

# Overstad

Alkmaar



Beeldkwaliteitplan en Welstandscriteria

juni 2007

# INHOUD

0

## INHOUD

1. INLEIDING	p 6
2. BESTAANDE SITUATIE	p 8
3. VISIE VOOR OVERSTAD	p 12
4. KARAKTER OVERSTAD	p 20
5. BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE	p 24
6. BEELDKWALITEIT EN WELSTANDSCRITERIA PER DEELGEBIED	p 34





Luchtfoto huidige situatie 2007

# INDEXING

# 1

## 1. Inleiding

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

Voor de toekomstige ontwikkeling van Overstad is een masterplan (februari 2006) gemaakt. Dit masterplan is vertaald in een structuurplan. Het structuurplan zal samen met het beeldkwaliteitplan en bijbehorende welstandscriteria over een lange periode van herontwikkeling sturing geven aan de ruimtelijke, functionele en kwalitatieve ontwikkeling van plannen op Overstad.

De welstandsnota (maart 2004) bevat geen welstandscriteria voor grote herontwikkelingsprojecten als Overstad. Hiervoor dienen de welstandscriteria apart ontwikkeld te worden op basis van het masterplan Overstad (februari 2006)

Het beeldkwaliteitplan en de welstandscriteria dienen een drieledig doel:

1. Het definiëren en stimuleren kwaliteit in de totstandkoming van plannen
2. Het definiëren van de kwaliteit van de inrichting van de buitenruimte.
3. Het behouden van kwaliteit in nieuw ontwikkelde plannen door middel van toetsing van aanpassing en uitbreiding van de plannen na realisatie.

### Supervisie en welstand

Voor de begeleiding en beoordeling van de bouwplannen is een stedenbouwkundig supervisor aangesteld. Ontwikkellende partijen zullen in een intensief traject op basis van het beeldkwaliteitplan samenwerken met de supervisor. De supervisor rapporteert aan de welstandscommissie. De welstandscommissie beoordeelt en toetst de bouwplannen met een advies van de supervisor. De welstandscommissie geeft een pre-advies op het voorlopig ontwerp en beoordeelt de bouwaanvraag.

De plannen zullen ook worden voorgelegd aan de Sociaal Supervisor en worden getoetst aan duurzaamheidscriteria.

BESTAANDE

2

SITUATIE

## 2. Bestaande 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 Oudorperpolder 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 en bedrijven, 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.

### 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 aange-meerd.



10





Impressie huidige situatie 2007

VISIB

3

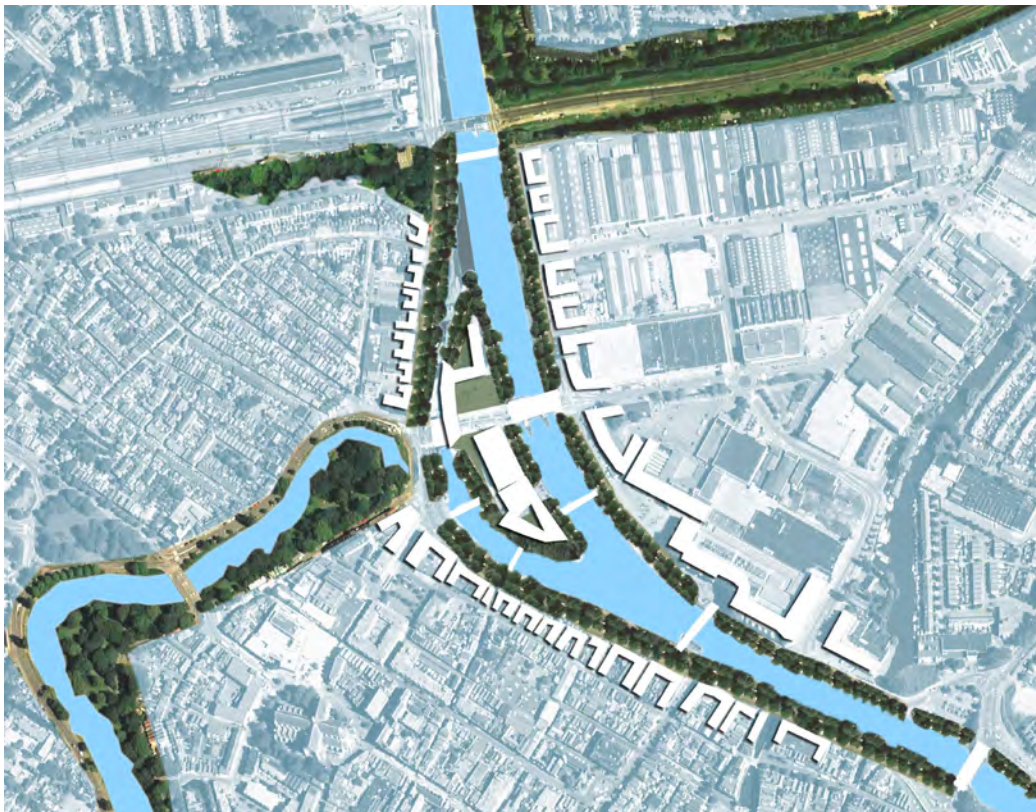
OVERSTAD

### 3. Visie voor Overstad

#### De belofte van een nieuw centrum

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 aan de Overstadse zijde, maar ook aan 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

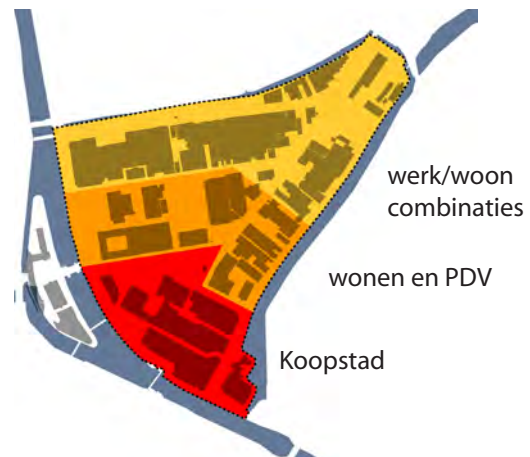
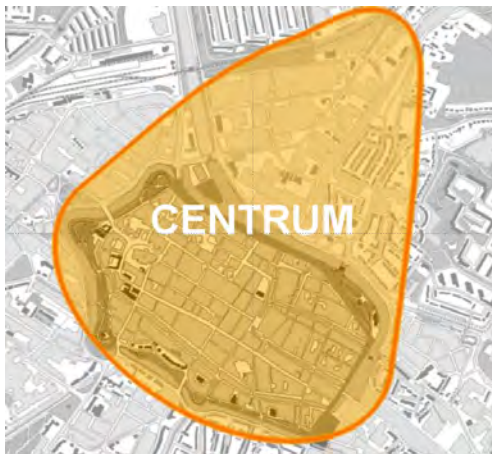


mooie straatwanden en prettig ingerichte openbare kades.

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; het schiereiland moet een impuls krijgen met spraakmakende architectuur, buitenruimtes en publieke functies. Nieuwe voetgangersbruggen over het Noordhollands kanaal ter plaatse van

de Doelenstraat en parallel aan de spoorbrug zorgen voor vanzelfsprekend verbonden oevers en de mogelijkheid te flaneren langs de oevers van het kanaal. De kades langs- en de bruggen over het Noordhollands Kanaal gaan een cruciale schakel vormen tussen de historische binnenstad en het nieuwe Overstad.



14

## Openbare ruimte; 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 rijke traditie van Alkmaar en andere Nederlandse watersteden.

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 voorgesteld om ter plaatse van de voormalige Ringersfabriek een doorsteek te maken. Deze doorsteek wordt ingericht als Esplanade en leidt naar het nieuwe hart van overstad; een nieuw plein ter plaatse het huidige Huiswaarderplein. De Esplanade en het nieuwe plein vormen hét adres voor de uitbreiding van het winkelaanbod in Koopstad. Het centrum van Overstad zal intern worden ontsloten door een ruime boulevard met platanen. 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 brede trottoirs en laanbomen.



