

KANAALZONE ALKMAAR ONTWIKKELBEELD OUDORP

DE ONTWERPOPGAVEN VOOR DEELGEBIED OUDORP



INHOUD

INTRODUCTIE	5
1. STOERE HAVENSTAD, DE NIEUWE GEBIEDSIDENTITEIT VAN OUDORP	7
2. OUDORP AAN HET KANAAL IN 2019	9
3. DE ONTWERPOPGAVEN	10
Het programma	
De ruimtelijke opgaven	
Oudorp aan het kanaal in 2040, stel dat..	
COLOFON	16

DEELGEBIED OUDORP HEEFT 800 METER LENGTE KANAAL

DEELGEBIED OUDORP IS 43 HECTARE GROOT

IN POTENTIE KRIJGT OUDORP 4.700 NIEUWE INWONERS

MOOIESTE BOCHT IN HET KANAAL

INTRODUCTIE

Oudorp wordt in de toekomst meer stad. De ruimte voor meer stad maken ligt langs het Noordhollands kanaal in het bedrijventerrein van Oudorp.

Er blijft plek voor een aantal bestaande bedrijven, maar tegelijkertijd moet er flink verbouwd worden wil Oudorp als deel van de stad gaan functioneren. Het Ontwikkelbeeld gaat over het programma en de ruimtelijke opgaven voor het bedrijventerrein van Oudorp in de toekomst.

Alle plannen die worden gemaakt voor Oudorp zijn een invulling van de opgaven uit dit Ontwikkelbeeld. De partners die aan de slag gaan met ontwikkelingen binnen Oudorp aan het kanaal werken met dit Ontwikkelbeeld als vertrekpunt voor de plannen en de juridische procedures die nodig zijn voor de daadwerkelijke uitvoering. Dit Ontwikkelbeeld moet samen worden gelezen met het Omgevingsbeeld Kanaalzone Alkmaar.

KADER

De keuze en ambitie van Alkmaar voor stad maken aan het kanaal staat beschreven in de onderstaande documenten.

Omgevingsvisie Alkmaar 2040, Hoera we hebben een kanaal!

Omgevingsbeeld Kanaalzone Alkmaar, inspiratie en kader voor de ontwikkeling tot 2040 in één verhaal.





1. STOERE HAVENSTAD, DE NIEUWE GEBIEDSIDENTITEIT VAN OUDORP

Stoere havenstad, dat is de nieuwe gebiedsidentiteit voor Oudorp. Met de ontwikkeling van Oudorp wordt met stedenbouw, landschap en architectuur gewerkt aan de versterking van deze identiteit.

Stoere havenstad staat voor een stad van rustige, stoere blokken, een Waterfront en binnenhoven. De architectuur is direct herkenbaar als die van een havenstad, net als Schelphoek en Jaagpad. De stad bestaat verder uit straten met werk- en woongebouwen met op bijzondere plekken ruimte voor een markant gebouw of openbare ruimte. In deze stoere havenstad wordt ruimte gemaakt voor het typische Alkmaarse groen. Hierdoor ontstaat een bijzondere combinatie van stoer en stevig, afgewisseld met zacht.

De stoere zuidkant van de stad vertelt het verhaal van Alkmaar als havenstad. Met de bouw van Schelphoek en het Jaagpad heeft dit karakter al vorm gekregen. Stoer staat voor een stoer stedelijk Waterfront, maar ook voor de stoere keuze om voldoende openingen in dit front vrij te laten voor goede verbindingen en licht, lucht en ruimte naar het achterland. Deze verbindingen kunnen paden, of zonnig groene of waterrijke ruimtes zijn. Deze verbindingen zijn noodzakelijk om

de kwaliteiten van het kanaal zover mogelijk de gebieden in te trekken. Het huidige zuiden bestaat nu voornamelijk uit bedrijventerreinen waar nog geen sprake is van een evidente woon- of verblijfskwaliteit die past bij een stad. Dit zal gecreëerd moeten worden. De relatie met het kanaal als open ruimte en publieke plek is daarbij het belangrijkste. Daarnaast is het bij herontwikkeling van belang dat de maat en schaal van de bedrijventerreinen wijzigen in een maat en schaal, die ook passen bij wonen en een meer stedelijke vorm van werken. Dit betekent dat de huidige infrastructuur aangevuld dient te worden bij nieuwe ontwikkelingen. Meer verbindingen en kleinere kavels en gebouwen zijn op termijn nodig om stad te maken.

