

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: 14-10-2024 11:48
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: FW: Voorlopige randvoorwaarden

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 september 2024 12:48
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Voorlopige randvoorwaarden

Geachte [redacted] [redacted] beste [redacted]

De afgelopen periode hebben diverse gesprekken plaatsgehad over de ontwikkeling van Zeglis 1&6 in Overdie. Er is onder andere afgesproken dat de gemeente voorlopige randvoorwaarden zou opstellen en deze vertrouwelijk met Reales zou delen. Dit zodat Reales in de weken daarna de randvoorwaarden kan beoordelen op haalbaarheid.

In de bijlage is het document met voorlopige randvoorwaarden opgenomen. Voor alle duidelijkheid verstrekken we het document ten allertijden onder strikte vertrouwelijkheid en kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Zoals je weet is er een ontwikkelkader in de maak voor Overdie. Het is de intentie van de gemeente dat dit ontwikkelkader in 2025 ter besluitvorming aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Op dit moment kan de gemeente geen garantie geven voor het moment waarop het ontwikkelkader door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Een en ander is ook afhankelijk van mogelijke bezwaar en beroepsprocedures. Voor Zeglis 1&6 kunnen daarna pas definitieve randvoorwaarden van kracht worden.

Daarnaast bestaat, zoals we dat al eerder mondeling hebben toegelicht, de mogelijkheid dat in de aanloop naar de definitieve vaststelling van het ontwikkelkader de randvoorwaarden nog wijzigen.

We gaan ervan uit dat op 26 september, als we de geplande vervolgspraak hebben, ook met de eigenaren van Zeglis 6 [redacted] [redacted] Reales uitsluitel geeft over het al dan niet opstellen van een plan. Als dat het geval is, dan gaat de gemeente direct daarna een afsprakenbrief afsluiten met Reales om de haalbaarheidsfase van het project formeel te starten.

Aanstaande 10 september spreken we elkaar nader en kunnen we eventuele vragen beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

[redacted signature block]

Alkmaar Overdie

Randvoorwaarden

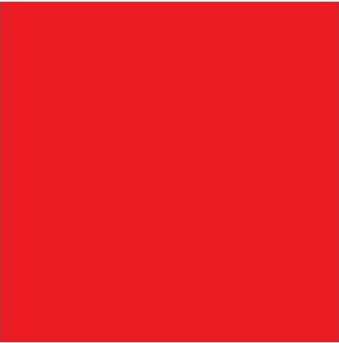
ontwikkeling deelgebieden

Reales en Stad Alkmaar • 3 september 2024

FERO

Inhoud

Inleiding	3
1. Locatie	4
2. Beleidskaders	5
3. Visie	6
4. Beeldkwaliteit	14
5. Spelregelkaart	18



Inleiding

Dit document beschrijft de kaders voor de ontwikkeling van de deelgebieden die in bezit zijn van Reales en Stad Alkmaar. Deze deelgebieden zijn onderdeel van de ontwikkeling van de kanaalzone in Alkmaar Overdie, waarvoor de gemeente Alkmaar momenteel een Ontwikkeldkader ontwikkelt.

Vooruitlopend en onder voorbehoud van de planontwikkeling en vaststelling van dit Ontwikkeldkader Alkmaar Overdie worden in dit document de kaders geschetst waarbinnen planontwikkeling voor deelgebieden Reales en Stad Alkmaar plaats kan vinden. Hier kunnen dus geen rechten aan ontleend worden. De bebouwing buiten de beide deelgebieden is indicatief.

