van de plannen is parkeernorm van de gemeente Alkmaar het uitgangspunt. Zie uitwerking in paragraaf 5.3

Altijd genoeg parkeren!



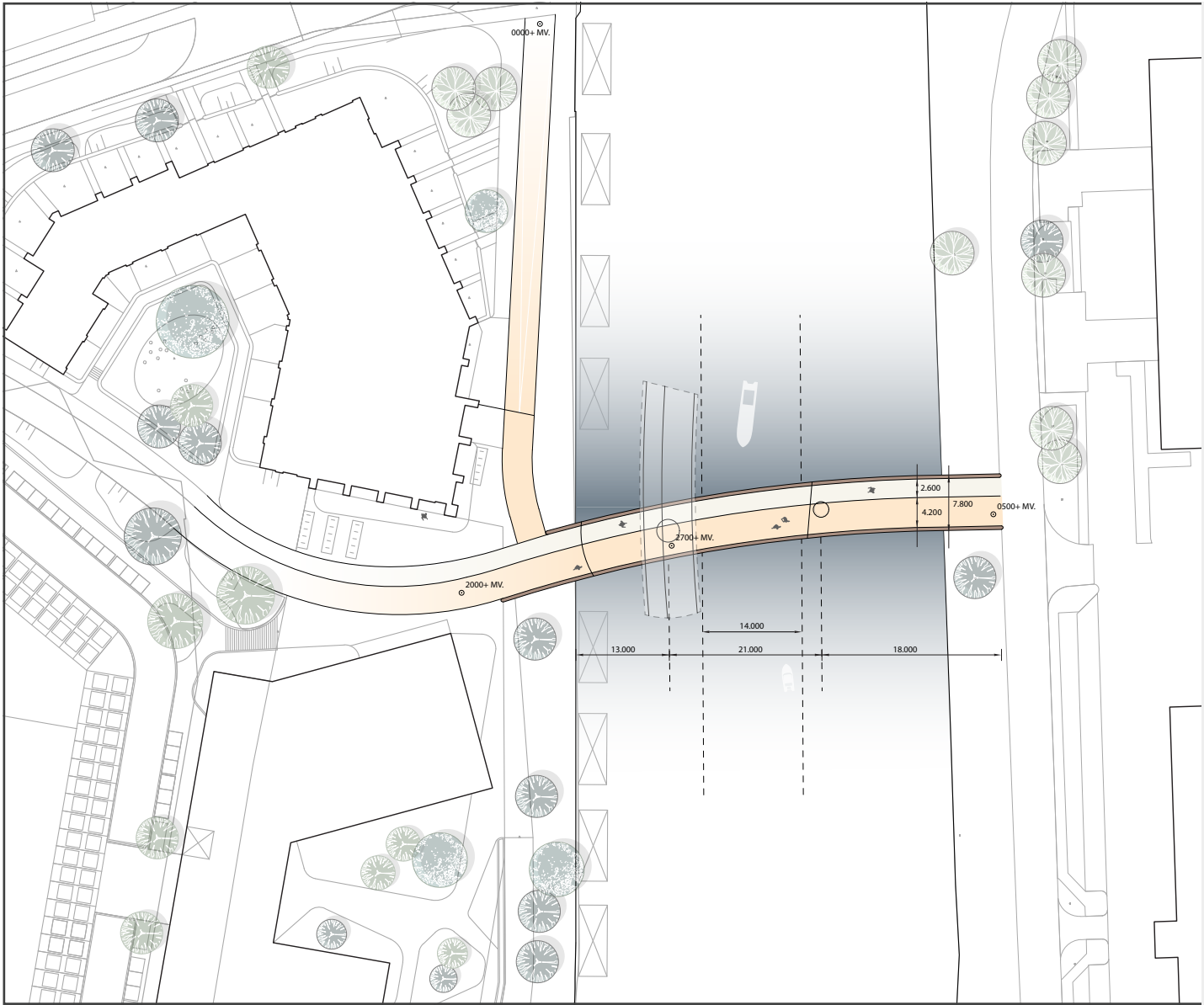
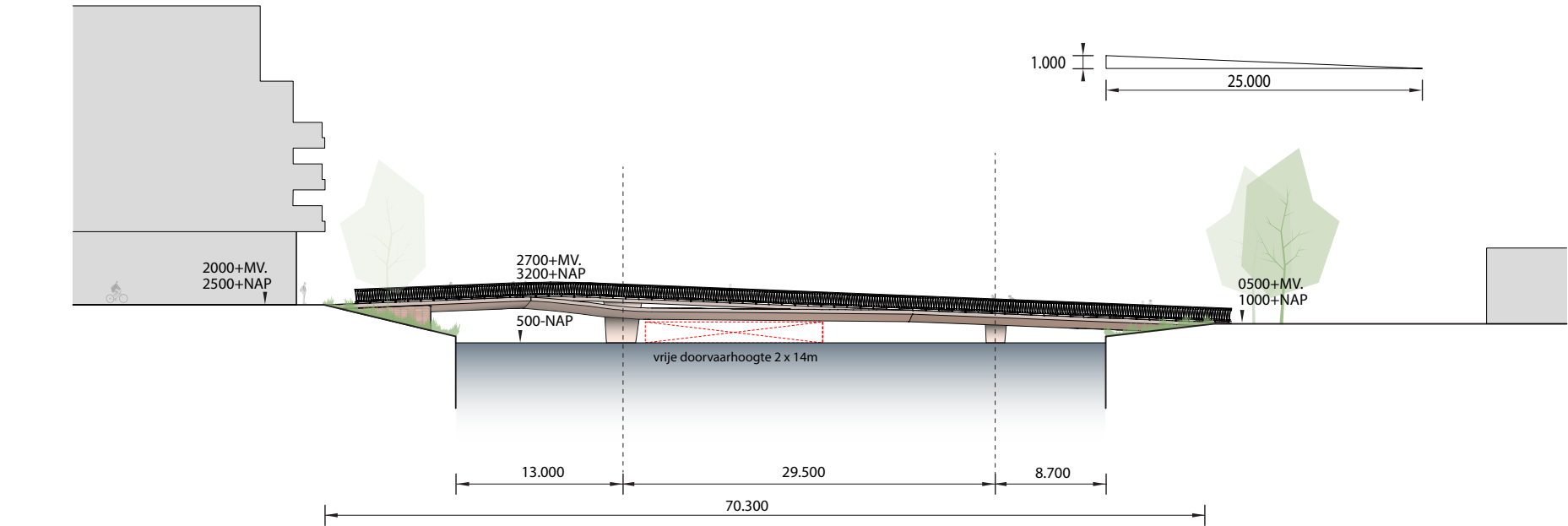
4.4 Brug over het kanaal

Vanuit de integrale planontwikkeling is gekozen voor een brug geschikt voor fietsers en voetgangers tussen de eerste twee gebouwen A & B (optie 1). Reales adviseert de gemeente Alkmaar om in te stemmen met een fiets- en voetgangersbrug op deze positie. Optie 1 heeft vele voordelen en nagenoeg geen nadelen t.o.v. een brug in het verlengde van de Bestevaerstraat.

Indien de voorkeur politiek gezien uit gaat naar een brug voor gemotoriseerd verkeer in het verlengde van de Bestevaerstraat dan zijn optie 3 en 4 ruimtelijk goed in te passen. Deze brug opties hebben een smal profiel geschikt voor maximaal 30km/h en bij voorkeur wordt deze brug alleen gebruikt door hulpdiensten of in geval de Leeghwaterbrug in storing staat. Het grootste voordeel van optie 4 is dat er geen hoog- en middenspanningskabels aangepast hoeven te worden, dat bespaard veel tijd en geld. Nadeel is dat er geen woningbouwplan ontwikkeld kan worden waar nu bedrijfshallen staan t.h.v. Bestevaerstraat nummer 2 tm 10.



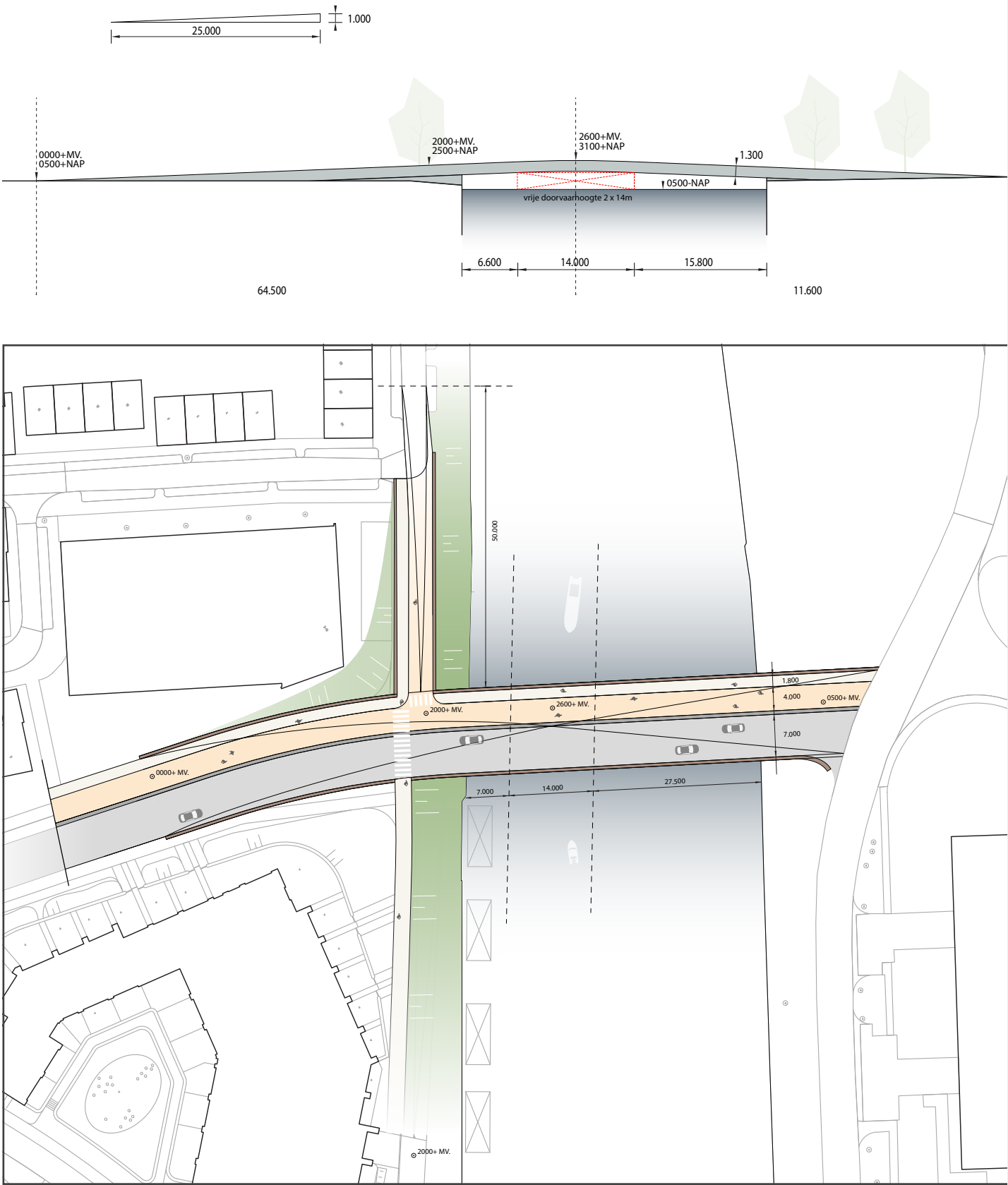
Vogelvlucht langzaamverkeersbrug als integraal onderdeel van Zeglis



Optie 1
Voetgangers- & fietsersbrug
(voorkeur REALES)

- Voordelen**
- Deze optie kan er meer doorvaarhoogte gecreëerd worden.
 - Er kan meer groen aan het einde van de Bestevaerstraat gerealiseerd worden.
 - Er hoeven geen dure kabels & leidingen aangepast te worden.
 - Stedenbouwkundig goed in te passen.
 - Stimuleert om de fiets te pakken richting Oudorp en andersom.

- Nadelen**
- Geen directe aansluiting op Marconistraat.



Optie 2

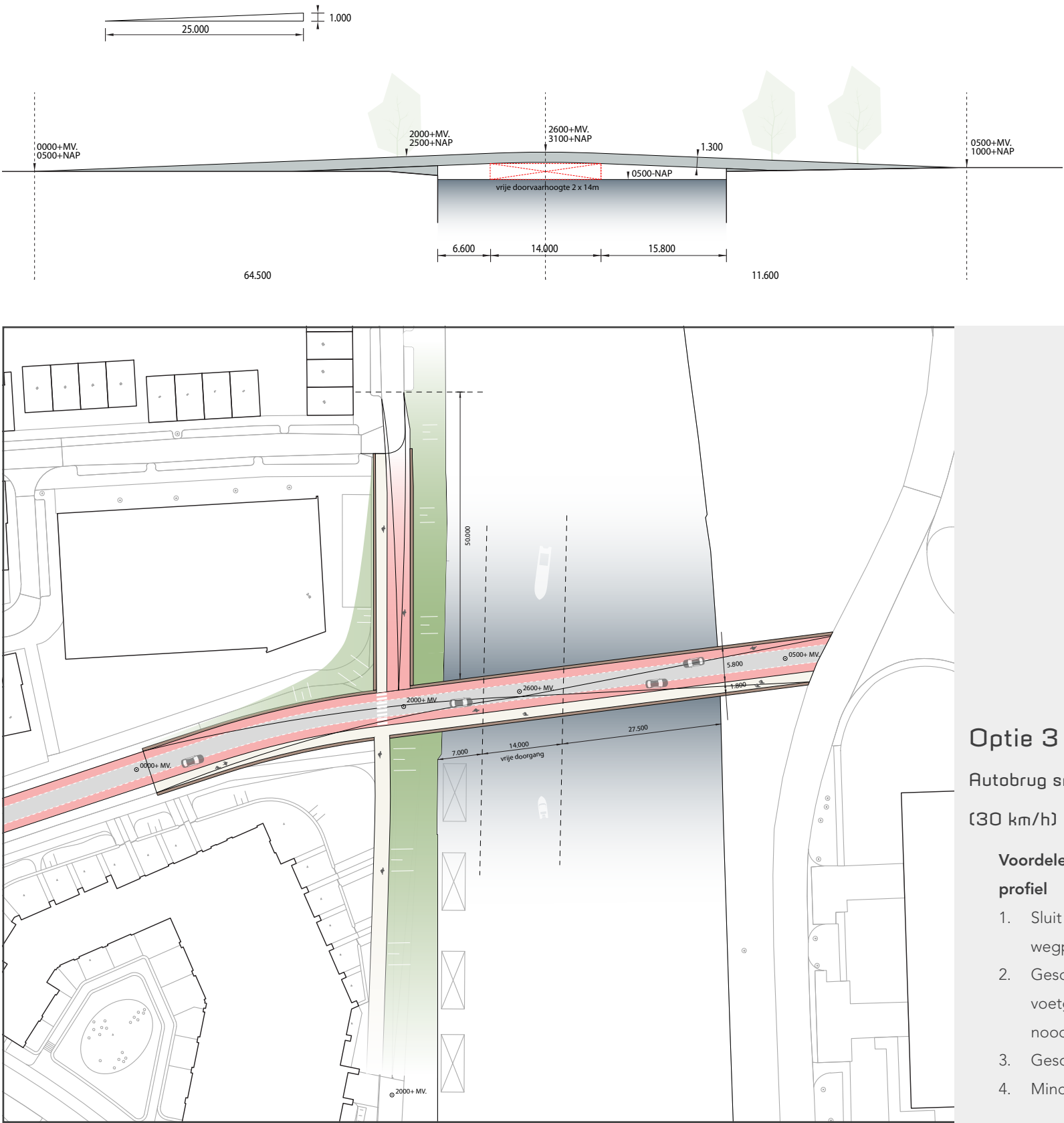
Autobrug breed profiel (30km/h max.
4.000 vervoersbewegingen)

Voordelen

- 1. Je kan er met de auto overheen.
- 2. Het heeft gescheiden gedeeltes voor auto's, fietsers en voetgangers.
- 3. De brug kan gebruikt worden als de Leeghwaterbrug in storing staat.

Nadelen

- 1. Profiel sluit niet goed aan op wegprofiel Bestevaarstraat. Wegprofiel moet aangepast worden.
- 2. Toename verkeersdruk en daarmee ook wegverkeerslawai.
- 3. Bewoners rondom de brug en uit de Zeeheldenbuurt zijn tegen.
- 4. Een brug op deze positie is duur door kabels en leidingen in de grond.
- 5. Een brug voor gemotoriseerd verkeer is vele malen duurder dan een brug voor voetgangers en fietsers.
- 6. Toename van CO2, fijnstof en stikstof door toename verkeersbewegingen door gemotoriseerd verkeer.
- 7. Het autoverkeer conflicteert met de ambitie om een flaneerroute langs het kanaal te realiseren.
- 8. De kruising Zeglis met Bestevaarstraat zal altijd een onveilig kruispunt worden.
- 9. Trekt sluipverkeer en verhoogt ook verkeerdruk op omliggende straten.

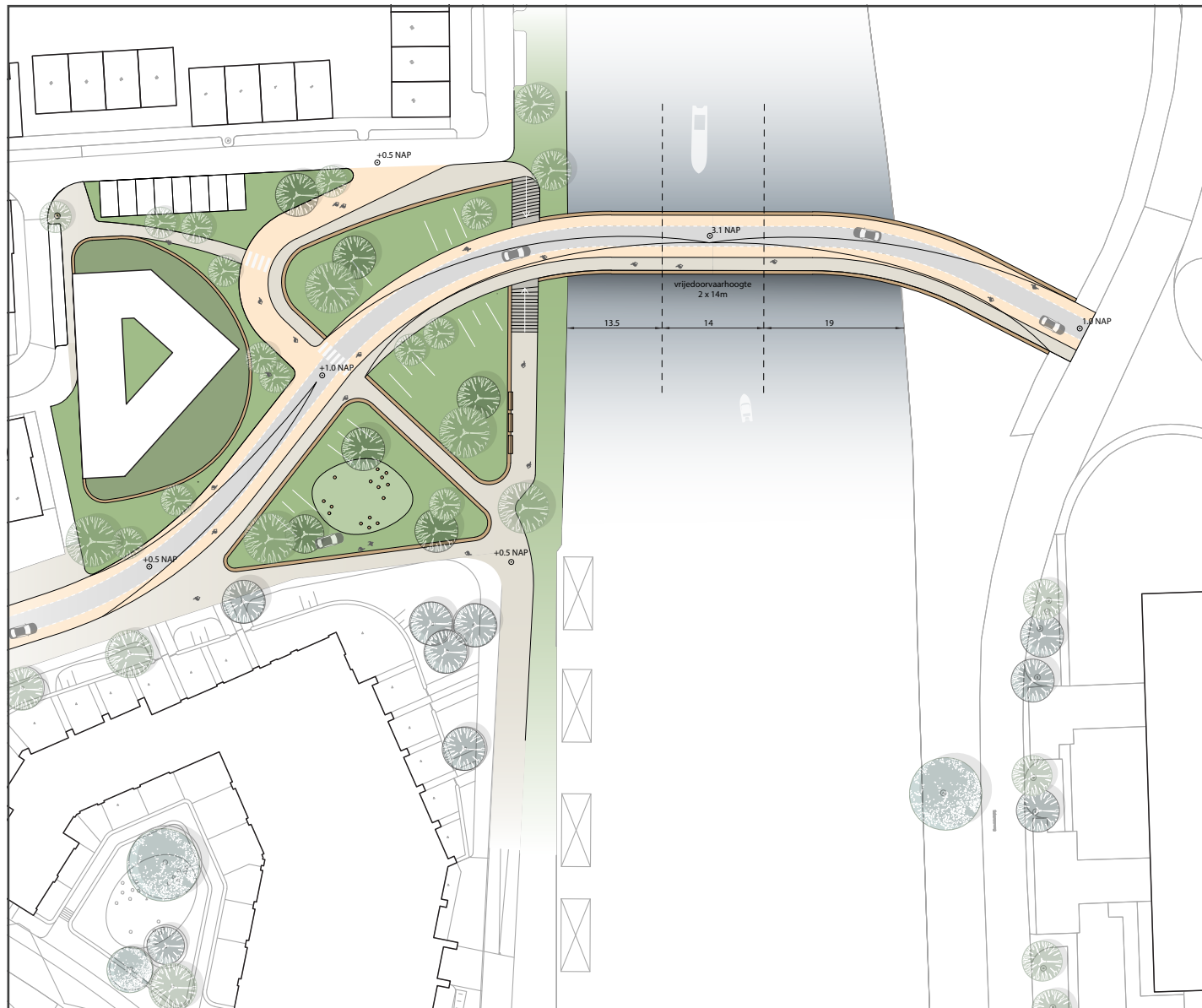
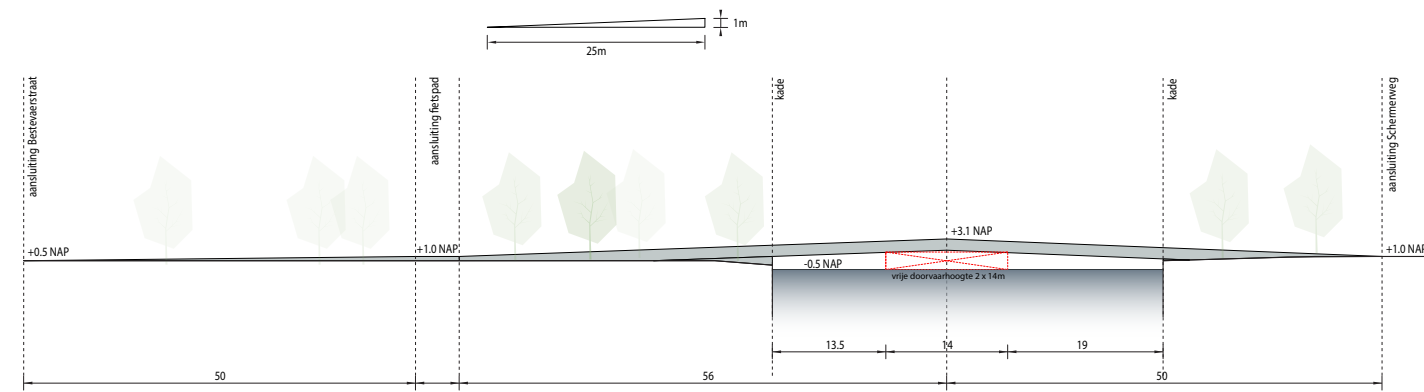


Optie 3

Autobrug smal profiel
(30 km/h)

Voordelen t.o.v. van brug met breed profiel

- 1. Sluit mooi aan op het huidige wegprofiel van de Bestevaarstraat
- 2. Geschikt voor fietsers en voetgangers. Auto te gast bij noodgevallen.
- 3. Geschikt voor hulpdiensten
- 4. Minder overlast voor de buurt.