Bijzondere kansen om extra kwaliteit te maken voor de herontwikkeling van Oudorp zijn de ligging aan het Waterplein in de bocht van het kanaal. Hier is ruimte voor een groot groen park aan het water, een ruimte die echt vooruit steekt in het kanaal als een groen balkon die buiten de bebouwingsgrenzen valt. Je voelt je hier echt vrij op de punt van Alkmaar. Onderdeel van Oudorp is de Westfriese Omringdijk. Deze dijk is onderdeel van de geschiedenis van Alkmaar en verdient voldoende ruimte en een herkenbare inrichting. In Oudorp loopt de dijk op één locatie dicht bij het kanaal. Dit vraagt om een bijzondere openbare plek langs het water. Oudorp heeft op dit moment al een groene singel, wat bijzonder is voor een bedrijventerrein. Dit geeft aanleiding om deze strook te verbreden en tot een ruige parkzone te maken. In die parkzone staat bijvoorbeeld het bijzondere gebouw: de drukkerij, een broedplaats nu en een bijzonder werk- en woongebouw in de toekomst.



2. OUDORP AAN HET KANAAL IN 2019

Het bedrijventerrein van Oudorp bestaat voor een groot deel uit bedrijfshallen, bedrijfsgebouwen en infrastructuur. Het is 43 hectare groot. Er is sprake van leegstand en tijdelijk gebruik.

Een deel is al succesvol vernieuwd. Langs het kanaal is een nieuw stoer waterfront gebouwd met woningen en er zijn plannen in uitvoering om dit Waterfront te verlengen.

Bijzondere plekken of gebouwen op het bedrijventerrein zijn een tweetal oude directiewoningen, de Westfriese Omringdijk, woonboten en een klein straatje met woningen langs het kanaal, de drukkerij van TMG, een brede singel en de rand langs de Omval met de scheepswerf Witse op één van de mooiste plekken langs het kanaal.

Oudorp ligt na de bocht van het kanaal en bepaalt voor een groot deel de entree van de stad over water. Een deel van de oever van Oudorp is niet openbaar toegankelijk. Het bedrijventerrein ligt tussen het kanaal en het voormalige dorp Oudorp.

De plangrens van Oudorp als deelgebied in de Kanaalzone loopt van het kanaal, langs de Omval en de nieuwe Schermerweg tot aan de afslag Edisonweg en het Oudorperdijkje.



3. DE ONTWERPOPGEAVEN



FIETSRROUTE VANAF HET CENTRUM
HET VOORMALIGE DORP OUDORP DO
OUDORP OVER HET KANAAL

GROENE ZONE MOGELIJK MET
BIJZONDERE GEBOUWEN

OEVERVERBINDING

OPEN VERBLIJFSPLEK

INPASSING WOONBOTEN

GROEN BALKON CA. 50 M BREED

GROEN WATERPLEIN

HET GEBIED:

VERSTERKEN GEBIEDSIDENTITEIT
STOERE HAVENSTAD

MIX VAN GEBOUWTYPES

OMRINGDIJK IS HERKENBAAR ALS
DOORGAANDE ROUTE IN HET GROEN

20% ONVERHARD EN ONBEBOUWD

MEER STRATEN, SINGELS EN KLEINERE
KAVELS

PARKEREN IS VANAF DE OPENBARE
RUIMTE UIT HET ZICHT

EFFECTIEF OMGAAN MET VERHARDING

MOBILITEITSPLAN MAKEN

DE OEVER:

VERSPRINGENDE VOORGEVELS LANGS
DE OEVER

RUIMTE VOOR INSTEKHAVENS

RUIMTE VOOR VERBLIJFSPLEKKEN EN
PUBIEKSFUNCTIES

BEBOUWING AAN HET WATERFRONT
IS NIET AANEENSLATEN, HET HEEFT
OPENINGEN NAAR HET ACHTERLAND

OP DE OEVER IS GEEN RUIMTE VOOR
DE AUTO

BEBOUWING STAAT DIRECT AAN
DE OEVER

DE OEVER IS TENMINSTE 10 METER
BREED

DE OEVER IS OPENBAAR

RUIMTE VOOR AANLEGPLAATSEN



De ontwerpopgaven van Oudorp bepalen de opdracht voor de planontwikkeling.

HET PROGRAMMA

Oudorp wordt meer stad. Oudorp mag in de toekomst transformeren naar een meer stedelijk woon- en werkgebied gecombineerd met voorzieningen.

Het totale gebied is 43 hectare.

Voor het hele gebied is in de toekomst ruimte voor 50% wonen en 50 % werken en sociaal maatschappelijke voorzieningen van het totaal aan vierkante meters bebouwing.

Dit geeft bij een stedelijk woonmilieu (gemiddelde van 5 bouwlagen) ruimte voor circa 2.300 woningen, 1/3 van de woningen is sociaal. Alle appartementen moeten tenminste voldoen aan de “Alkmaarse Woonnorm”. Dit is een nieuwe kwaliteitsnorm in ontwikkeling voor Alkmaar als stad van de toekomst. Met deze norm wordt bepaald welke basiskwaliteit past bij een appartement in Alkmaar, die geschikt is voor alle doelgroepen.