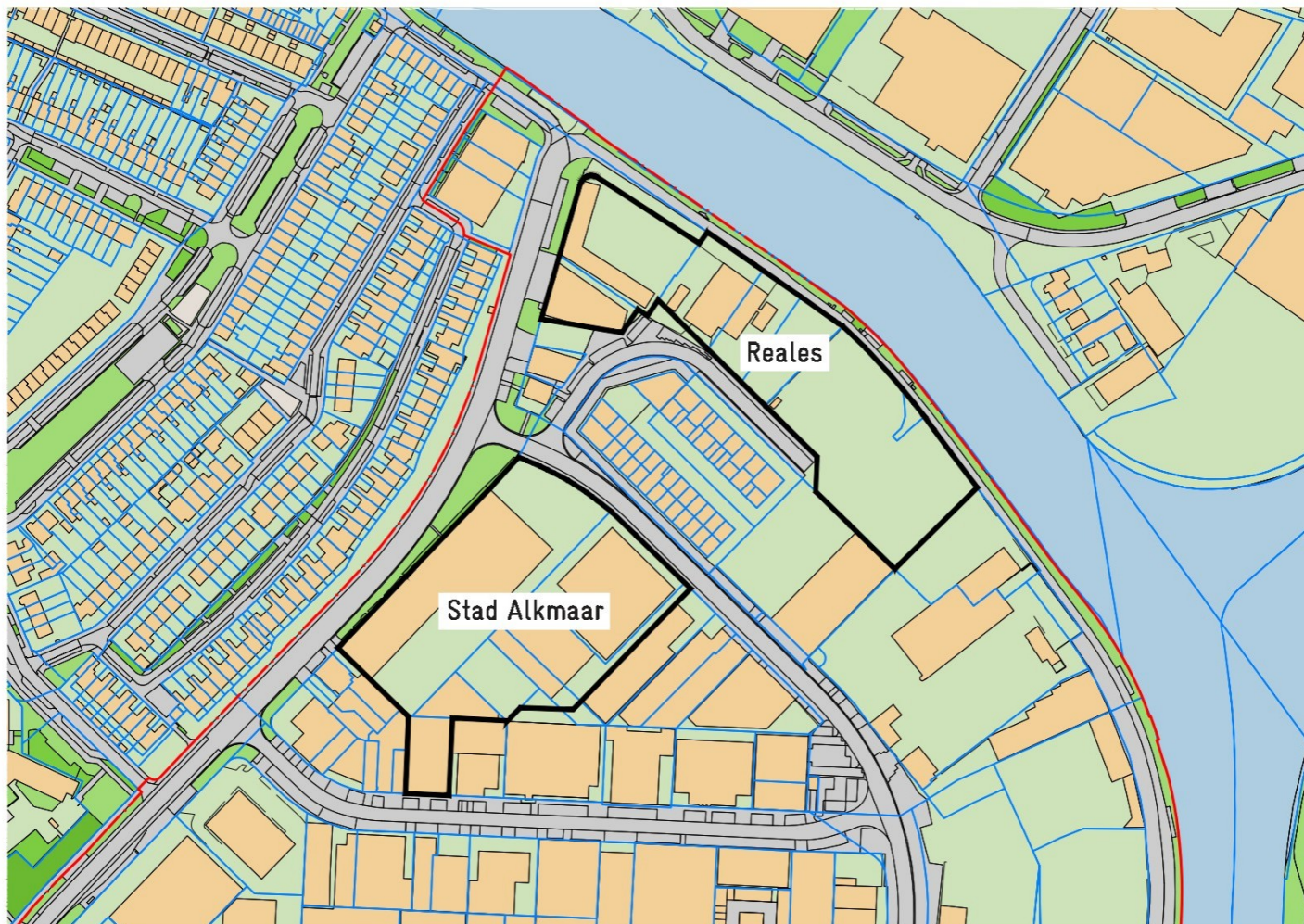
Het document is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 geeft het plangebied weer. Hoofdstuk 2 is een uiteenzetting van relevante beleidskaders. Hoofdstuk 3 beschrijft op hoofdlijnen de stedenbouwkundige visie die de grondslag vormt voor de uitwerking van het ontwikkeldkader en de genoemde deelgebieden. Hoofdstuk 4 toont een aanzet voor beschrijving van de beoogde beeldkwaliteit. Hoofdstuk 5 geeft de spelregelkaart weer, waarbinnen de ontwikkeling plaats kan vinden.

1.

Locatie

Dit document heeft betrekking op de kavels van respectievelijk Reales en Stad Alkmaar logistiek. Deze zijn weergegeven in bijgaande kaart.

Plangebied



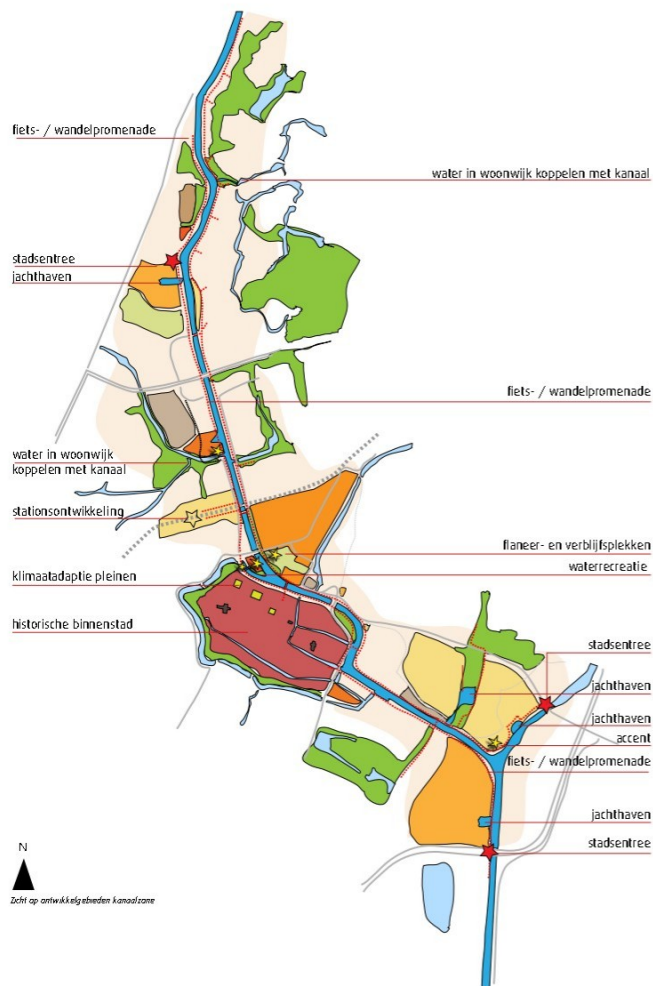
2.

