

Masterplan  
**Overstad**

Alkmaar

**CONCEPT**

Februari 2006



## Colofon:

ONTWERPATELIER Overstad

Gemeente Alkmaar

Fakton

Expertteam GroteStedenBeleid

**West 8** urban design & landscape architecture

0. Voorwoord	p 5
1. Inleiding	p 6
2. De huidige situatie	p 10
3. Ambitie en uitgangspunten	p 16
4. Het programma	p 20
5. Beeldkwaliteit	p 30
6. Van visie tot werkelijkheid in fasen	p 48
7. Vervolgstappen	p 61



## 0. Voorwoord

*Over dromen, denken, durven, doen en doorzetten*

Van bedrijventerrein naar een prachtige wijk die de centrumfunctie van Alkmaar versterkt.

Er zijn weinig gemeenten in Nederland waar midden in het centrum van de stad een bedrijventerrein in de omvang als Overstad is gelegen. Overstad kan een aantrekkelijk, modern en hoogwaardig woon- en winkelgebied worden. In het centrum van Alkmaar ligt een unieke kans die van Overstad een plek maakt waar het straks en in de toekomst prettig verblijven, wonen en werken is.

Het gemeentebestuur van Alkmaar heeft daarom het initiatief genomen om samen met de grondeigenaren en ondernemers op Overstad een Masterplan te maken.

Dit Masterplan schetst een mogelijk toekomstbeeld voor Overstad. Het plan past bij de omgeving en sluit aan op de aangrenzende, historische binnenstad. Het is een flexibel plan dat kan inspelen op ontwikkelingen in Overstad en de stad als geheel.

Een visie voor Overstad. Over dromen, over denken, over durven en uiteindelijk over mensen. Over uitdagende mogelijkheden. Om die te realiseren is nu vooral durven, doen én doorzetten nodig. Tegelijkertijd is blijven denken en luisteren nodig. Denken over nieuwe ontwikkelingen, bijvoorbeeld marktontwikkelingen. En luisteren naar (veranderende) wensen en ideeën van de mensen om deze ontwikkelingen en geluiden, waar mogelijk, in te passen in het toekomstbeeld.

## 1. Inleiding

### Alkmaarse stadseconomie

Alkmaar is steeds meer hét centrum van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Dit maakt de stad aantrekkelijk voor bedrijven, voorzieningen en instellingen die zich op de regio richten. Denk aan medische, sport- en onderwijsvoorzieningen, maar ook aan private- en overheidsdiensten. Alkmaar als kloppend winkelhart, als cultureel centrum en als onderwijs- en dienstencentrum voor de stad en de wijde omtrek.

Alkmaar is tegenwoordig steeds meer een aantrekkelijke vestigingsplaats voor zakelijke en financiële diensten en innovatieve bedrijven die zich vroeger vooral in en rond Amsterdam oriënteerden. Ook heeft Alkmaar een aanzuigende werking op grote bedrijven uit de regio.

Met de Hogeschool INHOLLAND als kenniscentrum heeft het een belangrijke troef in handen. Door de ontwikkeling van Overstad komen er nieuwe vestigingsmogelijkheden bij. Dat zal niet alleen de winkelfunctie van Alkmaar een impuls geven, maar ook kansen scheppen voor goedopgeleide jonge mensen en (startende) ondernemers.

6

### Winkelhart Alkmaar in cijfers

- Tweede winkelstad - in verscheidenheid en winkelaanbod per duizend inwoners - in 2002, resp. 2004 (VSO meetlat).
- In 2004 zevende in aantal banen in de detailhandel (VSO meetlat).
- Belangrijkste koopcentrum in Noord-Kennemerland voor niet-dagelijkse boodschappen (Omnibusonderzoek, mei 2005). Trekt bewoners uit hele regio aan.

Het midden- en kleinbedrijf (MKB) is voor Alkmaar zeer belangrijk. Horeca, dienstverlening en detailhandel domineren de stadseconomie. Meer dan de helft van de 46.000 banen in Alkmaar, onderwijs en zorg meegerekend, valt onder de dienstensector. Dit geeft aan hoe belangrijk deze sector is als motor voor de economie van de stad.

De dienstensector heeft behoefte aan toeleveranciers, schoonmaak- en cateringbedrijven. Ook winkels, cafés, restaurants en bijvoorbeeld culturele instellingen profiteren. Die bedrijven en instellingen hebben op hun beurt elkaar weer nodig. Door kantoorontwikkeling te stimuleren, houden we deze economische motor aan de gang en bieden we - ook binnen Alkmaar - kansen aan hoger opgeleiden.

### **Eigenheid en sfeer**

Bezoekers uit binnen- en buitenland waarderen de eigenheid en sfeer van de historische binnenstad. Overstad grenst direct aan dit in alle opzichten waardevolle, kloppende stadshart. Het is een prachtige opgave om de tegenstelling tussen de kleinschalige binnenstad en het grootschaliger, moderne Overstad goed vorm te geven. Hiertoe is een creatief en doordacht stedenbouwkundig en architectonisch plan nodig. Zo vlak bij het centrum moet Overstad 'jonge stedelijke professionals', 'ouder wordende netwerkers', 'jonge kunstbeoefenaars' en bijvoorbeeld jonge gezinnen kunnen aantrekken.

De verbetering van looproutes, bereikbaarheid, verblijfsruimtes en parkeergelegenheid versterkt de combinatie Binnenstad-Overstad. Als het centrum én Overstad een samenhangend winkelgebied vormen, trekt dat meer bezoekers. Daardoor hebben ook 'bijzondere' winkels weer een toekomst. Voor stadsbewoners en bezoekers ontstaat er een samenhangend gebied waar prettig kan worden gewoond en veel te beleven is.

### **Meerwaarde van Overstad voor Alkmaar**

Overstad is een sterk winkelgebied met succesvolle winkels en een grote meubelboulevard. Het grenst direct aan het centrum. Door de gunstige ligging heeft Overstad alles in zich om een aantrekkelijk, modern binnenstedelijk woon- en winkelgebied te worden. Zeker als er een goede verbinding komt met de oude binnenstad.

Het Bureau Droogh, Trommelen en Broekhuis geven in hun rapport (uitwerking regionaal detailhandelsbeleid) dit ook aan met de opmerkingen "Het is gewenst de binnenstad en het centrale deel van Overstad te beschouwen als één samenhangend winkelgebied".

Overstad kent ook knelpunten. Ooit gebouwd als bedrijventerrein zijn er in de loop der jaren winkels en allerhande bedrijven bijgekomen. Delen van Overstad maken nu een rommelige indruk. Bedrijven kunnen door strenge milieueisen niet of beperkt groeien op deze binnenstedelijke plek. Ook zijn de verkeersroutes onlogisch is het parkeren versnipperd, is er een versnipperd winkelaanbod en een onlogische looproute. Bovendien mist het gebied een goede aansluiting op de binnenstad. Hoewel sommige delen van Overstad al een flinke verbetering hebben ondergaan de afgelopen jaren heeft Overstad als geheel een 'face-lift' nodig.

Niet alleen Overstad maar heel Alkmaar profiteert van een facelift:

- Beter inrichten voor winkelend publiek zodat het meer mensen trekt.
- Meer woningen bouwen zodat er een aantrekkelijkere woonomgeving ontstaat.
- Meer woningen bouwen om zo een substantiele bijdrage te leveren aan de woningbehoefte.
- Meer en minder versnipperde parkeerterreinen realiseren en een betere verkeersafwikkeling garanderen.

Door de face-lift behoudt en versterkt Alkmaar haar positie van sterke stad in de toekomst:

- Alkmaar behoudt ten minste haar positie van tweede winkelstad
- Alkmaar veroverd haar vijfde plek uit 2002 in aantal detailhandelbanen terug
- Alkmaar trekt 10% meer winkelend publiek
- Overstad heeft 4500 (nieuwe) bewoners die naar tevredenheid wonen in een kwalitatief hoogwaardige stadswijk

### Plangebied

Het plangebied van dit Masterplan wordt aan de westzijde begrensd door het Noord-Hollands Kanaal, aan de zuidzijde door de Hoomse Vaart en aan de noordzijde door de spoorbaan. De oppervlakte van het totale plangebied is 28 hectare; ongeveer de helft van de oppervlakte van de Alkmaarse binnenstad binnen de singels.

### Overleg / Proces

December 2002 heeft de raad een plan van aanpak voor de gebiedsontwikkeling. Na goedkeuring door de raad is in mei 2003 gestart met de voorbereidende werkzaamheden in de projectgroep. Er zijn vijf bijeenkomsten met het ontwerpatelier geweest. In het ontwerpatelier mag iedere eigenaar één plaats bezetten. December 2003 is de steden-bouwkundig supervisor prof. ir. Adriaan Geuze met West8 urban design & landscape architecture, na een selectieprocedure waarbij de eigenaren betrokken waren, door burgemeester en wethouders van Alkmaar benoemd.

Uit de eerste ontwerpateliers is gebleken dat het realiseren van de geformuleerde ambitie kansen bood om:

- een twee keer zo hoge bebouwingsdichtheid te realiseren.
- een mix van stedelijke functies in het gebied te alloceren.
- een fijnmaziger wegenpatroon met voorkanten en meer ontwikkelpotentie te genereren.

Het realiseren van deze ambitie betekende dat het openbaar gebied en sommige wegen op andere plekken dan nu in het gebied zullen worden getekend en dat over de huidige kavelstructuur heen het gebied ontwikkeld gaat worden. Ook is gebleken dat een aantal eigenaren zelf willen ontwikkelen.

Voor het ontwikkelen van een masterplan is het van groot belang om met de eigenaren, voorafgaand aan het maken van het masterplan, een samenwerkingsovereenkomst op te stellen waarin men verklaart afspraken te willen maken over organisatorische aspecten (voorzitterschap, hoe met eigenaren om te gaan die niet aan de gezamenlijke ontwikkeling mee willen doen, etc.)

Het resultaat van dit proces was dat 19 (van de ca. 42) eigenaren op 27 augustus 2004 de intentieverklaring getekend hebben. Bij het inventariseren hebben 9 eigenaren verklaard nu nog niet te willen tekenen maar wel positief tegenover dit initiatief te staan. De intentieovereenkomst is met eigenaren onder leiding van een lid van het expertteam Grote-StedenBeleid ontwikkeld.

In het ontwerpatelier zijn een planteam (o.l.v. Geuze van West8) en een rekenteam (o.l.v. van Rij van het expertteam GroteStedenBeleid) samengesteld.

In het planteam werd het stedenbouwkundig ontwerp (met daarin een toekomstbestendig verkeersontwerp) voor Overstad ontwikkeld op basis van een programma.

In het rekenteam is de haalbaarheid van (een) plan(nen) d.m.v. een rekenmodel besproken en zijn (een) concept-ontwikkelovereenkomst(en) voor het kunnen uitvoeren van het plan voorbereid.

De concept producten van het Masterplan zijn op 15 juni 2005 in een zeer goed bezochte bijeenkomst gepresenteerd aan alle eigenaren in het gebied en de overige direct-belanghebbenden (eigenaren die niet hebben getekend, vereniging van eigenaren in het gebied, huurders, bedrijfsvereniging Huiswaard-Overstad) en de indirect belanghebbenden welke zijn verenigd in het Centrummanagement overleg. Ook raadsleden waren aanwezig bij de presentatie.

In de maand juli 2005 zijn met nagenoeg alle eigenaren persoonlijke gesprekken gehouden.

september 2005 - maart 2006

Na de presentatie van de eindproducten hebben een aantal eigenaren hun deelname aan het planproces opgezegd ("te ambitieus plan"). Met de overblijvende deelnemers is in de periode september 2005 - januari 2006 de stedenbouwkundige verkenning vanuit de volgende uitgangspunten verder uitgewerkt:

- Realistischer maken van het plan (minder slopen, meer gebruik maken van de bestaande kavels en wegtracés, etc.)
- Een goede fasering aanbrengen. Kijken wat er de komende vijf jaar kan, dat ook definitief intekenen. De vijf jaar erna met meer flexibiliteit intekenen en de periode over 10/15 jaar zoveel mogelijk open laten vanwege marktontwikkelingen en de ontwikkeling van het gebied zelf (gewenst versus realiteit).
- Verhouding uitgeefbaar/openbaar optimaliseren.
- Ontwikkelen van een Beeldkwaliteitplan.

Een groep eigenaren heeft bureau Bohemen (de heer Roestenberg) gevraagd om hen te vertegenwoordigen. Met de heer Roestenberg is afgesproken een time-out in het planproces in te lassen. Er is een plan van aanpak afgesproken om de haalbaarheid en de faseerbaarheid op basis van de kwaliteit van de stedenbouwkundige visie nader te onderzoeken.

#### **Status**

Dit Masterplan geeft een beeld van de transformatie strategie en de ruimtelijke visie voor Overstad. Het is een verslaglegging van de resultaten tot nu toe. De bevindingen van Bohemen zijn gedeeltelijk, maar nog niet geheel verwerkt in dit Masterplan.

