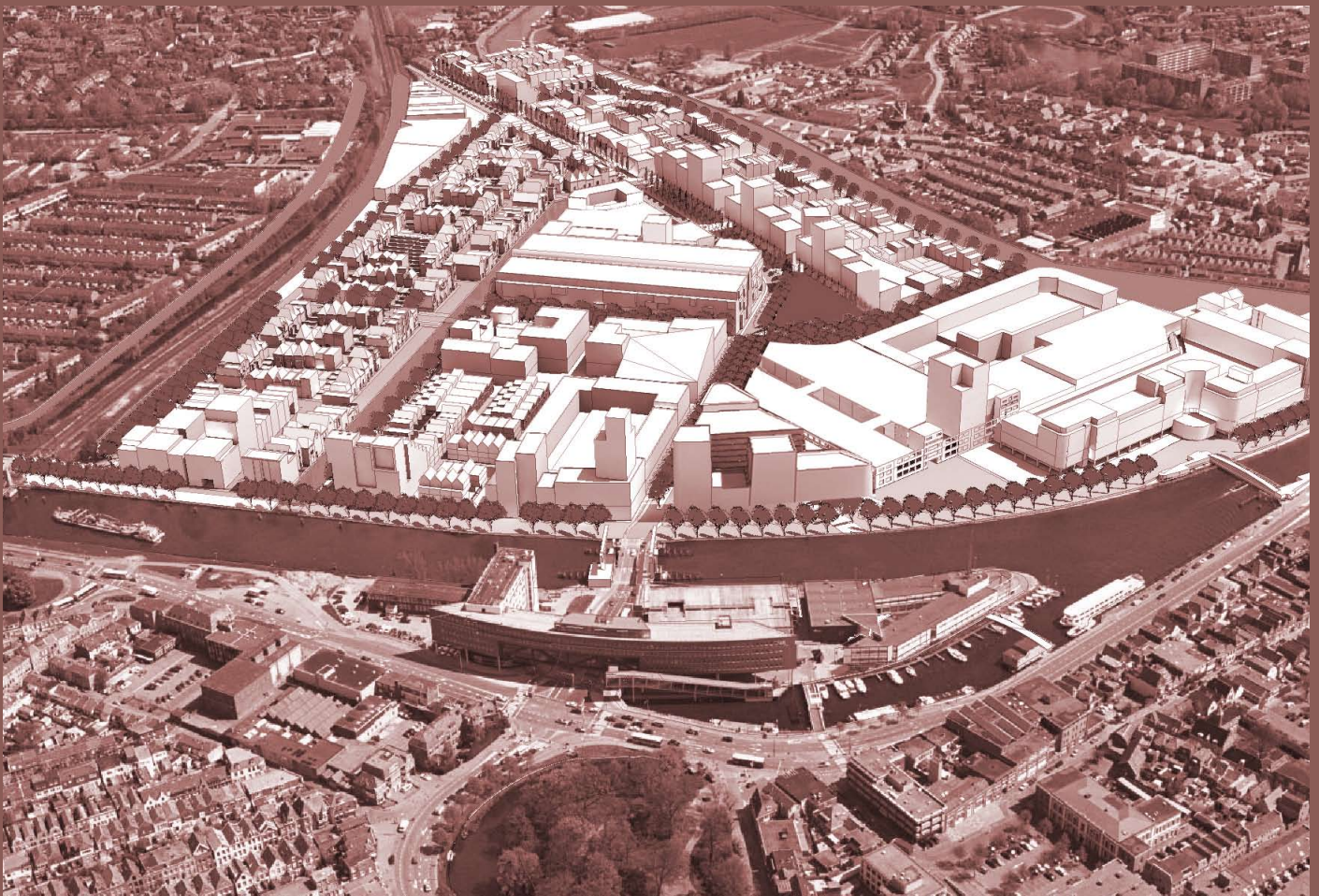


Ruimtelijk kader  
**Overstad**

**Alkmaar**



**Ringerscomplex**

December 2011

VISIB

1

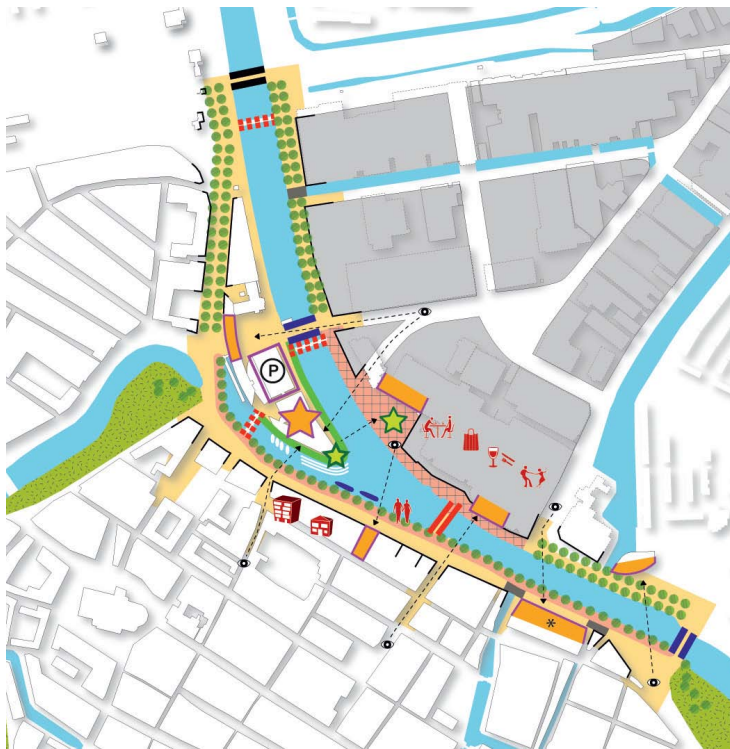
OVERSTAD

# 1. 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 is in de loop der tijd verslechterd, de inrichting van de openbare ruimte is kwalitatief slecht. Aan weerszijden van het Noordhollands kanaal moet ingezet worden op het