Optie 4

Autobrug parkingpassing
(30km/h max. 4.000
verkeersbewegingen)

Voordelen t.o.v. voorgaande profielen

1. Er hoeven geen dure hoogspannings- en middenspanningskabels verlegd te worden.
2. Er kan een mooi talud gecreëerd worden en daardoor is er iets meer doorvaarhoogte is te realiseren.
3. Deze variant heeft een mooie stedenbouwkundige en groene inpassing.

Nadeel

1. Er dienen meer gronden en opstallen gekocht te worden door de gemeente.
2. Er kan geen woningbouwplan ontwikkeld worden waar nu bedrijfshallen staan thv Bestevaerstraat nr. 2 tm 10.
3. Verder gelden dezelfde nadelen als bij optie 2.

Optie 5

Autobrug breed profiel
(50km/h 24.000
verkeersbewegingen)

Voordelen

1. Creëert een binnenring voor Alkmaar. En ontlast Ring Oost van de N242.

Nadelen

2. Hetzelfde als optie 2. Echter verkeersdruk neemt extreem toe en daarmee wegverkeerslawaaï, CO2, fijnstof en stikstof.
3. Er dienen geluidschermen toegepast te worden om woningen langs de weg mogelijk te maken.

Nog toe te voegen
Resultaten onderzoek inpasbaarheid brug
(akoestiek Cauberg Huygen etc.)

Ruimtebeslag van inpassing functioneel
tracé voor autobrug (2x1 baans)



Vogelvlucht langzaamverkeersbrug als
integraal onderdeel van Zeglis



Impressie op de brug

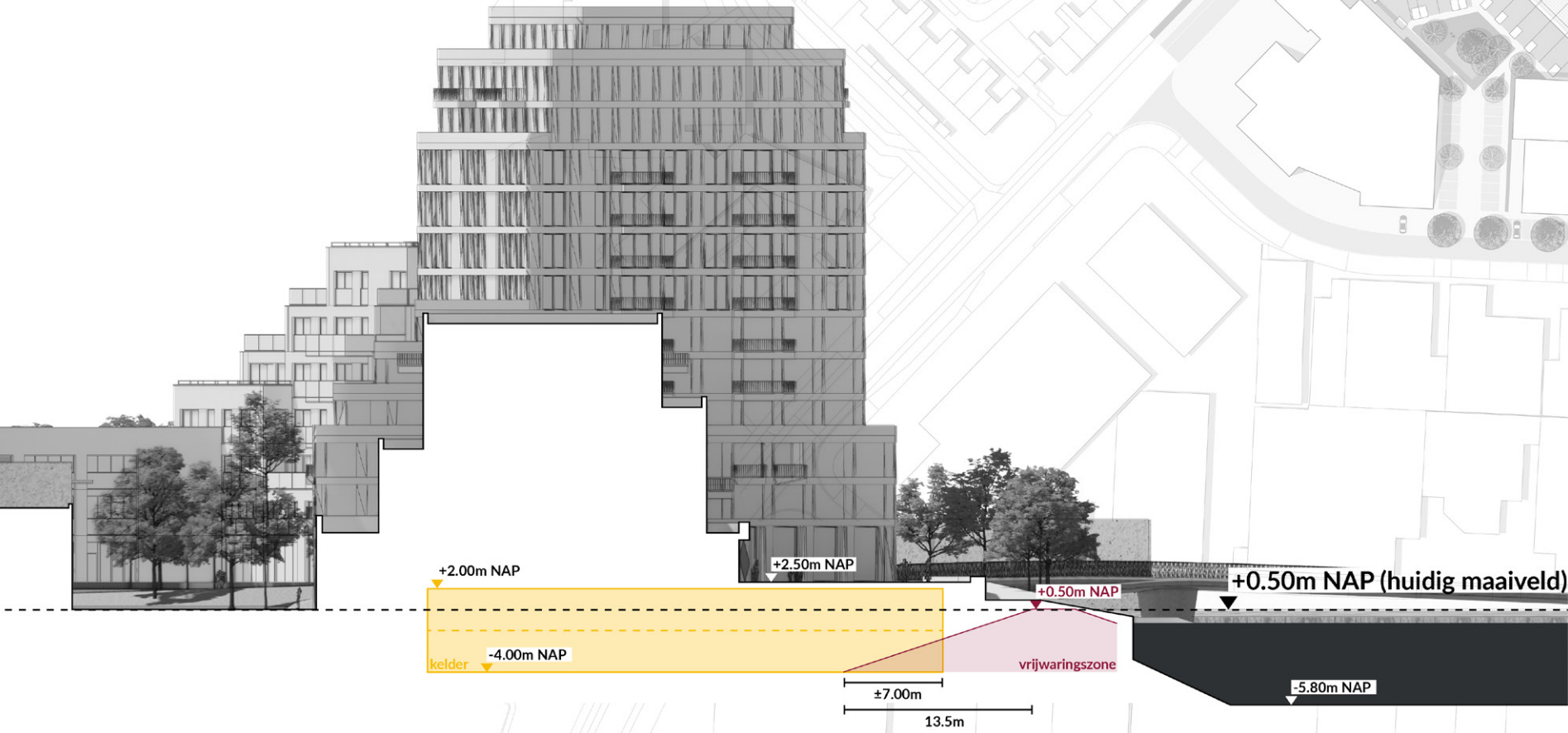


4.5 Stadswerken als additionele toevoeging

4.6 Waterkering

De parkeerkelder die uitkomen in de officiële vrijwaringzone worden toegestaan door Hoogheemraadschap Hollands Noorder Kwartier. Omdat er geheel Overdie op 0,5m+NAP ligt en daarmee hooglands is. De waterkering hoeft in dit geval geen laag land te beschermen.

Stedenbouwkundige plankaart met 10 meter lijn onbebouwd



4.7 Waterretentie

Het plan heeft tot doel het regenwater, zoveel als mogelijk en toegestaan, binnen de ontwikkeling op te lossen. Hierbij wordt rekening gehouden met 73 mm/U.

Dit wordt op meerdere vlakken tot stand gebracht;

- 20% vollegrond voor directe infiltratie (excl. haven)
- Minimaal dichte bestrating waar natuurlijk infiltratie niet mogelijk is.
- Minimaal 40cm gronddekking op parkeergarages voor een natuurlijke vertraagde infiltratie.
- Blauwe daken voor vertraagde afvoer. Verwachte reductie 80L/m².
- Buffers, denk daarbij aan Wadi's, moderne regentonnen en open water om zowel vertraagde afvoer of zelfs hergebruik mogelijk te maken.
- Directe lozing overtollig water op het kanaal.

Legenda

	Plangebied 76.587 m ²	100%
	Groen - maaiveld 76.587 m ²	21.9%
	Groen - dek 76.587 m ²	4.8%
	Groen - tuin 76.587 m ²	4.3%
	Water 76.587 m ²	3.1%

Totaal infiltratie 76.587 m ²	34.1%
---	--------------





BEELD- KWALITEIT



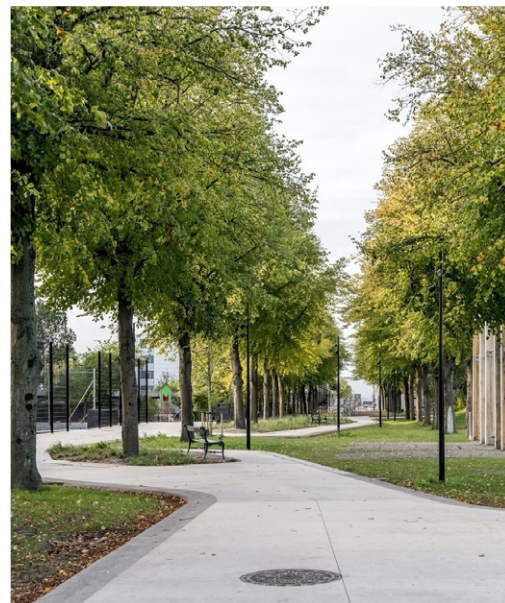
5.1 Identiteit Zeglis

Casco openbare ruimte

Het casco openbare ruimte vormt de samenhang binnen de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Eenduidig materiaalgebruik zorgt voor herkenbaarheid en vormt een bindend geheel.



werf



in het groen



aan het water

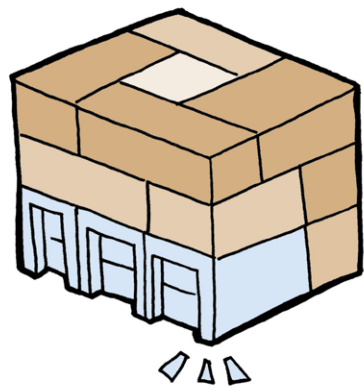


5.1 Identiteit Zeglis

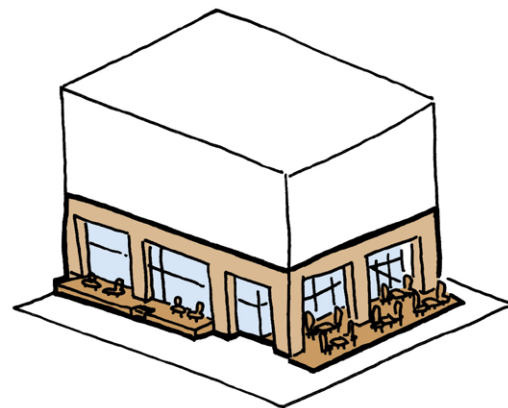
Het stedenbouwkundig plan wordt uitgewerkt in drie onderscheidende werven (Park-, Beton- en IJzerwerf) met ieder een eigen identiteit binnen Overdie. De Parkwerf ontleent haar identiteit aan Park Oosterhout en de Beton- en IJzerwerf karakteriseren de oorspronkelijke functies van het gebied. Deze identiteiten als inspiratie voor de architectuur vormen samen met het casco van de openbare ruimte de samenhang binnen de nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de nabijheid van het kanaal ontstaat een iets meer robuuste stedelijkheid passend bij de identiteit van de werven als onderdeel van een stoere havenstad.



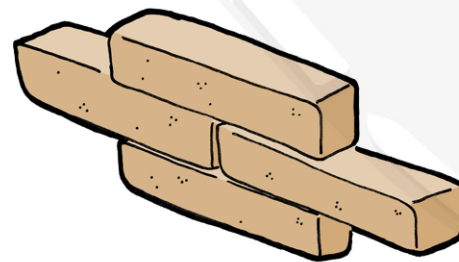
Fundament Zeglis



STOERE STADSBLOKKEN
GEMENGD WOONPROGRAMMA MET
STADSWONINGEN ALS HERKENBARE ACCENTEN

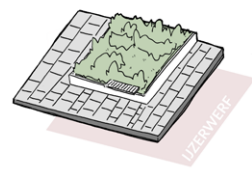


LEVENDIGE PLINT
ZORGVULDIG VORMGEGEVEN OVERGANG
PRIVÉ-OPENBAAR



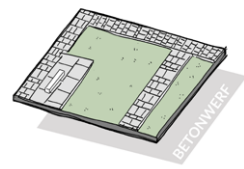
BAKSTEEN ALS BASISMATERIAAL

OPENBARE RUIMTE



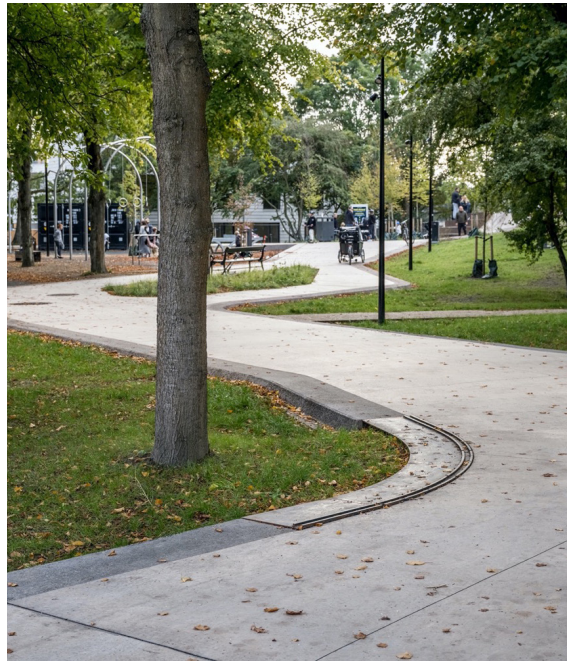
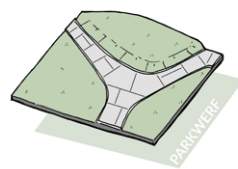
ORTHOGONALE VAKKEN OP DE WERF
(GROEN OP DE WERF)

IJZERWERF



ORTHOGONALE PATCHWORK
(GROEN UIT DE WERF)

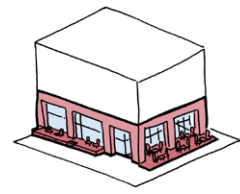
BETONWERF



ORGANISCHE STRUCTUUR
(GROEN VORMT DE WERF)

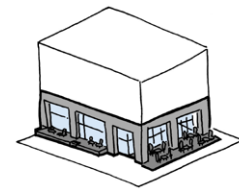
PARKWERF

LEVENDIGE PLINT



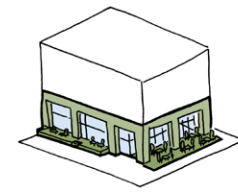
METAAL ALS BASIS OVERGANG PRIVÉ-OPENBAAR

IJZERWERF



BETON ALS BASIS OVERGANG PRIVÉ-OPENBAAR

BETONWERF

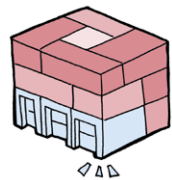


OVERGANG PRIVÉ-OPENBAAR ONDERDEEL VAN
BOUWMASSA

PARKWERF

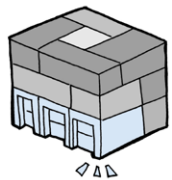
74

STOERE STADSBLOKKEN



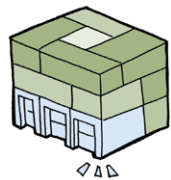
METAAL ALS ACCENT

IJZERWERF



BETON ALS ACCENT

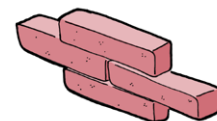
BETONWERF



BAKSTEEN ALS ACCENT

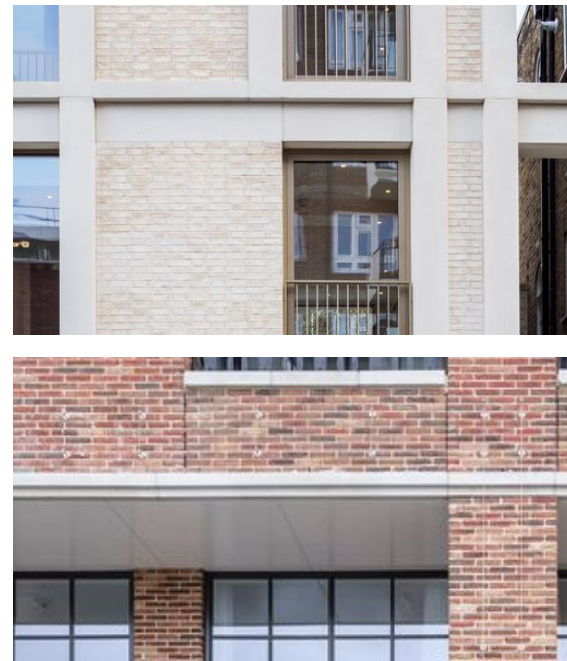
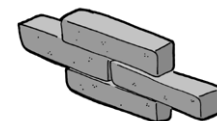
PARKWERF

BAKSTEEN



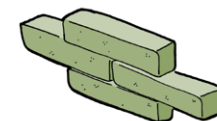
TOESLAGSTOF METAAL, GERELATEERD AAN
GECORRODEERD OF BLANK STAAL, GEMÉLEERD

IJZERWERF



OVEREENKOMSTIG OF CONTRASTEREND MET
SCHON BETONNEN ELEMENTEN

BETONWERF



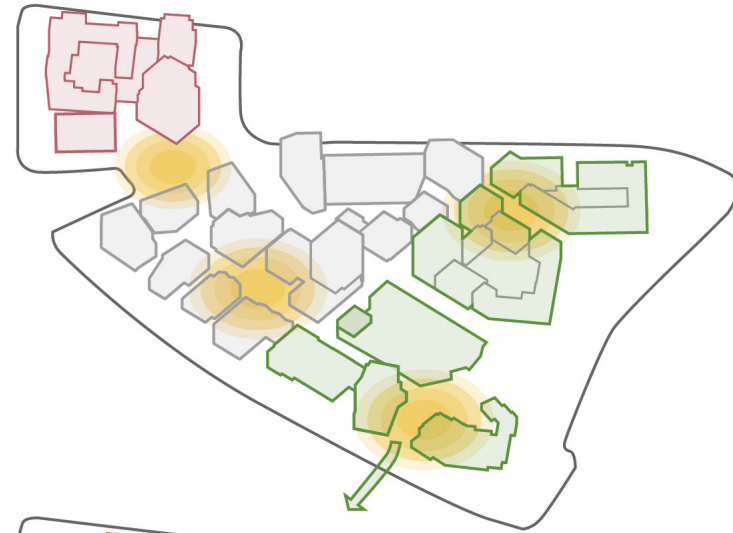
WARME LICHT STEEN, MONOCHROOM OF
GEMÉLEERD