## 2. De huidige situatie

### Historische context en trends

Niet zo lang geleden was Overstad nog een lege polder grenzend aan de binnenstad van Alkmaar. In de loop der tijd hebben zich niet alleen bedrijven gevestigd op Overstad, maar is het gebied ook omsloten geraakt door de stad. De wijken Huiswaard en Oudorpolder klemmen het gebied aan weerszijden in.

Met name de laatste 10 jaar heeft Overstad een positie verworven in Alkmaar en de wijde omtrek als winkelgebied. Grootschalige winkelformules, waar in de binnenstad geen plaats voor was hebben zich hier gevestigd. Ondanks de vele succesvolle winkels heeft het gebied echter altijd het karakter van een bedrijventerrein gehouden; veel achterkanten, veel verkeersruimte, smalle of geen stoepen en weinig verblijfsruimte.

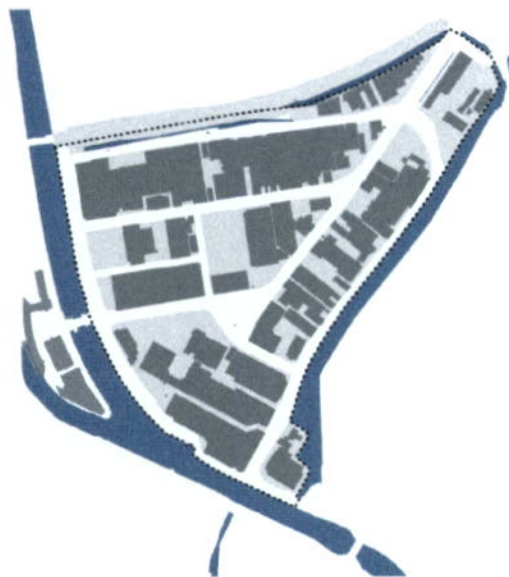
Andere delen van Overstad verpauperen of worden zeer extensief gebruikt. Het grootste deel van het gebied is in particulier eigendom van ca. 40 verschillende eigenaren

### Ruimtelijke structuur

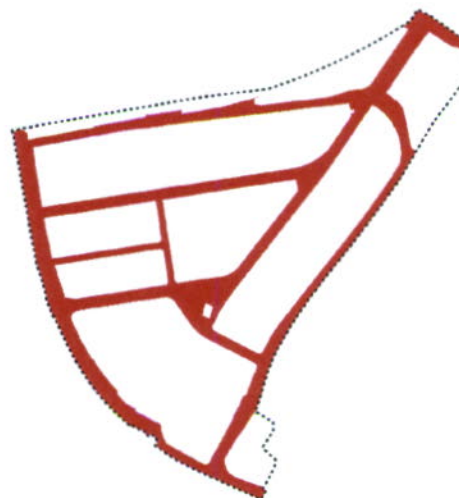
Overstad heeft de structuur van een bedrijventerrein; grote kavels en aaneengesloten percelen. In de huidige situatie zijn twee plekken op Overstad ingericht als verblijfsruimte; een deel van het Huiswaarderplein en de Noorderkade ter plaatse van Winkelcentrum de Noorderarcade.

### De verkeersstructuur

Het autoverkeer op Overstad wordt vanuit vier richtingen gevoed: de Noorderkade, de Tesselsebrug, de Friesebrug en de Koedijkerstraat/Zeswielen. De intensiteit van het verkeer is niet te hoog; slechts in de winkelpieken,



ruimtelijke structuur en bebouwing



openbaar gebied

bijvoorbeeld op zaterdag, wordt het druk. Op een aantal plekken wordt geparkeerd in parkeergarages onder de gebouwen. De rest van de parkeercapaciteit ligt op maai-veld; of op particuliere terreinen of op openbare parkeer-plaatsen.

Het plangebied heeft geen vrij liggende fietspaden. De route Zijperstraat - Koedijkerstraat is een populaire route voor fietsers van en naar Huiswaard.

De Noorderkade is ter hoogte van het Winkelcentrum de Noorderarcade afgesloten voor autoverkeer. Dit auto-vrije gebied sluit aan op de Ringersbrug naar het centrum.

#### Bebouwing

De bestaande bebouwing bestaat voornamelijk uit bedrijfsruimten, winkels en showrooms. Een groot gedeelte van de gebouwen zijn hallen. De overige gebouwen hebben veelal een, twee of drie bouwlagen. Grote delen van het gebied worden zeer extensief gebruikt.

De woningen in het gebied zijn geconcentreerd in het bebouwingscluster van de Noorderarcade en ten noorden van het Kwakelhuis. Het bebouwingscluster van de Noorderarcade is ook gelijk het hoogste bouwvolume van Overstad met 10 bouwlagen. Langs de Kwakelkade liggen ruim 20 woonboten aangemeerd.

#### Milieuhinder

Op Overstad zijn een zestientiental bedrijven gevestigd die milieuhinder veroorzaken; het gaat voornamelijk om geluidhinder. Het tankstation aan de Koedijkerstraat heeft een LPG installatie met veiligheidszone voor explosie-gevaar. De molenbiotop van de windmolen 't Rode Hert ligt grotendeels over het Plangebied. In de biotoop zijn maximale bouwhoogtes aangegeven; blijf je daar onder dan beïnvloed je niet de windvang van de molen.



verkeersstructuur

Bij bebouwing in hoge dichtheid zal voor de molen een alternatief gezocht moeten worden.

Voor de spoorbaan aan de noordzijde van het plangebied wordt nader onderzoek gedaan naar geluidhinder en vervoer gevaarlijke stoffen. Tevens is onderzoek gedaan naar de externe veiligheid voor het Noordhollands Kanaal.

Op dit moment levert de milieuzonering rond de bedrijven geen probleem op. Wanneer er echter woningen worden toegevoegd aan Overstad ontstaat een situatie waarin hindergevend bedrijven de woningbouw onmogelijk maken.



hinderzones



kaart van de huidige eigendomssituatie





### 3. Ambitie en uitgangspunten

*Gedaanteverwisseling van bedrijventerrein tot volwaardig onderdeel van het centrum van Alkmaar*

De transformatie van bedrijventerrein naar een aantrekkelijke stedelijke omgeving waar het prettig wonen, werken en winkelen is gaat niet vanzelf. Nieuwe bewoners zullen verleid moeten worden om op Overstad te komen wonen. Voorlopig is Overstad een bedrijventerrein en zal slechts een kleine groep pioniers de uitdaging zien en de stap maken om er te gaan wonen. Om een grotere groep mensen te bereiken en het winkelgebied te verbeteren zal er geïnvesteerd moeten worden in ruimtelijke kwaliteit en voorzieningen. De basis van de ontwikkelingsvisie wordt dan ook gevormd door het maken van nieuwe adressen waaraan gewoond, gewerkt en ondernomen kan worden.

#### Adressen maken op Overstad

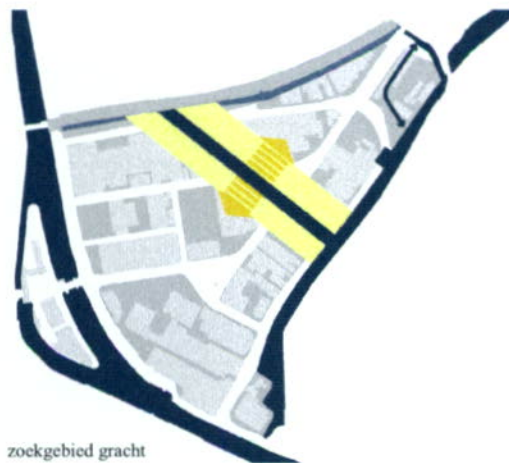
De ligging van Overstad aan het water van de Hoornse Vaart en het Noordhollands Kanaal biedt de mogelijkheid het wonen aan het water maximaal uit te nutten. Om dit woonmilieu verder te versterken en tot in het hart van het gebied te brengen wordt een nieuwe gracht voorgesteld, dwars op de Hoornse Vaart. Deze 'Nieuwe Hoornse Vaart' maakt Overstad tot een waterstad in de traditie van Alkmaar.

Op basis van het huidig stratenpatroon kan er geleidelijk een nieuwe invulling worden gerealiseerd op Overstad. Nieuwe vormen van gebruik zoals woningbouw vereisen echter wel aanpassing; er moeten straten worden toegevoegd.

Om een goede verbinding te maken tussen het Centrum van Alkmaar en het centrum van Overstad wordt voor-



wonen aan het water



zoekgebied gracht

gesteld om ter plaatse van de voormalige Ringersfabriek een doorsteek te maken. Deze doorsteek wordt ingericht als Esplanade en vormt hét adres voor de uitbreiding van het Winkelaanbod in Koopstad

Het centrum van Overstad zal intern worden ontsloten door een ruime Boulevards. De Boulevard wordt hét vestigingsmilieu voor nieuwe bedrijven, winkels en kantoren. Aan de noordzijde buigt de Boulevard uit naar de Hoornse Vaart en volgt een historische lijn. De Boulevard heeft een royale maat met laanbomen.

#### Transformatieproces

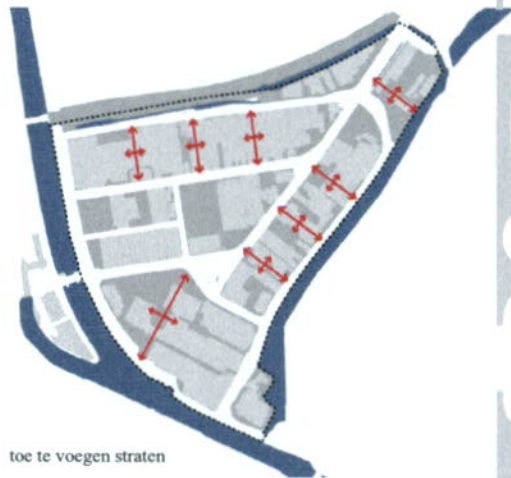
Het masterplan is zo ontworpen dat een geleidelijke transformatie van het bedrijventerrein mogelijk is. Het plan is gebaseerd op de bestaande wegenstructuur en de bestaande verkaveling.

Het is de ambitie om een hedendaagse uitbreiding van het stadscentrum te realiseren met een mix van winkelen, wonen en werken. Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk een fijnmaziger wegenspatroon te introduceren zodat er meer voorkanten ontstaan en er meer ontwikkelingspotentieel wordt gegenereerd. Investeren in buitenruimte en infrastructuur biedt nieuwe kansen voor ondernemers en grondeigenaren.

Voor het nieuwe wegenspatroon is ruimte nodig. Sommige straten zijn breder dan nu; bij herontwikkeling zal er daarom in een nieuwe rooilijn worden teruggebouwd.

#### Woon- en werkklimaat (milieu)

Het beeld dat ontstaat sluit aan bij de visie die bureau Droogh, Trommelen en Broekhuis geven in hun rapport



toe te voegen straten



aansluiting aan het centrum: esplanade

(uitwerking regionaal detailhandelsbeleid). Het centrale deel van Overstad wordt samen met de binnenstad van Alkmaar tot één winkelgebied; Alkmaar Koopstad! Aansluitend ligt een goed door de auto ontsloten gebied waar woonwinkels en PDV zijn geconcentreerd. In dit gebied wordt gestreefd naar een combinatie met woningbouw (boven winkels). In het noordelijk en oostelijk deel van Overstad ligt de nadruk op een mix van wonen en werken.

**Bereikbaarheid**

De Centrumring zal de bereikbaarheid van Overstad aanzienlijk verbeteren. De ringweg is zo opgenomen in het masterplan dat er binnen de ring een verkeersluw gebied ontstaat t.p.v. de 'Koopstad'. Vanaf de Centrumring zijn de parkeerkelders te bereiken. De parkeergarage onder het Huiswaarder plein, in het hart van Overstad, is vanaf de Centrumring met twee toegangswegen eenvoudig ontsloten. De verkeersontsluiting van en naar het noorden (het Zeswielentracé) wordt geleid via de Koedijkerstraat en de Zijperstraat. De Koedijkerstraat, de Zijperstraat, de Pettemerstraat en de Simonstraat vormen samen interne ontsluiting die alle deelgebieden van Overstad zal verbinden.