Beleidskaders

Alle vigerende beleidskaders zijn van toepassing op het plangebied. Onderstaand zijn de belangrijkste beleidskaders weergegeven die momenteel van kracht zijn in het gebied. De lijst is niet limitatief.

- Omgevingsvisie Alkmaar 2040
- Omgevingsbeeld Kanaalzone Alkmaar (2019)
- Ontwikkelbeeld Overdie (2019)
- Koers 2020 en Koers 2021
- Groenbeleidsplan Alkmaar 2017 – 2027
- Parkeernormennota Alkmaar 2020-2027
- Ontwikkelkader Kanaalpark
- Beleidsplan Klimaatadaptatie Alkmaar 2024-2028
- Criteria bij realisatie van nieuwe woningen, gemeente Alkmaar

Beeld: Omgevingsvisie



Beeld: Koers 2021



3.

Visie

Voor Overdie wordt een Ontwikkeldkader opgesteld. Het plangebied voor het ontwikkeldkader valt globaal samen met de strook tussen het Alkmaars kanaal en de Herculesstraat. In het document Koers 2021 is dit uitgebreid met de noordelijke percelen van de driehoek Herculesstraat, Bestevaerstraat, Strooijonkerstraat. De ontwikkeling van de Bestevaerstraat inclusief brug en aanlanding valt buiten het plangebied en is onderdeel van een separaat traject. Reales en Stad Alkmaar zijn een belangrijk entree tot het nieuwe gebied. Het is dan ook belangrijk dat de stedenbouwkundige uitgangspunten uit het Ontwikkeldkader ook landen op deze twee percelen.