PARKWERF

75

3. bebouwing op de werf

netwerk van plekken



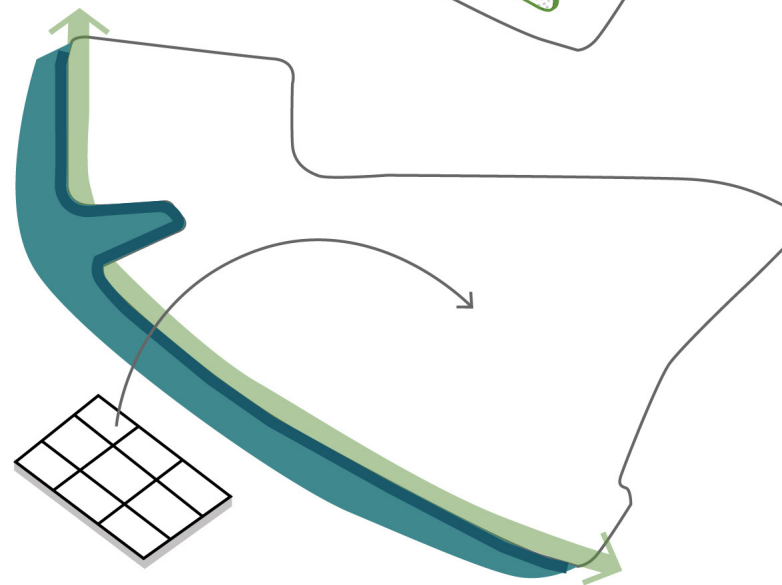
2. drie verschillende werven

beplanting en vormt
vormen groene identiteit

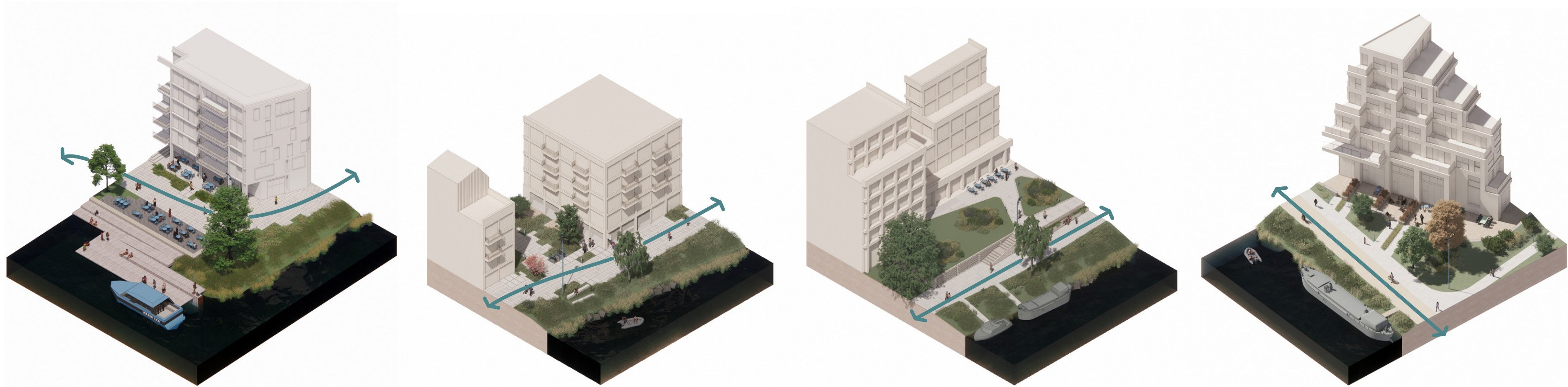


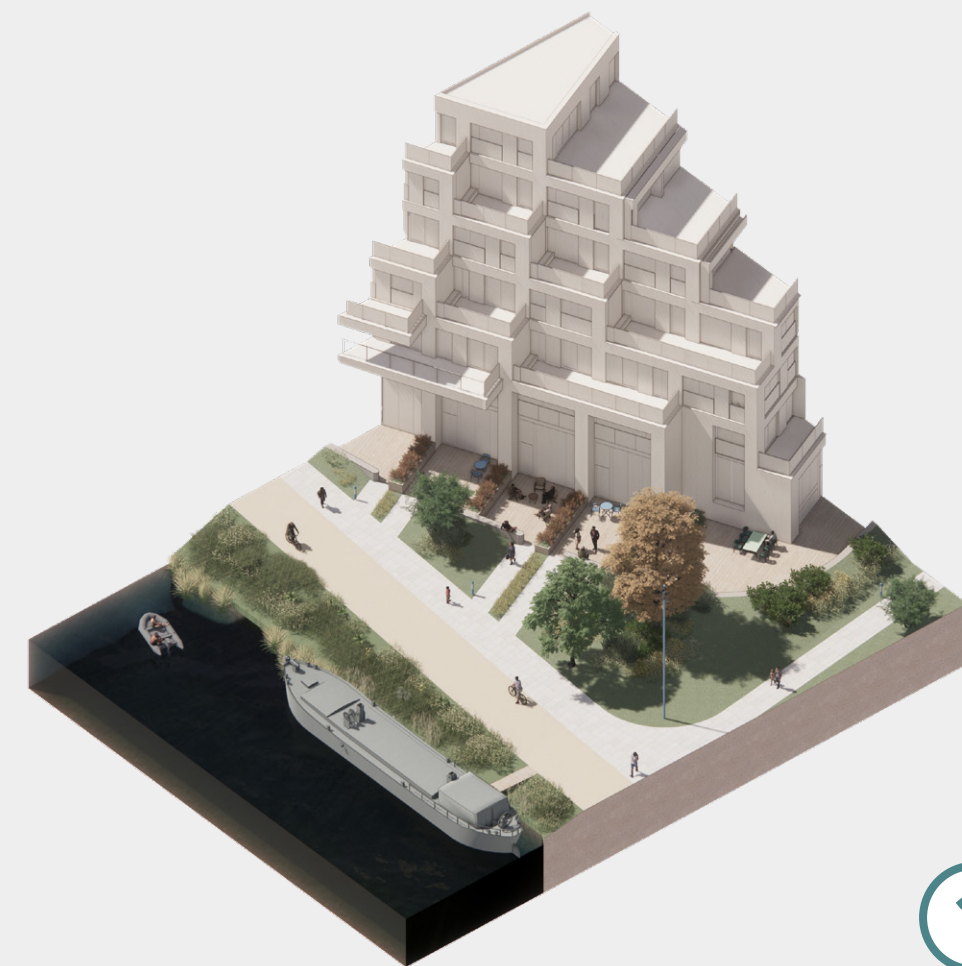
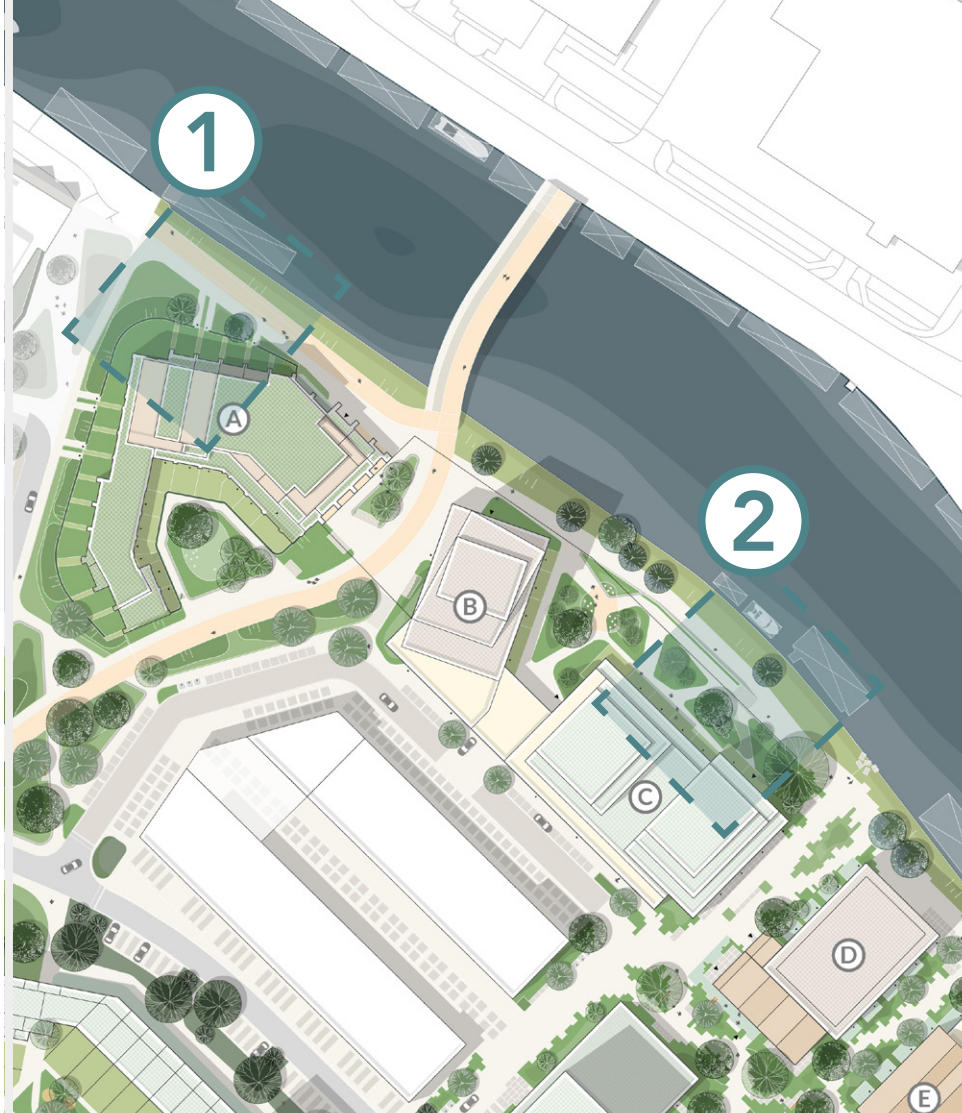
1. stoer havenmilieu

eenduidig materiaal als casco



Toegankelijke
oever





1

1. Park ontmoet
het kanaal

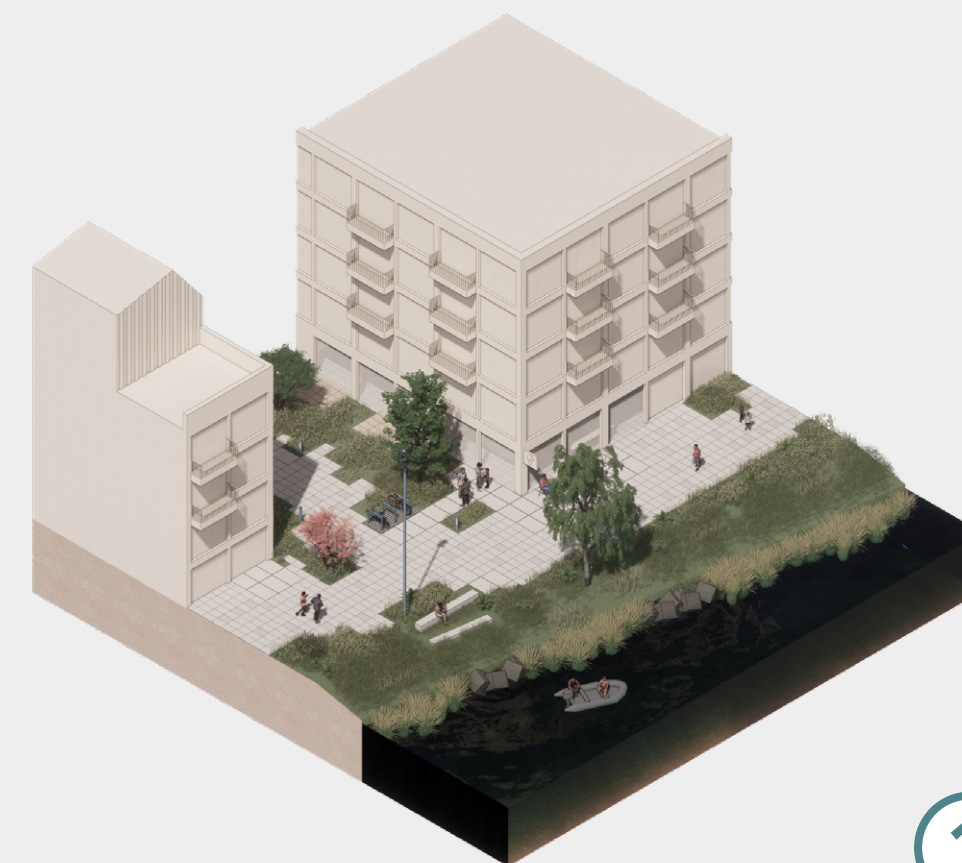
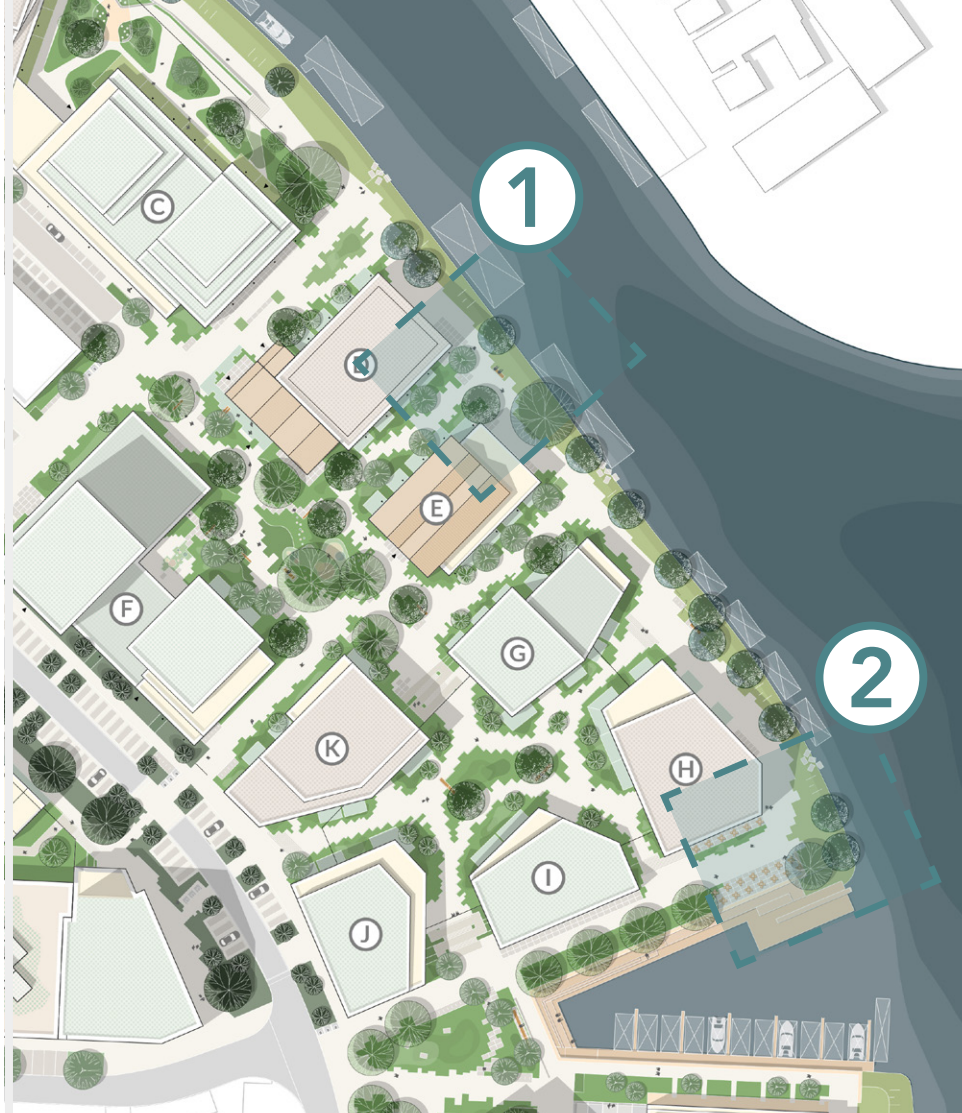
2. Balkon aan
het kanaal



2



81



1

1. Betonwerf ontmoet
het kanaal

2. Verblijven
langs de haven

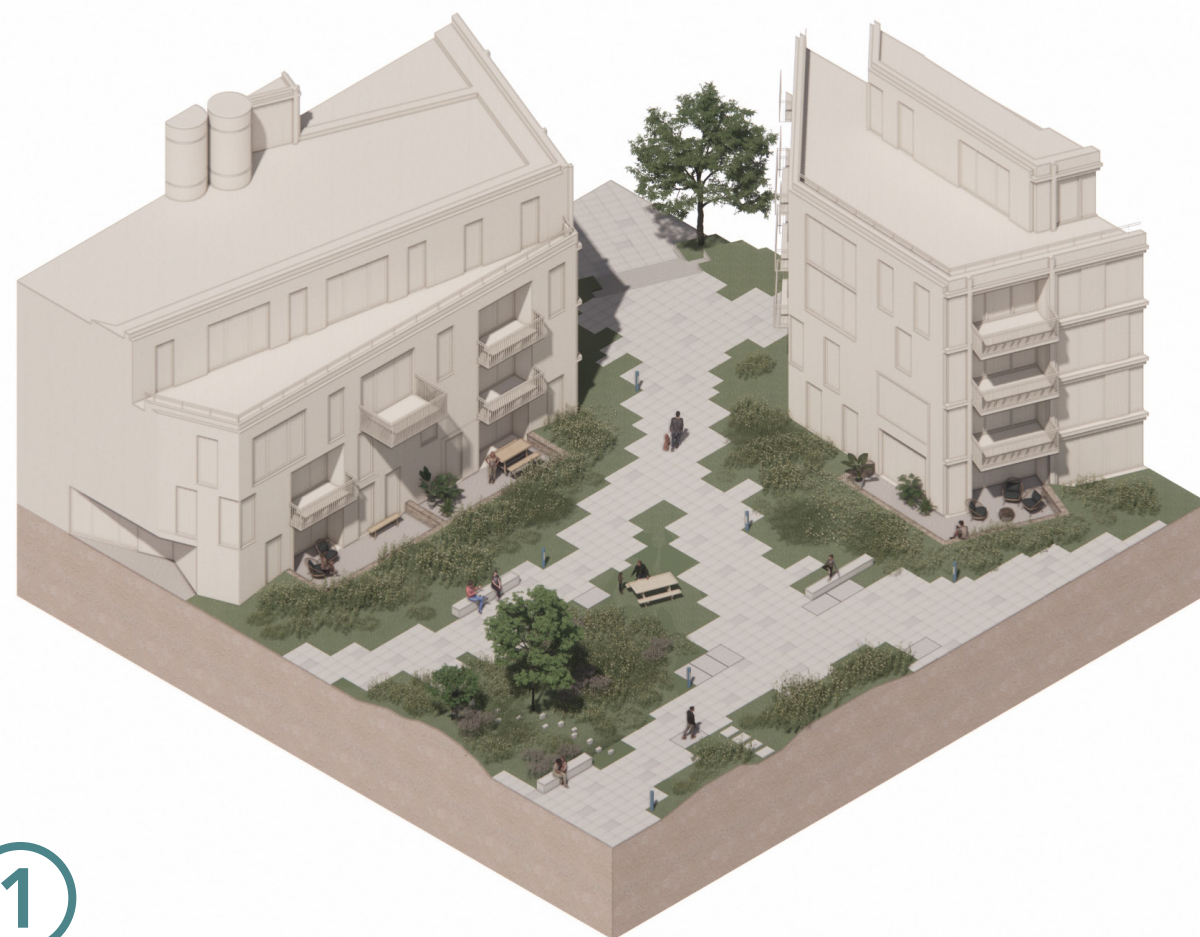


2



83

1. Verblijven op groen
parkeerdek

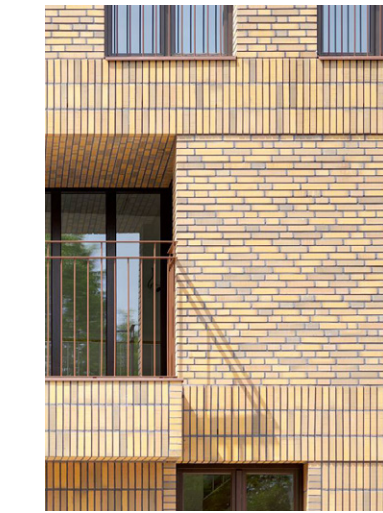


De IJzerwerf presenteert zich als een stoer en samengesteld havenblok. De architectuur heeft een robuuste en eigentijdse industriële uitstraling door het gebruik van staal met 'analoge' bouwkundige details. Donker metselwerk en voegen of donker kleurige prominente stalen elementen vormen de basis. Robuuste elementen als balkons, noodtrappen en een kraan geven detail aan het volume. Deze elementen kennen een verfijnde detaillering in metaal of staal. Het toepassen van metalen bouwkundige details is terug te vinden in de openbare ruimte. Groen 'staat' op de werf en maakt (verblijfs) plekken met metaal als detail.

De Parkwerf verbindt Park Oosterhout met het kanaal. De landschappelijke opzet van de Parkwerf is de ruimtelijke drager voor stadsblokken met een eenduidige dakrand als begeleidende wand tot aan het kanaal. Rustig kleurgebruik in warme tinten maakt de architectuur ondergeschikt aan het park. De architectuur geeft vorm aan de menselijke maat en schaal. Verspringingen in de opbouw, terraswerking en balkons zijn nadrukkelijk onderdeel van het hoofdvolume en overwegend horizontaal geleed zijn. De stadsblokken staan in het park waarbij het groen tot aan de gevel komt en waar mogelijk onderdeel wordt van de gebouwde structuur. In de nabijheid van het kanaal en de mogelijke brug ontstaat een iets meer robuuste en uitgesproken stedelijkheid.

De Betonwerf heeft een monumentale opzet, waarbij eenduidige volumes betekenins geven aan de Groene hoven. Een gridstructuur vormt de basis voor de gevelvlakken en openingen met homogene en leesbare volumes als resultaat. Het gegoten karakteristiek van beton kan terugkomen in betonnen geveldelen. Baksteen zoekt in kleur aansluiting op deze betonnen geveldelen of vorm juist een contrast door toepassing van gemêleerd rood verkalkt/vervuild metselwerk. De openbare ruimte vormt een patchwork van verhardings- en groenvlakken. Het groen verdringt symbolisch veelvuldig de verharding. Tot in de detaillering wordt gezocht naar contrast en een grovere afwerking.

5.3 Architectuur



materialisering in warme tinten baksteen

materialiteit en tactiliteit worden vergroot door ambachtelijke toepassing van baksteen in bijvoorbeeld bijzondere verbanden

diepe neggen

de diepe neggen geven het gebouw meer massa en geven vorm aan de overgang tussen openbaar en privé als gebouwde transitiezone



gridstructuur in baksteen

het grid geeft de gevel een robuuste massa en monumentale geleiding

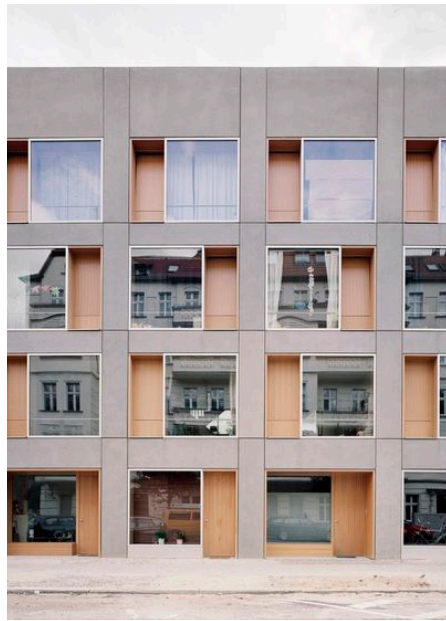


hoogwaardige & fijnmazige detaillering

DE BASIS VAN BAKSTEEN WORDT GECONPLEMENTEERD MET HOOGWAARDIGE MATERIALEN IN FIJNMAZIGE STRUCTUREN



PARKWERF
palet architectuur



verankerde volumes

het gevelvlak landt waar mogelijk op de kade of maaiveld en geeft de massa's een kloek karakter.



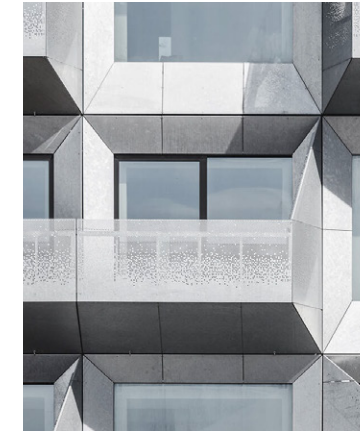
eigentijdse havenblokken

samengesteld bouwblok met een pandsgewijze geleding, maar met een eenduidige architectonische uitstraling



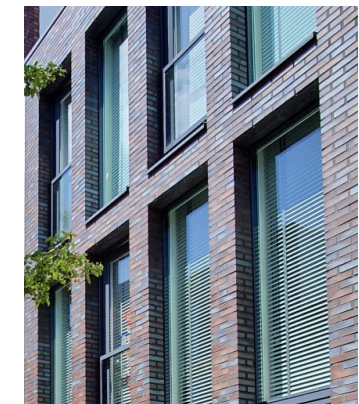
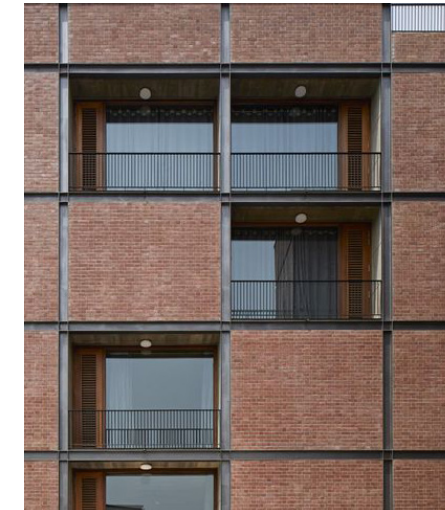
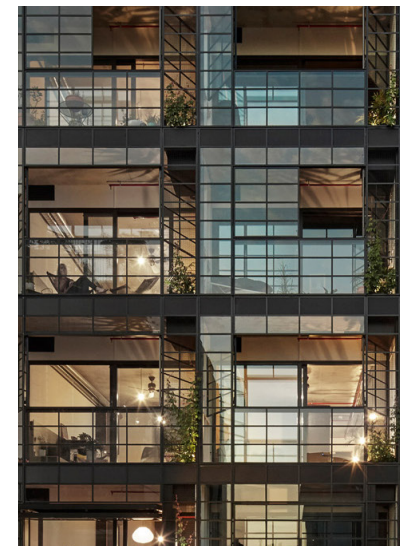
ijzer als accent

bijzondere toepassing van ijzeren/stalen/ aluminium elementen in de gevel, zowel in vlak als in fijnere structuren



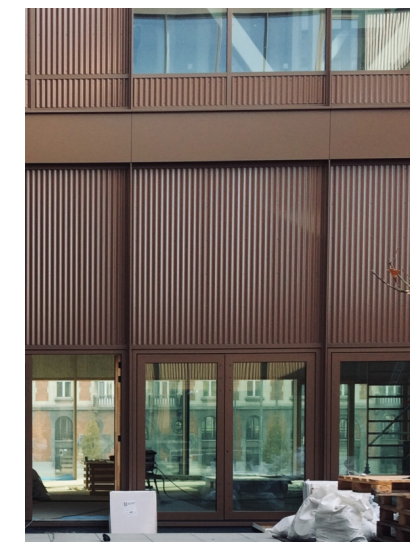
fijnmazige structuren

fijnere structuren geven verfijning en luchtigheid aanhet gebouw en nautische elementen hierin refereren aan het havenfront



robuuste industriële uitstraling

een combinatie van bakstenen en stalen elementen geeft een eigentijds industrieel karakter, zonder te vervallen in clichématige historiserende invulling



BETONWERF
palet architectuur

IJZERWERF
palet architectuur

DEEL- THEMA'S

6.1 Woonprogramma

Het definiëren van het te realiseren woonprogramma is vanuit verschillende kanten bekeken. Naast het door de gemeente opgestelde beleid is er gekeken naar de vraag binnen de stad en de specifieke vraag van de wijk en de directe omgeving.