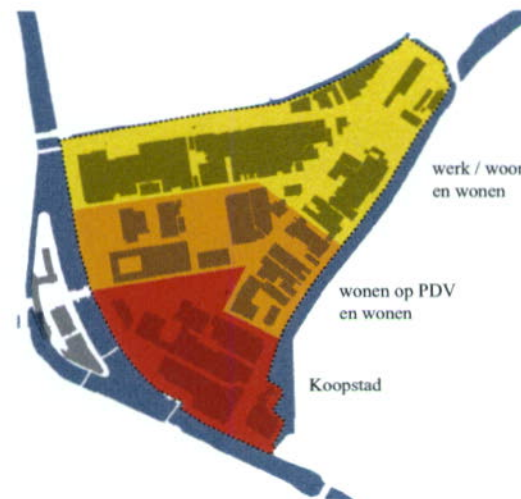


visie Droogh Trommelen Broekhuis

Masterplan Alkmaar Overstad



verkeer en parkeren



zonering functies

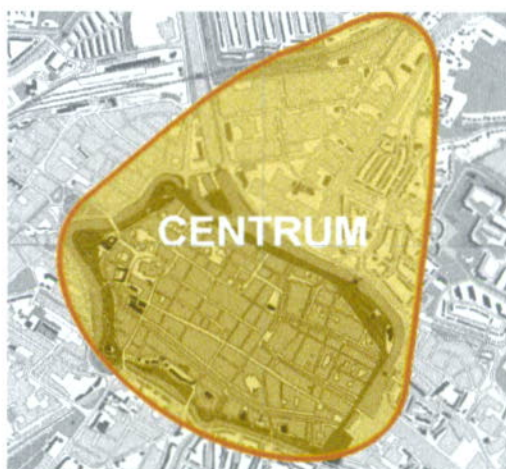
### Aansluiten op de binnenstad

Wanneer Overstad langs de Noorderkade tot ontwikkeling komt ontstaat er een beeld waarin het Noordhollands Kanaal door het centrum van Alkmaar stroomt; aan weerszijden begrensd door binnenstedelijk gebied.

De aansluiting op de binnenstad is een belangrijke voorwaarde voor het succes van Overstad. Dit vraagt niet alleen een inspanning van de Overstadse zijde, maar ook van de centrumzijde. De bebouwing langs de Kanaalkade en de Helderseweg zijn in de loop der tijd verpauperd, de inrichting van de Kanaalkade wordt gedomineerd door verkeer. Aan weerszijden van het Noordhollands kanaal moet ingezet worden op het nieuwe 'waterfront van Alkmaar' met mooie straatwanden en prettig ingerichte openbare kades.

De aanleg van de centrumring in Overstad is een eerste stap om de kwaliteit van de Kanaalkade te kunnen verbeteren. Het verkeer wordt minder intensief en er komt meer ruimte om de kade in te richten voor langzaam verkeer.

Ter plaatse van de Tesselsebrug ligt een kans om een oud fenomeen te herstellen. Door langs de Helderseweg het water door te graven ontstaat er een situatie die er vroeger ook was; het 'Île d' Alkmaer'. Op termijn zou dit eiland een impuls moeten krijgen met spraakmakende architectuur, buitenruimtes en publieke functies. Nieuwe voetgangersbruggen over het Noordhollands kanaal ter plaatse van de Doelenstraat zorgen voor vanzelfsprekend verbonden oevers.



Het nieuwe centrum van Alkmaar



nieuw "waterfront" aan het Noordhollands Kanaal

## 4. Het programma

### Planconcept

Het Masterplan is tot stand gekomen in een proces waarin er parallel is getekend aan de visie en is gerekend aan de capaciteit van het plan en aan de kosten en opbrengsten van de ontwikkeling.

Uitgangspunt van het Masterplan is om het volume aan detailhandel op Overstad te handhaven en verder te versterken. De PDV (winkels in specifieke branches met groot verkoopoppervlak) kan groeien met ca. 30%.

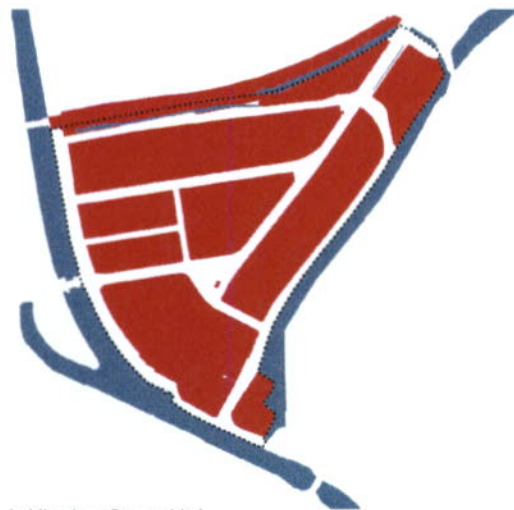
Overstad biedt voor Alkmaar de kans om, in het hart van de stad, te voorzien in een aanzienlijk deel van haar woningbehoefte voor de komende 20 jaar. Het nu extensief ingerichte bedrijventerrein kan worden verdicht met woningbouw. Er kunnen 2000 tot maximaal 2400 woningen worden gebouwd op Overstad.

De nieuwe bewoners hebben voorzieningen nodig in de buurt; onderwijs, zorg, ontspanning, service en winkels. In het Masterplan is ruimte gereserveerd voor deze voorzieningen.

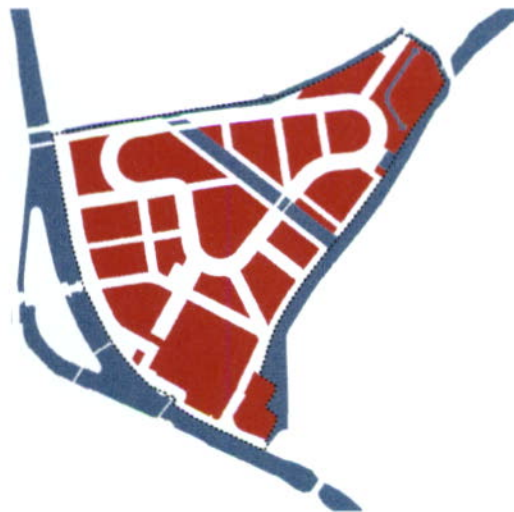
Voor het totale programma van het Masterplan is het aantal benodigde parkeerplaatsen en de capaciteit van de wegen berekend. De enorme vraag naar parkeerplaatsen zal voornamelijk binnen de bouwblokken moeten worden opgelost om te voorkomen dat de openbare ruimte wordt vol geparkeerd. De straten op Overstad moeten opnieuw ingericht worden om haar gebruikers veilig en prettig te laten bewegen.

### Ruimtelijk Raamwerk

Het Masterplan moet worden gezien als een ruimtelijk raamwerk waarbinnen verschillende ontwikkelingen tot stand kunnen komen. De basis van het raamwerk is het



huidig uitgeefbaar gebied



mogelijk toekomstig uitgeefbaar gebied

stelsel van straten, lanen, pleinen en kades dat zorgt voor stedelijke buitenruimte waaraan gewerkt en gewoond kan worden.

Op het huidige bedrijventerrein is 70 % van de grond uitgegeven, de resterende 20% is openbaar gebied. Bij de voorgestelde verdichting is het noodzakelijk meer openbaar gebied te maken; er is ruimte nodig voor stoepen, groen, verblijfsplekken, water en verkeer. In het Masterplan is ruim 50% van het plangebied uitgeefbaar voor bebouwing, de rest is openbaar.

#### **Programma Wonen**

*Een levendige woonwijk bij winkels*

Ambitie: wat willen we bereiken?

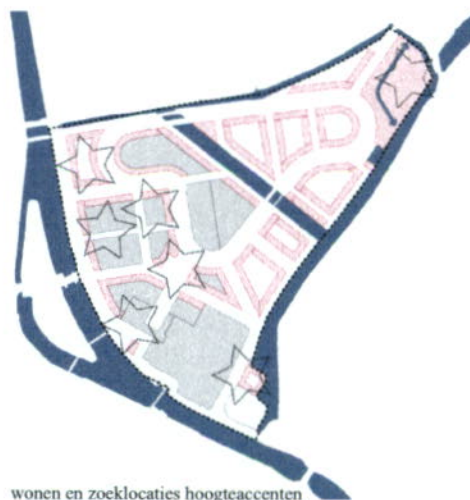
Overstad ontwikkelen tot een hoogwaardige, stedelijke woonwijk op Alkmaarse schaal. Dit zal in architectuur en inrichting van de openbare ruimte tot uitdrukking komen. Er zal een verscheidenheid aan woningtypen worden aangeboden, die passen bij het stedelijk wonen.

Formule: hoe willen we dat bereiken?

Kenmerkend voor het woningbouwprogramma is verscheidenheid. Afwisseling in vormen, bouwhoogten, materiaalgebruik, architectuur, brede lanen en smalle woonstraten zorgen voor een levendige en gevarieerde woonwijk. Zo krijgt elke straat een eigen identiteit.

Overstad grenst aan twee kanten aan water. Mensen wonen graag aan het water, dit maakt Overstad een aantrekkelijke plek om te wonen. Daarom wordt extra water toegevoegd. Overstad is gunstig gelegen: vlakbij het centrum en het station.

Opgave: wat moet daarvoor gebeuren?



wonen en zoeklocaties hoogteaccenten

Ondergrondse en halfverdiepte parkeerplaatsen in het eigen woningblok zorgen voor een vriendelijke wijk waar het prettig wonen en verblijven is. Verder is er in het gebied ruimte gereserveerd voor voorzieningen als school, apotheek, kinderopvang en speel-/recreatievoorzieningen.

Er komen 2000 tot 2400 nieuwe woningen. Gestreefd wordt naar een gevarieerde bevolkingsopbouw in de wijk door huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen te realiseren.

### Woningbouwprogramma

De opgave is om een gevarieerde bevolkingsopbouw te realiseren. Onderstaand is het woningbouwprogramma dat hier in moet voorzien in percentages weergegeven.

Typologieën	%	Aantal	%	Aantal
Betaalbare sector	30%	± 600		
- Huur, < €474,- per maand (categorie 1)			70 %	± 420
- Koop, < €150.000,- <sup>1</sup> (categorie 1)			30 %	± 180
Marktconforme sector	70%	± 1400		
- Huur, > € 474,- (categorie 2 en 3)			25 %	± 350
- Koop, vanaf € 150.000,- (categorie 2, 3 en 4)			75 %	± 1050
<b>Totaal toegevoegde woningen</b>				<b>2000 a 2400</b>
<b>Huidig aantal woningen</b>				<b>182</b>
<b>Totaal aantal woningen gebied</b>				<b>2180 a 2580</b>

<sup>1</sup> Aftoppingsgrens huursubsidie per 1 juli 2005

Categorieën uit de regionale woonvisie Noord-Kennemerland

### Wonen op het water

Woonboten zijn onderdeel van het huidige Overstad. De woonbootbewoners met vergunning kunnen weer een plek krijgen in het gebied. Daarvoor worden er aan de

kade van de Hoornse Vaart ligplaatsen gecreëerd.

De woonboten liggen nu kop aan staart. In de toekomst wordt ernaar gestreefd meer ruimte tussen de boten te laten zodat er doorzichten op het water ontstaan. Meer ruimte betekent verplaatsing van woonboten. Elders in het plan moeten ligplaatsen gemaakt worden. Aan de openbare kade wordt in kwalitatief goede ligplaatsen voorzien. Om dit te kunnen realiseren is een betere regie in het woonbotenbeleid een belangrijke voorwaarde.

In overleg met de woonbootbewoners zal voor de entree-ruimte op de kade een totaalplan worden gemaakt om de privacy en een opgeruimd straatbeeld te garanderen.

### Programma Werken en Winkelen

*Overstad + binnenstad = 1 winkelgebied*

#### Ambitie

Alkmaar als centrumstad voor de detailhandel van Noord-Holland-Noord. De ligging van Overstad tegen de oude binnenstad is een sterk punt. Door Overstad te ontwikkelen wordt dit voordeel extra benut: Overstad en binnenstad, samen één groot, gevarieerd winkelgebied.

#### Formule

Alkmaar als koopcentrum van Noord-Holland-Noord verder versterken door detailhandel van Overstad en binnenstad op elkaar af te stemmen en krachtiger te maken. Hier kunnen mensen recreatief winkelen, fun-shoppen, bij een verscheidenheid aan (grote) winkelformules, zoals woonwinkels. Overstad biedt deze winkelformules de ruimte voor uitbreiding die in de binnenstad ontbreekt.

#### Verbinden

Zorgen voor een goede verbinding tussen Overstad en

de binnenstad. Het grote winkelgebied met breed aanbod dat zo ontstaat, versterkt de regionale aantrekkingskracht van Alkmaar.

	Huidig aantal m2 BVO*	Toekomstig aantal m2 BVO
<b>Detailhandel</b> (Indicatie huidig en toekomstig detailhandelsprogramma)		
Regulier (centrumdeel)	42.000	37.500 – 45.000
PDV (= winkels in specifieke branches met groot verkoopoppervlak)	50.000	55.000 – 80.000
<b>Voorzieningen</b>		
Basischool		± 4.300
Vrije tijd		± 4.800
Overige voorzieningen		± 2.700
Kantoren		± 17.800
<b>Totaal toegevoegde m2 BVO</b>		<b>± 29.500</b>

\* Bruto vloeroppervlak



### Programma Verkeer en Parkeren

Zorgen voor logische verkeersroutes en voldoende parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers

#### Ambitie

Doordat Overstad een bedrijventerrein en winkelgebied is, komt er veel verkeer. Om een gezond leefklimaat en

een goede bereikbaarheid in de wijk te garanderen, is het belangrijk te zorgen voor goede verkeersdoorstroming. In de nieuwe stedelijke wijk Overstad is de auto welkom. Verkeersstromen en parkeren moeten goed geregeld zijn, zodat winkeliers en ondernemers zich er graag vestigen. Maar ook op een manier dat mensen er graag willen wonen en komen winkelen.