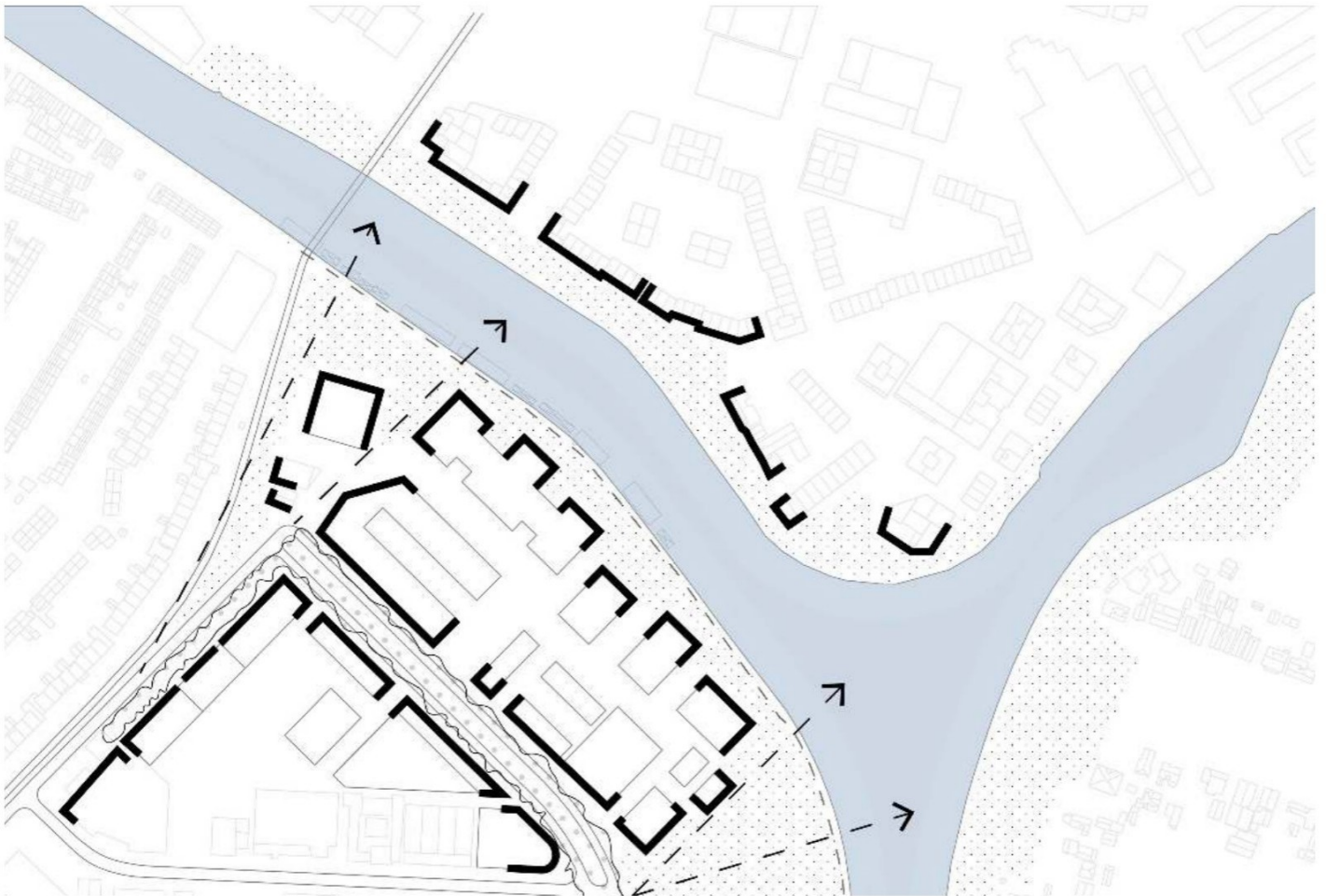
De oeverzone van Overdie loopt globaal van het kanaal tot aan de Herculesstraat en wordt gekenmerkt door grote percelen, die deels aan het kanaal gerelateerd zijn. Gebouwen en kranen staan in de ruimte. Langs de oever staan hier een paar grote bomen. Aan het kanaal ontmoet de stad het ommeland. In de oeverzone is het kanaal nooit ver weg; omdat je het water ziet of de gebouwen en bomen aan de overkant, of omdat je de schepen voorbij ziet varen.

Aan de oever maken we een stoer stuk stad waar gewerkt, gewoond en gerecreëerd wordt. Het industrieverleden klinkt door in de manier waarop we omgaan met gebouwen en openbare ruimte. Het is hier een tikkeltje ruiger dan in de binnenstad. De gebouwen zijn kloek en eigenwijs. Wonen en werken bevindt zich op of naast elkaar. Het landschap is groen, maar informeel. Geen aangeharkte parkjes, maar bomen en wuivend gras, die het voormalig industriegebied koloniseren.

Illustratie zicht vanaf Westdijk



Concept plankkaart



Illustratie schegpark



Kanaalpark

Langs de oever van het Alkmaars kanaal loopt een continue, openbare route met daaraan verblijfsplekken, in het landschap aan het kanaal. Via dit pad worden de woonboten en schepen bereikt. Op andere stukken is de route alleen voor langzaam verkeer. Langs de oever staan bomen van de eerste orde. Ter plekke van doorzichten liggen geen woonboten.

Kanaalpark



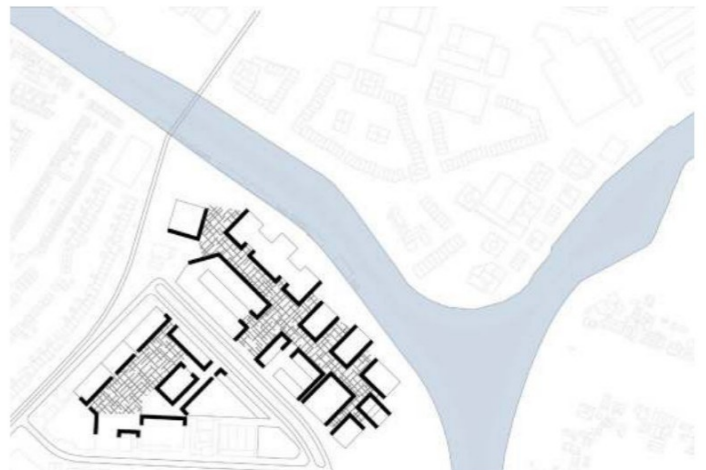
Illustratie oeverpad



Erven

In het park bevinden zich vier clusters van gebouwen rondom industriële erven. De erven vormen een collectief waaraan gebouwen, bewoners en gebruikers elkaar ontmoeten. Tussen de gebouwen bevindt zich een beschutte wereld van stegen en pleintjes. Deze collectieve wereld vormt de schakel tussen de stad en de individuele woning en haar bewoners. De groene wereld van het kanaalpark is nooit ver weg en zichtbaar door stegen en zichtlijnen.