nieuwe 'waterfront van Alkmaar' met mooie



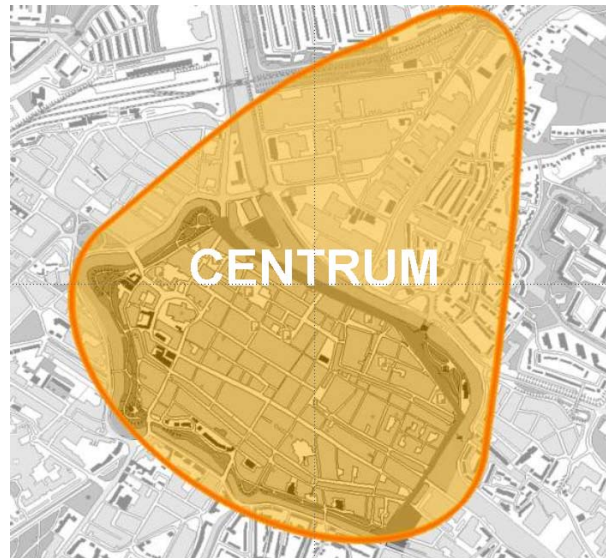
Visie op de kanaalzone Alkmaar centrum (concept 2011)

straatwanden en prettig ingerichte openbare kades.

De aanleg van de centrumring op Overstad is een eerste stap om de kwaliteit van de Kanaalkade te kunnen verbeteren. Recentelijk is met bouwprojecten als het Bolwerk en de Paardenmarkt de kwalitatieve verandering ingezet.