#### Formule

Door het verkeer zo te organiseren dat het goed doorstroomt, wordt de ambitie behaald. Een goede doorstroom en voldoende parkeerplaatsen betekent voor winkeliers een betere bereikbaarheid en voor bewoners een prettige woonomgeving zonder vaststaand verkeer.

#### Opgave

Om die goede doorstroom te garanderen, zijn verschillende maatregelen nodig. Goede toegangen tot het gebied via de Friesebrug, Zeswielen en de spoorwegovergang zijn nodig. Hetzelfde geldt voor wegen die moeten zorgen voor goede verkeersstromen: de Centrumring, de Spoorboulevard en de Overstad Boulevard. Voor de leefbaarheid zijn parkeerplaatsen vooral ondergronds voorzien.

PARKERENORMEN (indicatief)	
Detailhandel	3 pp / 100 m² bvo
Voorzieningen	
- basischool	0,8 pp / lestoekaal
- leisure	2 pp / 100 m² bvo
- overige	2 pp / 100 m² bvo
- kantoren	1,6 pp / 100 m²
Woningbouw	
- betaalbaar	1,5 pp / woning
- marktconform	1,7 pp / woning

#### PROGRAMMA (indicatief) PARKEREN

Parkeren	Openbaar maaiveld	p.p. eigen terrein	Totaal p.p.
Totaal toegevoegde parkeerplaatsen	970	4085	5055

### Programma Duurzame kwaliteit; Openbare ruimte

#### Ambitie

Een aantrekkelijke wijk ontwikkelen waar winkeliers en bewoners zich graag vestigen en bezoekers prettig kunnen winkelen.

#### Formule

Voldoende water en groen zorgen voor afwisseling in de bedrijfs- en woonomgeving. En dat trekt weer verschillende bevolkingsgroepen naar Overstad. Winkels vestigen zich eerder in een gevarieerde omgeving met een goede en mooie inrichting van de buitenruimte. Zo ontstaat een winkelgebied met allerlei soorten winkels.

#### Opgave

Door zorgvuldig met de ruimte om te gaan, ontstaat een afwisselende vestigings- en woonomgeving. In bepaalde deelgebieden komt bebouwing dicht op elkaar en gaan de gebouwen op daarvoor geschikte plekken flink de hoogte in. Daar zullen waterpartijen bijdragen aan de kwaliteit van de woonomgeving. Men woont immers graag aan het water. Door bijvoorbeeld appartementen boven winkels te bouwen, ontstaat een levendig en veilig gebied. In andere deelgebieden komt juist extra openbare ruimte in de vorm van brede lanen met bomen, pleinen en met groen binnen de woonblokken. Beide typen gebieden zijn prettig om in te wonen en wisselen elkaar af.



openbare ruimtes: boulevard, esplanade en plein, gracht en kades

#### PROGRAMMA DUURZAME KWALITEIT: OPENBARE RUIMTE

	Programma
Ruimte, water en groen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ruim 5% van het grondgebied (excl. Spoorstoot) aan wateroppervlakte realiseren</li> <li>- Inbreng van water en groen in het stedelijk ontwerp en voor vergroten belevingswaarde</li> <li>- Creëren van een schone en veilige leefomgeving</li> <li>- Bomen en groenstroken aanleggen op pleinen en overloopgebieden</li> <li>- Hoogwaardige inrichting openbare ruimte</li> <li>- Langzaam verkeer bevorderen door goede verbinding centrum en station via extra loopbruggen en logische looproutes</li> <li>- Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht: ondergronds en inpandig</li> <li>- Voldoende ruimte bieden voor benodigde voorzieningen en gebouwen om de levendigheid in het gebied te vergroten</li> </ul>

## Duurzame kwaliteit: Wonen en werken

### Ambitie

Een duurzame wijk neerzetten waarin mensen toekomstgericht, comfortabel, gezond en veilig kunnen wonen en werken. Door vooraf na te denken over de toekomstige behoefte van bewoners en winkelend publiek kunnen grondstoffen worden bespaard en gezonde - flexibele gebouwen worden gerealiseerd. De vraag om meer comfort, flexibiliteit en veelheid aan voorzieningen, zoals bijvoorbeeld zowel warmte als koudelevering, neemt toe.

### Formule

Door vooraf onderzoek te laten uitvoeren naar het optimale energiesysteem en bouwtechnische aspecten wordt in beeld gebracht hoe gezonder en duurzamer gebouwd kan worden. Hoe kunnen woningen en bedrijfsgebouwen zo gebouwd worden dat er minder grondstoffen nodig zijn voor materialen en levering van warmte en koude. Wat zijn de kosten daarvan en kan er gebruik worden gemaakt van natuurlijke warmte/ koude en/of duurzame energie. Met een goed meetsysteem worden de gebouwen doorgemeten zodat op meerdere aspecten (waterbesparing, woonkwaliteit, materialen, afval) de gebouwen kunnen worden beoordeeld.

### Opgave

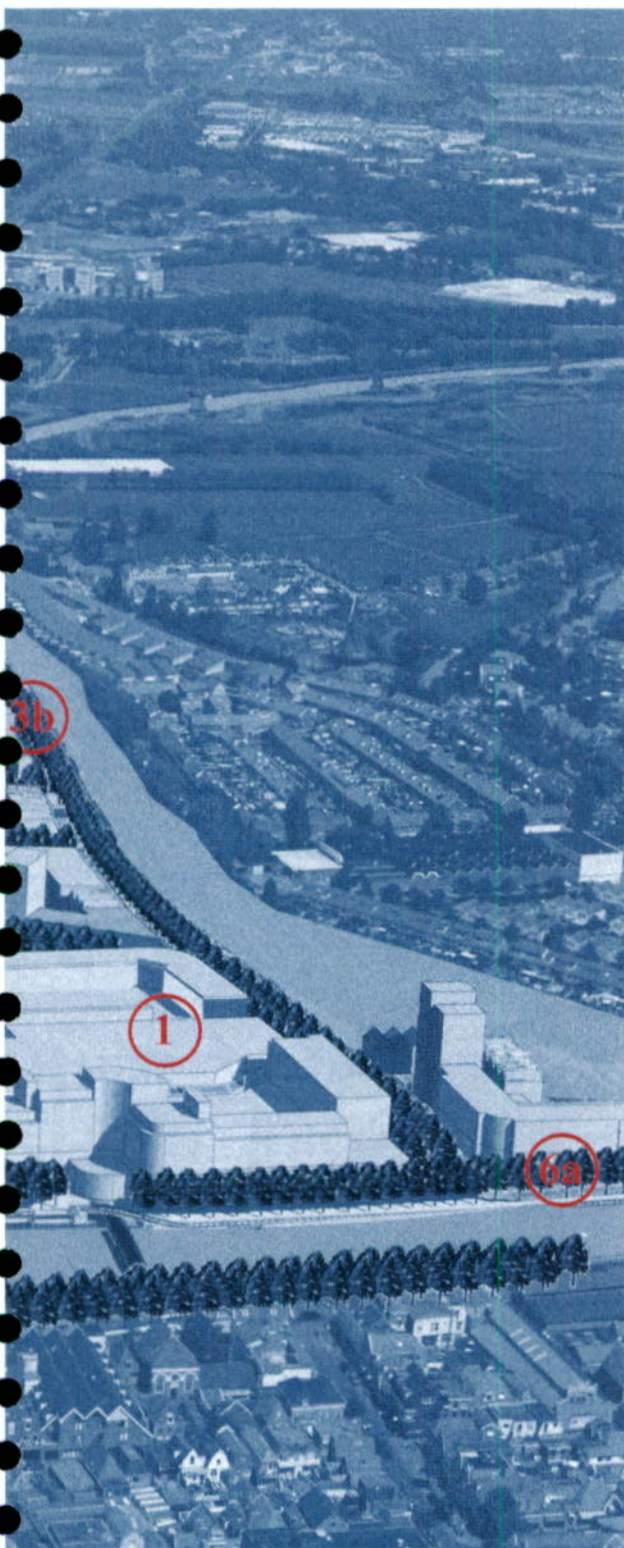
Per deelgebied, maar ook voor het geheel, de verschillende opties voor de toekomstige energievoorziening in kaart brengen. Door een zorgvuldige afweging te maken op basis van kosten en duurzaamheid een keuze maken voor het optimale systeem. Met een meetinstrument bepalen of gebouwen voldoen aan de toekomstige prestaties op het gebied van kwaliteit en gezondheid.

### PROGRAMMA DUURZAME WONEN & WERKEN:

	Programma
Energie	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gebruik en levering van natuurlijke warmte en koude</li><li>- 30% CO2-reductie en energiebesparing</li><li>- Verdergaande energiezuinige openbare verlichting/verlichting parkeerplaatsen</li><li>- Gebruik natuurlijke zonnewarmte</li><li>- Afvoer van hemelwater koppelen aan oppervlaktewater</li><li>- Koppeling gebruik duurzame materialen met Beeldkwaliteitsplan Overstad openbare ruimte</li></ul>
Gebouwen en materialen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gezond binnenmilieu gebouwen</li><li>- Flexibel, toekomst-, en klantgericht bouwen</li><li>- Koppeling gebruik duurzame materialen met Beeldkwaliteitsplan Overstad gebouwen</li><li>- Kwaliteit gebouwen berekenen met meetinstrument</li></ul>

Schets van het mogelijke eindbeeld in 2020





## Overstad in 2020

### 1. KOOPSTAD OVERSTAD

Het hart van Overstad is Koopstad Overstad. Hierin concentreert de detailhandel zich. Koopstad Overstad ligt zo dicht mogelijk bij het oude centrum. Hierdoor kunnen de twee winkelgebieden van elkaars nabijheid profiteren en ontstaat er voor beide gebieden meerwaarde.

#### 1a. Voorplein of Esplanade

Het voorplein wordt ook wel Esplanade genoemd. Een internationale term voor een plein dat zich kenmerkt door allure en schoonheid. Het plein is een onderdeel van Koopstad Overstad, maar is ook de poort naar de koopstad. Aan weerszijden van deze Esplanade komen winkels. Zo ontstaat een levendig winkelgebied dat tegelijk de verbinding vormt tussen binnenstad en het centrum van Overstad. Uiteindelijk verbreedt de Esplanade zich tot een groot plein in het hart van Overstad waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Op dit plein komen de in- en uitgangen van de parkeergarage. Dit maakt het voor winkeliers een uitzonderlijk interessante vestigingplaats.

### 2. WINKELCENTRUM OVERSTAD

Als uitgangspunt in de ontwikkeling staat dat grondigenaren en ondernemers die nu een plek op Overstad hebben, een plek terug zullen krijgen. Dat kan hun huidige plek zijn, maar ook een andere locatie. In deze visie kunnen de nieuwe locaties gevonden worden langs de Boulevard als uitloop van Koopstad Overstad.

#### 2a. WOONTHEMA

Overstad heeft op dit moment een aanzienlijk oppervlak aan winkels met een woonthema. Deze woonwinkels concentreren zich ten westen van Koopstad.

### 2b. OVERIGE DETAILHANDEL

De overige detailhandel concentreert zich langs de Boulevard. Aan deze brede laan met bomen worden wonen en werken gecombineerd. Dit kan door boven de winkels en bedrijfsruimtes appartementen te bouwen.

### 3. WONEN IN OVERSTAD

In Overstad komt een stedelijke woonwijk. Het water maakt het wonen op Overstad bijzonder aantrekkelijk. De woongebieden worden gescheiden van de winkels en bedrijvigheid door de centrumring.

### 3a. WONEN MET ALLURE AAN HET NOORDHOLLANDS KANAAL

In de appartementen met uitzicht op het kanaal en de Spoorbuurt wonen mensen aan het Noordhollands Kanaal straks op een toplocatie. De breedte en het karakter van het kanaal maken dat hoogbouw hier goed past.

### 3b. KNUS WONEN AAN DE HOORNSE VAART

Ook aan de Hoornse Vaart kunnen mensen in eengezinswoningen mooi aan en bij het water wonen. In tegenstelling tot aan het Noordhollands Kanaal, ontstaat langs de Hoornse vaart een kleinschaligere en dus knussere woonomgeving, met smallere woonstraten en groen.

### 3c. MODERN WONEN AAN DE GRACHT

Een nieuwe gracht, dwars op de Hoornse Vaart, brengt de kwaliteit van het water tot diep in het plangebied. Deze 'Nieuwe Hoornse Vaart' biedt een onderscheidend woonmilieu met herenhuizen en appartementen aan de kade. Naast het woongenot beoogd de gracht meer waterbergingscapaciteit binnen de stedelijke bebouwing te creëren. Met de 'Nieuwe Hoornse Vaart' voldoet Alkmaar aan de eis - zoals geformuleerd in het stedelijk waterplan - om ongeveer vijf procent van het gebied aan wateroppervlakte voor waterberging te bestemmen.