Woningvraag binnen de stad

Naast de hoge vraag naar woningen in het sociale segment is in samenwerking met Leygraaf ook onderzoek gedaan naar de huidige vraag binnen de koop en huur in de vrijesector. Daaruit komt een zeer hoge vraag naar voren voor met name het midden maar ook het hogere segment. Zowel in de koop als in de huur is er heden te weinig aanbod waardoor veel mensen uitwijken naar buiten de stad, dan wel besluiten nog even hun verhuisplannen uit te stellen. Hierdoor stokt de doorstroom en is er vooral onderaan de woningmarkt geen ruimte voor ingroei.

Koop: grootste groep tussen de 240.000,- en de 575.000,- euro
Huur: grootste groep tussen de 850,- en de 1300,- euro.

Doorstromen buurt

In gesprekken en gedurende de participatie met de buurt is een duidelijke vraag naar betaalbare woningen naar voren gekomen. Er is een grote vraag naar woningen voor starters en mensen met kinderen die graag in de buurt willen blijven wonen nadat ze het huis uit gaan. Tevens is goede woonruimte voor ouderen en alleenstaande een duidelijke toevoeging voor de wijk die er heden zeer beperkt is.

Woonboten

De woonboten vormen een bijzondere maar ook eigenzinnige gemeenschap in het hartje van het gebied. Niet alleen het behoud van deze huidige plekken, maar ook het ondersteunen van deze bijzondere community is onderdeel van deze ontwikkeling. Daar is vooral in Zeglis 3 en mogelijk ook in Zeglis 7 ruimte voor om mooi ingewerkte extra plekken mogelijk te maken.

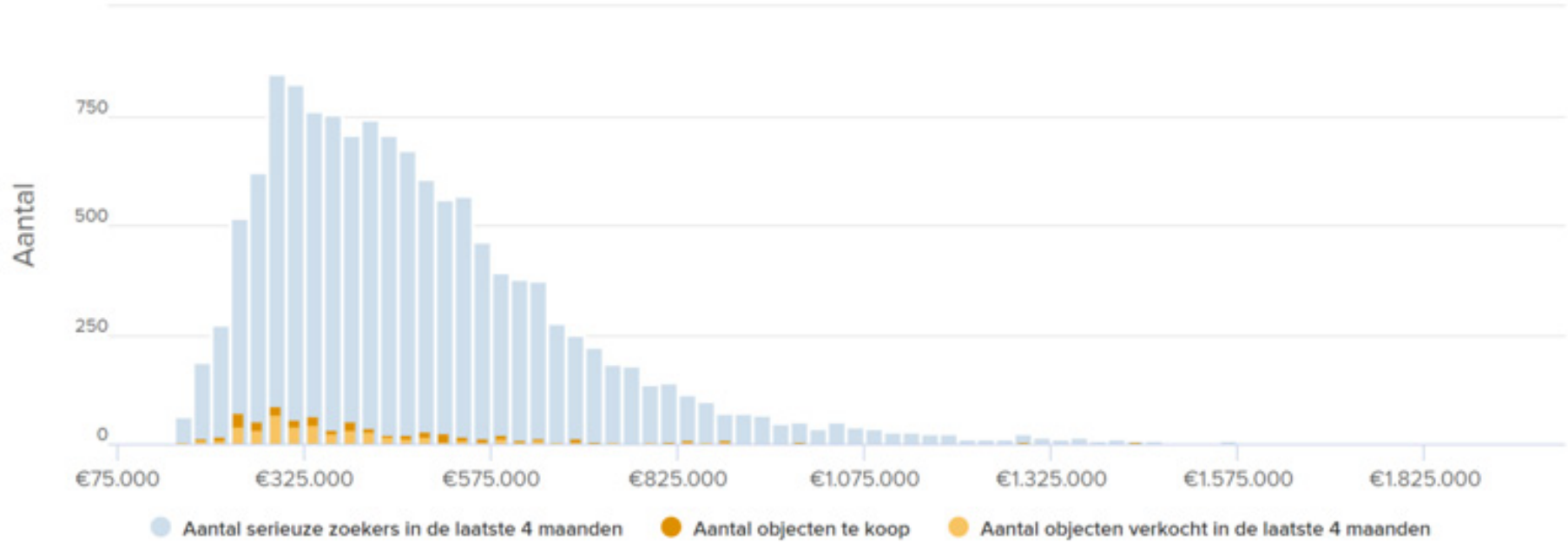
Woonakkoord Regio Alkmaar en Omgevingsvisie 2040

Deze ontwikkeling kan op verschillende vlakken goed bijdragen aan het beleid in Alkmaar. Ten eerst het toevoegen van een groot aantal sociale en betaalbare woningen. Daarvan wordt een groot deel in samenwerking met woningcorporatie gerealiseerd om een goede verhuur te garanderen. Een andere deel wordt juist in de koop aangeboden om zo vooral starters een kans te bieden toe te treden op de woningmarkt. Daarnaast biedt deze wijk veel ruimte voor alleenstaanden en ouderen. Een groep die het binnen de Alkmaarse woningmarkt lastig heeft maar sterk groeiende is. Door dicht bij voorzieningen te zitten, in een echte levendige wijk, met zorg om de hoek is het mogelijk voor ouderen langer zelfstandig te blijven wonen. Het kanaal en de parken kunnen hierbij een extra lee kwaliteit bieden.



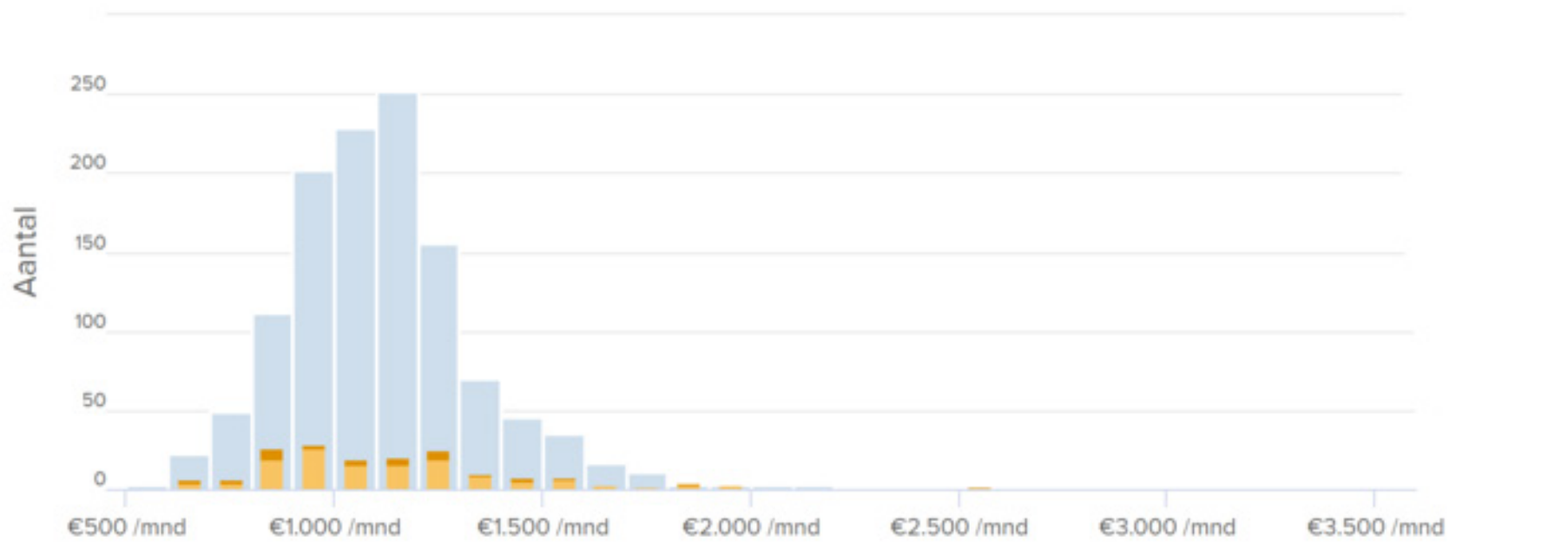
Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



Nieuwe bewoners

In Zuiderhaven gaan gewone Alkmaarders wonen en leven, mensen die in een wijk willen wonen, een gemeenschap met ieder zijn eigen plek. Een wijk aan het water, autoluw maar toch stoer, waar ze met trots over kunnen vertellen. Verder hechten ze waarde aan verbindingen met elkaar en ieder een eigenplek in het openbaar gebied. Deze mensen houden van de stadse reuring in combinatie met de rust van een besloten wijk. Met de fiets alles binnen handbereik als het kan, maar rustig als ze het willen.

Marktanalyse nieuwe bewoners

In samenwerking met Leygraaf is onderzoek gedaan naar kansrijke doelgroepen. Aan welke woonmilieus is behoefte in de stad en in welke woningtypen wil men graag wonen. Dit heeft geresulteerd in een aantal kansrijke doelgroepen die ook aansluiten bij het beleid van de gemeente en de wijk.



Volks en Uitgesproken

Volks en Uitgesproken woont en werkt relatief eenvoudig. Dat is prima; met gezellige burens en wat sociaal vertier op z'n tijd is het leven leuk. De mensen van Volks en Uitgesproken zijn tussen de 18 en 60 jaar, met het zwaartepunt tussen de 45 en 60. Ze zijn zowel alleenstaand als samenwonend, overwegend zonder kinderen. Dit segment bestaat vooral uit huurders maar ook uit kopers. De buurt is belangrijk, de voorzieningen en de burens.

Jong en Hoopvol / Starter

Deze groep is meestal alleenstaand zonder kinderen dan wel een eerste jongste aanwist en zitten nog in de studiebancs of werken al. Eén ding hebben ze gemeen: hun toekomst ligt nog open. Ze staan aan het begin van de maatschappelijke ladder. De één start een gezin, de ander maakt volop carrière en een derde combineert carrière en gezin. Ze geven zichzelf en anderen het liefst alle ruimte om zich te ontplooiën en staan voor veel open. Ook voor andere leefstijlen en culturen. Ze treden vaak voor het eerst toe in de woningmarkt waar heden voor deze groep erg weinig ruimte is.





Zorgeloos en Actief/ middelbare leeftijd

Wat een fijn, onbezorgd leven leiden deze overwegend 50-plussers die nog midden in het leven staan. Ze zijn vaak al klaar met hun carrière, beschikken over voldoende middelen en de kinderen zijn het huis uit. Alle ingrediënten zijn aanwezig om heerlijk te genieten. Daarom gaan de mensen van Zorgeloos en Actief ook regelmatig op vakantie en houden ze van een rijk cultureel leven. Ze staan open en eerlijk in het leven. Deze mensen hebben oog voor hun naaste burens, maar ook voor wat er in de rest van de stad en het land gebeurt.



Twee verdieners

Lunchpakketjes maken, de kinderen naar school brengen en halen snel nog inkopen, sportkleding klaarleggen en ondertussen wat mails versturen. Bij de tweeverdieners is het altijd druk! Deze doelgroep woont graag dicht bij de stad, maar moet ook de ruimte hebben voor 2 autos en alle voorzieningen voor de kinderen bij de hand. Geld is niet het probleem, tijd, kwaliteit en de juiste voorzieningen zijn de uitdaging.



Emptynesters/ ouderen

De kinderen zijn het huis uit en de agenda is niet meer gevuld met werk. De Emptynesters hebben anders dan sociaal geen vaste verplichtingen meer. Ze passen soms op de kleinkinderen en gaan vooral lekker fietsen, de stad in voor koffie en op pad. De actieve 65-plussers wonen vaak samen en hebben nog een goed inkomen. Deze groep voelt zich sterk verbonden met de directe leefomgeving.

Woningaanbod

Zuiderhaven krijgt een sterk gemixt woningaanbod. In totaal komen er 1100 woningen in deelgebieden 1 t/m 6 en zijn er heden 325 woningen gepland in deelgebied 7. Van dit totaal zullen er circa 170 woningen grondgebonden zijn de rest zijn een gevarieerde mix van appartementen, loftwoningen, penthouses en duplex woningen. Alle woningen hebben een goede kwalitatieve buitenruimte waarin een variatie gemaakt wordt in tuinen, balkons en dakterrassen. Daarbij ligt er veel nadruk op dakterrassen aangezien dit als een hoge woonkwaliteit wordt gedefinieerd. Een groot deel van de appartementen zal tevens levensloopbestendig worden uitgevoerd.

Koop vs huur

De woningen zullen bestaan uit een mix van huur en koop. Naast de woningcorporatie, die een groot deel zal afnemen, wordt ook gekeken naar beleggers om vooral het midden en hogere segment aan verhuur op zich te nemen. Binnen de koop zit een grote variatie qua grootte, luxe en voorzieningen. Hierdoor is het instappen voor starters mogelijk, maar ook het doorstromen of overstappen naar een grotere woning, een luxe appartement, van huur naar koop of naar die ene bijzondere woning met een ruim dakterras een vide of zelfs een ware daktuin.

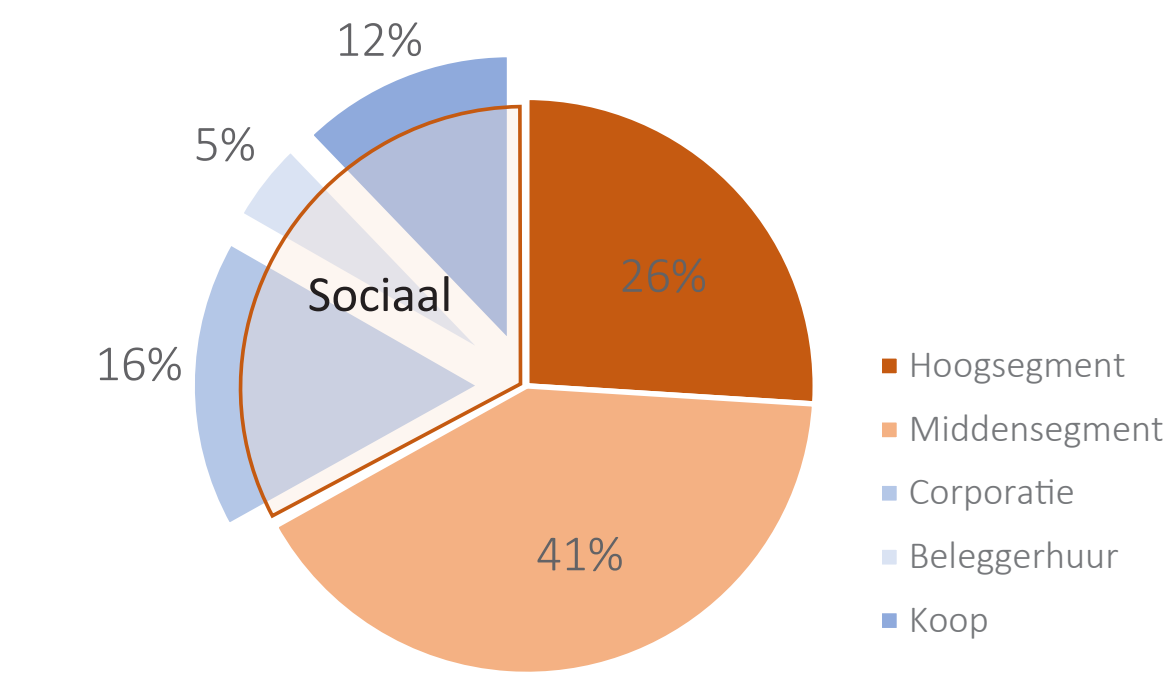
Sociaal

- In de deelgebieden 1 t/m 6 wordt 33% uitgevoerd in het sociale segment (364 woningen). Dit is opgedeeld in 3 types;
- Sociale huur via een samenwerking met Woonwaard (180 woningen). Dit is een mix van categorie 1 en 2. (circa 30%-70%);
 - Sociale huur middels een belegger (50 woningen categorie 2) Dit is nog wel afhankelijk van de door de gemeente gestelde eisen aan de instandhoudingstermijn. Mocht dit langer zijn dan 15 jaar, zal dit deel van het segment over gaan naar de sociale koop aangezien beleggers dit dan niet opnemen;
 - Sociale koop (134 stuks woningen).

Deelgebied 7 kent vooralsnog 40% sociaal welke volledig wordt uitgewerkt met Woonwaard (130 woningen). Ook dit betreft een mix van categorie 1 en 2. (circa 30%-70%) Hiermee denken we voor verschillende groepen in het sociaal segment een plek te kunnen bieden. Van starters tot aan mensen met een smallere beurs of die een ondersteuning behoeven.

Woonproducten

Naast reguliere appartementen en grondgebonden woningen is een mix gemaakt van bijzondere andere type woningen. Denk daarbij aan penthouses met grote terrassen voor met name de emptynesters, duplex appartementen uitkijkende over het water, stadswoningen als betaalbaar alternatief voor starters met de wens voor een tuin en loftwoningen voor de vrije vogels.



Woonprogramma

De stedenbouwkundige opzet is erop gericht een grote diversiteit aan woonvormen te realiseren. Daarmee kunnen we ruimte bieden aan veel doelgroepen in verschillende financiële categorieën. Hieronder per fase en woonblok een eerste omschrijving en het te verwachten aantal woningen. Dit kan nog sterk wijzigen naar gelang de verdere uitwerking.

TYPE	METRAGE	SEGMENT
Appartement Corporatie	35 - 70 m2	Sociale Huur
Appartement Beleggerhuur	45 - 70 m2	Sociale Huur
Appartement koop	50 - 70 m2	Sociale koop
Appartement	55 - 90 m2	Middensegment huur
Appartement	55 - 100 m2	Middensegment koop
Grondgebonden	100 - 135 m2	Middensegment koop
Appartement	75 - 135 m2	Hoger segment huur
Appartement	85 - 180 m2	Hoger segment koop
Grondgebonden	120 - 220 m2	Hoger segment koop

ZEGLIS 1

- GEBOUW A - 57 woningen
- Een luxe wooncomplex met grotere koopwoningen. Deel grondgebonden met tuin en appartementen met grote dakterrassen.
- 6 grondgebonden woningen (150-180m² GO) verkoop
 - 19 stadswoningen (100-180m² GO) verkoop
 - 22 appartementen (80-120m² GO) verkoop
 - 10 penthouses (110- 180m² GO) verkoop

- GEBOUW B - 63 woningen
- Een statig appartementen complex, met een mix zowel voor het middensegment als voor het iets hogere segment.
- 4 stadswoningen (75-125m² GO) verkoop
 - 47 appartementen (50-150m² GO) beleggersverhuur en verkoop
 - 4 penthouses (100- 150m² GO)
 - 12 sociaal

- GEBOUW C - 58 woningen
- Een gedifferentieerd complex gericht op starters, alleenstaande en mensen met een duidelijk budget, maar ook met enkele middensegment en luxere woningen. Een mix van huur en koop met een aanzienlijk deel binnen de sociale categorie.
- 5 stadswoningen (75-125m² GO) verkoop
 - 35 appartementen (50-150m² GO) beleggershuur en/of verkoop.
 - 18 sociaal

- GEBOUW D - 44 woningen,
- Appartementen en duplex woningen met een tuin, dakterras of grote buitenruimte.
- 10 duplex appartementen (75-120m² GO) verkoop
 - 4 stadswoningen (100-150m²)
 - 30 appartementen (65-140m² GO) verkoop

- ZEGLIS 2**

GEBOUW E - 20 woningen,

Kleinschalig complex waarbij de woningen een duidelijke connectie met het maaiveld hebben. Deel heeft tuinen anderen een dakterras.

 - 5 stadswoningen (110-160m² GO) verkoop
 - 15 appartementen (70-260m² GO) verkoop
- GEBOUW F - 175 woningen

Een mix van koop en huur in de sociale categorie op een commerciële plint met sociale voorzieningen.

 - 45 appartementen (35-75m²) sociale koop.
 - 130 appartementen sociale huur (woonwaard)
- GEBOUW G - 23 woningen

Enkele stoere stadswoningen met daarnaast kleinschalig appartementen.

 - 6 stadswoningen (110-180m² GO) verkoop
 - 17 appartementen (55-90m² GO) verkoop/verhuur
 - 2 sociale koop
- GEBOUW H - 34 woningen

Grotere appartementen en stadswoningen. Op de kop bij de haven met een geweldig uitzicht gericht op ouderen.

 - 6 stadswoningen (120-190m² GO) vrije markt verkoop
 - 28 appartementen (50-160m² GO) vrije markt verkoop
- GEBOUW I - 17 woningen

Luxe appartementen en stadswoningen aan het water en de haven.

 - 4 stadswoningen (120-190m² GO) vrije markt verkoop
 - 13 appartementen (70-120m² GO) vrije markt verkoop
- GEBOUW J - 35 appartementen

Gericht op een mix van verhuur en koop.

 - 5 duplex appartementen met straat toegang
 - 25 appartementen (55-110m² GO) verkoop/verhuur
 - 5 sociaal koop
- GEBOUW K - 52 woningen

Gericht op verhuur middels een belegger voor het midden en sociaal segment.

 - 10 duplex appartementen met straat toegang
 - 23 appartementen (50-100m² GO) vrije markt verhuur
 - 19 sociaal

- ZEGLIS 3**

GEBOUW L - 102 appartementen

Woningen op een commerciële plint, deels voor de verhuur, deels voor de verkoop. Een deel wordt in de sociale huur/ koop gezet.

 - 78 appartementen (55-150m² GO) verhuur/verkoop
 - 24 sociaal
- GEBOUW M - 59 woningen

Appartementen duplex woningen, dakterrassen en stadswoningen.

 - 10 stadswoningen (100-150m2 GO) vrije markt verkoop
 - 31 appartementen (65-140m2 GO) verhuur/verkoop
 - 18 sociaal
- GEBOUW N - 65 woningen

Een stoer havenblok voor gezinnen met stadswoningen en grotere appartementen.

 - 20 stadswoningen (110-190m² GO) vrije markt verkoop
 - 40 appartementen (65-140m² GO) vrije markt verkoop
 - 5 sociaal
- GEBOUW O - 44 woningen

Luxe havenwoningen, het bijzondere blok met penthouses en lofts.

8 duplex appartementen begane grond met straat toegang

36 appartementen (80-150m2 GO) vrije markt verkoop
- ZEGLIS 6**

GEBOUW Q - circa 172 woningen

Op een commerciële plint appartementen die direct gebruik kunnen maken van voorzieningen en parkeren. Uitermate geschikt voor starters en alleenstaanden. Een groot deel zal dan ook sociaal worden uitgewerkt.