Erven



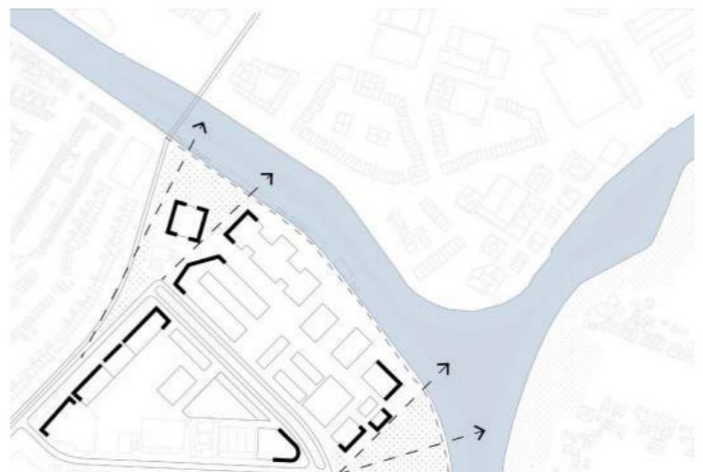
Illustratie erf



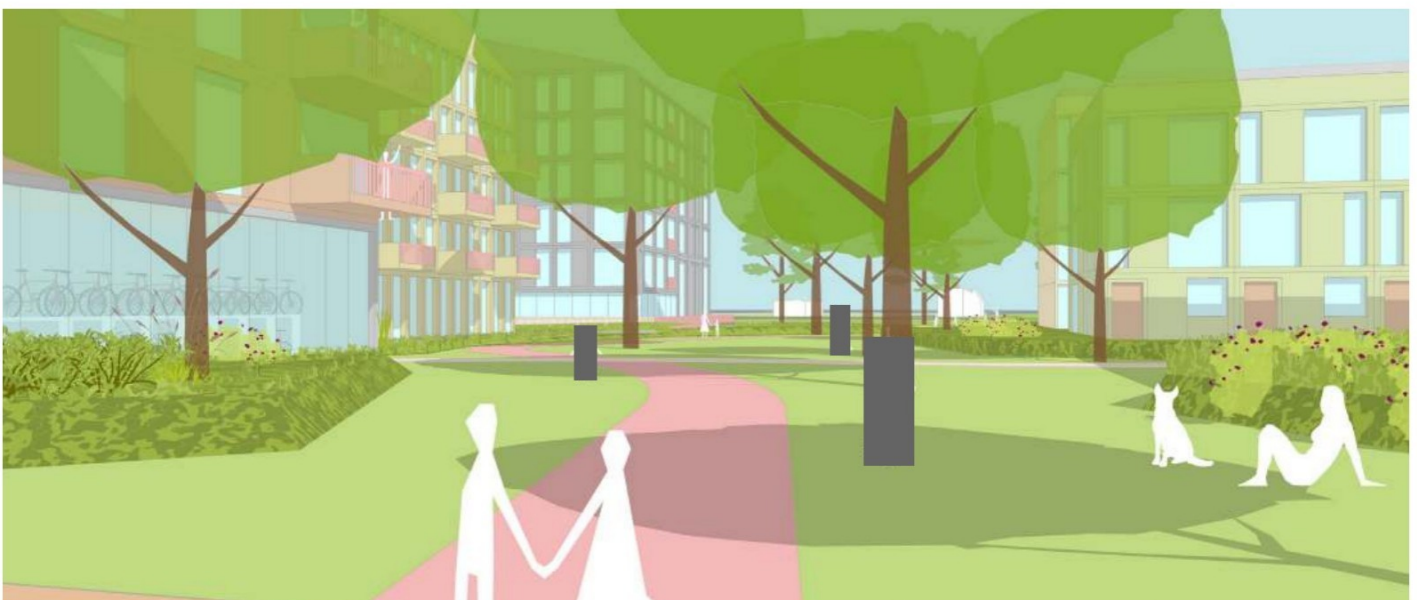
Groene parken

De erven worden van elkaar gescheiden door groene parken, die de sfeer van het kanaal tot diep in Overdie voelbaar maken. Hier is ruimte om te spelen en verblijven voor de buurtbewoners. Ook is er ruimte voor wadi's die maken dat regenwater lokaal gebufferd kan worden. In de bocht van het Alkmaars kanaal ontstaat een grotere parkruimte – het schegpark - met een prachtig uitzicht over de knoop en in de diepte van het kanaal Omval-Kolhorn.