Per ontwikkeling zal steeds 20% van de locatie onverhard en onbebouwd moeten blijven ten behoeve van infiltratie van regenwater. Uitgangspunt daarbij is een “normale” regenbui. Dit als een belangrijke bijdrage aan de klimaat adaptieve stad. Deze ruimte ligt 40 centimeter onder het peil van de straten. Wanneer minder diepte wordt gemaakt, wordt de oppervlakte naar verhouding groter.

Voor elke gebiedsontwikkeling wordt een mobiliteitsplan gemaakt door de initiatiefnemers. Dit plan geeft inzicht in de bereikbaarheid in balans. Dit betekent een ruimte voor de fietser voetganger en bereikbaar voor de auto en openbaar vervoer. Onderdeel van dit mobiliteitsplan is een invulling van de deelmobiliteit zoals gevraagd in de Omgevingsvisie Alkmaar 2040. Op basis van dit plan wordt bekeken welke parkeernorm voor de fiets en auto past. Bij nieuwe ontwikkelingen past een parkeeroplossing die uit het zicht is vanaf de openbare ruimte. Op eigen terrein of collectief op gebiedsniveau op een centrale locatie.

- TOTAAL 43 HECTARE GRONDGEBIED
- 20% INFILTRATIE EN RUIMTE VOOR INFRASTRUCTUUR
- 26 HECTARE RUIMTE VOOR BOUWONTWIKKELING
- 2.300 NIEUWE WONINGEN, 295.000 M2 WERKEN/SOCIAAL MAATSCHAPPELIJK BESTAAND EN NIEUW
- MAXIMALE BOUWHOOGTE 35 METER MET INCIDENTEEL 50 METER EN ÉÉN HOGER MARKANT ACCENT.

DE RUIMTELIJKE OPGAVEN

Op het schaalniveau van het hele gebied

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

Op het schaalniveau van de oever

- Oudorp heeft een waterfront, niet alleen langs het kanaal maar ook in de bocht en langs de Omval.
- In het front is ruimte voor publieksfuncties.
- De oever is openbaar en minimaal 10 meter breed met uitzondering van de locatie bij de woonboten.
- De oever is autovrij.
- De voorgevels, die het Waterfront bepalen mogen verspringen ten opzichte van elkaar, zodat er geen strakke lijn ontstaat.
- De bebouwing van het front is niet aaneengesloten, het heeft openingen naar het achterland in de vorm van zonnige verblijfsplekken, routes en insteekhavens.
- Langs het kanaal worden aanlegplaatsen gemaakt, de woonboten worden ingepast en bij de Omval is een insteekhaven mogelijk vanwege de buitendijkse ligging. Daarbij wordt rekening gehouden met de vaargeul voor beroepsvaart.

Op het schaalniveau van een locatie binnen het gebied

- Verbijzondering in het Waterfront is de oever aan het Waterplein, daar is de oever zacht en groen en breed.
- De maat van deze openbare zachte oever aan het waterplein is circa 50 meter breed. Deze ruimte steekt als een groen balkon in het kanaal.
- Verbijzondering in het Waterfront is de plek waar de Westfriese Omringdijk bij het kanaal komt. Hier komt een onbebouwde open verblijfsplek tussen de dijk en het kanaal, auto's zijn hier niet welkom.
- Verbijzondering binnen het stedelijk weefsel van Oudorp tussen de Singel en Marconistraat. Hier is een groene zone mogelijk met bijzondere gebouwen, zowel werk- als woongebouwen. De drukkerij kan zo'n bijzonder gebouw zijn, omzoomd door groen.

oudorp aan het kanaal 2040, stel dat...





COLOFON

Kanaalzone Alkmaar

Het Ontwikkelbeeld Oudorp is tot stand gekomen in het Atelier Kanaalzone onder de inhoudelijke leiding van BVR adviseurs. In het atelier is nauw samengewerkt met diverse vak-experts van de gemeente, zowel vanuit ruimtelijk ordening, verkeer als vanuit het sociale, culturele en economische domein. Er is advies ingewonnen bij de bureaus Goudappel Coffeng en Wareco. Tijdens het Open Atelier is het Ontwikkelbeeld Oudorp besproken, getest en verrijkt door circa 300 potentiële partners voor de totale ontwikkeling van de Kanaalzone Alkmaar.

Opdrachtgever

Gemeente Alkmaar

Visualisaties, tekst en lay-out

BVR adviseurs

Alles uit dit magazine mag worden overgenomen mits de bron wordt vermeld.

Rotterdam, juni 2019

