

Koers Overdie 2020

Het deelgebied Overdie is onderdeel van Stoere Havenstad aan het Kanaal. Voor de toekomst van dit bedrijventerrein is een verkleuring gewenst naar 30% wonen. In hoofdzaak blijft dit gebied dus vooral een aaneengesloten werkgebied voor de stad. De belangrijkste opgave is dan ook de transformatie van dit standaard bedrijventerrein naar een duurzaam en toekomstbestendig werkgebied. Dit om verloedering en veroudering van het huidige terrein voor te zijn. Deze opgave is vastgelegd in Koers 2020 Overdie.

In die koers 2020 Overdie is de zone langs het kanaal aangewezen als de meest gewenste en kansrijke ruimte voor de transformatie naar wonen in de vorm van een stedelijk woonmilieu passend bij Stoere Havenstad. Naast wonen blijft in de zone langs het kanaal ook ruimte voor werken en maatschappelijke functies. Om dit mogelijk te maken is de aanpak van de huidige zonering en hindercontouren o.a. door de verplaatsing van bedrijven binnen zowel Overdie als Oudorp noodzakelijk.

De koers 2021 Overdie is een uitbreiding van de koers 2020 Overdie ten aanzien van de kansen voor het wonen. De huidige planontwikkeling langs het kanaal betekent namelijk een flinke kwaliteitsimpuls voor een nieuwe woon-, - en leefomgeving langs het kanaal en voor het meest noordelijke deel van het gebied achter de zone langs het kanaal.

Het noordelijke gebied achter de zone langs het kanaal heeft de vorm van een driehoek en ligt tussen de Bestevaerstraat, Herculesstraat en Strooijonkerstraat. Binnen deze driehoek ligt o.a. een transportbedrijf. Dit bedrijf wil uitbreiden en vernieuwen en wil daarom verhuizen naar een nieuwe locatie binnen de gemeentegrens van Alkmaar. Er verdwijnt binnen de driehoek dus een functie met een grote logistieke behoefte, waardoor minder zwaar verkeer naar deze plek gaat. Er ontstaat binnen Overdie dus een kans om te kijken hoe we met deze locatie omgaan. Hierin kan ook meer ruimte komen voor wonen dan oorspronkelijk bedacht in het Ontwikkelbeeld. Dit geldt voor de driehoek maar ook binnen de zone langs het Kanaal. Dit past binnen de ambitie van Alkmaars Kanaal om binnenstedelijk 15.000 nieuwe woningen te bouwen. De positieve dynamiek binnen Overdie geeft een kans om de ambitie van 15.000 nieuwe woningen vast te houden. Binnen andere deelgebieden vallen juist wat woningaantallen af en er ontstaat minder ruimte. (Bijv. door de beperkingen van de molenbiotopen of de uitwerkingen van de plannen in minder hoge dichtheid door andere fysieke beperkingen)

Waarom koers 2021?

De combinatie van bedrijfsverplaatsingen en de nieuwe ruimtelijke kwaliteiten die worden gecreëerd langs het kanaal maakt dat er een extra kans ligt voor transformatie van een groter deel van het bedrijventerrein naar een interessant en aanvullend woon-werkmilieu in de driehoek en een verruiming van het aantal woningen in de zone langs het kanaal.

Bij de driehoek past een minder hoog stedelijk milieu dan langs het kanaal en veel meer in een mix van wonen en werken. (50%-50%) Want, niet alle randen van de driehoek zijn even geschikt voor woningen. De transformatie moet daarbij uiteraard voldoen aan de ontwerpgegevens van het Omgevingsbeeld en het Ontwikkelbeeld Overdie.