### 3d. DICHT BIJ DE WINKELS WONEN AAN DE GEZELLIG DRUKKE OVERSTADBOULEVARD

Daar waar woongebieden de Boulevard raken, komt echt stedelijke bebouwing met veel variatie: woongebouwen, bedrijfsgebouwen en appartementen boven winkels en bedrijven. Ook in koopstad komen woningen boven de winkels. Wonen in een levendig gebied.

### 3e. RUSTIG WONEN IN WOONSTRATEN

Eenmaal weg van de Boulevard, is het rustiger. Daar komen woonstraten met voordeuren aan de straat, speelvoorzieningen voor kinderen en parkeerplaatsen in de woonblokken. Deze woonstraten bieden een gevarieerde groep mensen een rustige, mooie plek om te wonen.

### 4. INTERNE VERKEERSREGULATIE

Het is belangrijk te zorgen voor goede verkeersdoorstroming. Belangrijke wegen in het plan worden daartoe optimaal ingericht. Er wordt veel verkeer verwacht. Om ook een aantrekkelijk verblijfsklimaat te kunnen realiseren worden wegen breder gemaakt.

4a. CENTRUMRING ALKMAAR

De centrumring van Alkmaar zal ook door Overstad gaan lopen. De centrumring heeft als doel het verkeer van en naar het centrum van Alkmaar goed af te wikkelen. Bij het aanleggen van de centrumring worden de inritten van de parkeerkelder (zie punt 5) voor de binnenstad zodanig ingepast dat ook Overstad goed te bereiken is.

4b. OVERSTAD BOULEVARD

De Boulevard is een aftakking van de centrumring naar de Zeswielen en regelt het verkeer van de spoorwegovergang Noorderkade naar de Zeswielen. In deze laan kunnen mensen langs de weg in de middenberm parkeren. Zo krijgen de detaillisten de gewenste parkeerplekken voor hun winkel.

4c. SPOORBOULEVARD

De Spoorboulevard is een aftakking van de centrumring naar de Zeswielen en zal het verkeer van het spoor naar de Zeswielen afwikkelen. Deze laan is geschikt voor kleinschalige kantoren met daarboven appartementen. Ook op de Spoorboulevard is langs de weg parkeren mogelijk.

5. PARKEERGARAGE KOOPSTAD

Onder het hart van Koopstad Alkmaar is een ondergrondse parkeergarage gepland. Deze garage bedient de winkels en woningen in Koopstad, maar zal ook in de parkeerbehoefte van het centrum voorzien. De garage ligt onder de gebouwen en de Esplanade. De uitgang van de garage komt uit op het plein. Vanaf de Centrumring komen er twee toeritten van en naar de garage.

6. TOEGANGSWEGEN

Om het verkeer van en naar Overstad goed te laten doorstromen, worden de toegangswegen verbeterd.

6a. ONTSLUITING FRIESEBRUG

De ontsluiting bij de Friesebrug wordt gerealiseerd binnen het project Bus-on-line. Met deze oplossing stroomt het verkeer via de Schermerweg van en naar de N242 goed door.

6b. ONTSLUITING ZESWIELEN

Met de ontwikkeling van Overstad wordt ook de geplande ontwikkeling van het achter de huizen langs lopende Zeswielen tracé weer opgepakt.

6c. ONTSLUITING SPOOR

Voor de ontsluiting bij het spoor wordt een tunnel aangelegd. Hierdoor vormt het spoor geen obstakel meer voor het verkeer.

## 5. Beeldkwaliteit

### *Een hedendaagse vertaling van het centrum*

Voor de beeldkwaliteit van Overstad wordt aansluiting gezocht bij het karakter van de binnenstad van Alkmaar. Niet door letterlijk het historische beeld te kopiëren, maar door middel van een hedendaagse vertaling en interpretatie van de ingrediënten die de stad haar karakter geven.

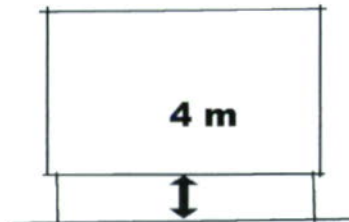
Een stad van panden, met statige entrees, hoge plinten, verspringende daklijnen, verticaal gelede baksteenarchitectuur en aandacht voor hedendaags ornament en detail.

Overstad wordt een stadswijk met veel verschillende smaken en verschillende sferen. Deze verschillen worden met name bepaald door ligging, functie en bebouwingsdichtheid.



principe "een stad van panden"

Masterplan Alkmaar Overstad



principe hoge plint



principe verticale geleding



principe verspringende daklijnen



statige entrees - historisch en hedendaags voorbeeld



ornament en detail

### Openbare ruimte

De sfeer in de buitenruimte wordt die van gebakken klinkers, brede natuurstenen banden en veel straatbomen. De buitenruimte krijgt hiermee een duurzaam en Alkmaars karakter. Het plan heeft een hoge bebouwingdichtheid en betrekkelijk weinig openbaar groen. Daarmee wordt het aanplanten van grote straatbomen extra belangrijk; de seizoenen worden zichtbaar en de buitenruimte wordt vriendelijker.

De Esplanade en het Huiswaarder plein kunnen een modernere uitstraling krijgen die beter past bij het moderne winkelgebied; een spraakmakend pleinontwerp zal het belang van deze plek ondersteunen! Onder het nieuwe stadsplein en de Esplanade is een ruime parkeergarage gepland met voldoende capaciteit.

De kades van de vaarten zijn voor iedereen toegankelijk. Om het klimaat op de kades te verbeteren worden ook hier bomen geplant zodat er prettige wandelroutes ontstaan.

### Verschillende sferen in Overstad

Het masterplan kenmerkt zich door uiteenlopende sferen; van stedelijk tot intieme woongebieden.



materiaal openbare ruimte

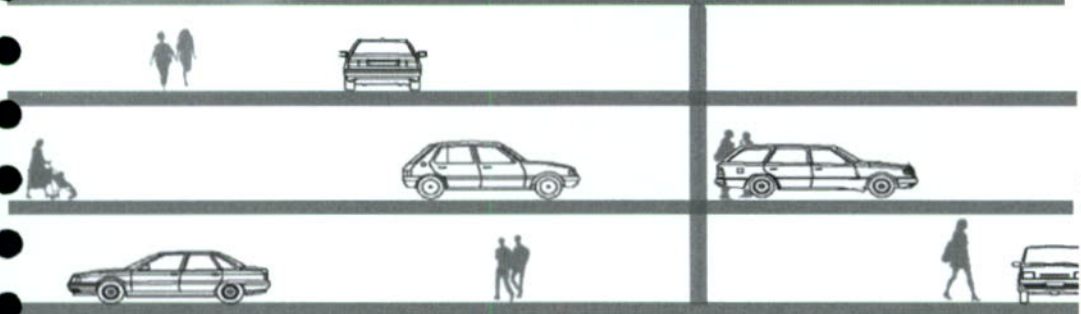




referenties architectuur en inrichting plein van Overstad met garage



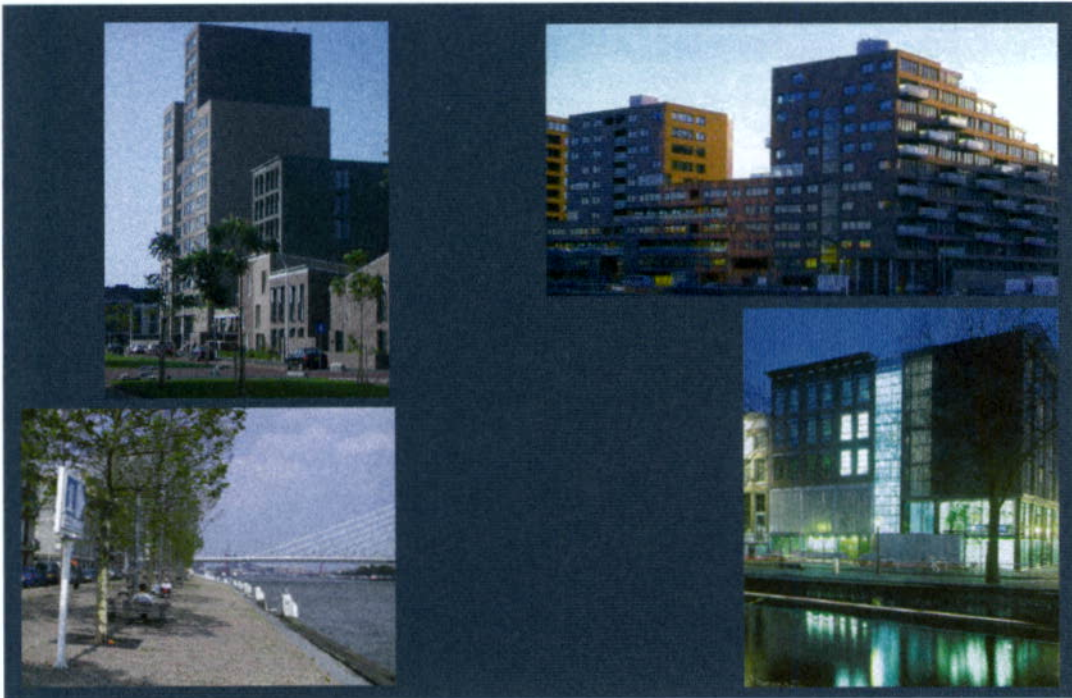
Masterplan Alkmaar Overstad



impressie plein van Overstad en Centrumring

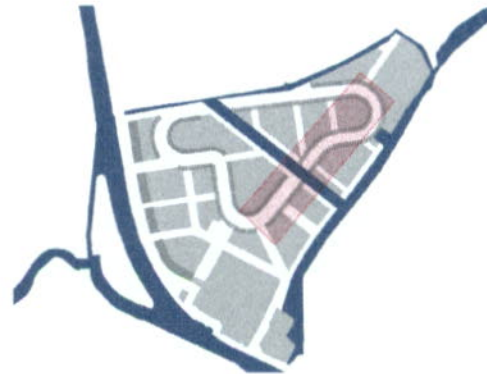
### Wonen aan het Noordhollands Kanaal

Langs het Noordhollands kanaal kan in een hoge dichtheid worden gebouwd. Het uitzicht op de binnenstad en de goede oriëntatie op het westen maken de kade een mooie plek om te wonen. De bebouwing langs de kade zal voornamelijk bestaan uit appartementen op een plint van winkels, showrooms en voorzieningen. Vanuit de stad gezien is het Noordhollands kanaal het visitekaartje van Overstad. Hier krijgt de stad een nieuwe 'skyline' met een keur aan gebouwen in verschillende bouwhoogtes en architectuur. Het gebied langs het Noordhollands kanaal is zeer geschikt om hoogbouw op te nemen. Torens niet alleen in de eerste lijn aan het water maar ook in de tweede en derde lijn zodat er ruimtelijk meer diepte ontstaat in het beeld.



### Wonen aan de 'Koopstad' boulevard

De Koopstad boulevard is een chique adres voor zowel winkels, woningen als bedrijven. De statige gekromde boulevard met laanbomen is behalve verkeersruimte ook een verblijfsruimte. De winkels langs de boulevard krijgen een moderne architectuur met glas, lichtre-clame, etalages en showrooms. De woningen zullen voornamelijk op een plint van winkels, bedrijven en voorzieningen worden gebouwd. Statige entrees geven de gebouwen hun waardigheid.





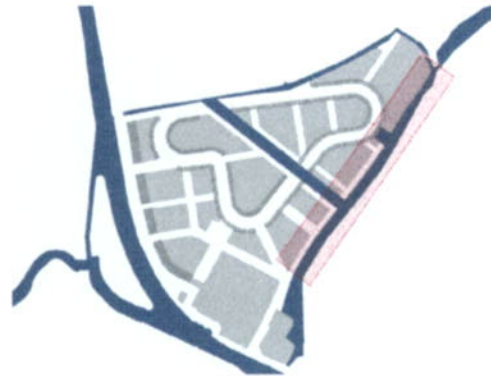
Masterplan Alkmaar Overstad



impressie Koopstadboulevard

### Wonen aan de Hoornse Vaart

Langs de Hoornse Vaart is gezocht naar een intiemere sfeer die past bij de schaal van het water. Hier ligt dan ook meer de nadruk op grondgebonden woningen met een voordeur aan de straat. De kade langs het water is openbaar. In het ontwerp van de kade wordt de voorruimte van de woonboten meegenomen. De inrichting van de kade zal gericht zijn op bestemmings- en langzaam verkeer.