 - 10 appartementen (GO ntb) sociale koop
 - 60 appartementen (GO ntb) sociale huur (Woonwaard)
 - 82 appartementen (GO ntb) vrije markt verkoop
- GEBOUW R - circa 85 woningen

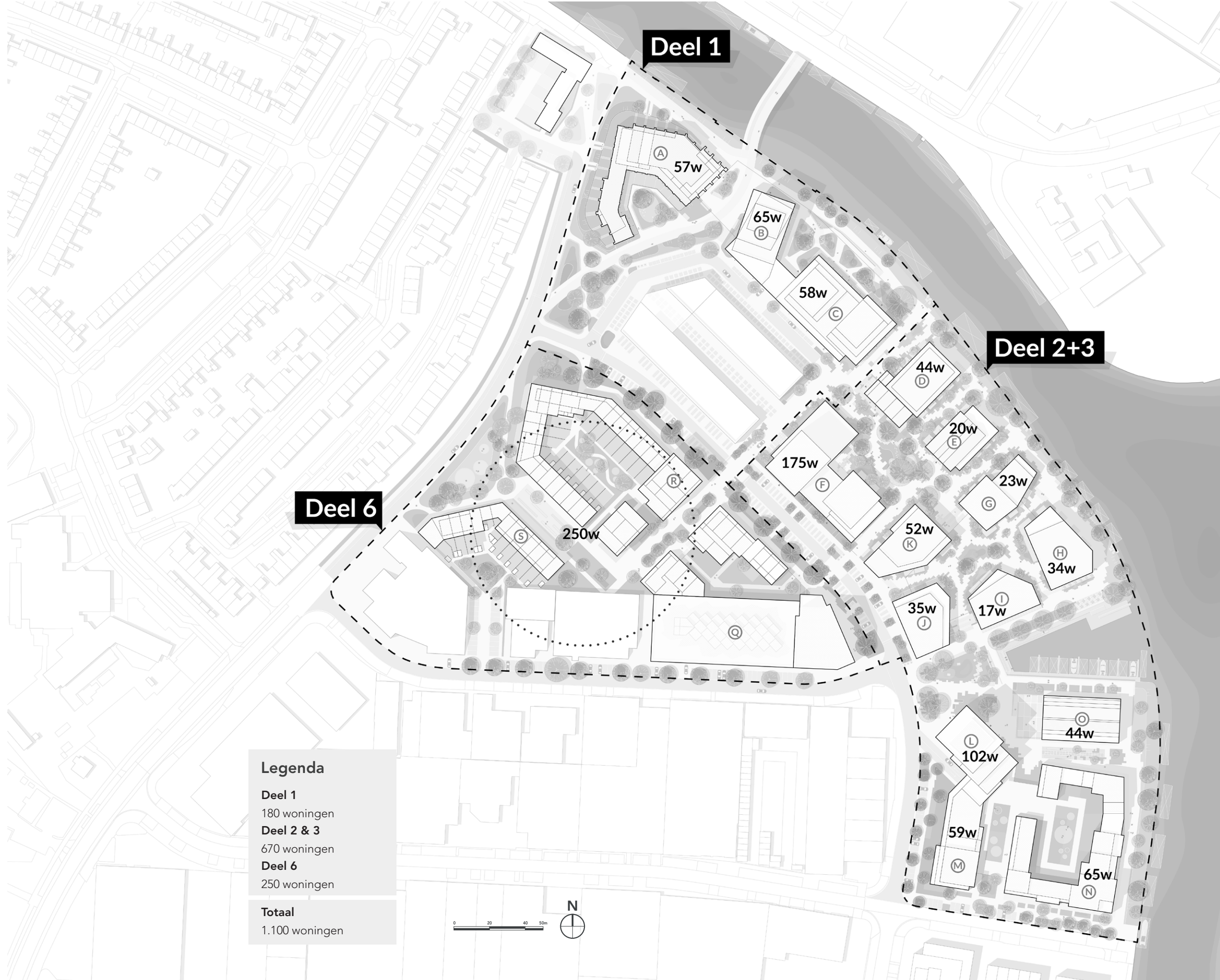
Veel grondgebonden woningen aangevuld met appartementen.

Appartementen gericht op het middensegment, uitgevoerd voor bescheiden gezinnen en grotere eengezinswoningen.

 - 25 grondgebonden woningen (GO ntb) vrije markt verkoop
 - 60 appartementen (GO ntb) vrije markt verkoop
- GEBOUW S - circa 13 woningen

Grondgebonden woningen voor gezinnen.

 - 13 grondgebonden woningen (GO ntb) vrije markt verkoop



6.2 Verkeer

Voetgangers

De voetgangers krijgen veel ruimte binnen het plan. De Bestevaerstraat vanaf de Strooijonkerstraat en de Herculesstraat krijgen aan beide zijde trottoirs. En ook de noordzijde van de Strooijonkerstraat wordt voorzien van een trottoir. En ook zijn er veel binnenhoven van de bouwblokken openbaar en kan men er doorheen wandelen. Op deze wijze kunnen voetgangers op een veilige manier door het gebied heen lopen. En als slagroom op de taart, wordt een prachtige wandelroute langs het noord-Hollandsch kanaal gerealiseerd. Dit is straks een heerlijke plek om te recreëren. En samen met de andere wandelpaden door het gebied kan je een leuk rondje wandelen. En een voetgangers -en fietsersbrug bied ook mogelijkheden Oudorp te voet te bezoeken.

Fietsers

Ook aan de fietsers is gedacht. Met name een fietsbrug wordt het aantrekkelijk gemaakt om Oudorp met de fiets te bereiken en andersom. Daarvoor moet je nu flink omfietsen, namelijk via de Leegwaterbrug of Friesebrug. De fietsers gaan straks op de rijbaan van de Bestevaerstraat vanaf de Strooijonkerstraat en ook op de Herculesstraat tussen de Bestevaerstraat en Strooijonkerstraat. Dat gaat goed omdat dit 30km/h zones zijn met een lage verkeersintensiteit. In onze visie is de Herculesstraat een van de fietsverbindingen tussen de Oud-Overdie richting Boekelermeer. De overige wegprofielen blijven in stand. Zo heeft de Bestevaerstraat vanaf de Strooijonkerstraat richting de N242 fietsstroken aan beide zijde. Ook kan men gemakkelijk vanaf de fietsbrug richting de binnenstad over het Zeglis.

Auto ontsluiting

Het uitgangspunt van het plan is dat het wordt ingepast binnen de bestaande wegenstructuur. De Bestevaerstraat vanaf de ring is de hoofdontsluiting en behoud de het profiel tot en met de Strooijonkerstraat. De Bestevearstraat vanaf Strooijonkerstraat en Herculesstraat tussen de Strooijonkerstraat en Bestevaerstraat dienen opnieuw

ingericht te worden en krijgen een nieuw wegprofiel die meer past bij een woonwijk en de snelheid wordt hier terug gebracht naar maximaal 30km/h. Het profiel van de Strooijonkerstraat kan worden behoud. De Strooijonkerstraat is namelijk de overgang tussen het wonen en het werken. En dient goed toegankelijk te blijven voor vrachtauto's. Verder stellen wij een uitritconstructie voor richting het noordelijk gedeelte van de Bestevaerstraat ter hoogte van bocht Bestevaerstraat naar de Strooijonkerstraat. En ook voor het noordelijke deel van de Herculesstraat ter hoogte van de bocht van Strooijonkerstraat naar het zuidelijke deel van de Herculesstraat. Op deze wijze wordt er een duidelijk de demarcatie tussen bedrijventerrein en woongebied gecreëerd. Het Zeglis langs het Noord-Hollandsch kanaal is in de huidige situatie nog toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Dit stuk weg wordt opgeheven en ingericht tot een wandelpromenade. De woonbootbewoners kunnen indien het moet via de beheerder van het gebied met de auto bij de woonboot komen voor laden en lossen.

De verkeersafwikkeling van het gebied wordt momenteel verder uitgewerkt door Goudappel Coffeng.

Openbaar vervoer

Er is momenteel een Bushalte aanwezig aan de Bestevaerstraat tussen de Kitmanstraat en de Strooijonkerstraat. Bij deze halte stoppen twee buslijnen, te weten:

- Buslijn 8 route van Koelmalaan naar Station Alkmaar (2x per uur)
- Buslijn 163 route van station Uitgeest naar Station Alkmaar via Akersloot (1x per uur)

Deze halte zal naar verwachting intensiever worden gebruikt door het toevoegen van de extra woningen. Het onderzoeken is waard of Connexxion de frequenties van lijn 8 kan verhogen. In plaats van 2 keer per uur naar 4 keer per uur. Op deze wijze is het aantrekkelijker om de bus te pakken richting de binnenstad en het station.

Bouwverkeer

Het bouwverkeer komt vanaf de N242 via de Bestevaerstraat het gebied binnen rijden. Ons voorstel is dat het bouwverkeer altijd een lusje kan rijden via Strooijonkerstraat, Herculestraat richting de Bestevaerstraat. Op deze wijze voorkomen we dat het vrachtverkeer door de smalle straten van de Zeehelden buurt komt.

Goederenvervoer

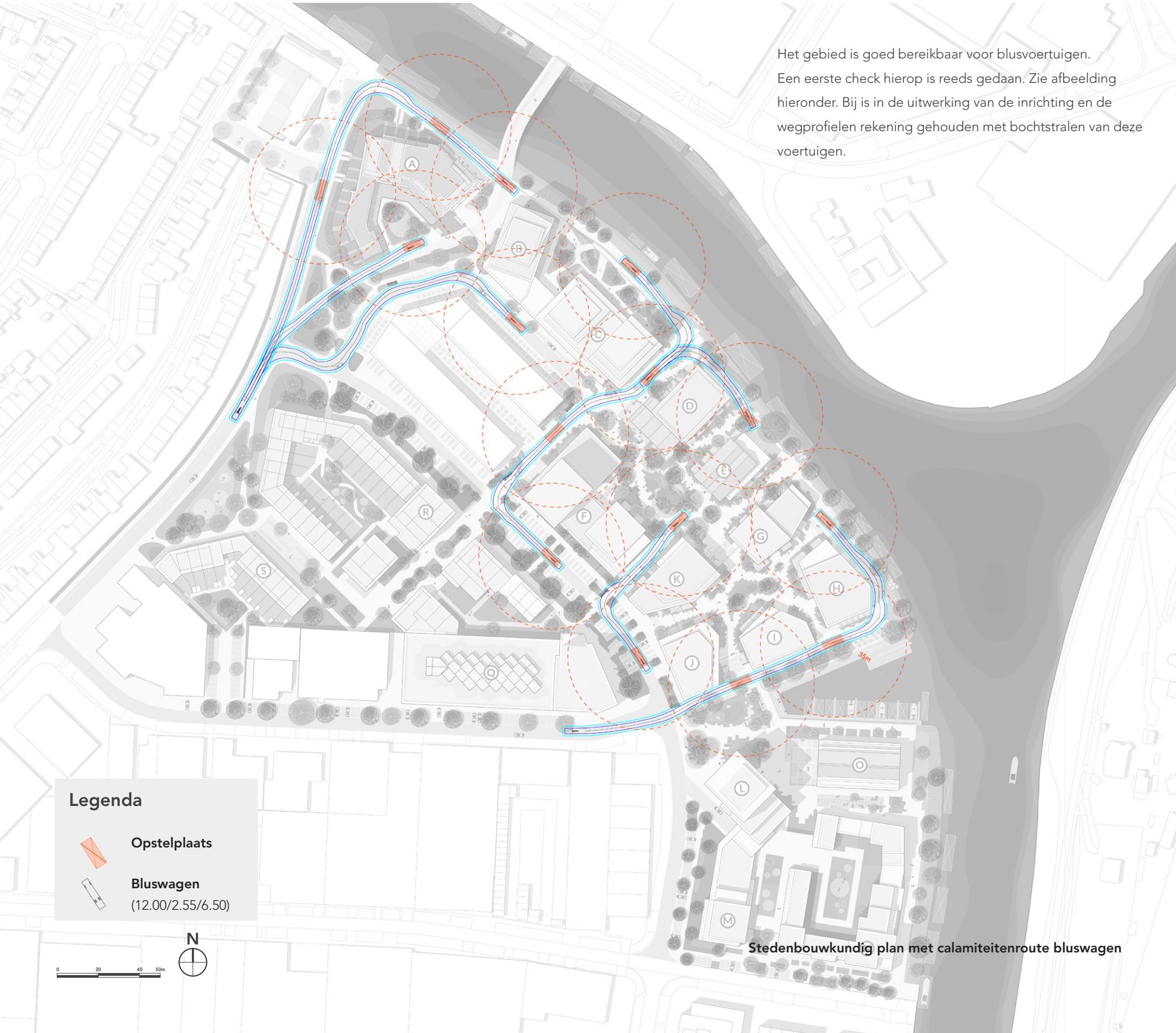
De Herculesstraat tussen Strooijonker en de Bestevaerstraat is in de nieuwe situatie geen verkeersader meer die druk gebruikt wordt door vrachtwagens. Hetzelfde geldt straks voor Bestevaerstraat van Strooijonkerstraat tot aan het Kanaal.

Wel is het met het oog op huisvuilinzameling, verhuizen, bevoorrading etc. in het gebied rekening gehouden met (weg)profielen die voldoende ruimte bieden voor dit vervoer.

De Strooijonkerstraat behoud zijn huidig profiel en is geschikt voor intensief gebruik van vrachtwagens die het bedrijventerrein aandoen. Al hoewel dit naar verwachting flink zal afnemen als Sterk Beton en IJzerwerf Overdie verplaatst zijn.

Calamiteitenverkeer

Het gebied is goed bereikbaar voor blusvoertuigen. Een eerste check hierop is reeds gedaan. Zie afbeelding hieronder. Bij is in de uitwerking van de inrichting en de wegprofielen rekening gehouden met bochtstralen van deze voertuigen.



6.3 Parkeren

Alkmaar wilt een parkeervriendelijke stad zijn. En goede parkeernormen dragen bij aan een parkeervriendelijke en bereikbare en tevens leefbare stad. Dat is de centrale gedachten. Met de parkeernormennota 2020-2027 van de gemeente Alkmaar wordt die gedachte geborgd. Bovendien zorgt deze norm ervoor dat de parkeerdruk niet verergert.

Stap 1: bepalen normatieve parkeerbehoefte.

Bedrijventerrein Overdie is geen gereguleerd gebied en valt daarom conform de nota onder ‘overig’ gebied. De parkeervraag van het plan is uitgewerkt aan de hand van de vermelden parkeernormen onder de kolom overig. Het plan bevat 1.100 woningen van diverse afmetingen en bevat circa 6.500m2 aan commerciële plint . Het gehele woon-, werk- en voorzieningenprogramma is getoetst aan deze parkeernormennota. Voor de uitwerking van deze parkeernormennota zie tabel 1.

De parkeerbehoefte die is doorgerekend in tabel 1 komt uit 1550 parkeerplaatsen.

Stap 2: toetsen dubbelgebruik

De parkeerbehoefte is ook getoetst op dubbelgebruik, zie daarvoor tabel 2. Hierbij is gekeken naar het gebruikersdeel en het bezoekersdeel.

De volgende uitgangspunten zijn hierbij aangehouden:

- De parkeerplaatsen voor bezoekers van de voorzieningen zijn openbaar toegankelijk.
- De parkeerplaatsen voor bezoekers van de woningen zijn bereikbaar via het aanbellen van een intercom bij de inrit van de parkeergarage die in verbinding staat met een woning.
- Alle vrije sector woningen krijgen 1 parkeerplaats toegewezen.
- In totaal zijn er 735 vrije sector woningen en 365 sociale sector woningen.
- Er zijn 1235 parkeerplaatsen beschikbaar in parkeergarages. Waarvan er 735 worden toegewezen aan vrije sector woningen.
- Er blijven dan 500 zogenaamde zwervplekken over in de parkeergarages die door bewoners en bezoekers gebruikt kunnen worden.
- Er worden 195 parkeerplaatsen op het maaiveld gerealiseerd.

Uit de dubbelgebruik toets blijkt dat met bovenstaande uitgangspunten dat de parkeerbehoefte van 1.550 naar 1.430 gereduceerd kan worden.

In het stedenbouwkundige plankaart is uitgewerkt waar de parkeervoorzieningen komen. De parkeergarage in blok Q met 500 parkeerplaatsen krijgt een bijzondere status deze wordt volledig openbaar gemaakt, de overige parkeergarages zijn niet-openbaar en enkel toegankelijk voor bewoners.

Deelmobiliteit

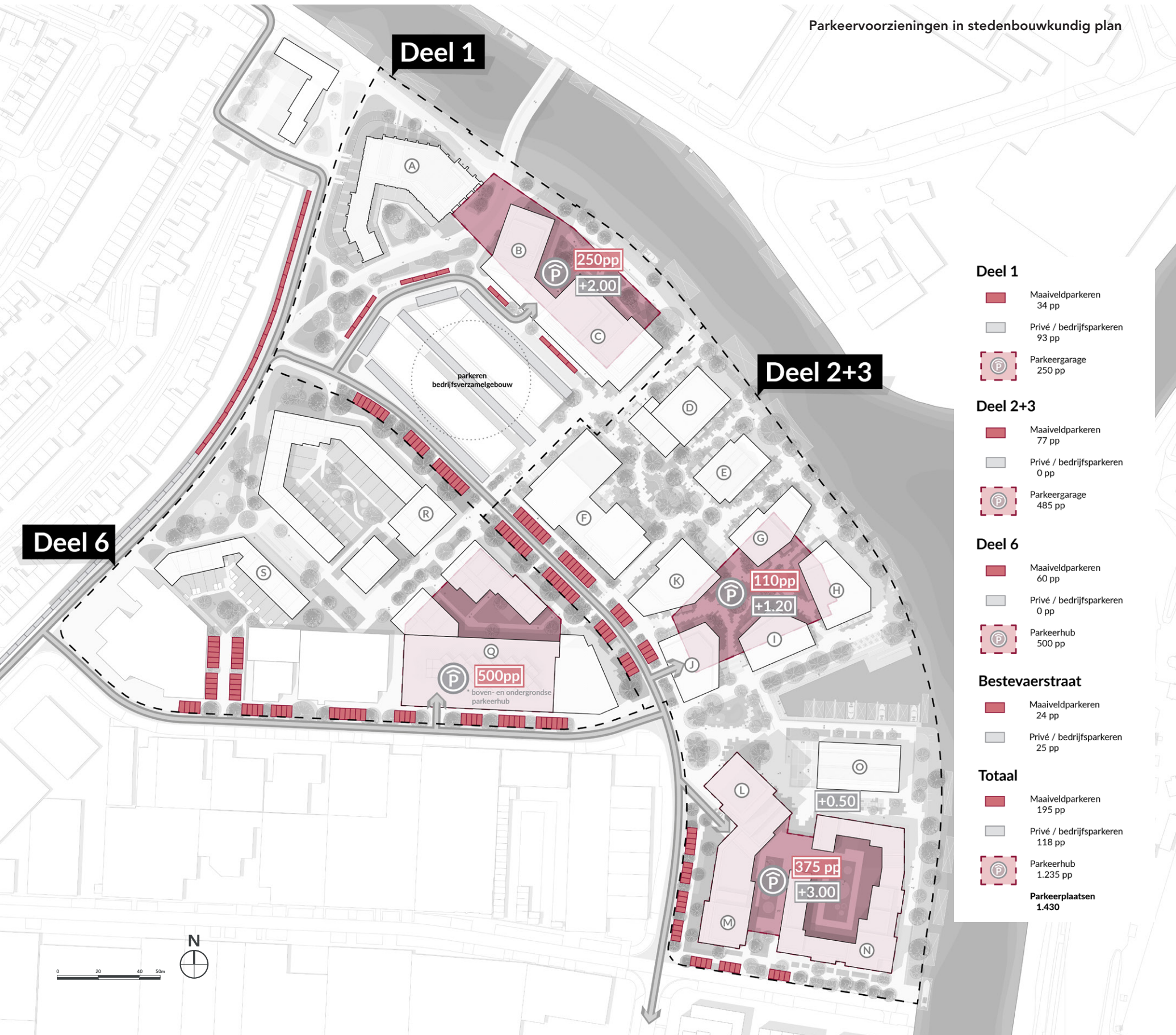
Om in een deel van de automobilitetsbehoefte van bewoners te voorzien en mee te gaan met de huidige wens van voornamelijk starters op de woningmarkt zijn wij voornemens om deelauto's bij de ontwikkeling te stallen. Autodelen is het principe dat meerdere mensen gebruik maken van dezelfde auto. Het voordeel van autodelen is dat bewoners wel gebruik kunnen maken van een auto, maar deze niet hoeven te bezitten. De gemeente Alkmaar rekent met het uitgangspunt dat 1 deelauto 4 reguliere auto's vervangt.

Wij denken dat het inzetten van 25 deelauto's goed kan werken binnen de herontwikkeling. Bij het inzetten van 25 deelauto's reduceren we de parkeer behoefte met nogmaals 75 auto's .

Kortom het inzetten van 75 deelauto's geeft een overschot van 75 auto's in de parkeerbalans.

Nader te bespreken met de gemeente Alkmaar

- Dubbelgebruik parkeerplaatsen overige straten op het bedrijventerrein.
- Lagere parkeernorm voor sociale woningbouw.
- Systeemsprong / mobiliteitstransitie conform rapport mobiliteitseffecten Alkmaars Kanaal van Goudappel Coffeng. Impact gemiddeld 0,4 auto per huishouden minder.