Ter plaatse van de Tesselsebrug ligt een kans; het Kanaalschiereiland kan een impuls krijgen met spraakmakende architectuur, buitenruimtes, openbare oevers en publieke functies. Nieuwe fiets- en voetgangersbruggen over het Noordhollands kanaal ter plaatse van de Minderbroederstraat 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.



### 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.

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 overdekte doorsteek wordt ingericht als winkelstraat en leidt naar het nieuwe hart van Overstad. De langzaamverkeersroute op de Koedijkerstraat vormt in combinatie met de auto-ontsluiting een stedelijke as en zal hét adres voor de uitbreiding van het winkel- en cultuuraanbod op Overstad worden.

## Transformatieproces

Voor heel Overstad is een Ruimtelijk Kader opgesteld. Deze wordt echter nog niet ter besluitvorming voorgelegd aan de Raad. Aangezien op dit moment niet duidelijk is welke delen van Overstad in welk tempo ontwikkeld zullen worden zijn in het Ruimtelijk Kader voor het Ringerscomplex alleen de ruimtelijke randvoorwaarden voor dit plandeel Ringers vastgesteld.

Het Ruimtelijk Kader voor Overstad 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 weefsel 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.

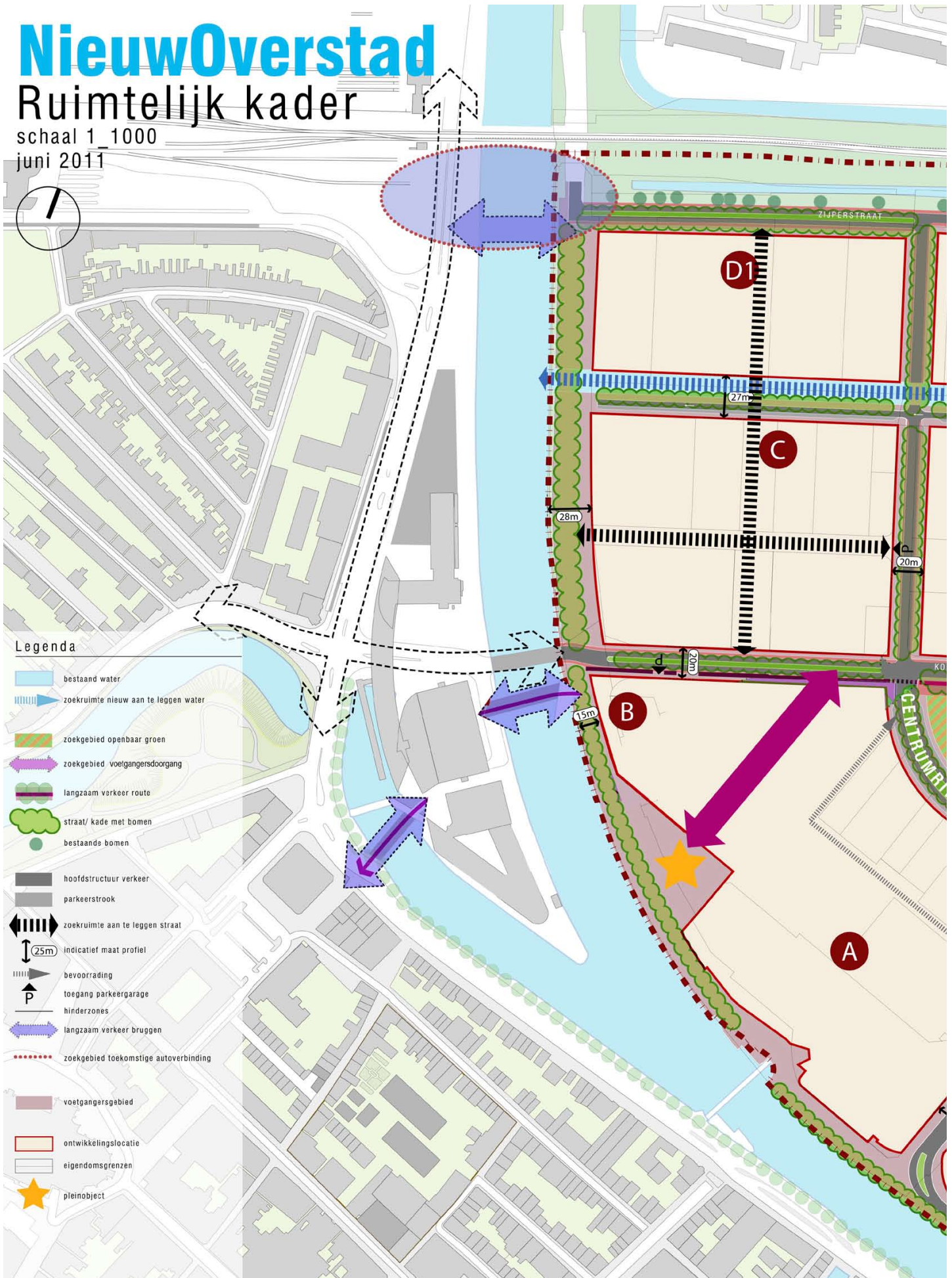
Het Ruimtelijk Kader en de regels die worden gesteld aan nieuw te ontwikkelen projecten hebben als doel om de ontwikkeling op Overstad te sturen richting een binnenstedelijk mix van functies en dichtheden. Het Ruimtelijk Kader zorgt er ook voor dat verschillende ontwikkelingen enigszins op elkaar zijn afgestemd en elkaar niet frustreren of uitsluiten. Het Ruimtelijk Kader is doordat ze gebaseerd is op het bestaande wegenpatroon een flexibel plan waarin stapsgewijs nieuwbouw kan worden toegevoegd aan de bestaande bebouwing.