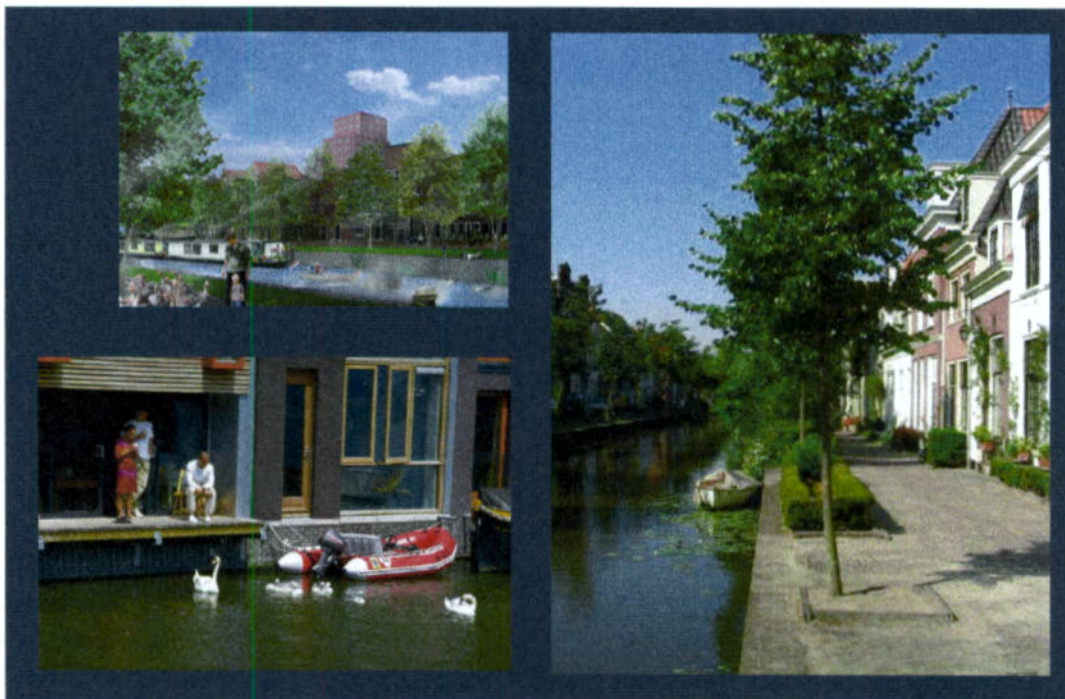


40



### Wonen aan de gracht

De gracht dwars op de Hoornse Vaart is een plek met herenhuizen en hedendaagse grachtenpanden. Bewoners kunnen de kade gebruiken om hun boot aan te meren. De gracht geeft het wonen in het hart van Overstad een verrassende identiteit.



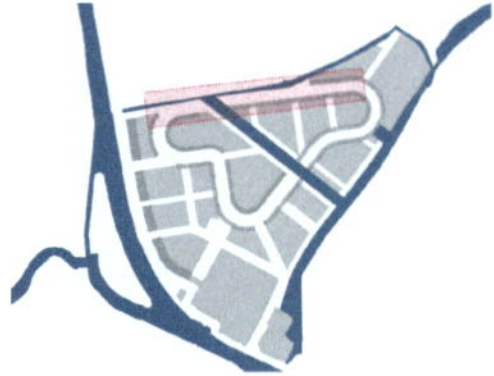




impressie wonen aan de gracht

### Wonen en werken aan de Spoorboulevard

De Spoorboulevard is een rustiger gedeelte van de rondgaande boulevard. Een ruim laanprofiel sluit aan op de spoorloot en het groene talud van de spoorbaan. De Spoorboulevard is een plek voor kleinere bedrijven gecombineerd met stadswoningen en appartementen.



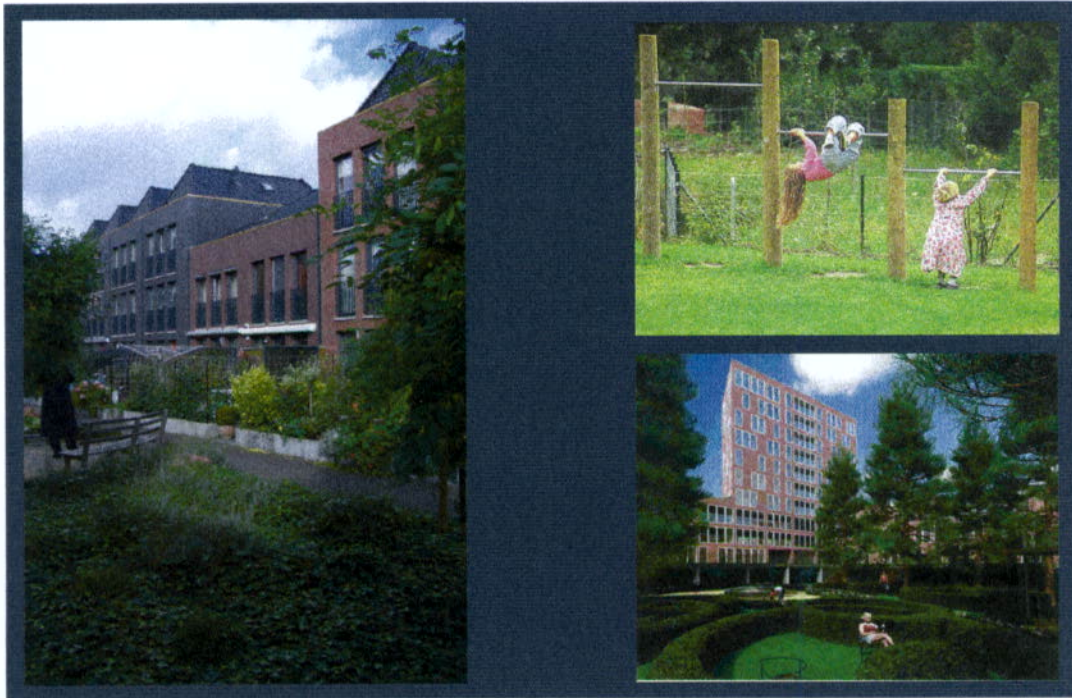
### Wonen in een woonstraat

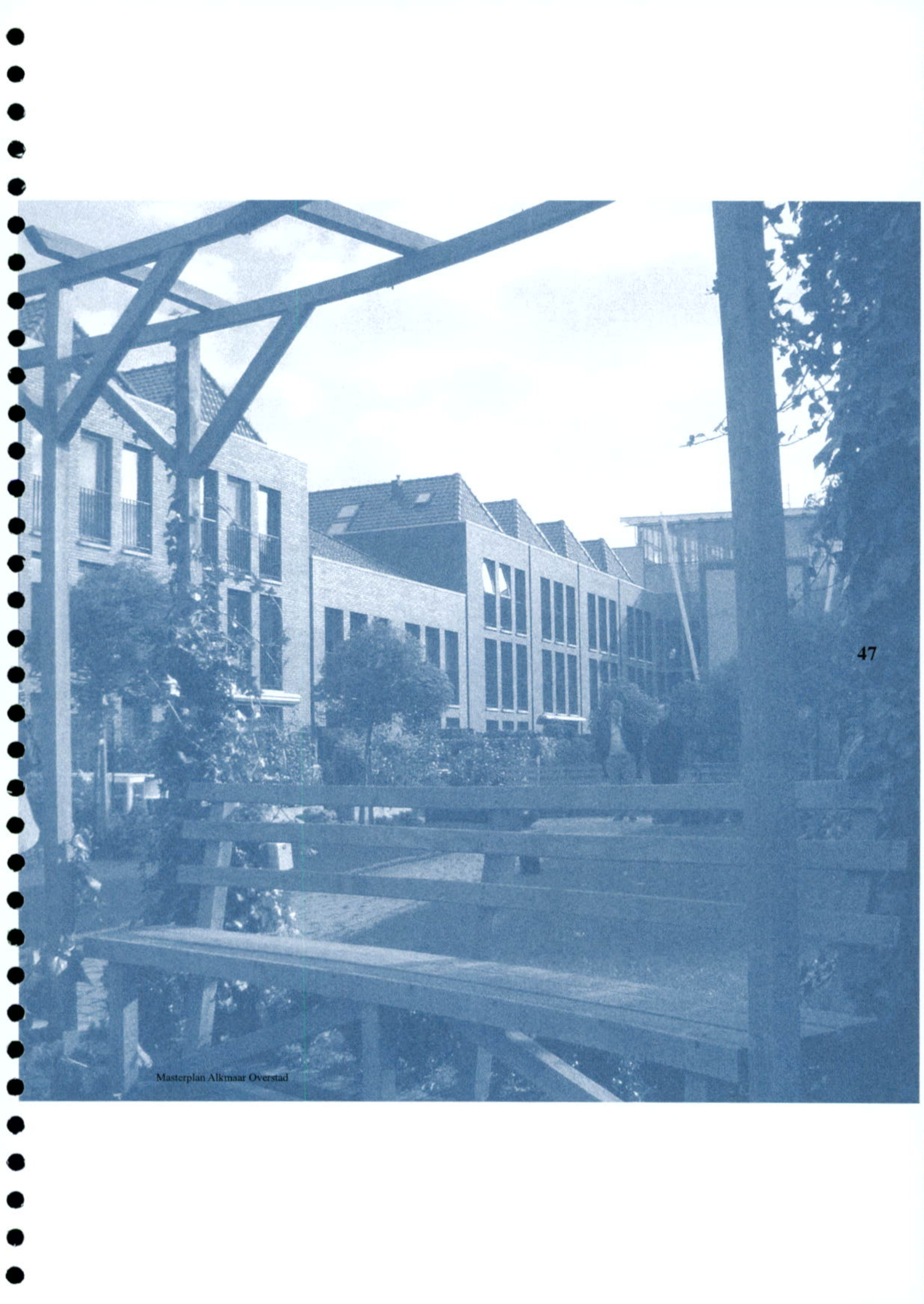
In het noordelijk deel van Overstad ligt de nadruk op het wonen. In de luwte van het verkeer en de stedelijke drukte kan hier rustig, maar op loopafstand van het centrum gewoond worden. De straten worden ingericht als woonstraten met eenzijdig langsparkeren en brede stoepen om op te spelen.



### De binnenterreinen

Doordat het plan voor Overstad een hoge bebouwingsdichtheid heeft is er in de openbare ruimte niet veel plek voor spelende kinderen. Er ligt dan ook een opgave voor de verschillende deelontwikkelingen om op de binnenterreinen van de bouwblokken speelplekken voor kinderen te maken. De binnenterreinen kunnen zowel privé als semi-openbaar zijn.





## 6. Van visie tot werkelijkheid in fasen

De ontwikkeling van Overstad zal vijftien tot twintig jaar gaan duren. Door onzekerheden in de toekomst is het niet mogelijk exact te bepalen hoe de eindsituatie eruit zal zien. De visie geeft dan ook een denkrichting en is een raamwerk. Een raamwerk waarbinnen de blokken in verschillende fasen verder kunnen worden uitgewerkt en ontwikkeld. Binnen de visie ligt niet alles precies vast, want Overstad moet van de oude naar de nieuwe situatie kunnen groeien. Hierbij kunnen marktontwikkelingen ingepast worden. Het gebied wordt dus niet in één keer opnieuw gebouwd, maar zal zich in fasen ontwikkelen.

De ontwikkeling van de komende vijf jaar is redelijk te voorspellen. Over de periode 2011 - 2016 zijn inschattingen gemaakt, maar over de periode na 2016 valt op dit moment weinig te zeggen. Het ruimtelijk raamwerk van wegen, pleinen, boulevards en centrumring leggen we nu wel vast. Het raamwerk dient als handvat om ontwikkelingen mogelijk te maken in de toekomst, op een manier dat nieuwe kansen benut kunnen worden. Dit raamwerk scheidt de voorwaarde om van Overstad in de toekomst een mooie stadswijk te maken.

### Gedaanteverwisseling in fasen

Met de gedaanteverwisseling moet de kwaliteit van Overstad worden verhoogd. Zo wordt voor de huidige en nieuwe gebruikers een aantrekkelijk investeringsklimaat gecreëerd. Een belangrijke opgave ligt bij de metamorfose van de Koedijkerstraat in de Overstad Boulevard. De aanleg wordt, gefaseerd in de tijd, op pragmatische wijze uitgevoerd, afhankelijk van de ontwikkelingsmogelijkheden ter plekke.

### Fase 0: huidige toestand

Om in te kunnen spelen op nieuwe, onvoorziene ontwikkelingen in de toekomst is het plan zo opgesteld dat het in fasen kan worden uitgevoerd. De visie sluit aan op wat eigenaren hebben aangegeven te willen investeren en op welk moment. Het huidige stratenplan en de eigendomsituatie worden daarom zoveel mogelijk gerespecteerd.

### Fase 1: realisatie Overstad in 2010

Fase één betreft de komende vijf jaar. In deze fase start de ontwikkeling van de drie hoeken van het gebied. Het streven is om onder Koopstad Overstad een parkeergarage voor dit gebied te ontwikkelen. In de hoek bij de spoorwegovergang Noorderkade verrijst een appartementencomplex bij het Noordhollands Kanaal. De laatste hoek is bij de Zeswielen, waar appartementen en grondgebonden woningen aan de Hoornse Vaart komen. Mogelijk worden nog meer plekken ontwikkeld in deze fase. Tegelijkertijd kan de infrastructuur worden aangepakt: waar mogelijk wordt de verkeerssituatie op de centrumring verbeterd.