UITWERKING PARKNORM ZEGLIS 1 t/m 6										R E A L E S						
Disclaimer: Overzicht wordt bijgewerkt bij veranderingen in het programma																
< 45 m2			45-75 m2		45-75 m2		75-100 m2		75-100 m2		100-125 m2		> 125 m2		>125 m2	
PARKEERBEHOEFTE															Totaal	
ZEGLIS 1 t/m 6																
PROGRAMMA	60	91	254	141	193	156	81	124	1100							
NORM 2020	0,3	1	1	1,3	1,3	1,5	1,7	1,7								
DEEL BEZOEKERS	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3								
TOTAAL PARKEREN	18,0	91,0	254,0	183,3	250,9	234,0	137,7	210,8	1380							
DEEL BEZOEKERS	12,0	27,3	76,2	42,3	57,9	46,8	24,3	37,2	324							
DEEL BEWONERS	6,0	63,7	177,8	141,0	193,0	187,2	113,4	173,6	1056							
BEDRIJVEN / VOORZIENINGEN		m2	norm / 100m2	per behandel	behandel	aandeel bezoek	basis	bezoek	totaal							
				kamer	kamers											
A Lunchroom		150	5			90%	0,8	6,8	7,5							
B Sportschool		350	4,9			90%	1,7	15,4	17,2							
C Gezondheidcentrum		500		1,9	10	55%	8,6	10,5	19,0							
F Jongeren/Wijkcentrum/BSO		500	1,1			0%	5,5	0,0	5,5							
H Restaurant		235	10			80%	4,7	18,8	23,5							
I Kantoor		280	1,9			15%	4,5	0,8	5,3							
J Retail		120	2,7			72%	0,9	2,3	3,2							
L Sportschool		1000	4,9			90%	4,9	44,1	49,0							
Q Supermarkt		500	4			95%	1,0	19,0	20,0							
Q Kantoor		3000	1,9			15%	48,5	8,6	57,0							
							Totaal	81,0	126,2	207,2						
TOTAAL PARKEREN ZEGLIS 1 t/m 6										1587						
Reductie factor voorzieningen en bedrijven bij goede bereikbaarheid per fiets en openbaarvervoer (vastgesteld voor Overdie op 18%)										207,2				37		
TOTAAL PARKEREN ZEGLIS 1 t/m 6										1550						
PARKEERBALANS ZONDER DUBBEL GEBRUIK							1430-1550		te kort		120					
PARKEERBALANS MET DUBBEL GEBRUIK							1430-1428		overschot		2					
DEELMOBILITEIT met de inzet van 25 deelauto's is een reductie mogelijk van 100						100-25		75		overschot		77				

OVERZICHT DUBBELGEBRUIK ZEGLIS 1 t/m 6														
Disclaimer: Overzicht wordt bijgewerkt bij veranderingen in het programma														
Woningen	ongewogen	werkdag overdag		werkdag middag		werkdag avond		koop avond		werkdag nacht		zaterdag middag		zaterdag avond
Beschikbare plekken in parkeergarage		1235		1235		1235		1235		1235		1235		1235
Gereserveerde plekken voor vrije sector woningen (1 per woning)		735		735		735		735		735		735		735
Beschikbaar voor dubbelgebruik in pg		500		500		500		500		500		500		500
Totaal pp bewoners vaste plekken	735	100%	735	100%	735	100%	735	100%	735	100%	735	100%	735	100%
Totaal pp bewoners zwerfplekken	321	50%	161	50%	161	90%	289	80%	257	100%	321	60%	193	80%
Totaal pp bezoekers	324	10%	32	20%	65	80%	259	70%	227	0%	0	60%	194	100%
Totaal	1380		928		960		1283		1219		1056		1122	1316
A Lunchroom	8	30%	2	40%	3	90%	7	90%	7	0%	0	75%	6	100%
B Sportschool	17	50%	9	50%	9	100%	17	100%	17	0%	0	100%	17	100%
C Gezondheidcentrum	19	100%	19	75%	14	10%	2	10%	2	0%	0	10%	2	10%
F Jongeren/Wijkcentrum/BSO	6	100%	6	100%	6	100%	6	100%	6	0%	0	100%	6	100%
H Restaurant	24	30%	7	40%	9	90%	21	90%	21	0%	0	70%	16	100%
I Kantoor	5	100%	5	100%	5	5%	0	10%	1	0%	0	5%	0	0%
J Retail	3	30%	1	60%	2	10%	0	70%	2	0%	0	100%	3	0%
L Sportschool	49	50%	25	50%	25	100%	49	100%	49	0%	0	100%	49	100%
Q Supermarkt	20	30%	6	60%	12	40%	8	70%	14	0%	0	100%	20	40%
Q Kantoor	57	100%	57	100%	57	5%	3	10%	6	0%	0	5%	3	0%
Totaal	207		136		141		113		124		0		122	113
Totaal	1587	1064		1102		1396		1343		1056		1244		1428

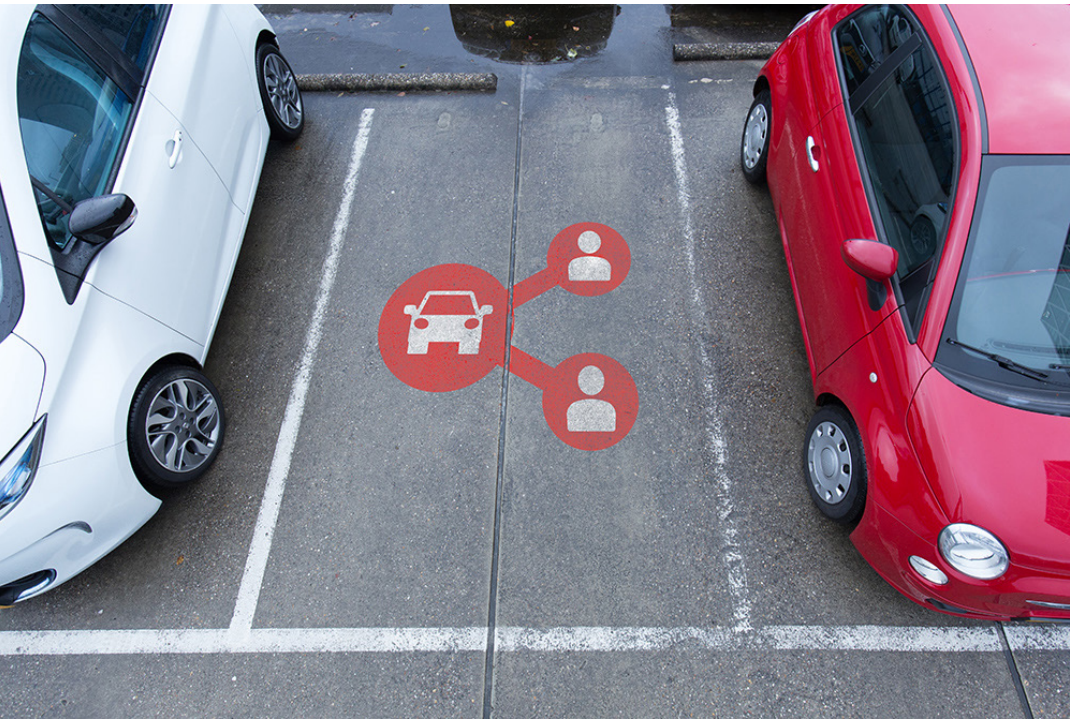
6.4 Duurzaamheid

Belangrijke thema's met betrekking tot duurzaamheid zijn op een eigentijdse en toekomstgerichte wijze opgenomen in deze ontwikkeling. Naast de basis thema's die los besproken worden (energieopwekking, natuurinclusief bouwen en waterretentie) worden ook andere thema's opgepakt als mobiliteit, hittestress, welzijn en waterbuffering.



Welzijn

Naast duurzaamheid voor de omgeving is er ook duurzaamheid die direct betrekking heeft op het welzijn van mensen. Ruime groene plekken, planten, bomen en dieren, gezonde lucht en een rustige omgeving zijn erg belangrijk voor het welzijn van bewoners en gebruikers van de wijk. Daarom wordt er extra aandacht besteedt aan de opbouw van de buurt, groene verblijfsplekken en een rustige omgeving aan het kanaal. Zo is er voor iedereen een plek buiten en kan men rustig wonen.



Mobiliteit

Onze mobiliteit zal in de toekomst sterk veranderen. In Zuiderhaven wordt hierom met Goudappel een mobiliteitsvisie opgesteld waar naast het stimuleren van elektrisch rijden ook aandacht voor alternatieve mobiliteit is. We willen extra de ruimte bieden aan andere vervoersvormen en tegelijk inzetten op deelmobiliteit die zowel voor het bezit als voor het gebruik een alternatief biedt voor de auto. Dit plan zal bestaan uit meer dan enkel deelauto's of een deelplatform maar ook uit andere vormen van vervoer als fietsen, scooters en mogelijk zelfs bakfietsen. Dit zal in samenspraak met de gemeente vorm krijgen om ook de infrastructuur hier goed op aan te laten sluiten. Het is van belang een zo breed mogelijk publiek te krijgen.

Waterbuffering

Naast de waterretentie om zware regenval op te vangen, is het belangrijk om ook droogte op te vangen. Hiervoor wordt vooral op micro niveau aan waterbuffering gedaan. Op dakterrassen en in tuinen worden bijvoorbeeld regentonnen geplaatst en in openbaar gebied wordt gekeken naar open water en wadi's. Het is dan makkelijk om gedurende droge maanden hier water van te gebruiken.

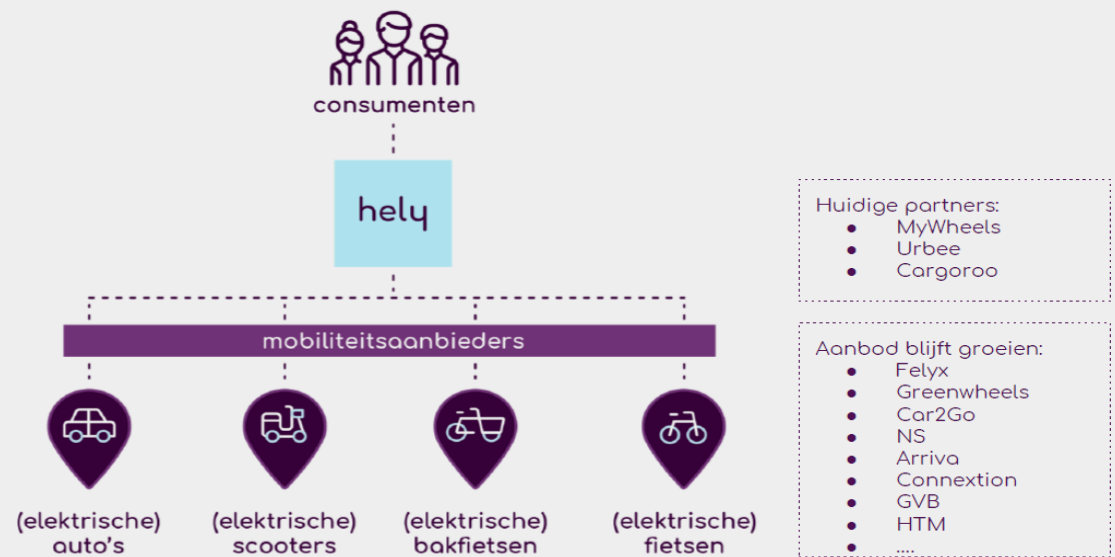
Hittestress

Zomers wordt het steeds warmer, het is dus van belang hier reeds in de het ontwerpfase rekening mee te houden. In de gebouwen is hier op verschillende manier op ingespeeld zo is er koeling in de woning via de WKO, de mogelijkheid tot binnen zonwering en is zonwerend glas en zijn er overstekken toegepast. In het openbaar gebied is er vooral gekeken naar het toepassen van groen, grote bomen en ook minder verharding in het openbaar gebied. In de vervolgfases wordt het groen verder uitgewerkt ook in combinatie met de ondergrondse infrastructuur.



Mobiliteit & Smart City

- **Een mobiliteit hub:** Eenvoudig bereikbare locatie voor deelfervoer die via apps communiceert naar gelang de behoefte voor een specifiek vervoersmiddel hoger ligt dan het aanbod.
- **Een afgiftepunt:** Een plek waar bezorgers bij afwezigheid van bewoners hun pakket kunnen afgeven waarna de bewoner een bericht ontvangen om het af te halen.
- **Slimme parkeergarages:** Deze kunnen worden aangesloten op andere garages om zo de capaciteit beter te verdelen.
- **Slimme afvalcontainers:** De afvalcontainers geven via een draadloos netwerk aan dat ze bijna vol zijn. Dit zorgt ervoor dat de vuilniswagen enkel die kant op rijdt als het écht nodig is. Bovendien kunnen bewoners die gebruikmaken van de container via een app checken of een container vol zit, zodat zij niet onnodig hoeven te sjouwen met hun afval.
- **Wijk voorzieningen als een buurtcentrum en een buurtapp.**



6.5 Energievoorziening met WKO en HVC

Duurzame opwekking

In samenwerking met onze vaste energie partner ETECK wordt gekeken naar een WKO systeem aangevuld met stadsverwarming en zonnen energie. Door juist een combinatie van de verschillende elementen te gebruiken is het mogelijk het beste van alle werelden te krijgen in uw woning of bedrijfsgebouw.

WKO

Watervoerende lagen in de bodem (aquifers) laten zich uitstekend gebruiken om warmte en koude in op te slaan. In de zomer gebruiken we het koele grondwater om gebouwen te koelen, het opgewarmde water slaan we op in de bodem totdat het in de winter wordt gebruikt om gebouwen te verwarmen. Dit wordt gedaan middels een laagtemperatuur systeem oom binnen de woningen. Het koelen met grondwater kan direct. Voor verwarming wordt een zogenaamde warmtepomp op de bron aangesloten. In de praktijk zijn met deze techniek besparingen van 95% op koeling en 40-50% op verwarming mogelijk.

HVC

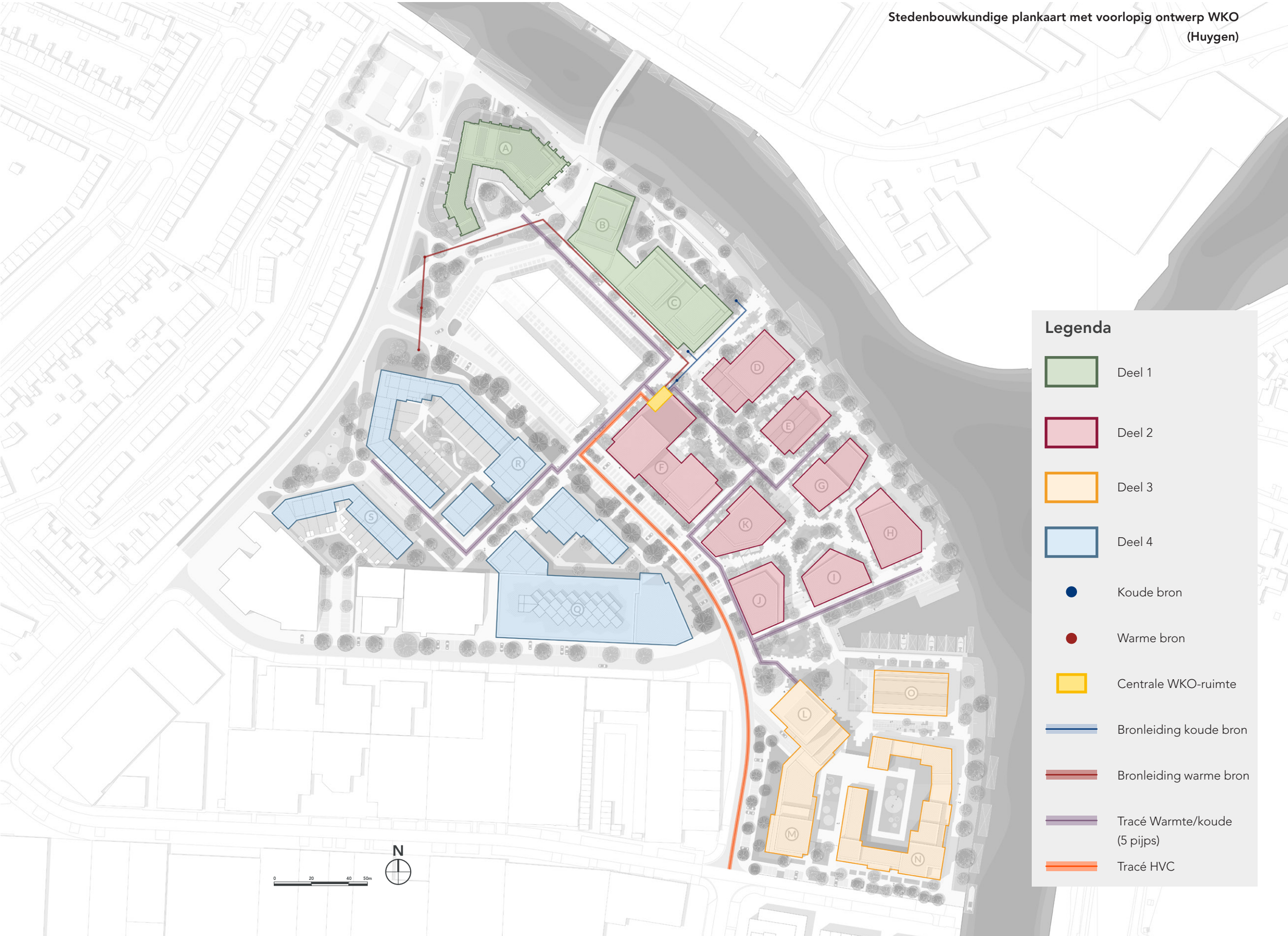
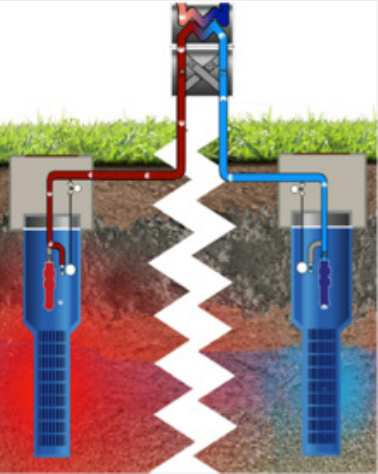
Middels de stadsverwarming wordt hoog temperatuur warmwater geleverd. Dit is uitstekend te gebruiken als tapwater en ook als piekvermogen voor de WKO. Hierdoor kan de WKO veel efficiënter worden ingeregeld. De WKO bespaard enorm veel energie om het laagtemperatuur water te verhogen naar hoog temperatuur benodigd voor tapwater, tevens kan de WKO ook uitgelegd worden op het regulier benodigd vermogen en niet op de meest extreme situatie. Daarnaast zorgt de HVC voor een hogere zekerheid aan energie.

Zonnepanelen

Het systeem wordt aangevuld met de opwekking van duurzame energie middels zonnepanelen. Op verschillende gebouwen worden panelen geplaatst, zowel om energie op te wekken voor de gebouwen als voor de algemene voorzieningen als de WKO en verlichting in de omgeving.

Uitwerking

Heden wordt er gewerkt aan de uitwerking van dit systeem. Van groot belang is het traject van de leidingen, de positie van de bronnen en de benodigde vermogens die vanuit de verschillende installaties geleverd moeten worden. Deze bepalen o.a. de ondergrondse infrastructuur.



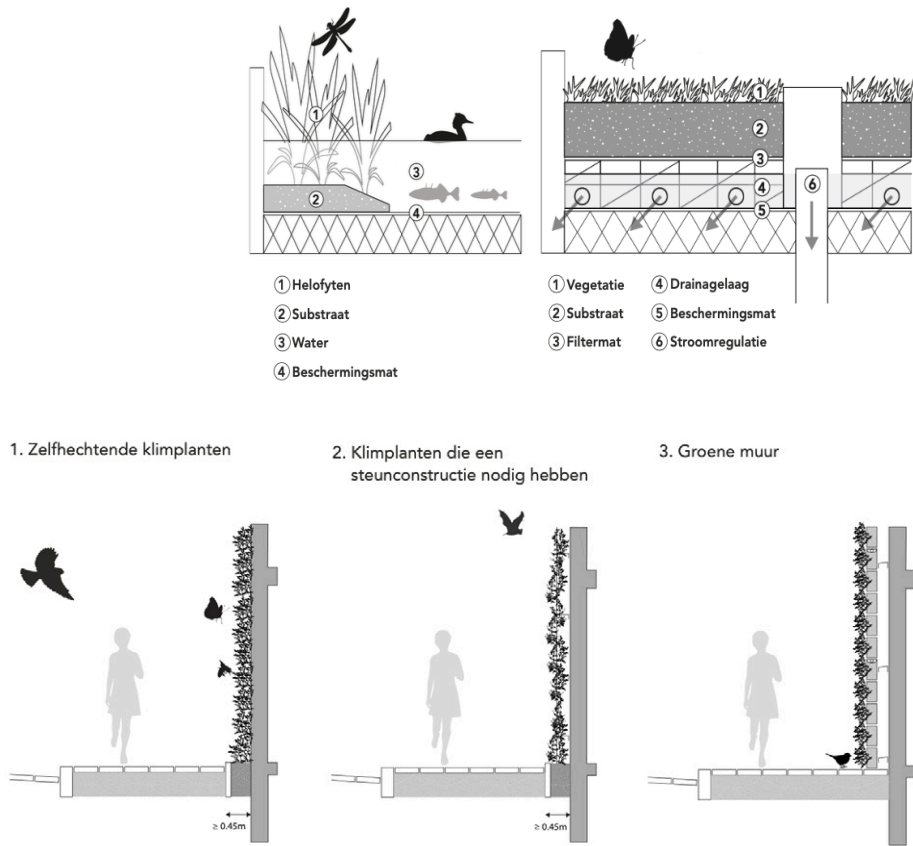
6.6 Natuurinclusief bouwen

Met onze ecooloog wordt gekeken naar het versterken van de leefomgeving van mens en dier. De kade en de parkzone bieden hier extra ruimte voor. De parkzone vormt een groene corridor als verbinding tussen Park Oosterhout en het kanaal. De ontwikkeling van de nieuwe leefomgeving voor Zeglis biedt kansen voor de volgende diersoorten:

- Vogels en vleermuizen
(zoals watervleermuizen, de oeverzwaluw, de gierzwaluw, de ijsvogel, de grote gele kwikstaart);
- Insecten:
(zoals vlinders, bijen, libellen, kevertjes en diverse spinnen);
- Overige dieren:
(zoals egels, eekhoorns, rivierdonderpad en salamanders).

Mogelijke toepassingen in het plan:

- Nestkasten in gevels;
- Insecten hotel;
- Specifiek groen (hagen/ groene gevels en struiken);
- Ecologische oevers;
- Wadi's.