De koers 2021

Maak de driehoek onderdeel van de transformatie langs het kanaal met ruimte voor extra wonen maar in de mix van 50% wonen en 50% werken en voorzieningen. Zodat een aanvullend milieu ontstaat voor zowel het wonen als het werken in Overdie. De driehoek is 3 ha groot. Dit geeft een mogelijkheid voor de ontwikkeling van circa 15.000 m² wonen en uitbreiding en vernieuwing van het werkprogramma en maatschappelijke functies in vergelijkbare hoeveelheid m². Deze transformatie vraagt om een herinrichting van de Strooijonkerstraat als veilige route voor fietsers, voetgangers en auto's en meer representatief voor de bedrijven. Deze transformatie vraagt om herinrichting van de Herculesstraat als een ontsluitingsweg binnen een gemengd woon-werkgebied. Deze transformatie vraagt om herinrichting van dit deel van de Bestevaerstraat als ontsluitingsweg langs de nieuwe parkzone, deze nieuwe parkzone moet onderdeel zijn van de ontwikkeling van de driehoek. Verruim het aantal woningen langs het Kanaal met circa 50 woningen. (Totaal aantal woningen in Overdie gaat dan van 950 naar 1150). Aandachtspunt voor deze locatie is nog wel de omliggende bedrijven locatie die milieu categorie 4 mogen hebben. Bij het uitwerken van het ontwerp dient hier rekening mee gehouden te worden.

Hoe ziet de opzet eruit.

De grootste kans voor wonen met voldoende woonkwaliteit zit langs de Bestevaerstraat wanneer het nieuwe park langs de Bestevaerstraat vanaf het kanaal wordt doorgetrokken. Daarna volgt het gebied langs de Herculesstraat tot aan de locatie tegenover de nieuw bedachte haven of park langs het kanaal. Dit wordt in de toekomst echt een toplocatie binnen de driehoek. (Deels eigendom gemeente) Aan de Herculesstraat is een mix van woon en werkgebouwen voorstelbaar.

Het gebied langs de Strooijonkerstraat leent zich niet voor wonen. Dit gebied ligt met de zonnige zuidzijde tegenover het aaneengesloten bedrijventerrein van Overdie. In de zone langs de Strooijonkerstraat blijft volop ruimte voor de vernieuwing en uitbreiding van de bedrijven en parkeergebouwen. Zo ontstaat binnen de driehoek een heldere scheiding naar het bedrijventerrein van Overdie.

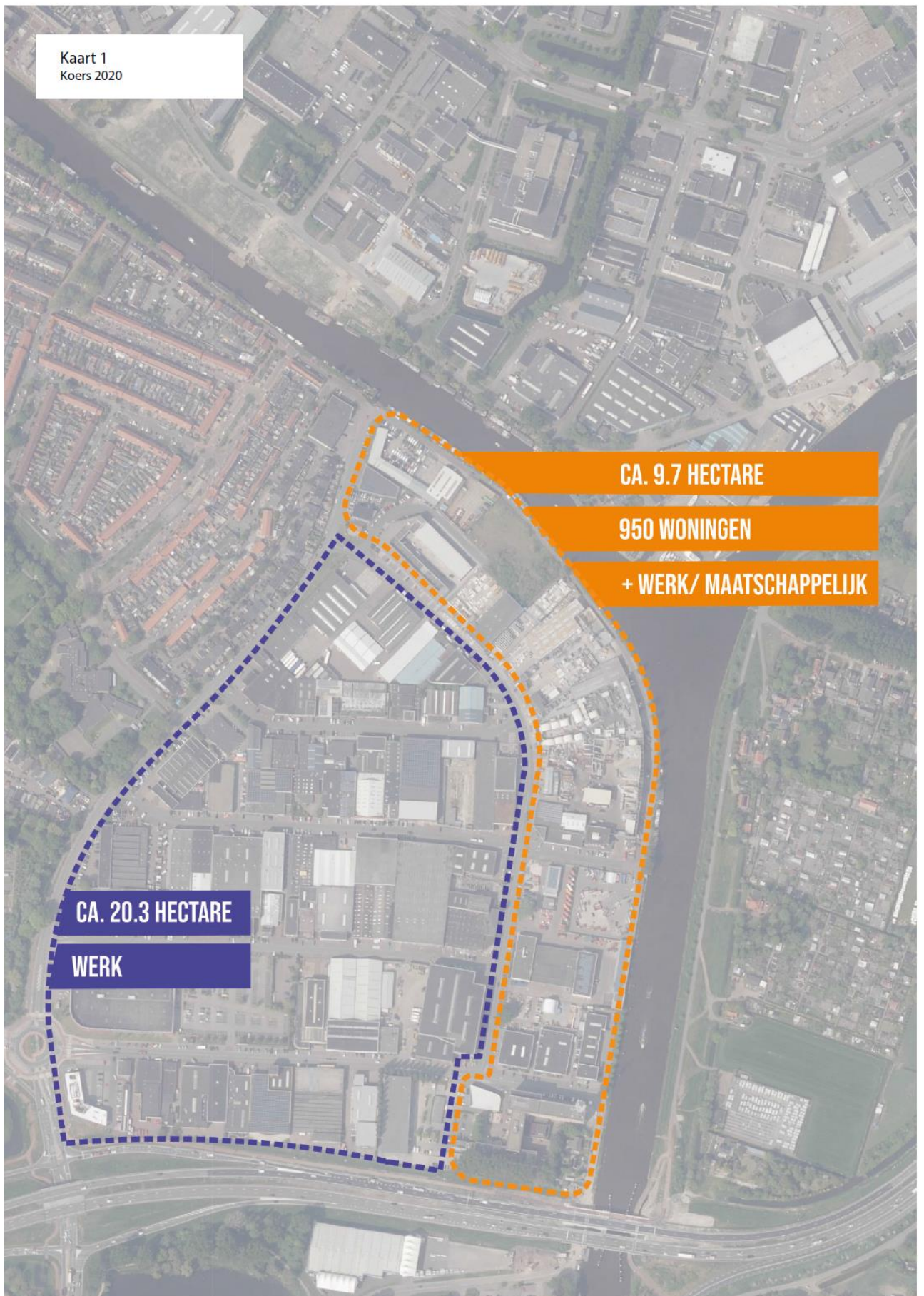
De stappen zoals omschreven in de koers 2020 blijven van toepassing