Adressen op Overstad

### Transformatieproces

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

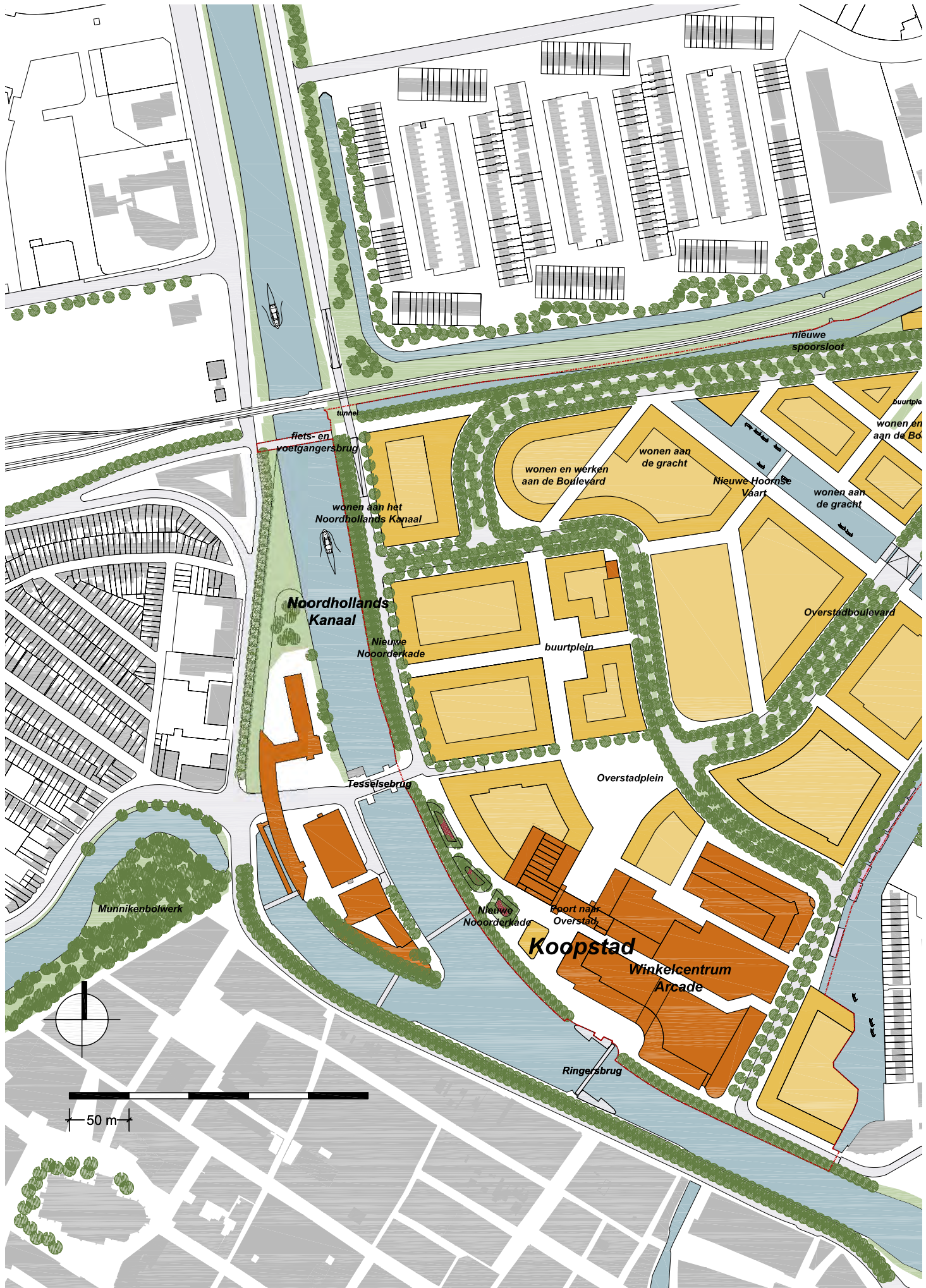
Het is de ambitie om een hedendaagse uitbreiding van het stadscentrum te realiseren met een mix van winkels, woningen en werkruimtes. Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk een fijnmaziger wegennet te introduceren zodat er meer voorkanten ontstaan en er meer ontwikkelingspotentieel wordt gegenereerd.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

Voor het nieuwe wegennet is ruimte nodig. Sommige straten worden breder dan nu; bij de herontwikkeling van deelplannen zal er daarom in de rooilijn van het structuurplan moeten worden teruggebouwd.

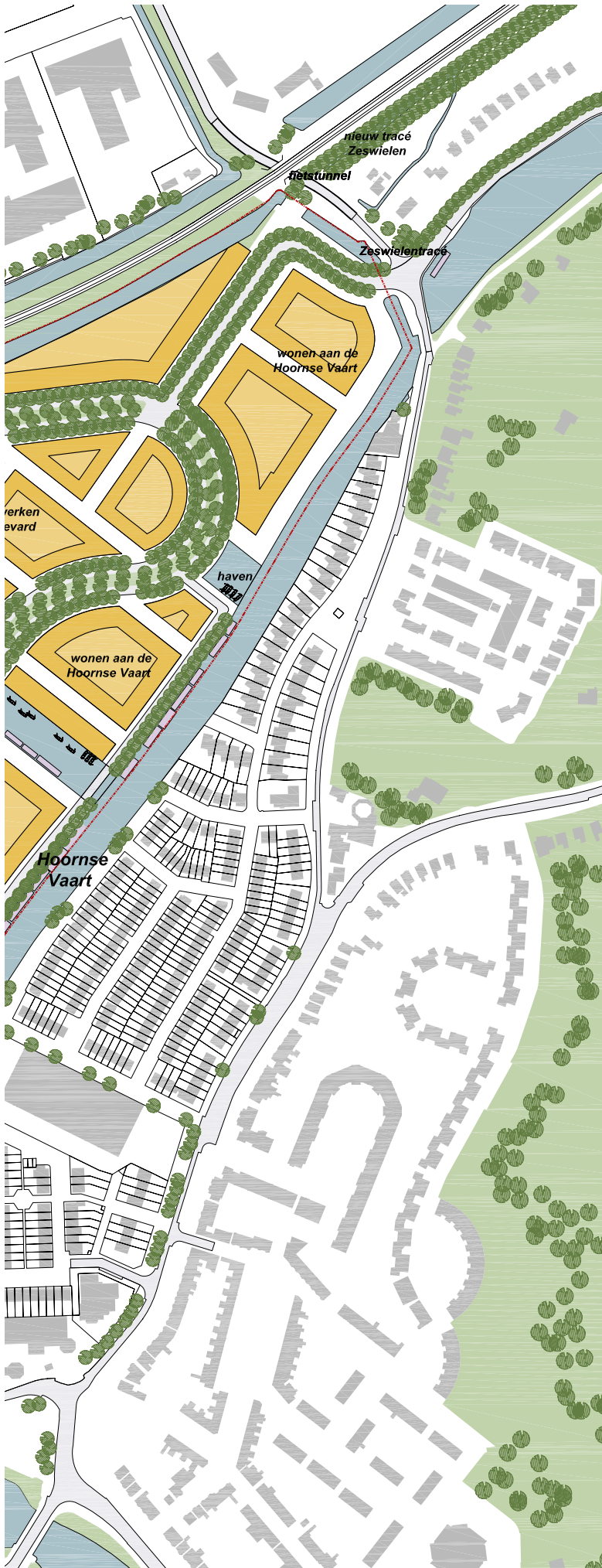
15









Verkeer



# Verkenning Overstad in 2020

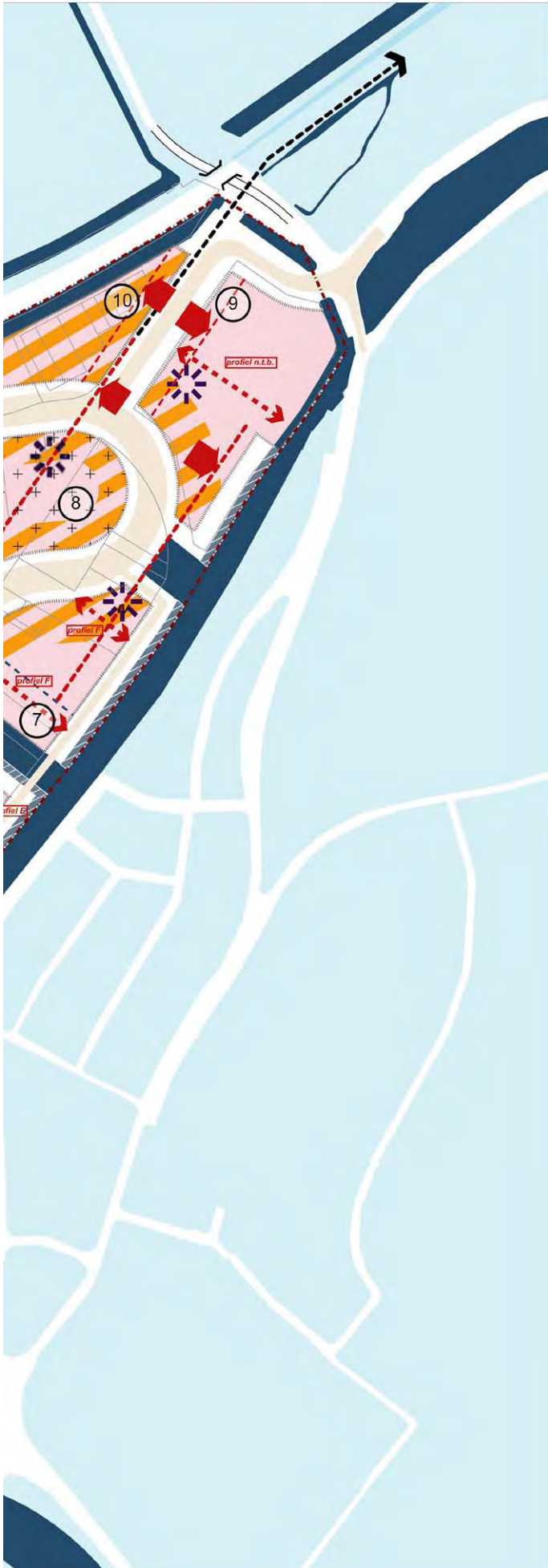


## Legenda

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



## Structuurplan Overstad



### Legenda

-  zoekgebied nieuwe gracht
-  toekomstig zeswielen
-  projectgebied
-  nieuwe rooilijn
-  bestaande rooilijn gebouwen
-  bestemming wonen
-  reguliere Detailhandel
-  bestemming PDV
-  bestemming leisure
-  bestemming stadseconomie / voorzieningen
-  eigendommen
-  zoeklocatie hoogteaccent
-  zoeklocatie inpassing straatprofiel
-  toe te voegen straat in de getoonde orientatie
-  bouwveld te voorzien van weefsel van straten (orientatie niet voorgegeven)
-  zone ligplaatsen bestaande woonboten, waarvan 50 % openbare kade te realiseren
-  bouwveld