Groene parken



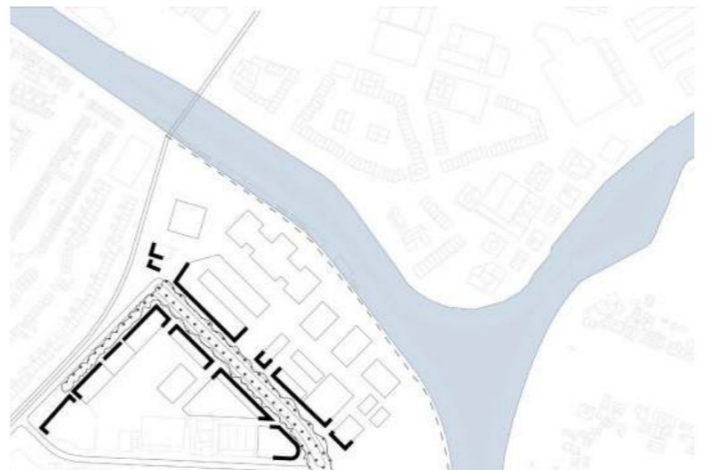
Illustratie doorsteek



Herculesstraat

De erven zijn ontsloten vanaf de Herculesstraat, die het karakter krijgt van een dynamische stadsstraat. In de plinten vinden we bedrijven, kantoren en voorzieningen. Op straat is ruimte voor het grootste deel van het parkeren van bedrijven en bezoekers. Laanbomen zorgen voor een fraai en aangenaam verblijfsklimaat.

Herculesstraat



Illustratie Herculesstraat



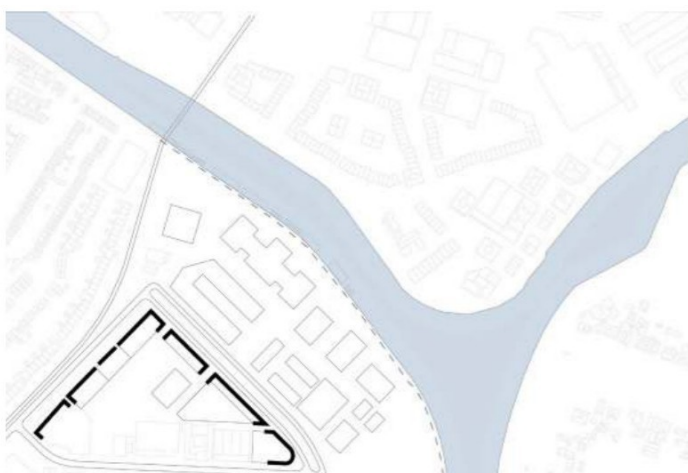
Driehoek

De driehoek, die ingesloten ligt tussen de Bestevaerstraat, de Herculesstraat en de Strooijonkerstraat vormt een overgangsgebied tussen het gemende milieu langs de oever en het bedrijventerrein in het binnengebied. De bebouwing vormt een stevige gevelwand. Aldus ontstaat een gesloten bouwblok waarbinnen een meer losse verkaveling gedacht is. Het vormt daarmee een andere typologie dan de Erven.

Gemengd programma

Behalve wonen voorziet het plan voor de kanaalzone van Overdie ook in werkgebouwen en voorzieningen. Deze functies bevinden zich in alle plinten grenzend aan de Herculesstraat. Daarnaast wordt voorzien in meerlaagse werkgebouwen, die een onderdeel vormen van de erven.