Kaarten reeks:

1. Indeling en afspraak uit Koers 2020 Overdie
2. Positioneringskaart, de driehoek ten opzichte van de plannen en opgaven in de directe omgeving.
3. Hiërarchie in kansen voor woonkwaliteit.
4. Maatregelen verkeer.
- 5 Aanleidingenkaart, de ruimtelijke eenheden en mogelijkheden voor herontwikkeling.
6. Voorstel indeling en afspraak voor Koers 2021 Overdie.

Kaarten bij Koers 2021 Overdie

Kaart 1
Koers 2020



CA. 9.7 HECTARE

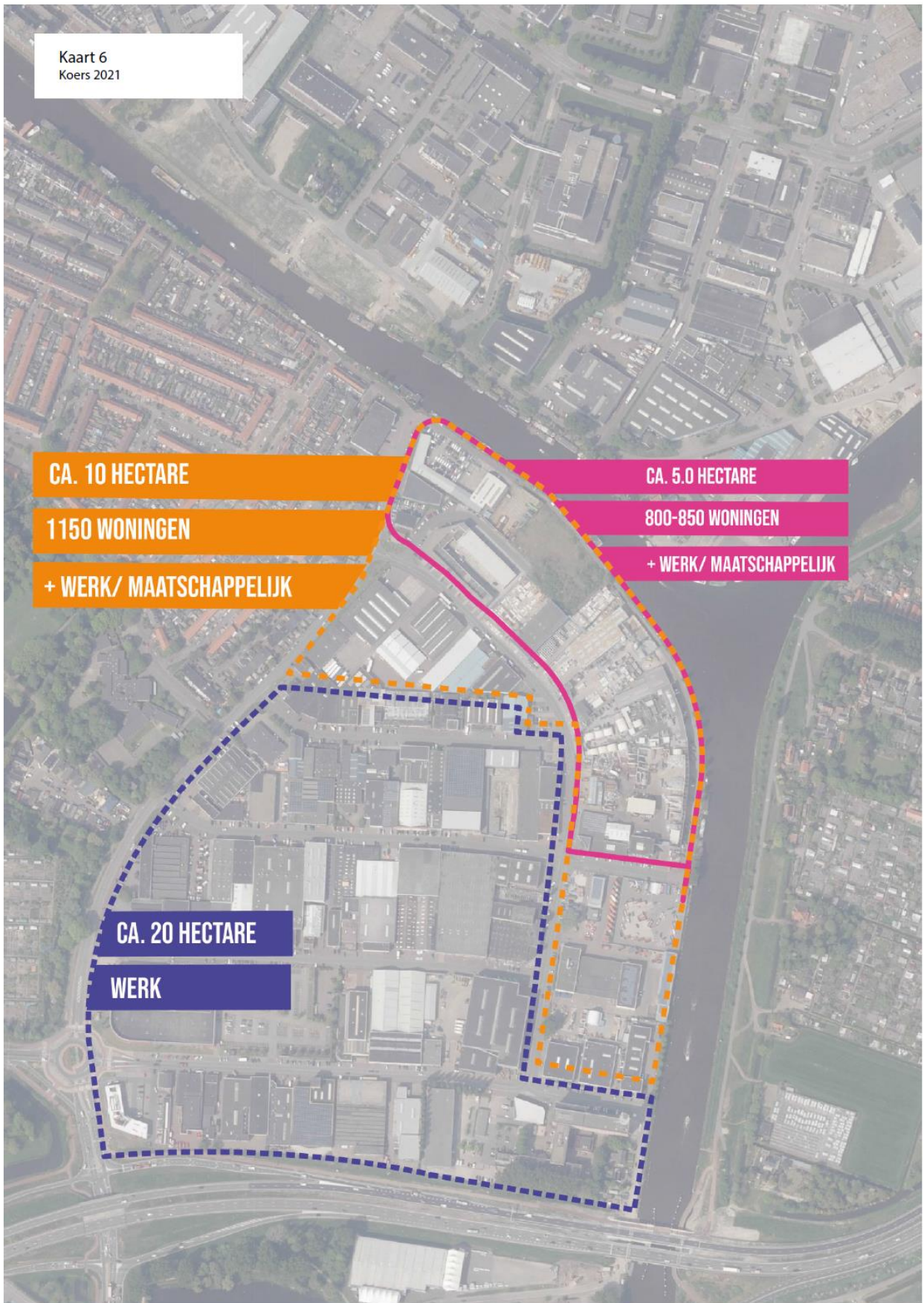
