

KANAALZONE ALKMAAR ONTWIKKELBEELD

BVR



HET GEBIED:

VERSTERKEN GEBIEDSIDENTITEIT
STOERE HAVENSTAD

MIX VAN GEBOUWTYPES

20% ONVERHARD EN ONBEBOUWD

MEER STRATEN EN KLEINERE KAVELS

PARKEREN IS VANAF DE OPENBARE
RUIMTE UIT HET ZICHT

EFFECTIEF OMGAAN MET VERHARDING

MOBILITEITSPLAN MAKEN

DE RUIMTELIJKE OPGAVEN

Op het schaalniveau van het hele gebied

- De ontwikkeling van Overdie versterkt de gebiedsidentiteit: stoere havenstad qua stedenbouw, landschap en architectuur. Overdie heeft dus een waterfront, met doorzichten, bestaat uit stoere blokken en binnenhoven en heeft op bijzondere plekken markante gebouwen of openbare ruimte. Het is een stoere stad met de bijzondere combinatie van typisch Alkmaars groen, dat betekent veel groen.
- Elke ontwikkeling kent 20% onverhard en onbebouwd ten behoeve van infiltratie. Voor de berging is een peilverschil van 40 centimeter nodig ten opzichte van de straat.
- Een oeververbinding vanaf het Oosterhoutpark door Overdie naar het centrum van het voormalige dorp Oudorp over het kanaal.
- De maat en schaal van de bebouwing en infrastructuur van het bedrijventerrein voldoet niet aan de maat en schaal die past bij een stedelijke woon- en werkomgeving. Meer straten, singels en kleinere kavels zijn nodig. Bij elke ontwikkeling worden de maat en schaal van het gebied aangepast, het wordt als het ware verkleind.
- Er is sprake van een mix van gebouwtypes, bedrijfshallen, werkgebouwen in meerdere lagen en wonen in stedelijke vorm, van individuele stadswoningen tot appartementen. De gemiddelde bouwhoogte is 5 bouwlagen, de maximale bouwhoogte is 35 meter met incidenteel ruimte voor torens van maximaal 50 meter. Twee torens op de eerste rij en één toren op de tweede rij. De torens voldoen aan de kwalitatieve regels.
- De stalling van auto's en fietsen is vanaf de openbare ruimte uit het zicht en op eigen terrein georganiseerd, de parkeernorm past bij het mobiliteitsplan die specifiek wordt gemaakt voor de nieuwe ontwikkeling.
- Er wordt effectief omgegaan met verharding, dit betekent dat er zo min mogelijk ruimte met stenen en asfalt wordt ingericht en zoveel mogelijk ruimte groen kan blijven. Dit past Alkmaar als groene stad van de toekomst.

Op het schaalniveau van de oever

- Overdie heeft een waterfront langs het kanaal.
- In het front is ruimte voor publieksfuncties.
- De oever is openbaar en minimaal 10 meter breed.
- De oever is autovrij.
- Overdie heeft een Waterfront langs het kanaal met voorgevels van de gebouwen die verspringen ten opzichte van elkaar. Er is geen sprake van een harde doorgetrokken lijn. De bebouwing van het front is niet aaneengesloten, het heeft openingen naar het achterland in de vorm van zonnige verblijfsplekken, paden en insteekhavens.
- De restructureringen in de vorm van driehoeken die ontstaan in de bocht, worden onderdeel van de openbare ruimte en niet van de bebouwing, zo ontstaan vizieren op het kanaal, ruimte van smal naar breed.
- Langs het kanaal worden aanlegplaatsen gemaakt. Daarbij wordt rekening gehouden met de vaargeul voor beroepsvaart.

Op het schaalniveau van een locatie binnen het gebied

- Verbijzondering in het Waterfront is de oever aan het Waterplein, daar is de oever zacht en groen en minimaal 20 meter breed.
- Ecologische verbinding vanaf het Oosterhoutpark naar het kanaal via Overdie.