KARAKTER

4

20

OVERSTAD

## 4. Karakter Overstad

*Een hedendaagse vertaling van het historische centrum*

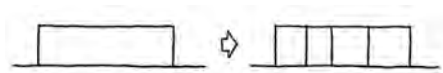
Voor de beeldkwaliteit van Overstad wordt aansluiting gezocht bij het karakter van de binnenstad van Alkmaar. Niet door letterlijk het historische beeld te kopiëren, maar door middel van een hedendaagse vertaling en interpretatie van de ingrediënten die de stad haar karakter geven.

**Een stad van panden in gesloten bouwblokken, pleinen, grachten, kades en straatjes, met statige entrees, hoge begane grond verdieping, verspringende daklijnen, verticaal gelede baksteenarchitectuur, meestal ingetogen, soms uitbundig en aandacht voor ornament en detail.**

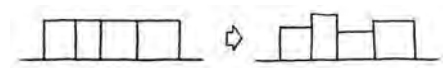
Overstad wordt een stadswijk met veel verschillende smaken en verschillende sferen binnen een duidelijk raamwerk van openbare ruimtes. Deze verschillen worden gemaakt door met veel architecten te werken die hun signatuur geven aan de gebouwen en door de ligging, functie en bebouwingsdichtheid van de deelgebieden.

Voor de gehele ontwikkeling van Overstad gelden een aantal **overkoepelende criteria**. De regels hebben tot doel een coherent beeld creëren waarin minimale kwaliteitseisen benoemd zijn :

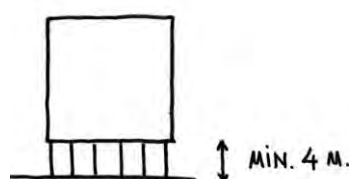
- overwegend baksteen architectuur
- de architectuur krijgt een verticale geleiding



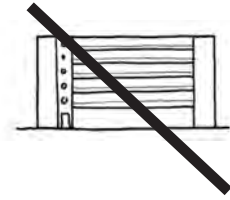
- grotere bouwprojecten krijgen een onderverdeling in panden



- dakranden verspringen in hoogte, variatie in bouwhoogte
- winkelplinten hebben een minimale vrije hoogte van 4 meter



- woningen op de begane grond hebben een minimale hoogte van 3.5 meter
- bij voorkeur geen galerijen aan de straatzijde van bouwblokken, tenzij achter de voorgevel ontworpen.
- geen zichtbare liftschachten in de gevel aan de straat



- geen blinde, dichtgebouwde plinten, maar altijd etalages, entrees, woningen, bedrijfsruimtes aan de straat.
- zowel de buiten- als binnenzijde van de bouwblokken zijn
- entrees van gebouwen zijn hoog en duidelijk herkenbaar ontworpen



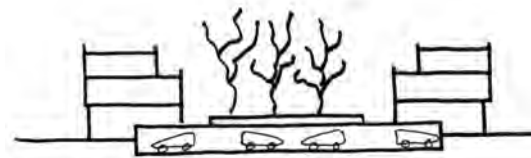
- parkeergarages zijn altijd aan het zicht onttrokken door bebouwing
- entrees van parkeergarages liggen op maaiveld in de gevel; geen helling banen in het openbaar gebied, altijd inpandig.
- entrees van parkeergarages liggen in het gevelvlak en worden door de

22



architect ontworpen, waarbij de opening zo smal mogelijk is.

- bevoorrading van winkels inpandig oplossen en overlast van geluid en slechte luchtkwaliteit beperken. Veiligheid voor voetgangers en fietsers garanderen.



- binnenterreinen (ook boven winkels of parkeergarages) worden ingericht als tuin, hof of park en hebben speelvoorzieningen voor kinderen.
- de inrichting van de buitenruimte is coherent, eenvoudig en vrij van obstakels.

OPENBARE

5

24

RUIMTE

## Openbare ruimte

De sfeer in de buitenruimte sluit aan bij die van de binnenstad; een wereld van gebakken klinkers, brede natuurstenen banden, kades en veel straatbomen. De buitenruimte krijgt hiermee een duurzaam en Alkmaars karakter. Overstad kan een hoge bebouwingsdichtheid krijgen, maar heeft 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 nieuwe Huiswaarder plein krijgen een moderne uitstraling die beter bij een modern winkelgebied past; een spraakmakend pleinontwerp zal het belang van deze plek onderstrepen! Onder het nieuwe stadspan en de Esplanade is ruimte voor een openbare parkeergarage zodat bezoekers in het hart van Overstad binnenkomen. De entrees naar deze parkeergarage liggen in de gevels van het plein.

De kades van de vaarten zijn voor iedereen toegankelijk. Om het klimaat op de kades te verbeteren worden ook hier bomen geplant en wordt voldoende ruimte gereserveerd voor voetgangers en fietsers zodat er een prettig verblijfsklimaat ontstaat.



1. Waterfront Noordhollandskanaal
2. Promenade Noordhollandskanaal
3. Overstadplein
4. Overstadboulevard + centrumring
5. Woonstraten
6. Waterfront Hoornse Vaart en Nieuwe gracht

## Catalogus Openbare ruimte

Aangezien de deelplannen over geruime tijd (15 tot 20 jaar) ontwikkeld zullen worden zal ook de buitenruimte niet in een keer aangelegd worden. Om over deze lange periode toch een samenhangende openbare ruimte op te kunnen bouwen wordt een catalogus openbare ruimte samengesteld. In de catalogus buitenruimte zijn de materialen, principe details, principe profielen, meubilair, verlichting en accessoires uitgewerkt. De catalogus buitenruimte is een uitgesproken maar flexibel document. Het legt de principes voor de inrichting vast zonder elke straat vast te leggen. De kwaliteitsambities en de inrichtingskosten worden echter duidelijk in beeld gebracht.

Een eenvoudig, samenhangende en duurzame ingerichte openbare ruimte staat een grote variatie en diversiteit in architectuur toe; de historische binnenstad van Alkmaar laat dit goed zien. De buitenruimte van Overstad sluit wat betreft kwaliteitsniveau aan bij de buitenruimte van de binnenstad.