950 WONINGEN

+ WERK/ MAATSCHAPPELIJK

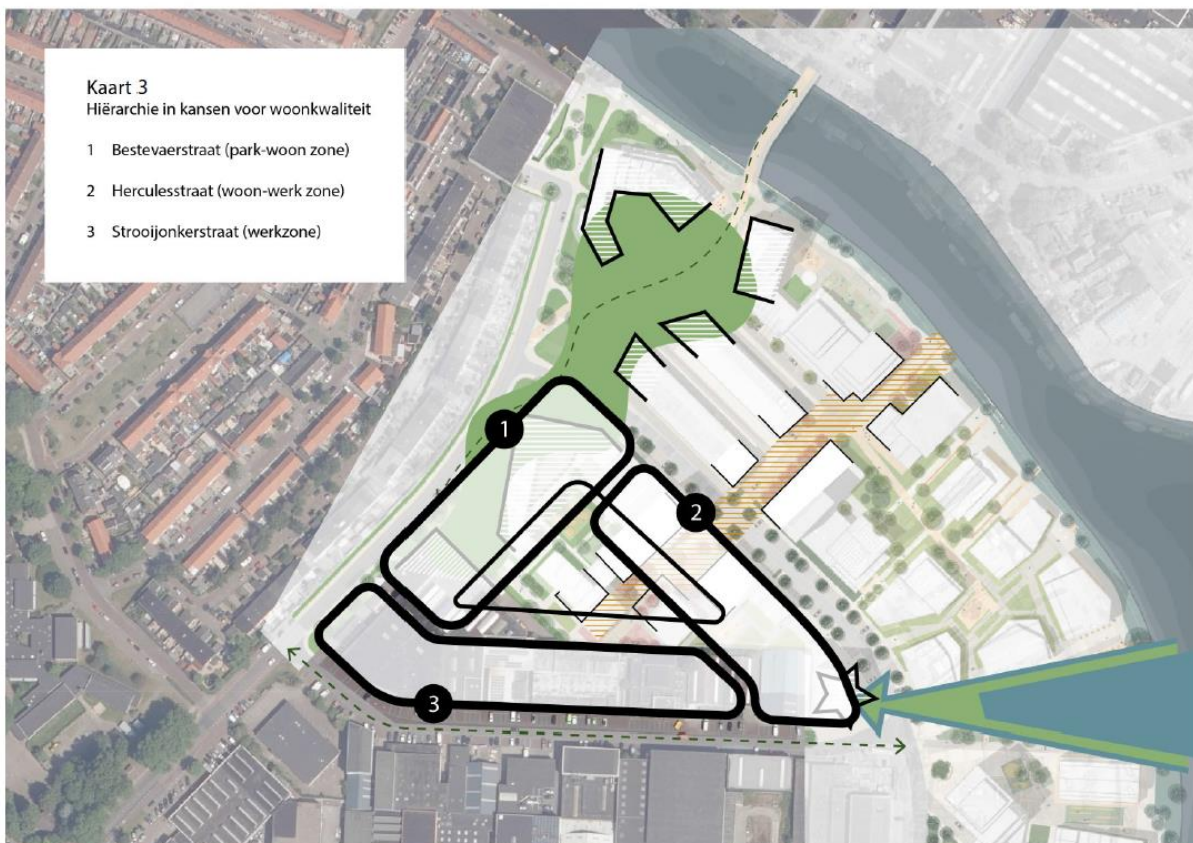
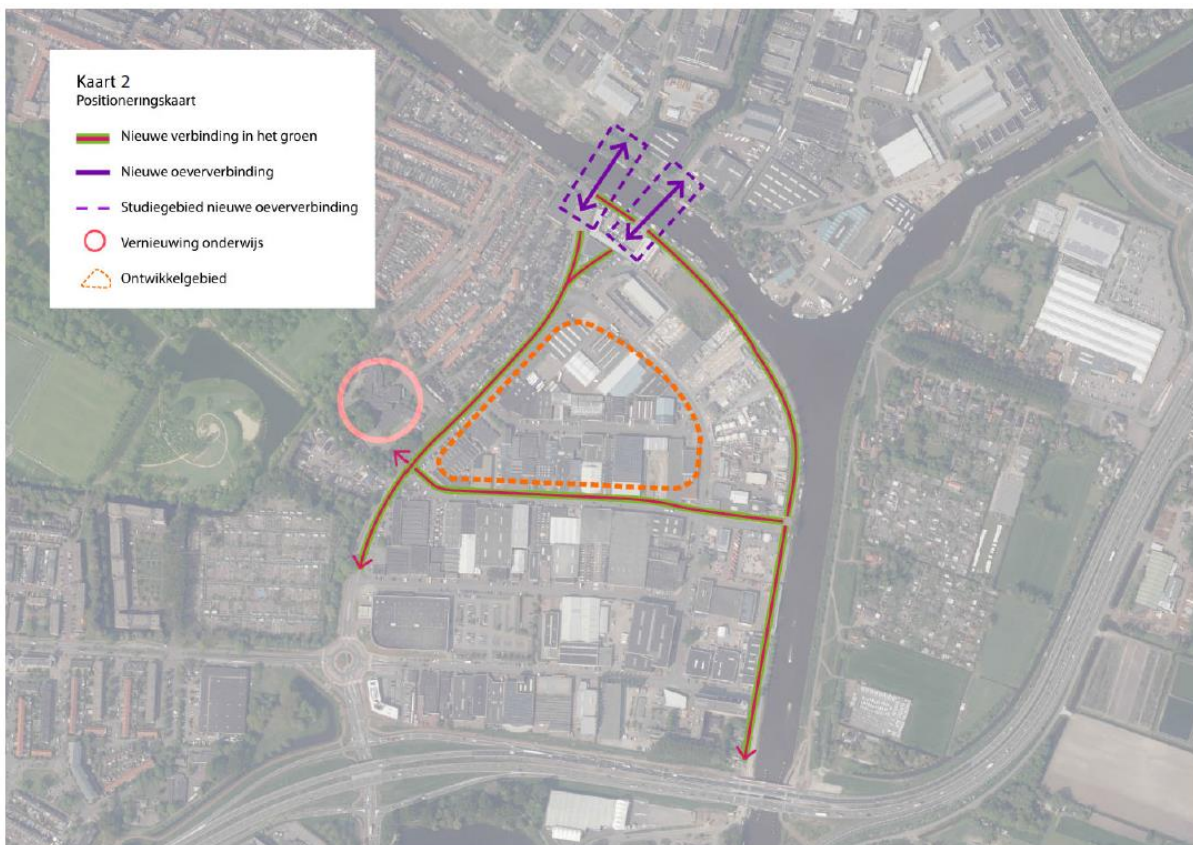
CA. 20.3 HECTARE

WERK

Kaarten bij Koers 2021 Overdie



Kaarten bij Koers 2021 Overdie



Kaarten bij Koers 2021 Overdie