Driehoek



Gemengd programma



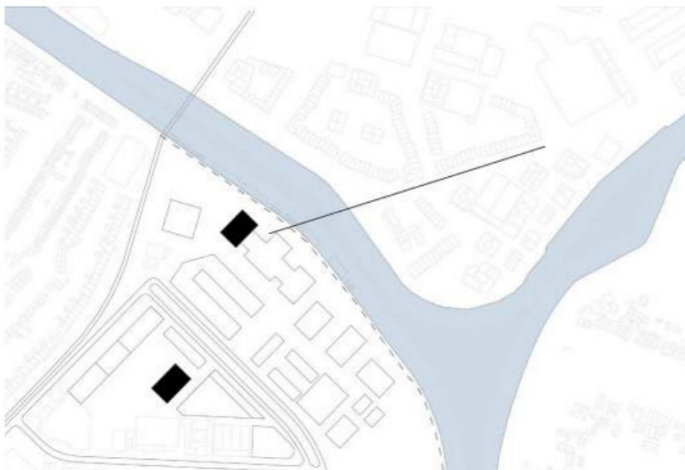
Bebouwingshoogte en accenten

De erven zijn omgeven door gebouwen met een verschillende maat en schaal. Het betreft zowel grondgebonden woningen als werk- en appartementengebouwen, variërend in hoogte van drie tot zes en af en toe acht lagen. In noordelijke richting loopt de gebouwhoogte op. Samen met de bebouwing in Oudorp accentueert dat de bocht in het Alkmaars kanaal. Op enkele plekken bevinden zich uitschieters tot zestien lagen. Het hoogste accent bevindt zich in de Driehoek, op 'de tweede rij', in het binnengebied. Een tweede hoogteaccent bevindt zich in deelgebied 1 Reales. De toren sluit aan op een zichtlijn vanuit Oudorp, over de Kraspolderweg.

Oriëntatie

De gebouwen zijn overwegend alzijdig. De verkaveling is orthogonaal geordend en volgt de oriëntatie van de oever. Daardoor wordt de richting van het kanaal leesbaar op grotere afstand. Een uitzondering vormt het carré-vormige gebouw langs de Bestevaerstraat. Dit gebouw oriënteert zich op de weg en krijgt daardoor een eigenzinnige positie aan de oever, die de entree van het oeverpark markeert.

Bebouwingshoogte



Oriëntatie



Fietsers en voetgangers

De paden langs de oever en door het park zijn bedoeld voor voetgangers en fietsers. Daarnaast zijn de erven met elkaar verbonden in een fijnmazig netwerk. Voor fietsen wordt in elk appartementengebouw voorzien in een collectieve fietsenberging. Deze bevindt zich op een veilige en goed verlichte plek nabij de entree, zodat het gebruik van de fiets gestimuleerd wordt.

Autoverkeer

De ontsluiting van de kanaalzone vindt plaats vanaf de Herculesstraat en vanaf de Salomonstraat, die ook in de toekomst voor auto's toegankelijk blijft. De driehoek is ontsloten vanaf de Herculesstraat en Strooijonkerstraat. Aan de oever is de auto te gast voor bestemmingsverkeer.

Fietsers en voetgangers



Autoverkeer



Bezoekersparkeren

De erven zijn autovrij. Bedrijven en bezoekers van bedrijven, woningen en voorzieningen parkeren in de openbare ruimte. Doordat zij het gebied op verschillende momenten bezoeken is hier sprake van dubbelgebruik. Het bezoekersparkeren bevindt zich grotendeels langs de Herculesstraat en voor een klein deel in een parkeerveld in de Driehoek. Een uitzondering betreft de omgeving van de Salomonstraat. Hier ontbreekt het aan ruimte om parkeerplaatsen toe te voegen in de openbare ruimte, zodat bedrijven en bezoekers van woningen hier in een openbaar toegankelijke parkeergarage zullen moeten parkeren.

Bewonersparkeren

Voor het parkeren van bewoners worden in de erven kleinschalige parkeergebouwen gemaakt, die ontsloten worden vanaf de straat. Deze buurthubs worden ingekleed met appartementen en groen, waardoor ze onderdeel worden van de erven. In de plinten bevinden zich werkfuncties. Ook is ruimte voor een collectieve ruimte, waar brieven en pakketten kunnen worden geleverd. In de Driehoek is voorzien in bewonersparkeren op maaiveld, ingekleed met bomen en loopbruggen.

Bezoekersparkeren



Bewonersparkeren



4.

Beeldkwaliteit

Het ontwerp voor de openbare ruimte is een integrale opgave, die in onderlinge samenhang zal moeten worden uitgewerkt. De beoogde beeldkwaliteit voor architectuur en landschap zijn nog in ontwikkeling. Vooruitlopend daarop zijn voor de architectuur een aantal spelregels geformuleerd, die hierna zijn weergegeven.

Randvoorwaarden Erven, waaronder Reales

- Moderne strakke (modulaire??) gebouwen met opvallende industriële ontsluitingen
- Constructie, galerijen, entrees, balkons bepalen verschijningsvorm
- Er is contrast tussen de panden
- Er is variatie in hoogte
- De zijgevel is ondergeschikt aan voorgevel
- Er zijn veel entrees op het maaiveld
- Geleidelijke overgang privé naar openbaar

Referenties verblijfsplek aan de oever, Bekkelagsbadet Oslo, bar bakke landskapsarkitekter



Referentie groen park, Wohnsiedlung Hardegg, Bern, Krebs und Herde. Beeld: Stefanie Würsch



Referentie wonen aan het erf, Funenhof Amsterdam, Arons en Gelauff architecten, MORE landscape. Beeld: FARO