26



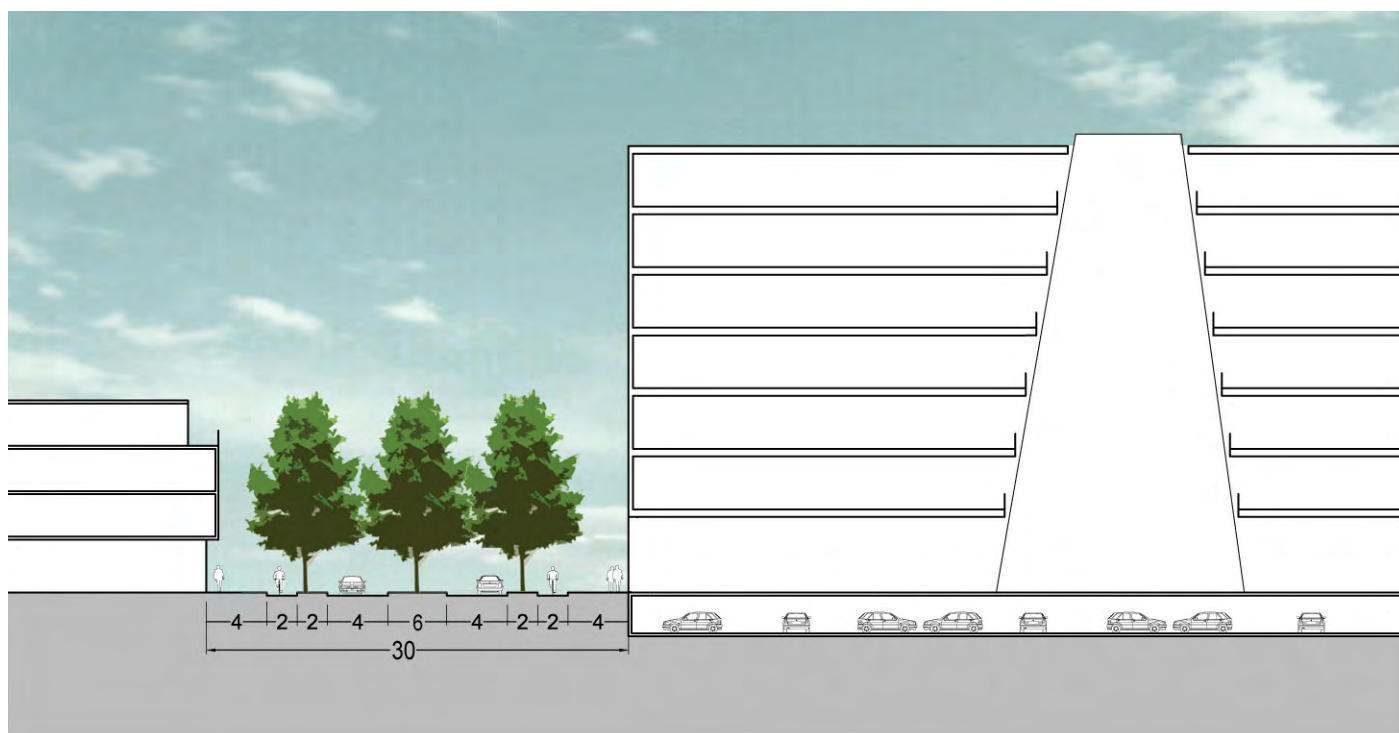
Welstandscriteria Alkmaar Overstad

## Profielen Buitenruimte



### 5.1 Principesecties Buitenruimte

27

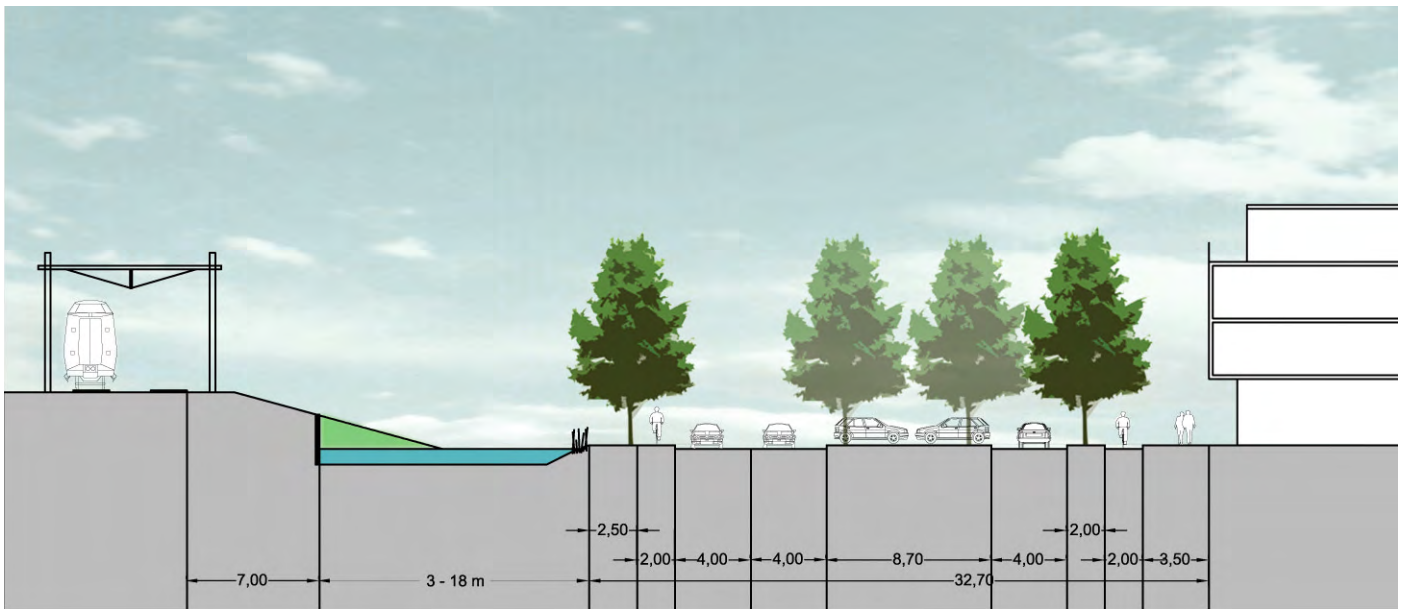


sectie A Centrumring

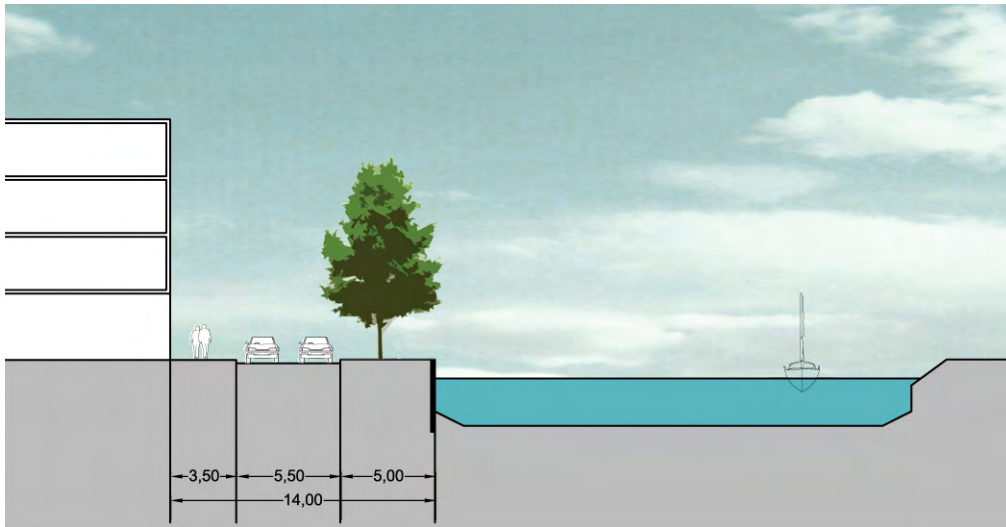


sectie B Boulevard

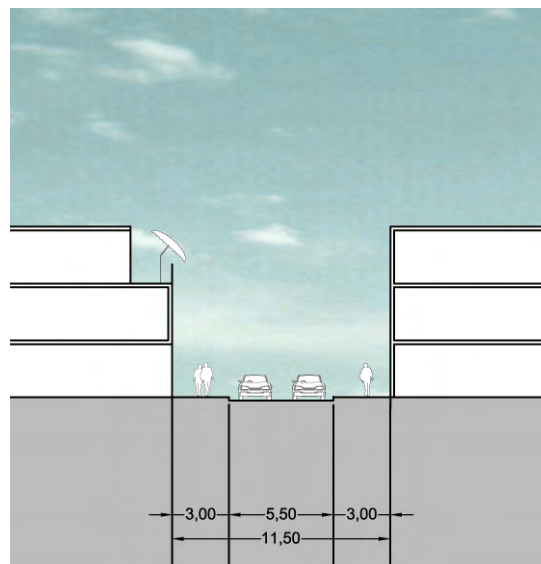
28



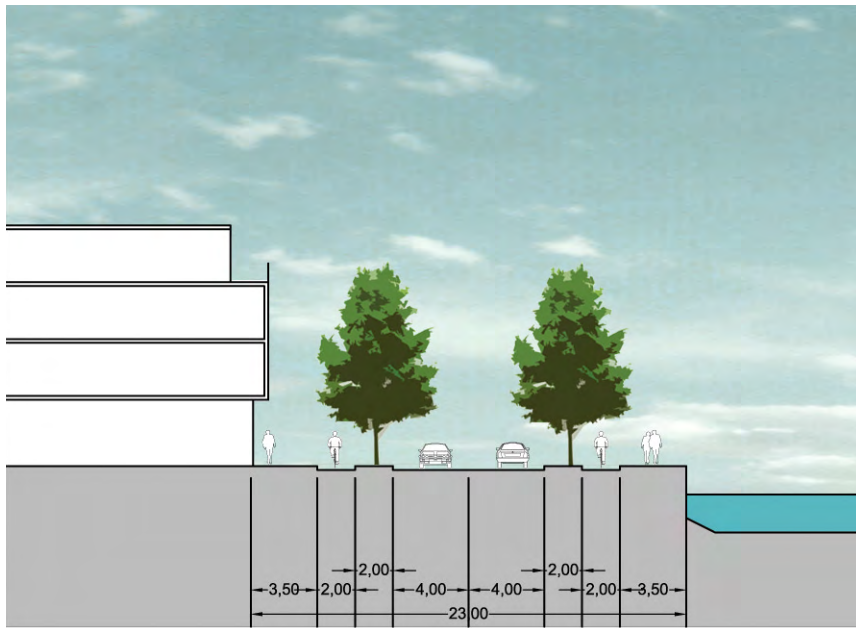
sectie C Spoorboulevard



sectie D Kwakelkade

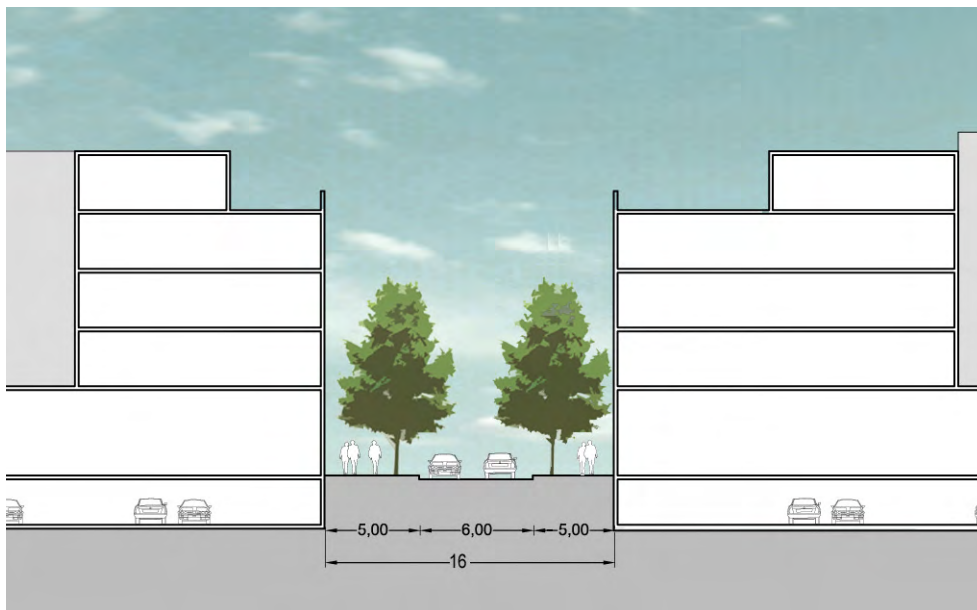


sectie E Woonstraten

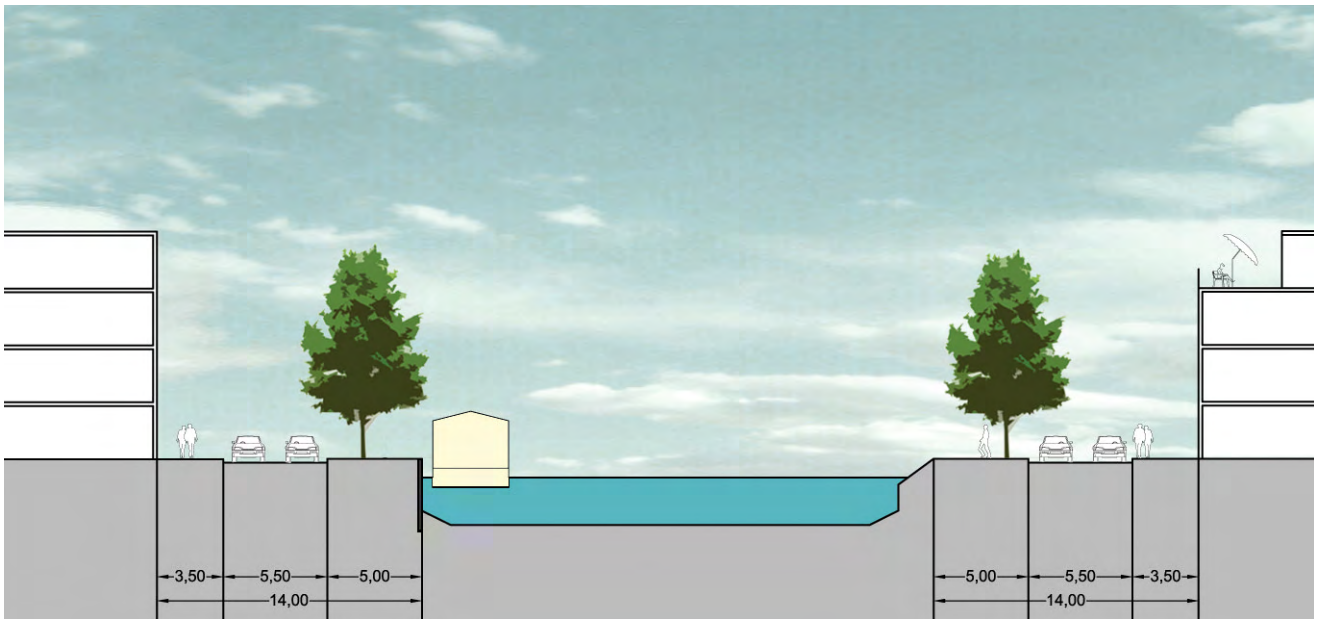


sectie F Centrumring

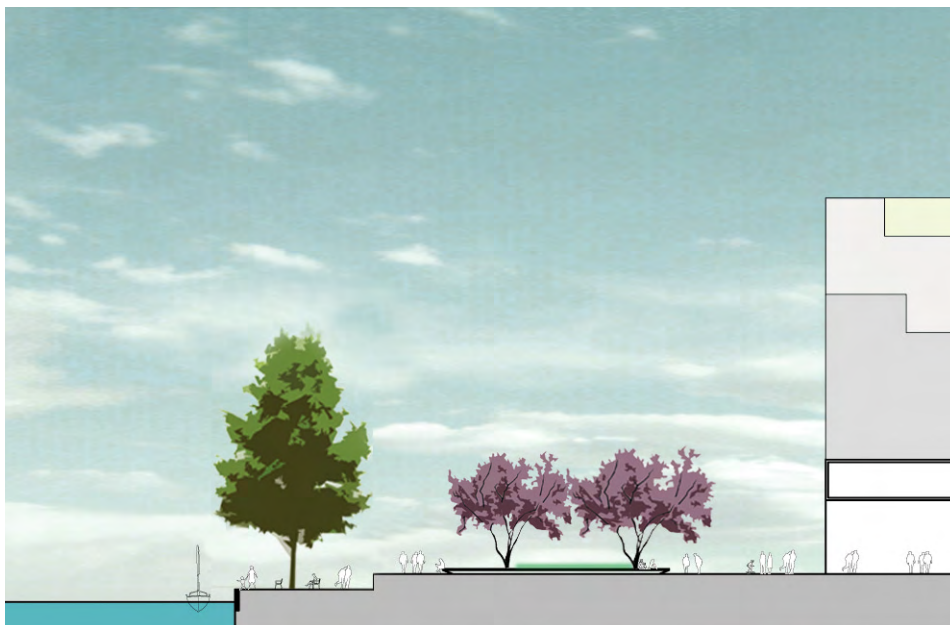
30



sectie G Noorderstraat



sectie H nieuwe Hoornse Vaart



sectie I Noordhollands Promenade



sectie J Waterfront Noordhollands Kanaal



sectie K Overstadplein



B E E L D



34

KWAALUNENI

## 6. Beeldkwaliteit en welstandscriteria voor de deelgebieden

Overstad is aangeduid als een bijzonder welstandsgebied. De ligging aan de binnenstad en de omvang van de transformatieopgave maken een hoge ruimtelijke en architectonische kwaliteit noodzakelijk.

De welstandscriteria voor Overstad komen voort uit het gewenste beeld dat is beschreven in het structuurplan. De criteria moeten dan ook altijd in samenhang worden gezien met het structuurplan.

Het plan voor Overstad kenmerkt zich door uiteenlopende sferen; van stedelijk en gemengde gebieden tot intieme woongebieden. Zo heeft de bebouwing langs het Noordhollands kanaal een ander karakter dan de bebouwing langs de Hoornse vaart. Er zijn in de beeldkwaliteit in totaal 5 karakteristieke gebieden te onderscheiden die elk aparte criteria kennen:



Voor elk van de deelgebieden gelden specifieke welstandscriteria. De gebieden onderscheiden zich van elkaar door de mix van functies, de schaal van de bebouwing en het karakter van de openbare ruimte. Naast deze deelgebieden is er een beeldkwaliteitsagenda die door het hele gebied van Overstad loopt:

6. Hoogte accenten op markante plekken
7. Specials op zichtlocaties, bijzondere plekken en voor bijzondere functies
8. Regels voor woonboten
9. Binnenterreinen van de bouwblokken



## 1. Waterfront 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 staan niet alleen in de eerste linie aan het water, maar ook in de tweede en derde linie zodat er ruimtelijk meer diepte ontstaat in het beeld en bezoekers verleid worden om Overstad te verkennen.

Onderdeel van het waterfront is de gerenoveerde oorspronkelijke gevel van de Ringersfabriek. In het volume van de fabriek wordt een poort gemaakt van minimaal 2 verdiepingen hoog.



## Welstandscriteria

### Plaatsing

De gebouwen langs het Noordhollands kanaal worden gebouwd in de rooilijn die is aangegeven in het structuurplan. De diepte van de gebouwen is afhankelijk van de plattegronden en gerelateerd aan het bouwblok waar ze onderdeel van zijn.

### Massa en vorm

- van de Noorderarcade tot het spoor worden vier bouwblokken gebouwd.