6.7 Ontwikkelthema's

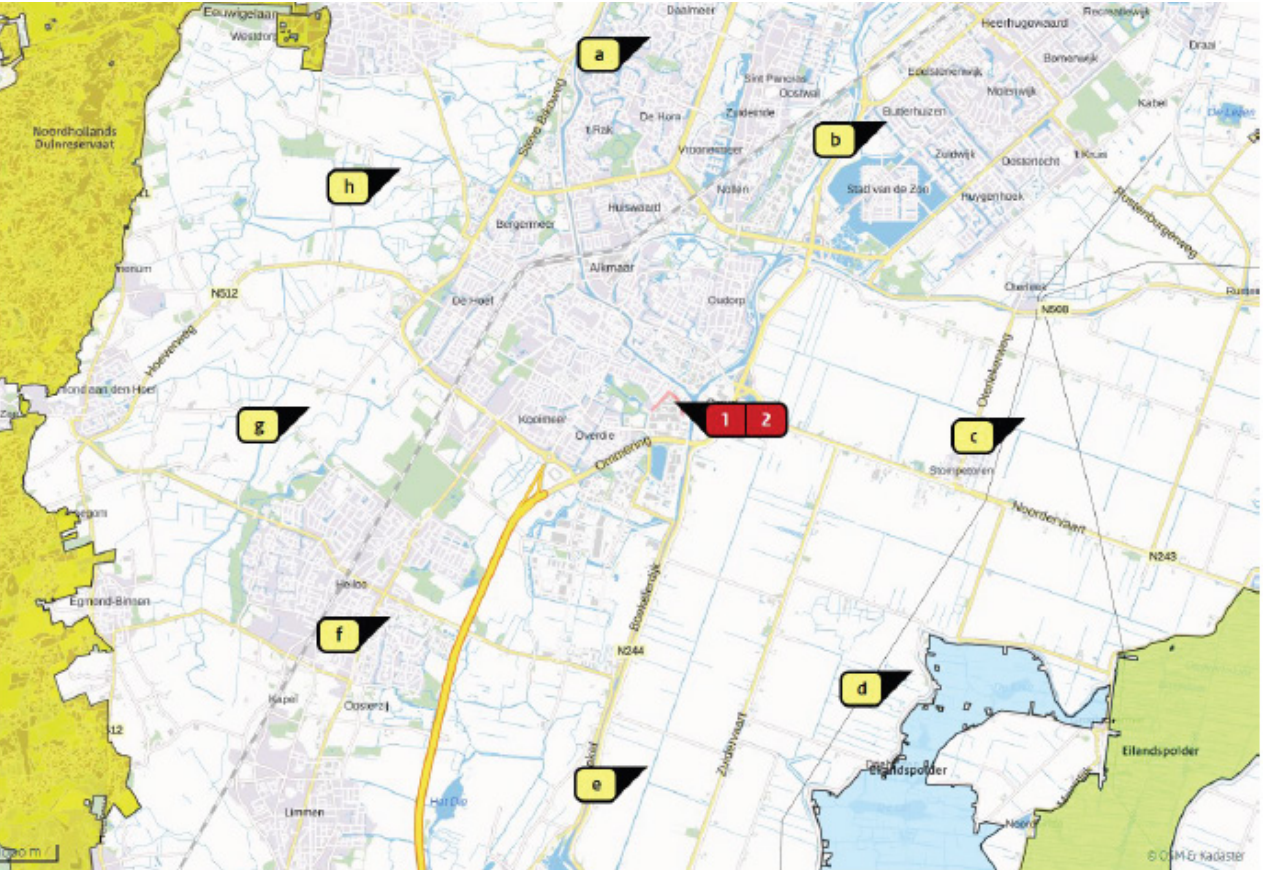
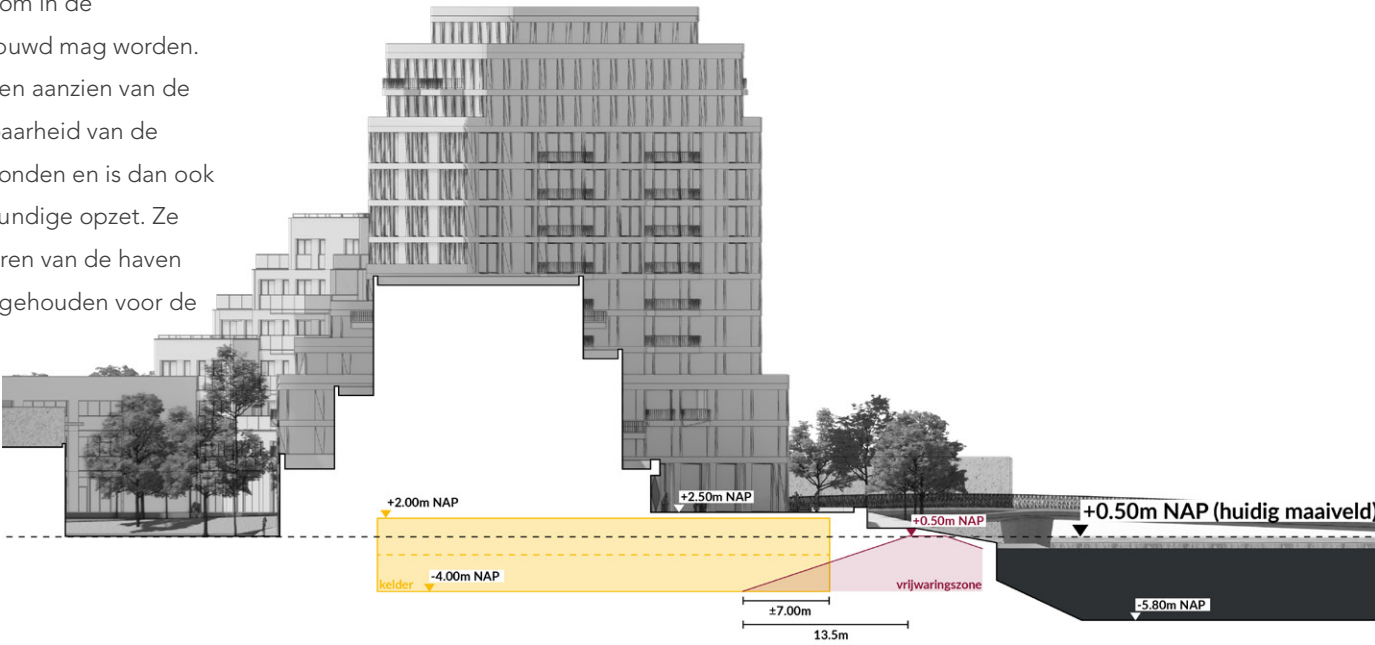
Binnen de ontwikkeling worden enkele technische thema's behandeld welke invloed hebben op de haalbaarheid van het plan. Deze thema's zijn reeds op hoofdlijnen in kaart gebracht, maar zullen gedurende de ontwikkeling in detail worden uitgewerkt.

Grondvervuiling

De eerste onderzoeken zijn reeds in samenwerking met APS en Crux uitgevoerd voor de verschillende locaties. Daaruit komt naar voren dat in Zeglis 1 en 6 er sprake is van een beperkte vervuiling, betreffende asbest, minerale olie en PAK, een soortgelijke vervuiling wordt verwacht in Zeglis 2 en een meer omvangrijke vervuiling waargenomen is in Zeglis 3. Met name de vervuiling onder IJzerwerf wordt op dit moment verder in kaart gebracht en met partijen uitgewerkt. Op basis van huidig onderzoek is circa 3.000 m3 sterk verontreinigd met minerale olie en is circa 22.500 m3 grond (sterk) verontreinigd met immobiele verontreinigingen. Ze vormen vooralsnog geenszins een belemmering voor het nieuwe plan en zijn reeds financieel begroot en meegenomen in businesscase. In de verdere uitwerking wordt een saneringsplan opgezet.

Waterkering

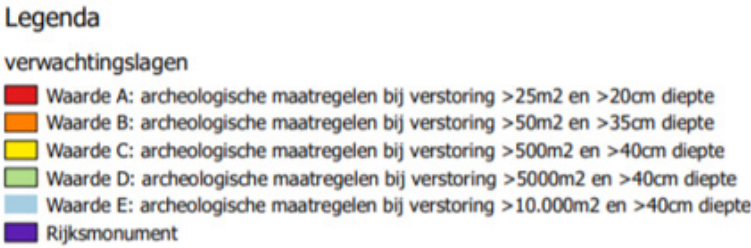
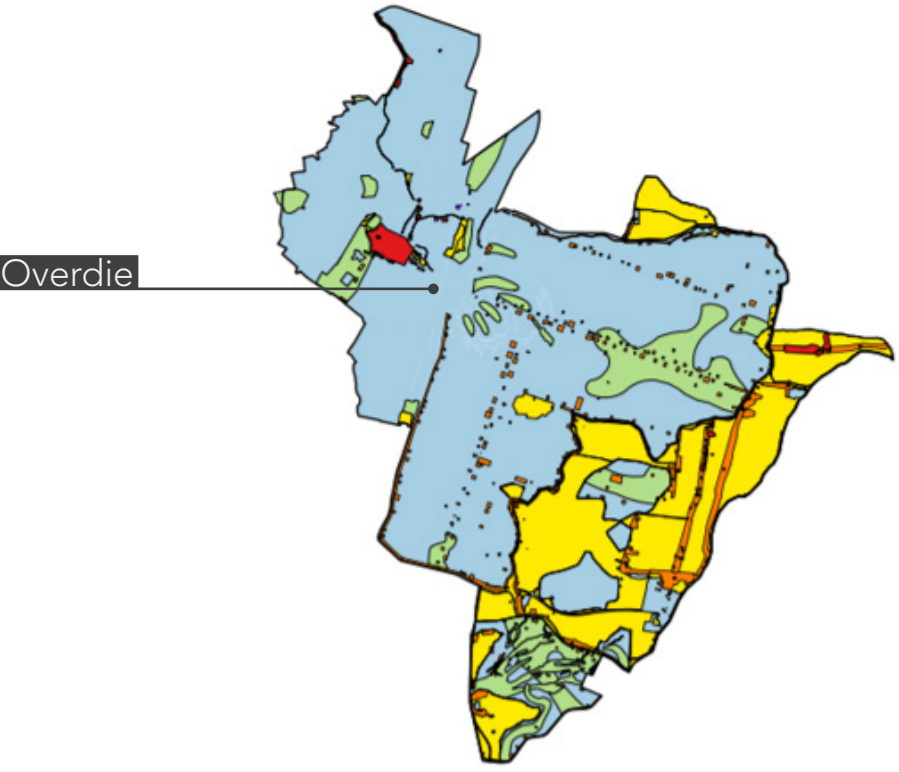
Na contact met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is naar voren gekomen dat heel Overdie hoogland betreft (0,50 NAP) en dat daarom in de vrijwaringszone van het dijklichaam gebouwd mag worden. Hier zijn reeds afspraken over gemaakt ten aanzien van de diepte van de bebouwing en de bereikbaarheid van de kade. Het huidige model is akkoord bevonden en is dan ook als zodanig verwerkt in de stedenbouwkundige opzet. Ze zien tevens geen bezwaren in het realiseren van de haven zolang de 0,50m NAP hoogte wordt aangehouden voor de uitwerking.



Locatie rekenpunt (Toets 4,9 km)

Stikstof

Voor fase 1 is met betrekking tot stikstofdepositie een eerste berekening gemaakt. Daaruit komt naar voren dat gedurende de instandhoudingsperiode er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar ten aanzien van de omringende natuurgebieden. Dit zelfde resultaat wordt ook verwacht voor de overige fases van het plangebied.



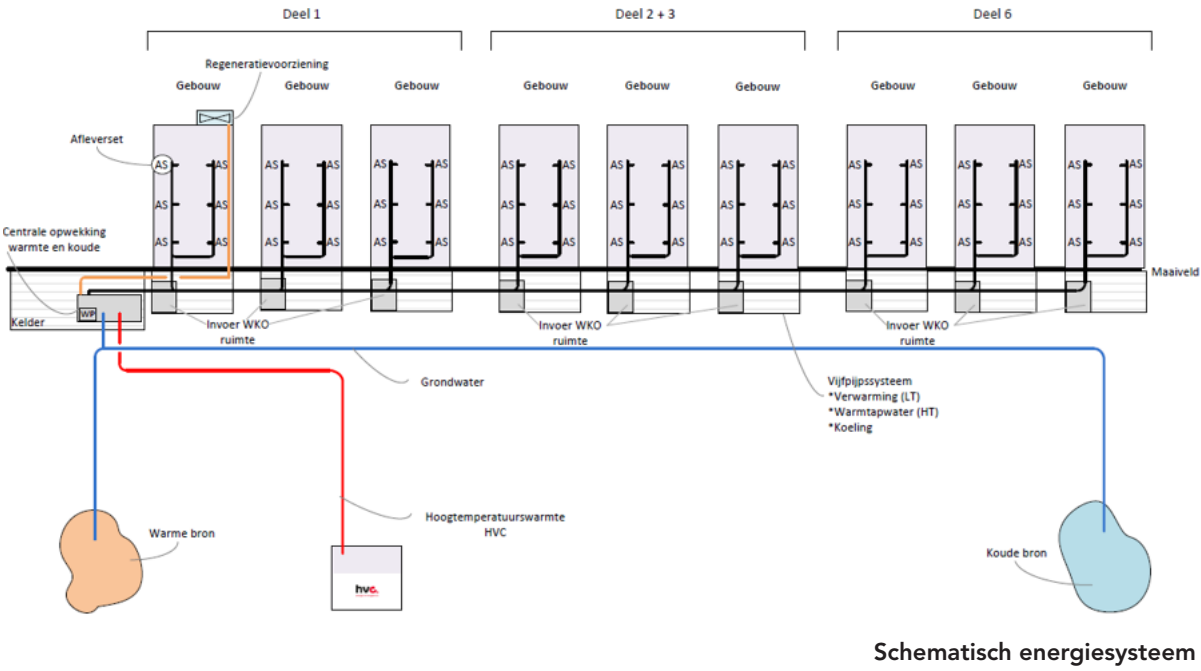
Archeologisch onderzoek

Conform de uitgangspunten betreft dit een gebied met de waarde E. Er dient dus onderzoek te worden gedaan mocht de verstoring meer dan 10.000 m3 en meer dan 40cm onder maaiveld betreffen. Dit wordt heden per gebouw en onderdeel verder onderzocht maar vooralsnog betreft dit enkel de garages in Zeglis 3 en Zeglis 6 waar dit mogelijk aan de orde is.

Archeologische verwachtingskaart Gemeente Alkmaar

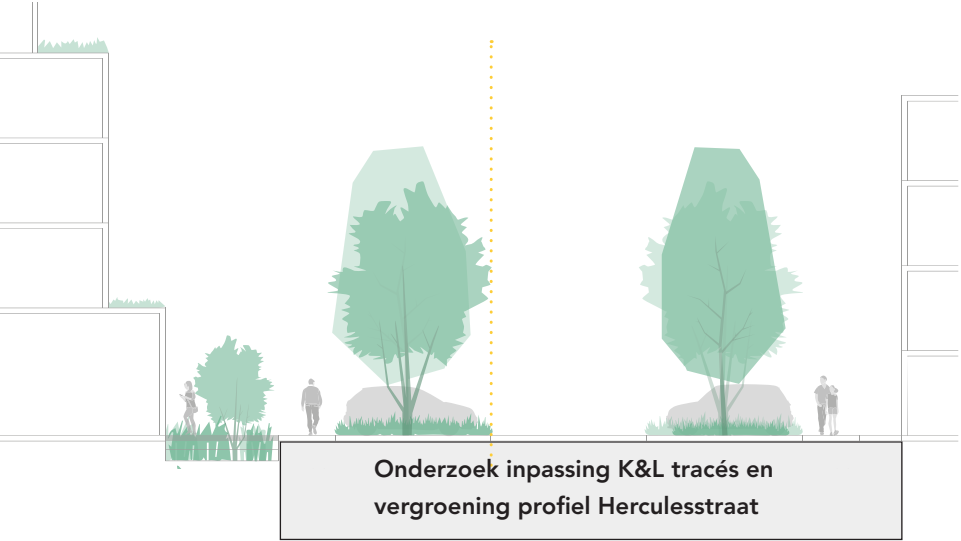
Externe veiligheid

Na onderzoek van Cauberg Huygen is geconstateerd dat In de directe nabijheid van het plangebied zich geen risico's bevinden welke vallen onder het aspect externe veiligheid. Op grotere afstand bevindt zich een inrichting met een tankstation. De overige risicobronnen bevinden zich op meer dan een kilometer afstand. De afstanden ten opzichte van het plangebied zijn te ver om effect te hebben op de ontwikkeling.



Nuts en vermogen

Aan de hand van de eerste gesprekken met de Nuts partijen is naar voren gekomen dat de ontwikkeling past binnen de huidige infrastructuur. Zowel Liander, HVC en het waterbedrijf hebben aangegeven afdoende capaciteit in de buurt te hebben om de ontwikkeling aan te sluiten. Dit wordt nog in detail uitgewerkt hoe dit vorm moet krijgen. Tevens liggen zowel Ziggo als Eurofiber in en rondom het gebied. De ontwikkeling houdt zoveel als mogelijk rekening met de huidige leidingtracés. Hierdoor zijn er minimale ingrepen nodig om de gebouwen aan te sluiten. Afzonderlijk wordt nog gekeken naar de riolering, hier wordt nog een capaciteitsberekening voor gemaakt.



Geluid & Verkeer

Voor de eerste fase is reeds een toets gedaan betreffende geluid en geluidsbelasting op de gevels. Met het huidige verkeersmodel kunnen de gebouwen worden gerealiseerd maar dienen enkel voor gebouw A enkele geluidsmaatregelen te worden genomen.

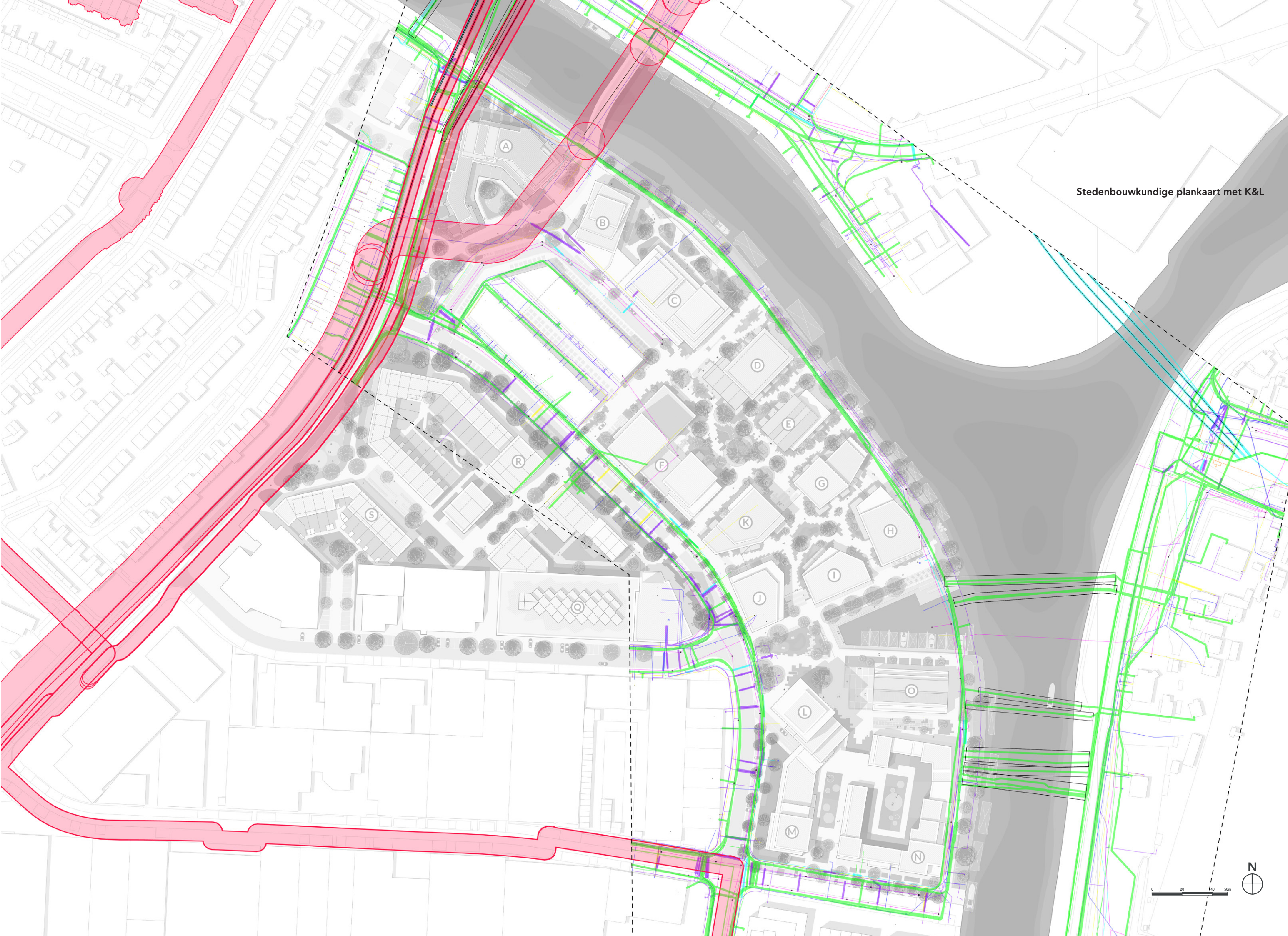
Hemelwater

In samenloop met het onderzoek waterretentie wordt heden een plan opgezet met betrekking tot de afvoer van het hemelwater. Het doel is zoveel als mogelijk natuurlijk verloop in combinatie met afvoer via het kanaal. Dit is reeds besproken met het Waterschap welke hier positief op reageerde. Dit moet nog verder worden uitgewerkt.



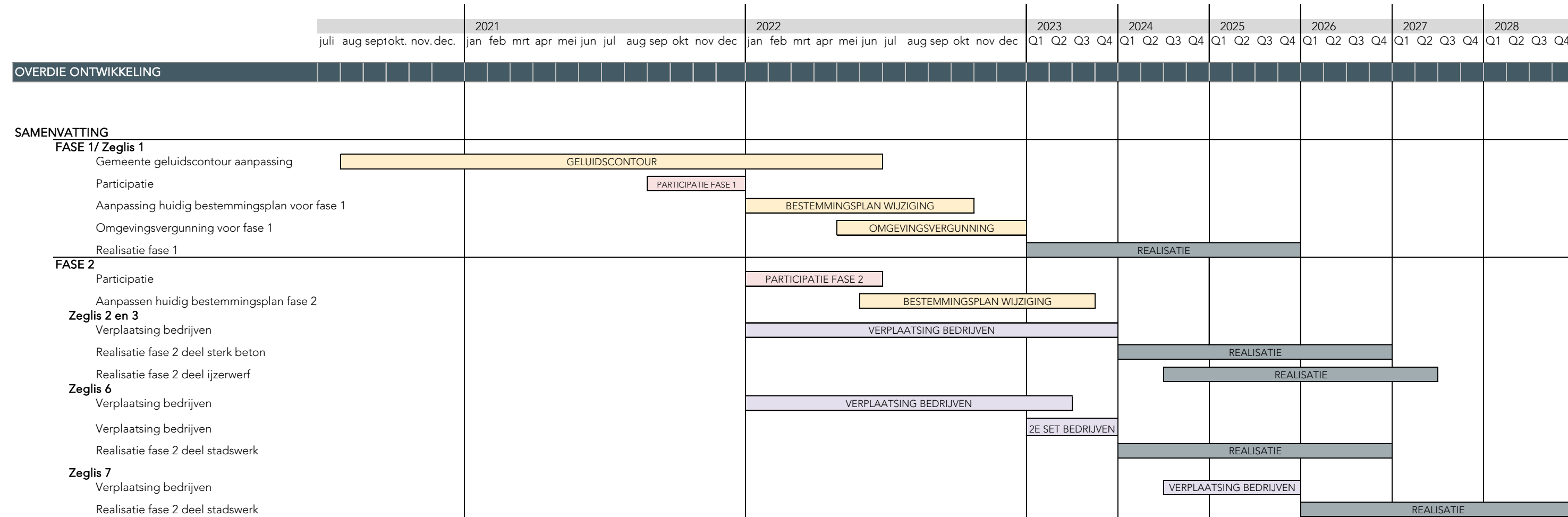
PWN waterleiding

In samenwerking wordt met het waterbedrijf gekeken om een nieuwe waterleiding te boren onder het kanaal.