# NieuwOverstad

## Ruimtelijk kader

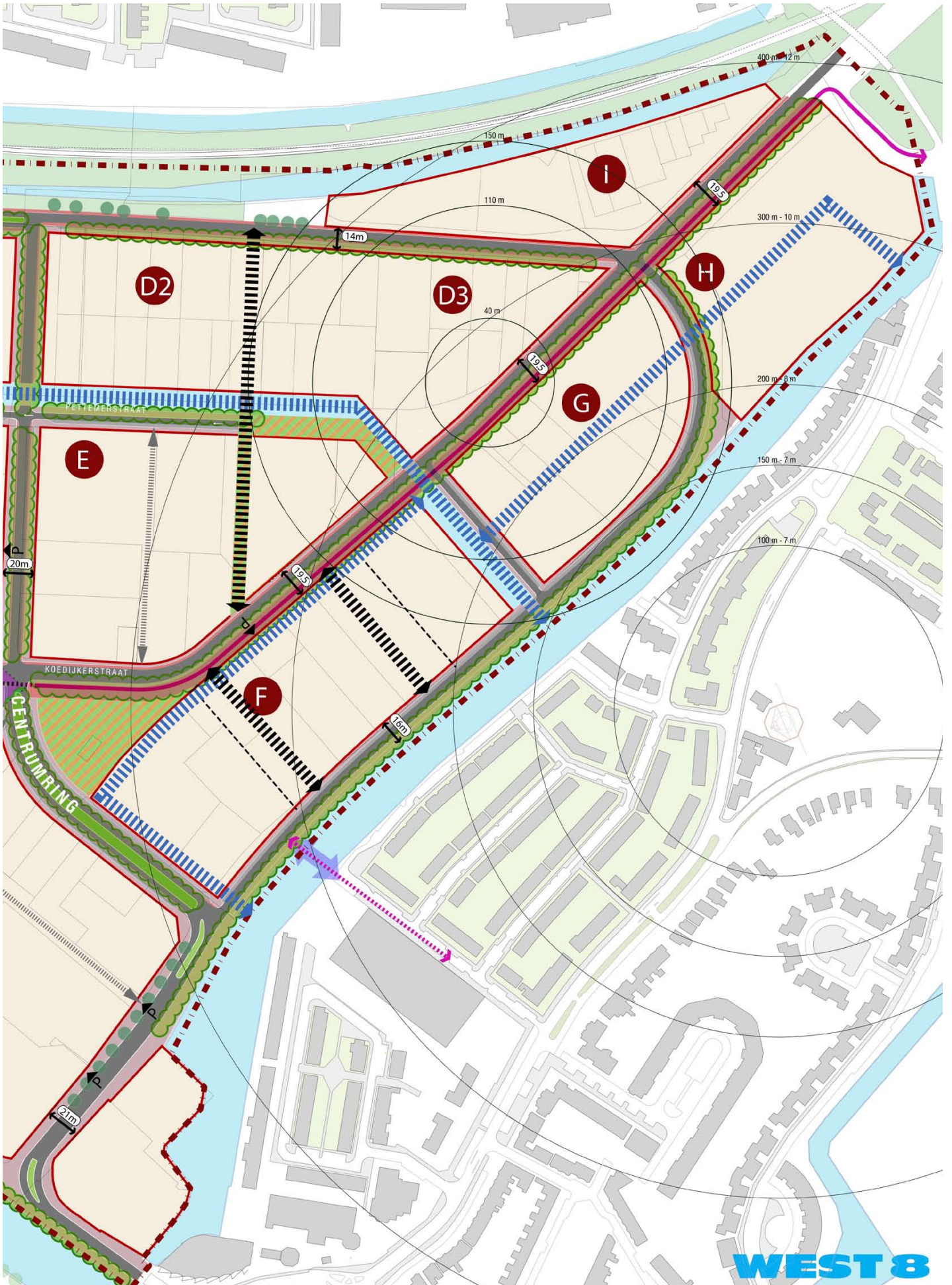
schaal 1\_1000

juni 2011



### Legenda

- bestaand water
- zoekruimte nieuw aan te leggen water
- zoekgebied openbaar groen
- zoekgebied voetgangersdoorgang
- langzaam verkeer route
- straat/ kade met bomen
- bestaande bomen
- hoofdstructuur verkeer
- parkeerstrook
- zoekruimte aan te leggen straat
- indicatief maat profiel (25m)
- bevoorrading
- toegang parkeergarage
- hinderzones
- langzaam verkeer bruggen
- zoekgebied toekomstige autoverbinding
- voetgangersgebied
- ontwikkelingslocatie
- eigendoms grenzen
- pleinobject



## 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 Noorderkade, maar is tegenwoordig gehuld in een plastic gevel uit de jaren negentig.

De rijke geschiedenis van de fabriek maakt het de moeite waard om de fabriek op de een of andere manier terug te laten komen in de plannen; een robuust bakstenen gebouw met betonnen details, zonwering, een naam en een klok. Het gebouw biedt echter onvoldoende mogelijkheden om te herontwikkelen tot multifunctioneel winkelcentrum.

Het is de wens de originele gevel te gebruiken of te herinterpreteren in een nieuw ontwerp. De gevel leent zich er goed voor om als toegangspoort tot Overstad te dienen.





### Randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het Arcade en Ringerscomplex:

- Passage: door het Ringerscomplex wordt een openbare verbinding gemaakt tussen de Noorderkade en het Huiswaarderplein
- Voorkanten aan de straat: de gevels van het complex aan de openbare ruimte worden ingevuld met entrees, etalages en puien.
- Pleinobject : op het plein aan de Noorderkade wordt een pleinobject ontwikkeld dat spraakmakend en aantrekkelijk is.
- In de architectuur van het complex is de sfeer van het oude Ringerscomplex terug te lezen.
- De entrees van de passages zijn duidelijk herkenbaar aan de buitenzijde van het complex.