- de gevel aan het Noordhollands kanaal bestaat uit panden met een maximale breedte van 25 meter



- aan het Noordhollands kanaal worden minimaal 14 nieuwe, statige panden toegevoegd

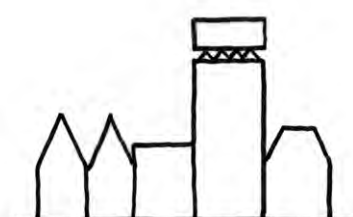
- de hoogte van de bebouwing varieert tussen 4 en 6 bouwlagen op een begane grond met een minimale vrije hoogte van 4 meter.



- op aangegeven posities in het water front kunnen woontorens van maximaal 15 bouwlagen worden gerealiseerd. Maximaal 20 meter breed.

- een pand heeft nooit dezelfde bouwhoogte als de burens aan weerszijden, verschil is minimaal 1 meter

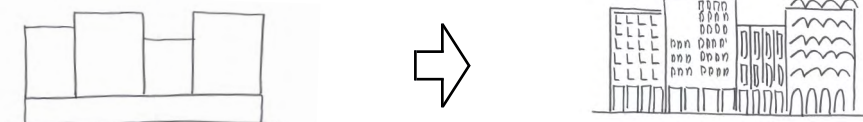
- de dakvorm is vrij



- eigentijdse, ingetogen architectuur, niet historiserend
- de begane grondvloer ligt maximaal 1.20 meter boven straatniveau
- individuele panden kunnen tot een diepte van 2 meter terugspringen uit de rooilijn; voorruimte in te richten door architect.
- Individuele expressie door: kleine terugspringingen van ca. 10 tot 20 cm., kleur, materiaalgebruik en gevelontwerp.
- de woonlagen kunnen een overstek van maximaal 1 meter maken boven de winkels, geen colonnades.
- entrees van woningen en winkels liggen aan het Noordhollands kanaal

### Gevelkarakteristiek

- De verschillende panden aan het Noordhollands kanaal hebben elk een eigen architectuur, een eigen gezicht.
- de stramienlijnen van de woningen bepalen de indeling van de pui op de begane grond; de panden staan op de grond, niet op een door gaande plint.



- De entrees van woongebouwen zijn prominent vormgegeven in de gevel; statig en hoog, eventueel met trap.
- entree van winkels/voorzieningen vormen onderdeel van de pui op de begane grond
- balkons in de vorm van loggia's en/of geïntegreerd in de gevel-architectuur
- geen parkeergarages in het zicht
- hogere panden hebben ook gevelopeningen aan de zijkant
- hoekpanden zijn als zodanig ontworpen: overhoeks
- panden hebben een overwegend verticale geleding

- extra aandacht voor de gevelbeëindiging bijvoorbeeld in de vorm van een zware dakrand of verbijzonderde woonlaag
- de lobbies van de woongebouwen geven toegang tot de binnentuin

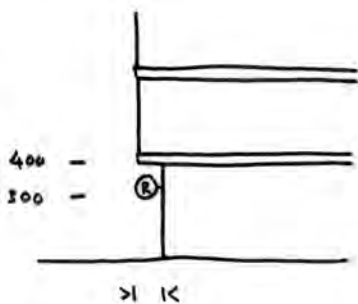
#### Detaillering, kleur en materiaalgebruik

- materiaal overwegend baksteen met één additioneel materiaal (bijvoorbeeld natuursteen, beton, hout)
- verticale geleding van ramen en stijlen
- grote vlakken metselwerk krijgen een bijzonder verband / plastiek
- plastiek in de gevel dmv. diepe neggen, uitsnijdingen, erkers etc.
- elk pand heeft een karakteristiek detail op de schaal van de gevel bijvoorbeeld terugkerend ornamenten, plastieken of beelden.
- geen plaatmateriaal, trespas, houtwolcementplaat

#### Reclame:

- reclameborden zijn meeontworpen in de architectuur van de gevel
- op de dakrand kunnen reclames in losse letters worden geplaatst
- tussen 3 en 4 meter hoogte kunnen lichtreclameborden dwars op de gevel geplaatst worden, de borden steken maximaal 70 cm. uit de gevel
- geen reclame uitstallingen in het openbaar gebied

Voor algemene criteria ten aanzien van reclame-uitingen is 'hoofdstuk 8.2.4 reclame-uitingen' uit de Welstandsnota Alkmaar van toepassing.







## 2. Overstad Boulevard en Centrumring

### Boulevardbebouwing

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

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.



43



## Welstandscriteria

### Plaatsing

De gebouwen aan de boulevard worden gebouwd in de rooilijn die is aangegeven in het structuurplan. De diepte van de gebouwen is afhankelijk van de plattegronden en gerelateerd aan het bouwblok waar ze onderdeel van zijn.

### Massa en vorm

- eigentijdse architectuur, niet historiserend
- de gevel aan de boulevard bestaat uit statige panden met een maximale breedte van 35 meter
- de hoogte van de bebouwing varieert tussen 4 en 6 bouwlagen op een begane grond met een minimale vrije hoogte van 4 meter.
- op aangegeven posities kunnen woontorens van maximaal 12 bouwlagen worden gerealiseerd.
- woontorens hebben een maximale breedte van 20 meter
- de bebouwing volgt de kromming van het straatprofiel bijvoorbeeld met een ronde gevel een vertande gevel
- een pand heeft nooit dezelfde bouwhoogte als de burens aan weerszijden, verschil is minimaal 1 meter
- de dakvorm is vrij
- de begane grondvloer ligt op straatniveau
- individuele panden kunnen tot een diepte van 1 meter terugspringen uit de rooilijn; voorruimte in te richten door architect.
- individuele expressie door: kleine terugspringingen van ca. 10 tot 20 cm., kleur, materiaalgebruik en gevelontwerp.
- de woonlagen kunnen een overstek van maximaal 1 meter maken boven de winkels, geen colonnades.
- hoofdentrees van woningen en winkels liggen aan de boulevard

### Gevelkarakteristiek

- de verschillende panden aan de boulevard hebben elk een eigen architectuur, een eigen gezicht.
- de stramienlijnen van de woningen bepalen de indeling van de puien op de begane grond; de panden staan op de grond, niet op een door gaande plint.

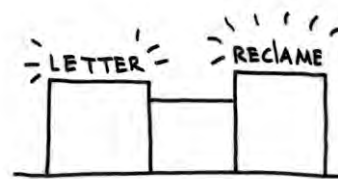
- de entrees van woongebouwen zijn prominent vormgegeven in de gevel; statig en hoog.
- winkels krijgen een markante entree
- etalages kunnen worden voorzien van rolluiken die voor minimaal 70 % open zijn
- balkons in de vorm van loggia's en/of geïntegreerd in de gevel-architectuur
- geen parkeergarages in het zicht
- hogere panden hebben ook gevelopeningen aan de zijkant
- hoekpanden zijn als zodanig ontworpen: overhoeks
- panden hebben een overwegend verticale geleding
- extra aandacht voor de gevelbeëindiging in de vorm van een zware dakrand of verbijzonderde woonlaag
- de lobbies van de woongebouwen geven toegang tot de binnentuin

#### Detailering, kleur en materiaalgebruik

- materiaal overwegend baksteen met één additioneel materiaal (bijvoorbeeld natuursteen, beton, hout)
- verticale geleding van ramen en stijlen
- grote vlakken metselwerk krijgen een bijzonder metselverband / plastic
- plastic in de gevel dmv. diepe neggen, uitsnijdingen, erkers etc.
- elk pand heeft een karakteristiek detail op de schaal van de gevel bijvoorbeeld terugkerend ornamenten, plasticen of beelden.
- geen plaatmateriaal, trespas, houtwolcementplaat

#### Reclame:

- reclameborden zijn meeontworpen in de architectuur van de gevel
- op de dakrand kunnen reclames in losse letters worden geplaatst
- tussen 3 en 4 meter hoogte kunnen lichtreclameborden dwars op de gevel geplaatst worden, de borden hebben een maximale afmeting van 70 cm. diep en 100 cm hoog
- geen reclame uitstallingen in het openbaar gebied



Voor algemene criteria ten aanzien van reclame-uitingen is 'hoofdstuk 8.2.4 reclame-uitingen' uit de Welstandsnota Alkmaar van toepassing.



### 3. de Hoornse Vaart en de nieuwe gracht

De Hoornse Vaart en de nieuwe gracht krijgen een intieme 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. De inrichting van de kade zal gericht zijn op bestemmings- en langzaam verkeer.

De gracht dwars op de Hoornse Vaart is een plek met herenhuizen en hedendaagse grachtenpanden. De gracht geeft het wonen in het hart van Overstad een verrassende identiteit.

Bewoners kunnen de kades gebruiken om, tussen de woonboten, hun boot aan te meren.

De nieuwe gracht wordt ruimtelijk beeindigd door een gebouw dat op de kade staat. Onderzocht dient te worden of het gebouw in of over het water staat.