6.9 Procedure & planning

Streefplanning



Home - Herontwikkeling Overdie x

herontwikkelingoverdie.nl

HERONTWIKKELING OVERDIE

HOMEUITGANGSPUNTENBIJEENKOMSTENMEER INFORMATIE

HERONTWIKKELING OVERDIE

Bedrijventerrein Overdie in Alkmaar verandert de komende jaren in een levendige en energiek nieuw stuk stad. Van een industrieterrein naar een gemengd werk- en woongebied. Een plek waar het havengevoel rijklijk vloeit. Waar werken, wonen en recreëren nieuwe combinaties vormen.

Projectontwikkelaar Reales is samen met de gemeente Alkmaar een stedenbouwkundig plan voor de herinrichting van het bedrijventerrein Overdie aan het voorbereiden. Het stedenbouwkundigplan sluit aan op de uitgangspunten, zoals opgenomen in de Kanaalvisie, omgevingsbeeld Kanaalzone en Koers 2020 en Koers 2021 van de gemeente Alkmaar. Over de voortgang en deze veranderingen en het verdere traject willen we u op de hoogte houden. Ook heeft u de gelegenheid om actief mee te denken. We horen graag welke wensen of aandachtspunten u heeft als het gaat om commerciële en maatschappelijke voorzieningen, verkeer & parkeren & verkeersveiligheid en de inrichting van het openbaar groen.

Er zullen bijeenkomsten en presentaties worden georganiseerd voor de directe bewoners en ondernemers in en om het gebied. Vanwege de omvang en de voortgang van het project worden de bijeenkomsten opgedeeld in twee fases. De bijeenkomsten voor fase 1 vinden plaats in november 2021. En voor fase 2 ontvangt u medio 2022 een uitnodiging. U kunt zich op deze website inschrijven voor de nieuwsbrief om op de hoogte te blijven en uitnodigingen te ontvangen voor de participatiebijeenkomsten. Deze website wordt regelmatig bijgewerkt met nieuwe aankondigingen en verslagen van bijeenkomsten.

Overzicht bestemmingsplanning

Uitgangspunten

Lees hier meer over de ontwikkelvisie voor de Kanaalzone

Lees verder

Bijeenkomsten

Bekijk de data, verslagen en presentaties van de bijeenkomsten hier.

Lees verder

Contact

Heeft u een vraag over deze ontwikkeling? Mail dan naar: info@herontwikkelingoverdie.nl

Meer informatie

BLIJF OP DE HOOGTE

Schrijf u in voor de nieuwsbrief

Ik heb interesse als: *

☐ Ondernemer

☐ Buurtbewoner

☐ Woningzoekende

Uw naam*

Uw telefoonnummer*

Uw e-mailadres*

Versturen

REALES

©2021 Herontwikkeling Overdie | Alle rechten voorbehouden | Webdevelopment door MADE Marketing

Welkom bij de participatiebijeenkomst Herontwikkeling Bedrijventerrein Overdie



Nog even geduld, we gaan zo beginnen.



Digitale participatie bijeenkomst 16 en 17 november 2021

6.11 Bestemmingsplanprocedure

Van stedenbouwkundig plan naar procedure bestemmingsplan

- Initiatiefnemer Reales Development werkt plannen uit binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan.
- De kaders vanuit het stedenbouwkundig plan worden planologisch-juridisch vastgelegd in een bestemmingsplan.
- De bestemmingsplanprocedure doorloopt twee fasen:
 - 1 Het ontwerpbestemmingsplan, waartegen zienswijzen kunnen worden ingediend;
 - 2 Het vastgestelde bestemmingsplan, waartegen beroep ingesteld kan worden bij de Raad van State.
- Het vaststellen van het bestemmingsplan gebeurt door de gemeenteraad.

Onderzoeken

Voor het bestemmingsplan worden diverse omgevingsaspecten onderzocht. Uit dit onderzoek moet blijken dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De te onderzoeken omgevingsaspecten betreffen in ieder geval:

- Archeologie en cultuurhistorie
- Ecologie
- Kabels en leidingen
- Bedrijven en milieuzonering
- Bodem
- Bezonning
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Verkeer en parkeren
- Water
- Windhinder

Streefplanning bestemmingsplanprocedure

De voorlopige planning, afhankelijk van veel stakeholders en factoren, is erop gericht in Q1 – Q2 2022 het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen.

Fase 1

Plangebied

Gemengd gebied
Wonen en werken, werken in de basis categorie 1 en 2 en met een afwijking is gekeken naar categorie 3.1 en 3.2. voor een specifieke groep aan bedrijven. Deze lijst wordt heden opgesteld. Deze lijst wordt heden opgesteld. Daarbij dient het bestaande belang in acht genomen te worden. Minder dicht wonen meer werken en voorzieningen.

Gemengd gebied
Wonen en werken, werken in de basis categorie 1 en 2.

Werkgebied
Alleen werken, werken in de basis t/m categorie 3.2. 100% Werken

Werkgebied
In de basis categorie 2. 100% Werken

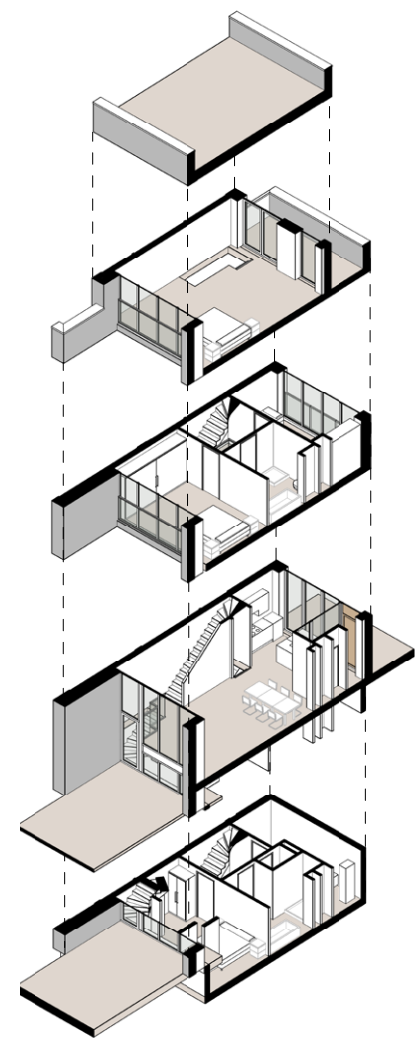
Werkgebied
In de basis categorie 2, mogelijk categorie 3.1 en 3.2 met maatwerk oplossingen. 100% Werken

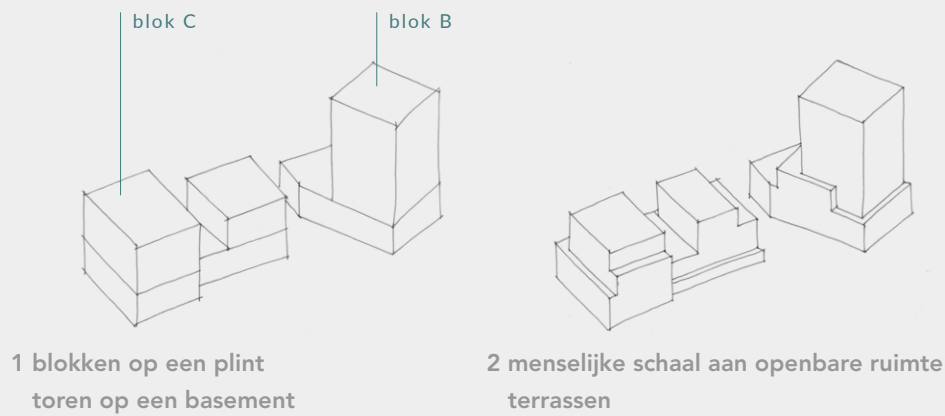
Voor het hele gebied is in de toekomst ruimte voor 30% wonen en 70% werken en sociaal maatschappelijke voorzieningen van het totaal aan vierkante meters bebouwing.

Projectie bestemmingsplanprocedure op bestaande situatie

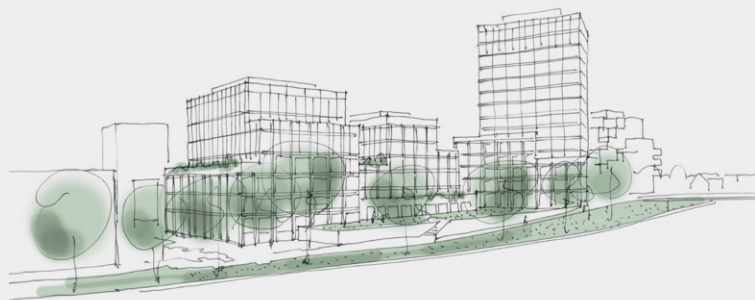
DOORKIJK ARCHITECTUUR

De stedenbouwkundige uitwerking van fase 1 betreft het gedeelte van de Parkwerf aan het kanaal. Het markante woongebouw (gebouw A) aan de westzijde beëindigt de Parkwerf, is alzijdig georiënteerd en legt een ruimtelijke relatie met Oudorp. De bouwmassa en architectuur zijn ondergeschikt aan het park en geven vorm aan de menselijke maat en schaal. Verspringingen in de opbouw, terraswerking en balkons zijn nadrukkelijk onderdeel van het hoofdvolume. Het bouwvolume aan de oostzijde bestaat uit een parkeergarage met daarboven twee volumes (gebouw B en C) geschikt voor een gemengd programma van wonen en werken. Gebouw B is zo gepositioneerd dat het samen met gebouw A de overgang van de bestaande stad naar Zeglis vorm geeft en tevens de ruimtelijke relatie benadrukt met de overzijde van het kanaal. Deze opzet is mede gebaseerd op een flexibele ruimtereservering voor een functionele en kwalitatieve inpassing van een oeververbinding. Gebouw C kenmerkt zich door de aansluiting op de Salomonstraat met flexibel indeelbare ruimtes op de begane grond en eerste verdieping voor een gemengd programma van wonen en werken. De andere zijde van het gebouw oriënteert zich op het kanaal en begeleidt de openbare route langs de kade in aansluiting op de volgende fases.





Waterfront
het ensemble gezien vanaf de Westdijk ter hoogte van de
nieuwe brug



Waterfront
het ensemble gezien vanaf de Westdijk



Binnengebied
het ensemble gezien vanaf de Groene Werf



Overzicht
het ensemble gezien vanuit vogelvlicht



dakopbouw
dakterras
lichte opbouw

kroon
klein grid
metselwerk

middendeel
groot grid
metselwerk

plint
diepte negge
stadswoningen

gevelprincipe
21183 Alkmaar Zeglis | fase 1 Blok B + Blok C



totaaloverzicht blok B + Blok C
21183 Alkmaar Zeglis | fase 1 Blok B + Blok C

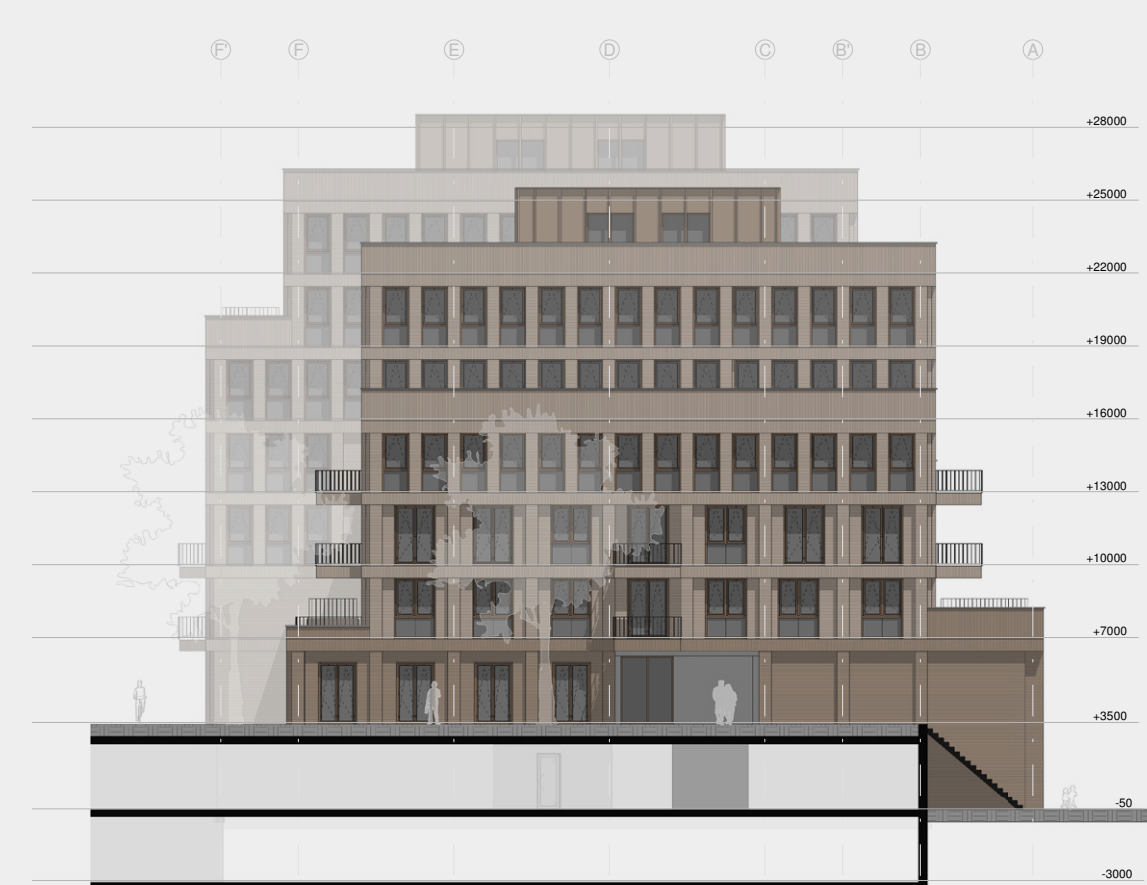


totaaloverzicht blok B + Blok C
21183 Alkmaar Zeglis | fase 1 Blok B + Blok C



blok C | gevel waterzijde

21183 Alkmaar Zeglis | fase 1 Blok B + Blok C



blok C | gevel zijde blok B - entree

21183 Alkmaar Zeglis | fase 1 Blok B + Blok C



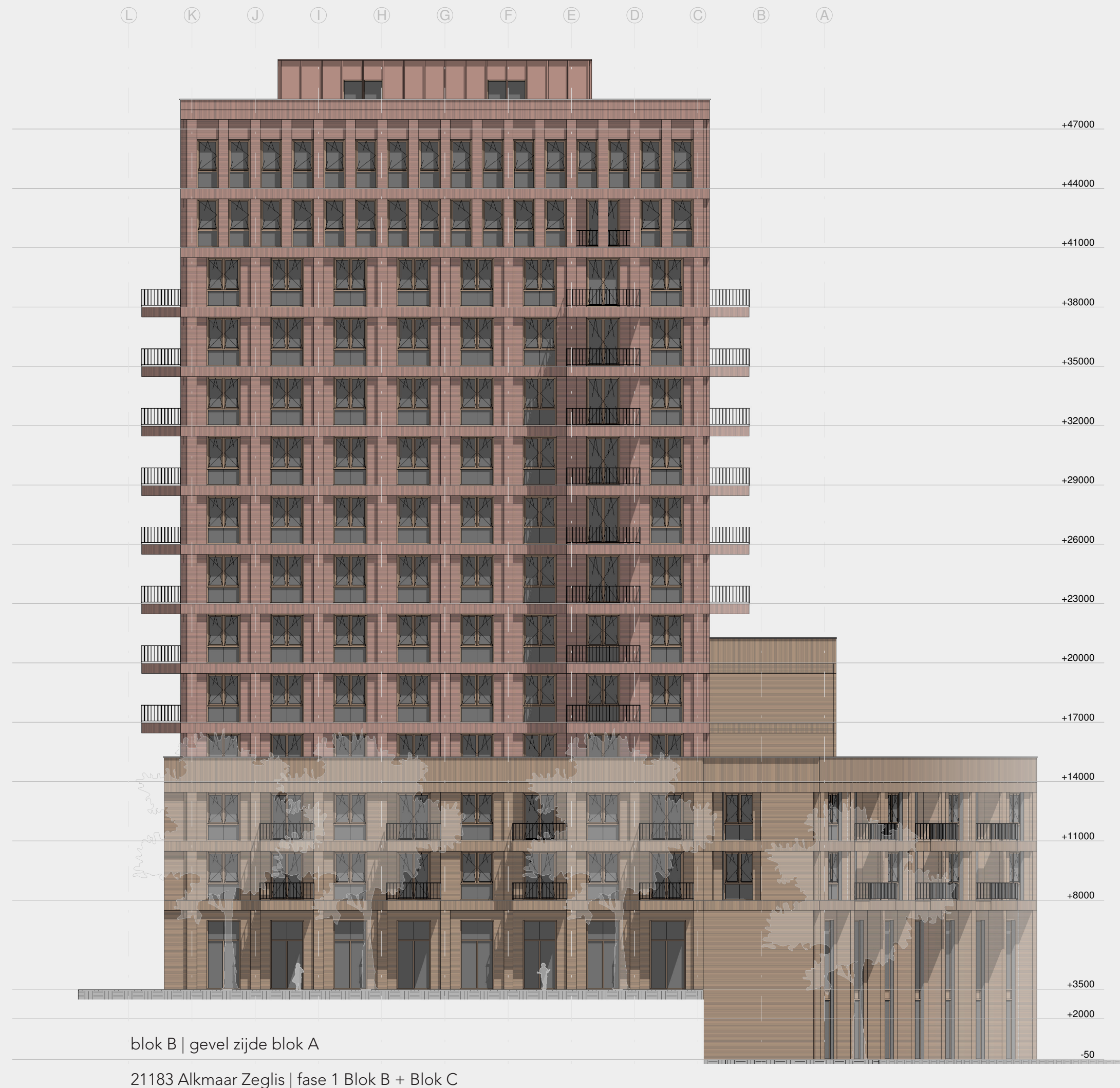
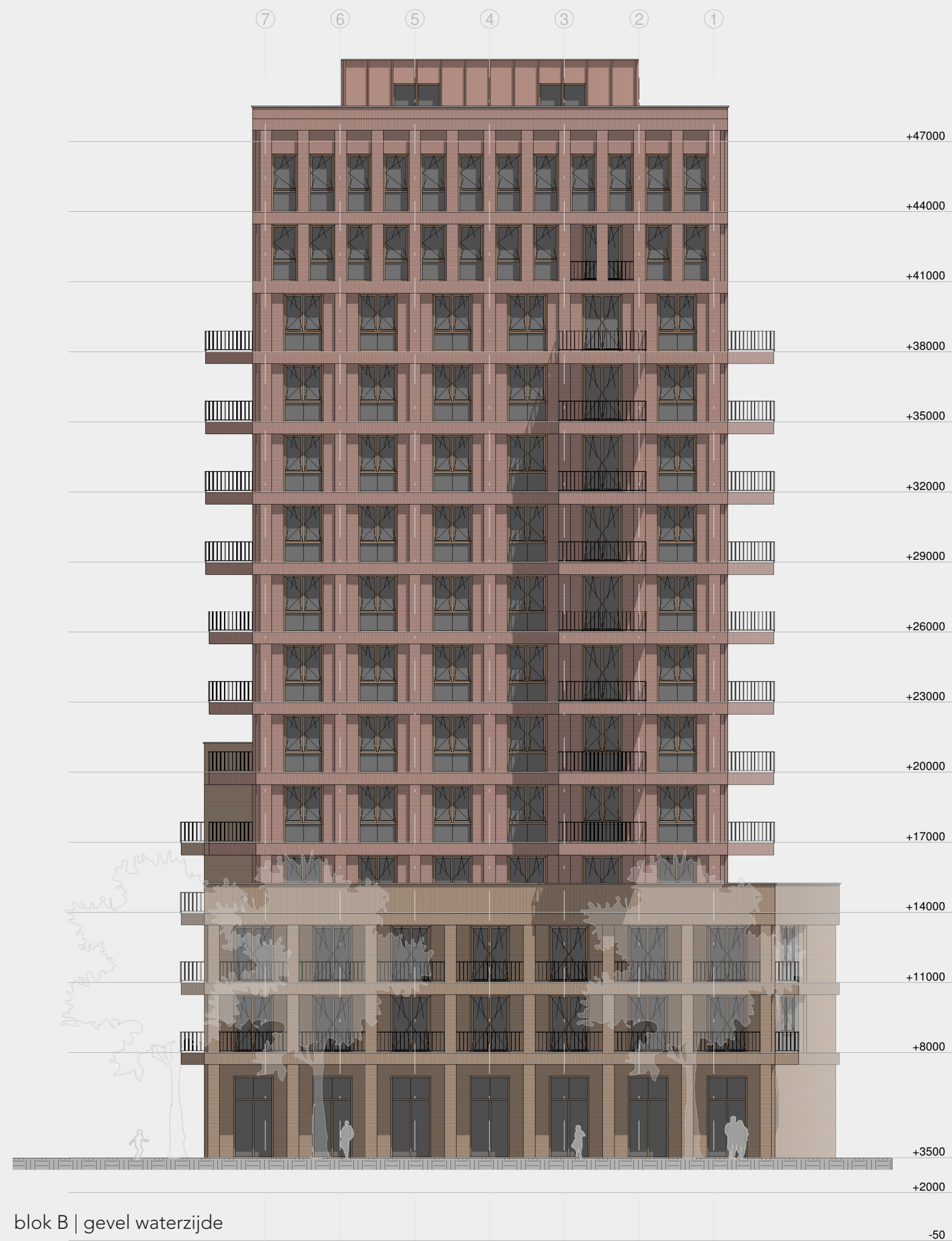
blok C | gevel straatzijde

21183 Alkmaar Zeglis | fase 1 Blok B + Blok C



blok C | gevel zijde blok D - entree

21183 Alkmaar Zeglis | fase 1 Blok B + Blok C



7.3 Blok G-H (de Scherven)

De vijf blokken aan het haventje vormen een stedenbouwkundig ensemble van afgeschuinde volumes rondom een verhoogd binnengebied. De gebouwen worden gekenmerkt door een spel van twee geveltypes, die aansluiten bij de architectuur van de betonwef en tevens de doorwaadbaarheid van het gebied benadrukken. De architectonische expressie bestaat uit een betongrid en een baksteengevel, welke samenkomen in bijzondere details. Zichtlijnen door het gebied worden begeleid door de gevels waarbij de juxtapositie ervan in een gevarieerd beeld resulteert.





ZUIDER HAVEN

DE NIEUWE STADSWIJK VAN ALKMAAR