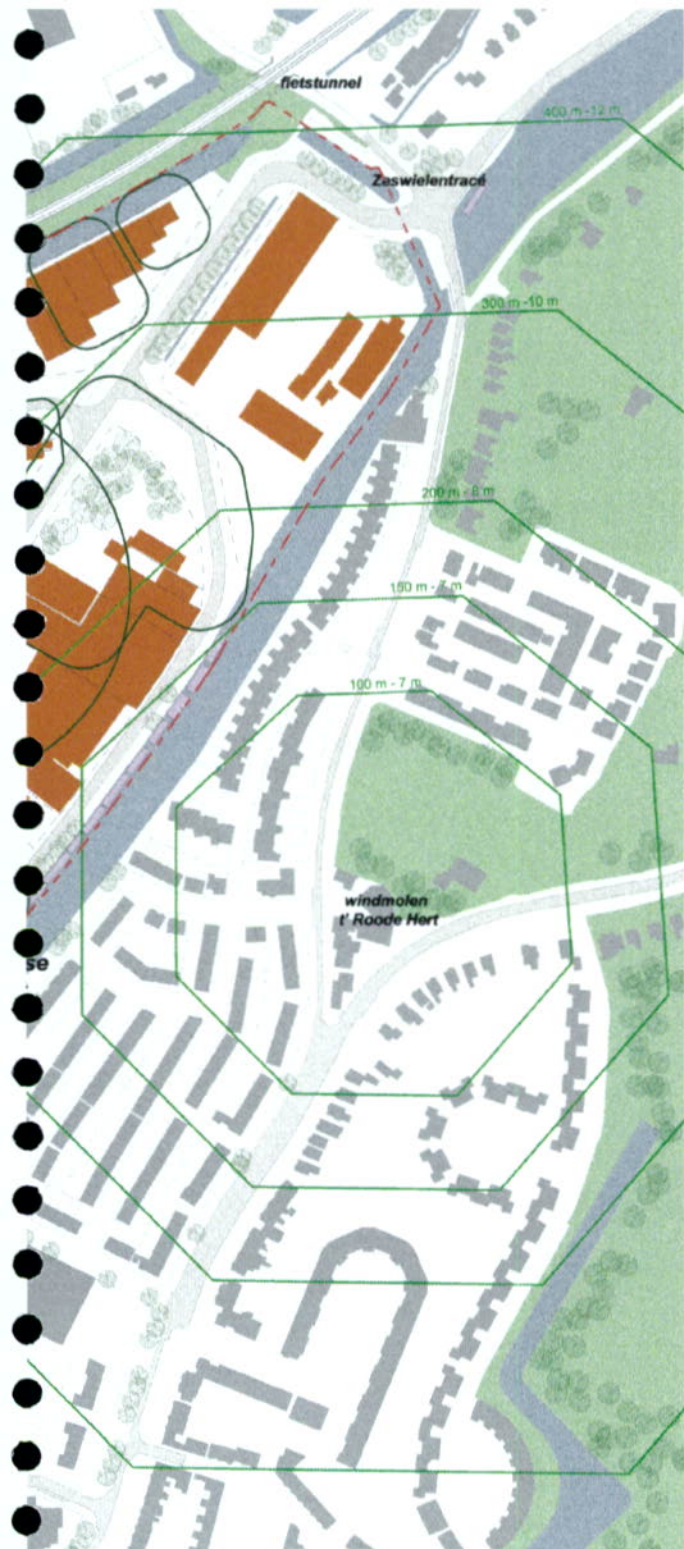
### **Fase 2: toekomstbeeld Overstad in 2015**

Tussen 2010 en 2015 kunnen waarschijnlijk de deelgebieden langs het Noordhollands Kanaal en langs de Hoornse Vaart tot ontwikkeling komen. In deze fase kan verder gediscussieerd worden over 'hoe de centrumring precies verder gaat lopen'. Dat is afhankelijk van de wensen en medewerking van de betreffende grondeigenaren. Wat de infrastructuur betreft: in deze fase wordt de centrumring afgerond en wordt de Overstad Boulevard ter plaatse van de Koedijkerstraat gerealiseerd;

### **Fase 3: verkenning Overstad in 2020**

Verwacht wordt dat na 2015 het gebied langs het spoor en het centrum van Overstad wordt gerealiseerd. De visie voorziet wel in een plan voor dit gebied, maar op dit moment is niet te voorspellen hoe het programma van dit gebied er precies uit komt te zien. Vraag en aanbod zullen tegen die tijd bepalen hoe deze gebieden zich gaan ontwikkelen. In deze derde fase komt Overstad Boulevard gereed en wordt Overstad met waterlopen verrijkt.





## Fase 0: huidige toestand

### Legenda

- bestaande bebouwing
- bestaande bebouwing Overstad
- te handhaven woonboten
- groen
- water
- bestaande kadastrale grensen
- gebiedsgrens
- hinderzones
- bouwhoogtegrens molenbiotoop





**Fase 1: realisatie Overstad in 2010**

**Legenda**

-  bestaande bebouwing
-  bestaande bebouwing Overstad
-  nieuwe bouwvelden
-  toekomstige bouwvelden
-  huidige verkaveling
-  groen
-  water
-  gebiedsgrens
-  zoekgebied Centrumring
-  zoekgebied Centrumring
-  hinderzones
-  bouwhoogtegrens molenbiotoop



54

Noordhollands Kanaal

wonen aan het Noordhollands Kanaal

profiel Centumring

Nieuwe Noorderkade

optie A

optie B

profiel Boulevard

Nieuwe Hoornse Vaart

Hoorn Vaart

Tesselsebrug

Munnikenbolwerk

Esplanade

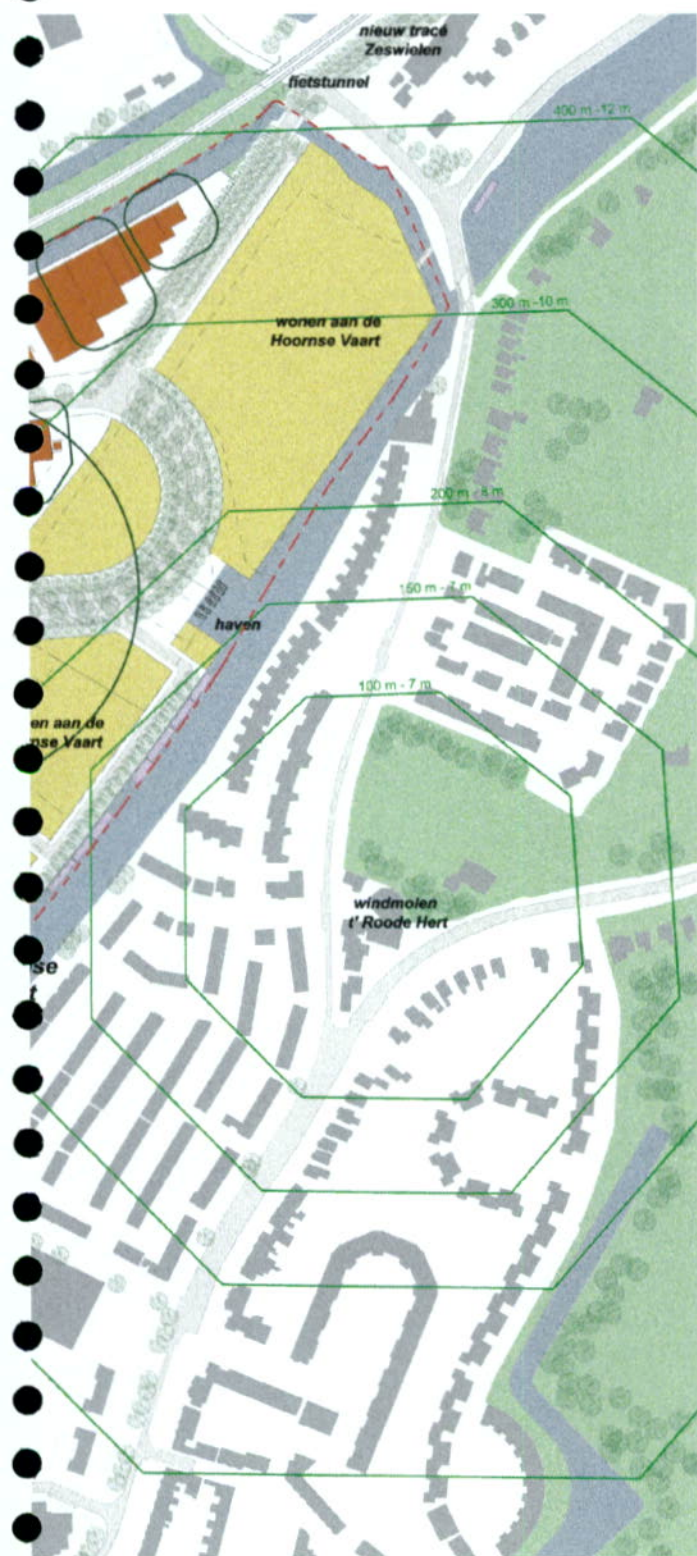
Nieuwe Noorderkade

Poort naar Overstad

Winkelcentrum Arcade

Ringersbrug

50 m



## Fase 2: toekomstbeeld Overstad in 2015

### Legenda

-  bestaande bebouwing
-  bestaande bebouwing Overstad
-  nieuwe bouwvelden
-  zoekgebied inpassing Centrumring
-  huidige verkaveling
-  groen
-  water
-  gebiedsgrens
-  zoekgebied Centrumring
-  zoekgebied Centrumring
-  hinderzones
-  bouwhoogtegrens molenblotop