Referentie wonen aan de oever, Hammarby, Stockholm. Beeld: onbekend



- Variatie aan industriële dakvormen
- Bijzondere beëindiging toren: geen kap, wel industrieel
- Sheddaken en flauwe kappen haaks op de straat
- Verspringende rooilijnen aan het kanaal
- In de rooilijn bouwen aan de Herculesstraat
- In de erven (interieur van de blokken) verspringt de rooilijn
- De plinten zijn levendig en afwisselend in gebruik
- De plinten hebben een grotere verdiepingshoogte en zijn open op de publieke plekken
- de Erven hebben een collectieve kwaliteit
- Kleurvast materialen

Referenties industriële architectuur, LOK 45 Berlijn, ROBERT-NEUN™ Architekten GmbH. Beeld: Werner Huthmacher



- Hoge materiaalkwaliteit
- Kleine korrels in het erven zorgen voor menselijke maat;
- Aandacht voor de privacy van het wonen.
- Er is sprake van een afwisselende plint met wonen en werken.
- Er zijn gestapelde werkunits
- Bergingen worden waar mogelijk op de verdieping gerealiseerd. Er is voldoende ruimte voor fietsenberging op de begane grond, maar dit is niet dominant in het straatbeeld.
- Transformatoruimtes worden inpandig opgelost
- Entrees parkeergarage zijn onderdeel van de gevel

Referenties industriële architectuur, S-west Eindhoven, Orange Architects. Beeld: Sebastian van Damme



Randvoorwaarden Driehoek, waaronder Stad Alkmaar

- De panden staan schouder aan schouder naast elkaar
- Aan de straten wordt in de rooilijn gebouwd
- Aan de binnenhoven (interieur van de blokken) mag de rooilijn verspringen
- Variatie in kavelbreedte
- Variatie in hoogte
- Variatie in dakvormen
- Bijzondere beëindiging daklijst: geen kap, wel industrieel
- Staande panden
- Zijgevel is ondergeschikt aan voorgevel
- Veel entrees op het maaiveld
- Geleidelijke overgang privé naar openbaar
- De plinten zijn levendig en afwisselend in gebruik
- De plinten hebben een grotere verdiepingshoogte en zijn open op de publieke plekken
- de binnenhoven/pocketparks hebben een collectieve kwaliteit
- Aandacht voor de privacy van het wonen.
- Er is sprake van een afwisselende plint met wonen en werken.
- Er zijn gestapelde werkunits
- Bergingen worden waar mogelijk op de verdieping gerealiseerd. Er is voldoende ruimte voor fietsenberging op de begane grond, maar dit is niet dominant in het straatbeeld.
- Transformatorruimtes worden inpandig opgelost
- Entrees parkeergarage zijn onderdeel van de gevel
- Kleurvast materialen
- Hoge materiaalkwaliteit
- alle hoeken/ bijzondere kavels, markante plekken vragen om extra aandacht in architectuur

Referentie gevelwand, Nygaardsplassen, Fredrikstad, MAD architecten. Beeld: Kyrre Sundal



Referentie gevelwand, Fluro Haarlem, Elephant,, Beeld: Elephant,



5.

Spelregelkaart

Op basis van een voorbeeldverkaveling is voor de beide deelgebieden een spelregelkaart opgesteld met daarin de belangrijkste uitgangspunten. Aan de zijde van de Bestevaerstraat wordt afstand gehouden om ruimte te bieden aan een breder profiel met groen en (ondergrondse) infrastructuur. Ter hoogte van Reales dient dit tevens als margezone voor een nader te ontwerpen brugverbinding met Overdie. Aan de kanaalzijde wordt afstand gehouden om ruimte te bieden aan het oeverpark. De programmatische opgave in woningaantallen bedraagt maximaal het aangegeven aantal per deelgebied



Legenda Spelregelkaart

	Kadastrale begrenzing Reales en Stad Alkmaar
	Plangebied Overdie
	Langzaam / Bestemmingsverkeer
	Ontsluiting auto
	Bouwvelden
	Actieve plint (werken/voorzieningen)
	Parkzone
	Buitenruimte architectonisch op te lossen
	Openbare ruimte, nader te ontwerpen
	Toerekenbare parkeerplekken openbare ruimte
	Bouwlagen
	Maximaal aantal woningen
	Minimaal oppervlak werken/voorzieningen (in m2 bvo)
	Parkeren bewoners op eigen kavel, niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte
	Parkeren openbaar op eigen kavel, niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte
	Indicatie entree woningbouw
	Indicatie entree werken/voorziening
	Indicatie entree parkeren