## Welstandscriteria

### Plaatsing

- de gebouwen aan de kades worden gebouwd in de rooilijn die is aangegeven in het structuurplan.
- de mogelijkheid bestaat om individuele woningen max. 2 meter terug te plaatsen tov. de rooilijn zodat er een kleine voorruimte (delftse stoep) ontstaat. Overgang openbaar/privé dmv. hekje of laag gemetseld muurtje

### Massa en vorm

- eigentijdse architectuur, niet historiserend
- bouwhoogtes variëren tussen de 2 en 4 bouwlagen
- hoge begane grond verdieping van 3.5 meter
- verticale parcellering; perceelbreedtes van ca. 5 tot 8 meter
- elke woning krijgt een individueel ontwerp als pand, panden kunnen geschakeld worden
- breedte van pand is overwegend kleiner dan de hoogte
- herkenbaarheid panden door gevelarchitectuur, materiaalgebruik, verspringende dakrand, geleiding
- individuele expressie door: kleine terugspringingen van ca. 10 tot 20 cm., kleur, materiaalgebruik en gevelontwerp.
- de dakvorm is vrij
- woningen hebben aan de achterzijde een ruim terras of een tuin
- verschil in verdiepings- bouwhoogte met het belendende pand
- daktuinen, patio's toegestaan

### Gevelkarakteristiek

- ingetogen architectuur
- elke woning heeft een voordeur aan de straat
- individuele gevels
- verticale parcellering benadrukken
- hoge vensters
- duidelijke gevelbeëindiging dmv. dakrand, goot of gevelvorm (vgl. trapgevel)

- duidelijk ontworpen hoge entree met bovenlicht, eventueel met entree trap
- elk pand heeft een karakteristiek detail op de schaal van de gevel bijvoorbeeld terugkerend ornamenten, plastieken of beelden.

#### Detaillering, kleur en materiaalgebruik

- materiaal overwegend baksteen en natuursteen
- details in beton, natuursteen of hout
- geen plaatmateriaal, trespas, houtwolcementplaat
- grote vlakken metselwerk krijgen een bijzonder metselverband / plastiek



#### 4. de Koopstad

Koopstad Overstad is een winkelgebied dat aansluit op het bestaande winkelcentrum de Noorder Arcade en georganiseerd is rondom het nieuwe stadsplein. Het gebied kenmerkt zich door de menging van bestaande en nieuwe gebouwen; rondom de Noorder Arcade en de gerenoveerde Ringersfabriek wordt een centrumgebied ontwikkeld. De toegevoegde gebouwen zorgen voor een heldere stedenbouwkundige structuur met een stadsplein en een passage van de Noorderkade, door de Ringersfabriek naar het plein. Aan de passage en het plein liggen winkels, horeca en stedelijke voorzieningen. Boven deze functies wordt gewoond. Het stadsplein grenst aan de centrumring. Het plein krijgt een wand van 4 tot 5 bouwlagen op een begane grond van minimaal 4 meter. Het karakter van de bebouwing is rijzig en verticaal.



## Welstandscriteria

### Plaatsing

De nieuwe bebouwing maakt de pleinwand en de passage. De gebouwen volgen de rooilijnen die in de structuurvisie zijn aangegeven.

### Massa en vorm

- de hoogte van de bebouwing varieert tussen 4 en 6 bouwlagen op een begane grond met een minimale vrije hoogte van 4 meter.
- de pleinwand krijgt een verticale geleding en bestaat uit verschillende panden
- eigentijdse, ingetogen architectuur, niet historiserend
- individuele expressie door: kleine terugspringingen van ca. 10 tot 20 cm., kleur, materiaalgebruik en gevelontwerp.
- entrees en lobbies van woningen en winkelentrees liggen aan het plein

### Gevelkarakteristiek

- De verschillende panden aan het plein hebben elk een eigen architectuur, een eigen gezicht.
- de stramienlijnen van de woningen bepalen de indeling van de puien op de begane grond; de panden staan op de grond, niet op een door gaande plint.
- De entrees van woongebouwen zijn prominent vormgegeven in de gevel; statig en hoog
- entree van winkels/voorzieningen vormen onderdeel van de pui op de begane grond
- balkons in de vorm van loggia's en/of geïntegreerd in de gevelarchitectuur
- geen parkeergarages in het zicht
- hogere panden hebben ook gevelopeningen aan de zijkant
- hoekpanden zijn als zodanig ontworpen: overhoeks
- panden hebben een overwegend verticale geleding
- extra aandacht voor de gevelbeëindiging bijvoorbeeld in de vorm van een zware dakrand of verbijzonderde woonlaag

- de lobbies van de woongebouwen geven toegang tot de binnentuin

#### Detaillering, kleur en materiaalgebruik

- materiaal overwegend baksteen met één additioneel materiaal (bijvoorbeeld natuursteen, beton, hout)
- verticale geleding van ramen en stijlen
- grote vlakken metselwerk krijgen een bijzonder verband / plastiek
- plastiek in de gevel dmv. diepe neggen, uitsnijdingen, erkers etc.
- elk pand heeft een karakteristiek detail op de schaal van de gevel bijvoorbeeld terugkerend ornamenten, plastieken of beelden.
- geen plaatmateriaal, trespas, houtwolcementplaat

#### Reclame:

- reclameborden zijn meeontworpen in de architectuur van de gevel
- op de dakrand kunnen reclames in losse letters worden geplaatst
- tussen 3 en 4 meter hoogte kunnen lichtreclameborden dwars op de gevel geplaatst worden, de borden hebben een maximale afmeting van 70 cm. diep en 100 cm hoog
- geen reclame uitstallingen in het openbaar gebied

Voor algemene criteria ten aanzien van reclame-uitingen is 'hoofdstuk 8.2.4 reclame-uitingen' uit de Welstandsnota Alkmaar van toepassing.



## 5. 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 woningen hebben tuinen in het binnengebied van de bouwblokken.

De straten worden ingericht als woonstraten met eenzijdig langsparkeren en brede stoepen om op te spelen.



## Welstandscriteria

### Plaatsing

- de gebouwen aan de kades worden gebouwd in de rooilijn die is aangegeven in het structuurplan.
- de mogelijkheid bestaat om per cluster van max. 4 woningen voor tuinen te maken van max 4 meter diep. Overgang openbaar/privé dmv. hekje of laag gemetseld muurtje
- tuinen van hoekwoningen worden begrensd door tuinmuur, min. hoogte 1.80 m.
- parkeren in de blokken of incidenteel in mee ontworpen garages aan de straat

### Massa en vorm

- eigentijdse architectuur, niet historiserend
- bouwhoogtes variëren tussen de 2 en 4 bouwlagen
- hoge begane grond verdieping van 3.5 meter
- verticale parcellering; perceelbreedtes van ca. 5 tot 8 meter
- elke woning krijgt een individueel ontwerp, individuele panden kunnen herhaald worden.
- breedte van pand is overwegend kleiner dan de hoogte
- herkenbaarheid panden door gevelarchitectuur, materiaalgebruik, verspringende dakrand, geleding
- kleine terugspringingen van ca. 10 tot 20 cm. zijn gewenst om panden meer individualiteit te geven.
- de dakvorm is vrij
- woningen hebben aan de achterzijde een tuin
- verschil in verdiepings- bouwhoogte met het belendende pand
- daktuinen, patio's toegestaan

### Gevelkarakteristiek

- ingetogen architectuur
- elke woning heeft een voordeur aan de straat
- individuele gevels
- verticale parcellering benadrukken
- hoge vensters
- duidelijke gevelbeëindiging bijvoorbeeld dmv. dakrand, goot of gevel vorm (vgl. trapgevel)

- duidelijk ontworpen hoge entree met bovenlicht, eventueel met entree trap
- elke woning heeft een karakteristiek gevelornament

#### Detaillering, kleur en materiaalgebruik

- materiaal overwegend baksteen of natuursteen
- details in beton, natuursteen of hout
- geen plaatmateriaal, trespas, houtwolcementplaat
- grote vlakken metselwerk krijgen een bijzonder metselverband / plastic



## 6. Hoogte accenten

Op een aantal plekken in het plan is ruimte gereserveerd voor hogere gebouwen, meestal woontorens; ze maken de skyline aan het water, markeren een zichtlijn of brengen diepte in het gebied door de aandacht te vragen aan de horizon.

De torens zijn maximaal 15 bouwlagen (50 meter) hoog en maximaal 20 meter breed. De begane grond en de bovenste verdieping vragen extra aandacht.

- overwegend baksteen architectuur
- hoge begane grondverdieping (min 4 meter)
- markant vormgegeven entree en lobby
- een stedelijke functie in de plint
- raamopeningen rondom, ook in de zijgevels
- verbijzonderde beëindiging dmv. vormgeving bovenste verdieping
- de hoogteaccenten krijgen een bijzondere sculpturaliteit door: overstekken, inkepingen, setbacks en variatie in bouwhoogte.

De toren op de kade ter plaatse van de Ringersfabriek vraagt om een zorgvuldige inpassing in relatie tot de buitenruimte en de bestaande woningen aan de kade.