56

50 m

Noordhollands Kanaal

Woonthema

Koopstad

Winkelcentrum Arcade

fiets- en voetgangersbrug

tunnel

wonen aan het Noordhollands Kanaal

wonen en werken aan de Boulevard

wonen aan de gracht

Nieuwe Hoornse Vaart

wonen aan de gracht

wonen en werken aan de Boulevard

nieuwe spoorloot

Sporboulevard

Centrumring

centrale in-luifrit parkeergarage

Koopstadboulevard

Nieuwe Noorderkade

Koopstadplein boven centrale parkeergarage

centrale in-luifrit parkeergarage

Tesselsebrug

Esplanade

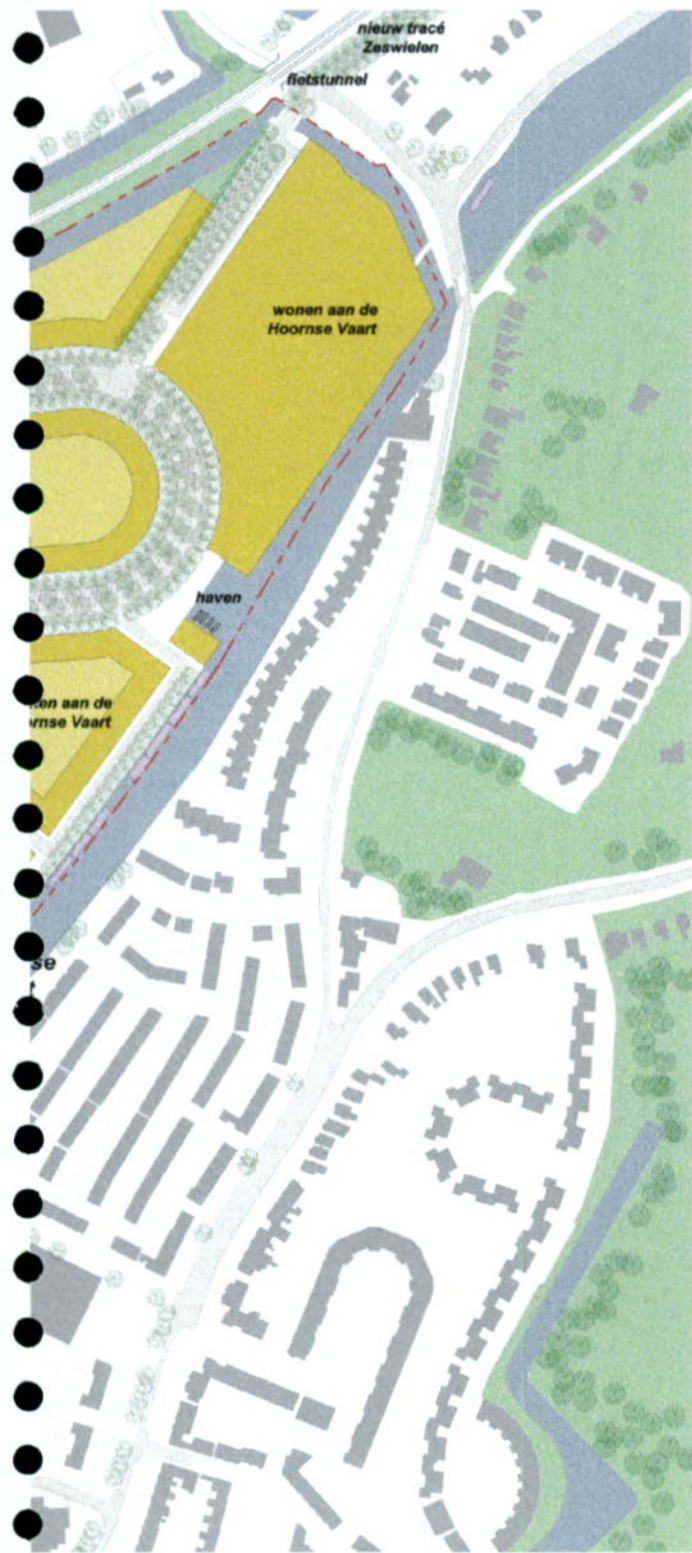
Nieuwe Noorderkade

Poort naar Overstad

Munnikenbolwerk

Ringersbrug

Hoorn Vaart

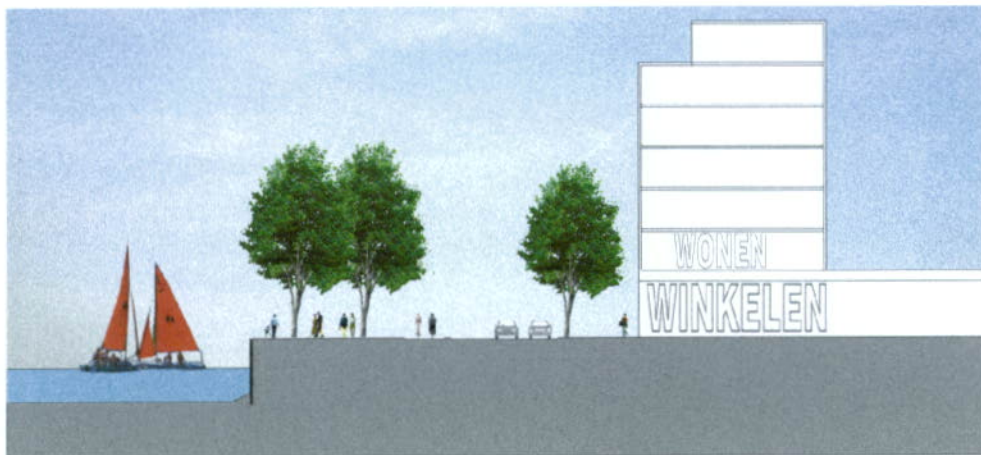


### Fase 3: verkenning Overstad in 2020

#### Legenda

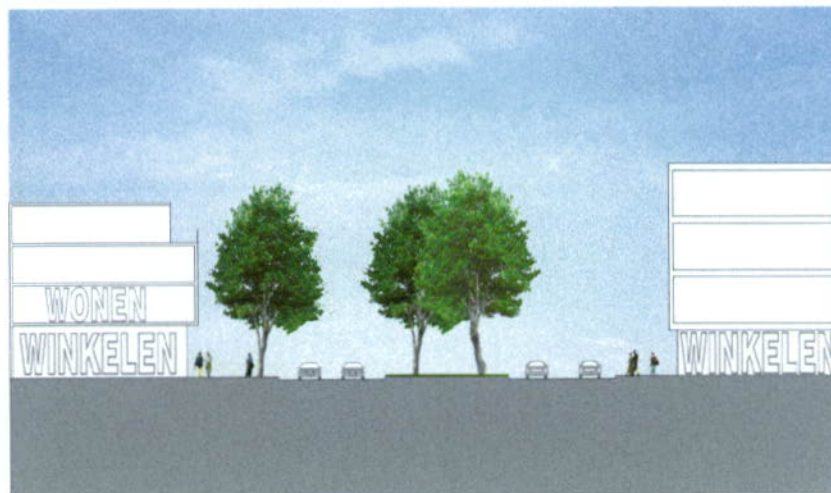
-  bestaande bebouwing
-  bestaande bebouwing Overstad
-  nieuwe bouwvelden
-  te handhaven woonboten
-  groen
-  water
-  gebiedsgrens

**Principedoorsneden kades en boulevards (zonder schaal)**



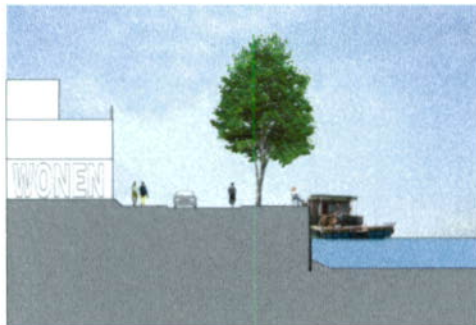
58

kade aan het Noordhollands Kanaal

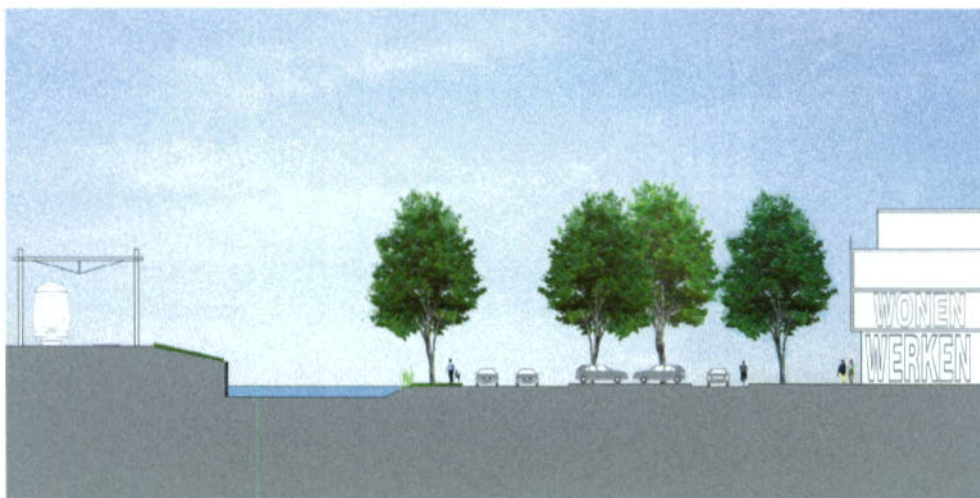


Centrumring in Koopstad

Masterplan Alkmaar Overstad



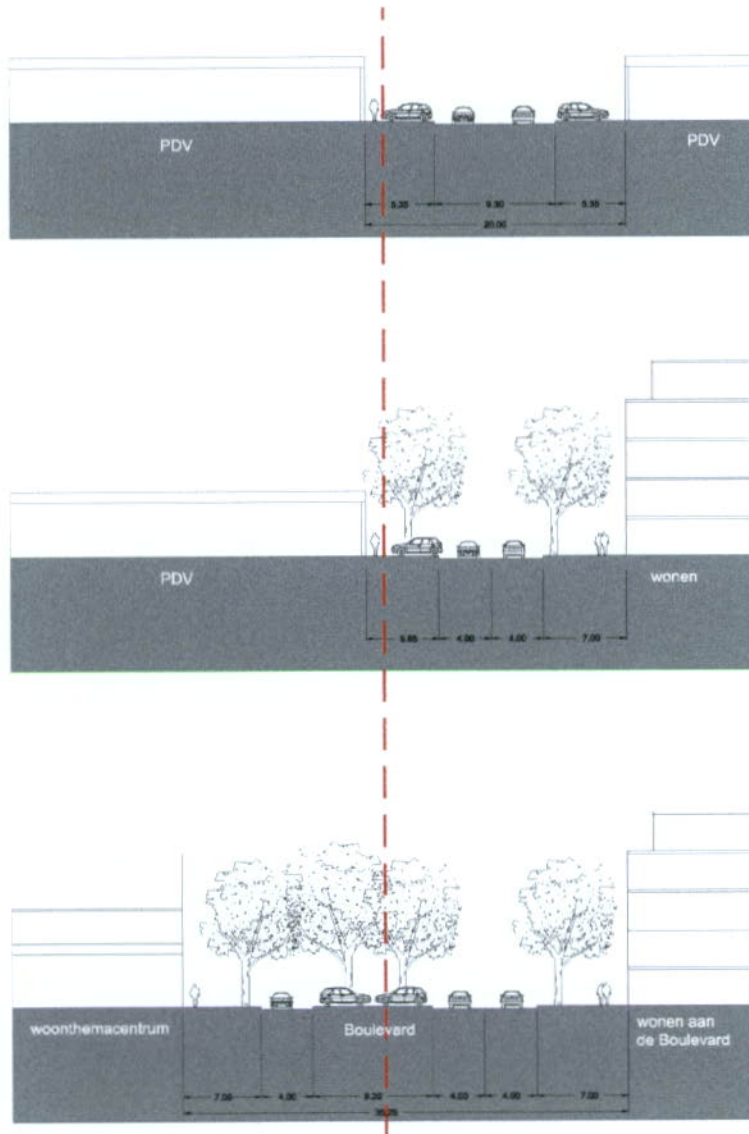
kade aan de Hoornse Vaart



de Spoorboulevard

Masterplan Alkmaar Overstad

Fasering Koedijkerstraat / Koopstadboulevard (zonder schaal)



**"Overstad in 2020"**

bouwveld	uitgeefbaar oppervlak m <sup>2</sup>	totaal vloeroppervlak m <sup>2</sup>	bvo wonen m <sup>2</sup>	reguliere Detailhandel m <sup>2</sup>	PDV (Woonthema) m <sup>2</sup>	stadseconomie m <sup>2</sup>	voorzieningen m <sup>2</sup>	leisure m <sup>2</sup>	indicatie parkeerbehoefte ontwikkelingen (vakken)
1	5935	23047	22047				1000		320
2	23768	83350	59912		23438				1500
3	10329	23873	17962	5911				4400	500
4	31210	14191	10435	3756					250
5	36271	112555	33204		79351				1235
6	18261	43918	22888		8030	9000	4000		700
7	6993	19653	18653				1000		250
8	16602	37873	37873						350
9	9901	14994	13994				1000		200
10	7068	12994	3994			9000			200
11	6582	11192	11192	42900					150
te behouden									
<b>totaal</b>	<b>172920</b>	<b>397640</b>	<b>252154</b>	<b>52567</b>	<b>110819</b>	<b>18000</b>	<b>7000</b>	<b>4400</b>	<b>5655</b>

52.7%

**projectgebied: 327968 m<sup>2</sup>**

**wonen:** 400 gg woningen (180 m<sup>2</sup>) (= woningen met tuin en eigen voordeur aan de straat)  
 1500 appartementen (120 m<sup>2</sup>)  
 10 toren (+V = 20 app) = 200 app  
 = **2100 woningen**

**oppervlak openbare ruimte:** groen 12447 m<sup>2</sup>  
 water nieuw 16465 m<sup>2</sup>  
 verharding 128487 m<sup>2</sup>

**parkeren:** Detailhandel 3 pp / 100 m<sup>2</sup> bvo  
 van Til (showroom) 1 pp / 100m<sup>2</sup> bvo  
 Voorzieningen:  
 - basisschool 0,8 pp / leslokaal  
 - leisure 2 pp / 100 m<sup>2</sup> bvo  
 - overige 2 pp / 100 m<sup>2</sup> bvo  
 - kantoren 1,6 pp / 100 m<sup>2</sup>

Woningbouw: 1,6 pp / woning  
 - betaalbaar 1,5 pp / woning  
 - marktconform 1,7 pp / woning

**Er bestaat de mogelijkheid de stadseconomie uit te breiden.  
 Dit zal gaan ten kosten van de aantal woningen.  
 Het is mogelijk om 1800 woningen en 54 000 m<sup>2</sup> stadseconomie te realiseren.**



## 7. Vervolgstappen

Er wordt een nieuwe raad en een nieuw college geformeerd in maart/april 2006. De vruchten van het bina drie jaar durend proces worden in BenW van februari 2006 vastgelegd om zo, met de daarbij behorende besluiten, goed overgedragen te kunnen worden naar een nieuw college. Een dergelijk planproces vraagt om bestuurlijke continuïteit. Uiteraard beslist straks de nieuwe raad over het in een open planproces tot stand gekomen masterplan voor Overstad.

Het masterplan kan pas worden afgerond wanneer tot overeenstemming is gekomen over de ontwikkelingsdoelstelling voor Overstad met een meerderheid van de groep eigenaren. Verwacht wordt dit in maart 2006 af te kunnen ronden.

Op basis van het onderhandelingsresultaat worden de producten van het masterplan afgerond.

- stedenbouwkundige ontwikkelingsvisie (inclusief verkeersoplossing)
- programma
- financieel model
- organisatorisch kader en samenwerkingsafspraken



*Sleeping Beauty Alkmaar wordt wakker gekust*

In dit masterplan heeft u kennis gemaakt met de ambities en visie voor Overstad. Een goed doordachte visie die uitgaat van kwaliteit en duurzaamheid. Overstad zal een gebied worden met kwaliteit, zodat toekomstige generaties Alkmaarders trots kunnen zijn op dit stadsdeel.

De ontwikkeling van Overstad is voor Alkmaar een grote, belangrijke stap in zowel denken als doen. Een sprong voorwaarts. Kansen liggen voor het grijpen. Alkmaar verdient het dat deze kansen gegrepen worden. Zo kan Alkmaar uitgroeien tot een echte sterke stad. Volgens Adriaan Geuze is Alkmaar een 'Sleeping Beauty'. Alkmaar zal door de ontwikkeling van Overstad wakker gekust worden.