## 7. De Specials

Het beeld van Overstad zal met name bepaald worden door een grote variatie en rijkdom in baksteen architectuur. Het plan biedt echter ook ruimte voor een aantal spectaculaire, spraakmakende en afwijkende architectonische ontwerpen; de specials. Specials staan op markante plekken in het plan of onderscheiden zich door hun ontwerp, functie of gebruik.

Specials kunnen in materiaalgebruik en ontwerp afwijken van de regels in het beeldkwaliteitplan; een torenwoning, een koperen dame, een glazen studio, een sculpturaal bedrijfspand, een spectaculaire winkel.

De specials hebben een aangewezen positie in het plan en dienen de oriëntatie, fascinatie en individuele expressie.

Om tot een hoogstaand ontwerp te komen wordt voor de specials of een besloten **prijsvraag** gehouden of wordt door de opdrachtgever een **architectenlijst** samengesteld waaruit een keuze wordt gemaakt in overleg met de supervisor.

In het centrum van Overstad is ruimte gereserveerd voor een **grootschalige winkelformule** in meerdere bouwlagen. Voor dit gebouw gelden de volgende regels:

- het gebouw krijgt een uitgesproken identiteit
- geen achterkanten aan de straat
- bevoorrading uit het zicht
- geen gesloten/dichte gevels, etallages aan de straat
- extroverte architectuur; buiten zie je wat er binnen gebeurt
- markante entrees op de schaal van het gebouw



## De Ringersfabriek

De Ringersfabriek is een van de weinige panden op Overstad met een geschiedenis langer dan 30 jaar. Ringers was een van de pioniers op Overstad. Het fabrieksgebouw staat nog aan de Kanaalkade, maar is tegenwoordig gehuld in een plastic gevel uit de jaren negentig.

De fabriek is het waard om gerenoveerd te worden in haar oorspronkelijke staat; een robuust bakstenen gebouw met betonnen details, zonwering, een naam en een klok. Het gebouw leent zich door haar betonnen draagstructuur voor verschillende vormen van gebruik die passen bij het centrumgebied van Overstad; winkels, ateliers en werkruimtes, horeca rondom een binnenhof en culturele gebruikers.

Het gebouw wordt gedeeltelijk geïntegreerd in een bouwblok. In het hoge gedeelte van de fabriek zal een poort, van ten minste 2 bouwlagen hoog, worden gezaagd; de toegangspoort tot Overstad.

Een mooie referentie voor de herontwikkeling van industrieel erfgoed is het plan voor de Meelfabriek in Leiden door Peter Zumthor.

62





## 8. Woonboten

63

In de Hoornse Vaart, aan de Kwakelkade, liggen 23 woonboten aangemeerd. In de huidige situatie liggen de boten 'kop aan staart' met als gevolg dat het water bijna niet meer zichtbaar is vanaf de kade. De kade wordt gedeeltelijk gebruikt door de bewoners die daar schuurtjes en voortuinen hebben gemaakt.

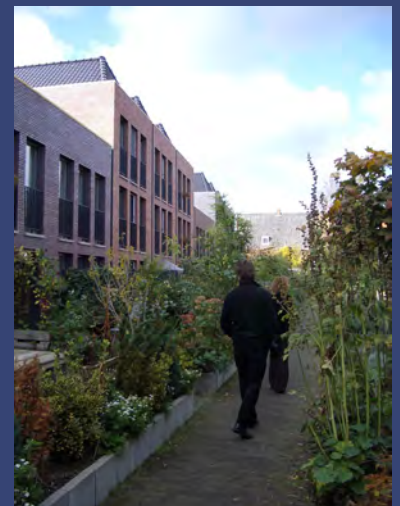
In de toekomst krijgen de woonbootbewoners overburen. Langs de Kwakelkade worden grondgebonden woningen gebouwd. Om de kwaliteit van de kade te verbeteren en het zich op het water te herstellen is het nodig de boten verder uit elkaar te leggen en de ruimte die de bewoners op de kade gebruiken te reguleren. Er zijn een aantal boten die in slechte staat zijn en aan verbetering toe zijn.

In overleg met de eigenaren en bewoners zal er gezocht worden naar oplossingen voor verbetering van de boten, de herinrichting en openbaar maken van de kade en zal er binnen het gebied gezocht worden naar de mogelijkheden van het verplaatsen van boten naar alternatieve ligplekken zodat er meer ruimte ontstaat aan de Kwakelkade.



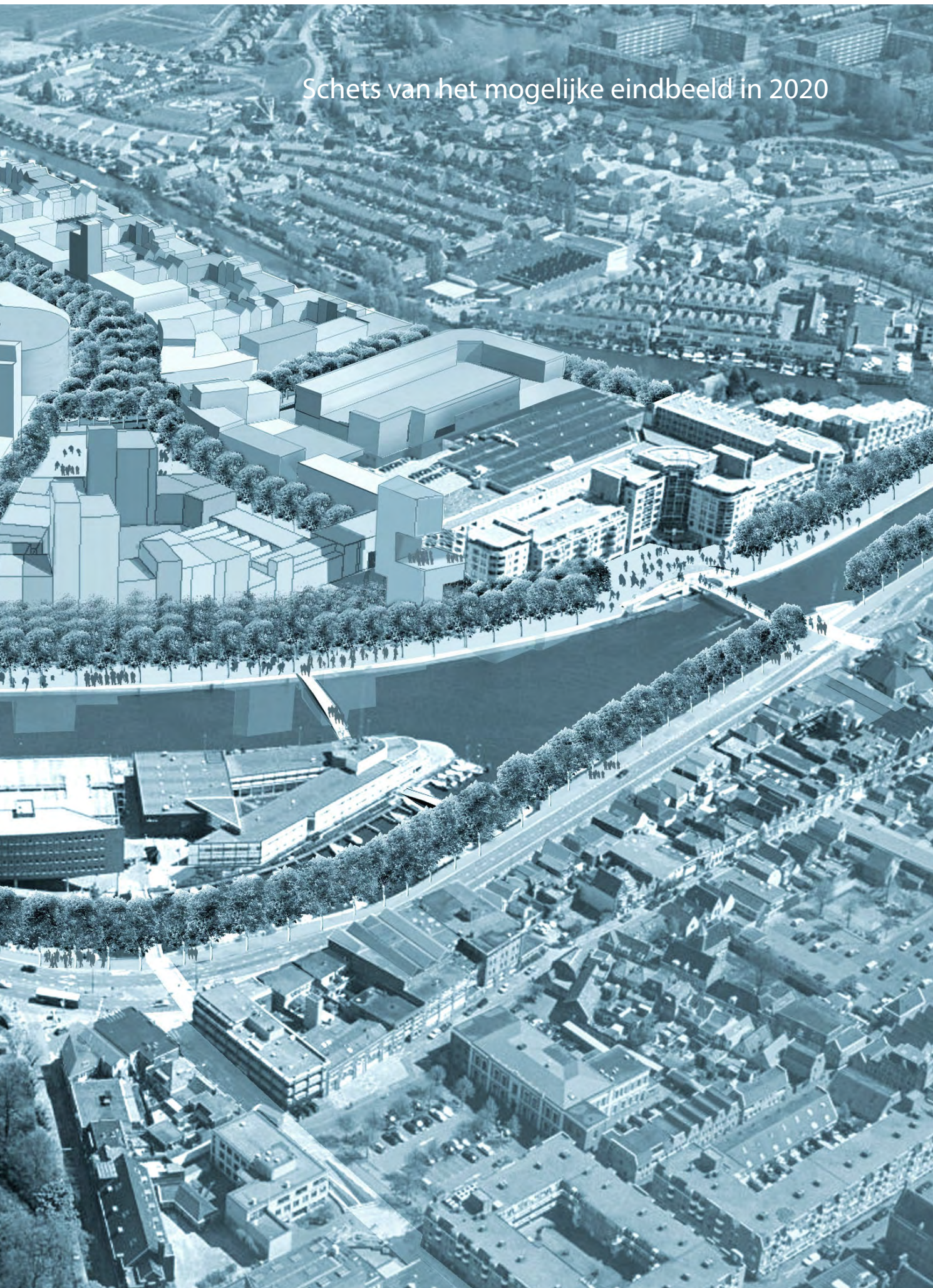
## 9. De binnenterreinen

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. De binnenterreinen zijn altijd bereikbaar vanuit de lobby van de appartementen of vanuit de woningen die er direct aan liggen. De binnenterreinen liggen veelal boven parkeergarages of winkels. Het is echter gewenst dat de binnenterreinen een groen karakter krijgen. Dit vraagt om een extra inspanning van de ontwikkelaar en architect; er moet een constructieve voorziening gemaakt worden om een grondpakket met drainage aan te kunnen brengen op het dak van de winkel of garage zodat er bomen kunnen groeien en groen kan worden geplant. Het is raadzaam bij het ontwerp van de binnentuin een landschapsarchitect te betrekken.





Schets van het mogelijke eindbeeld in 2020



**WEST 8** urban design & landscape architecture

i.o.v.

**Gemeente Alkmaar**