

Sociale Duurzaamheid Overstad

Tobias Woldendorp
Nicole Smits
Justin de Kleuver



Sociale Duurzaamheid Overstad

Amsterdam, 12 juni 2008

Tobias Woldendorp
Nicole Smits
Justin de Kleuver

Inhoudsopgave

	Samenvatting	3
1	Inleiding	5
1.1	Opdracht Overstad	5
1.2	Sociale duurzaamheid	5
1.3	Werkwijze	6
2	Huidige situatie: sterke punten en risico's	8
2.1	Sterke punten	8
2.2	Risico's	9
3	Masterplan: sterke punten en risico's	10
3.1	Sterke punten	10
3.2	Risico's	10
4	ReMap Overstad: sterke punten en risico's	12
4.1	Sterke punten	12
4.2	Risico's	13
5	Remap Overstad: fasering	16
5.1	Fase 1	16
5.2	Fase 2	19
5.3	Fase 3	23
5.4	Tenslotte	25
	Bijlagen	27
Bijlage 1	Matrix Quick Scan	28
Bijlage 2	Kaartmateriaal uit workshop	36

Samenvatting

Overstad in Alkmaar biedt kansen voor sociale duurzaamheid. Niet alleen in het eindstadium maar in alle fasen van het omvormingsproces over de periode 2010-2020/21. De kansen zijn in meerdere workshops verkend en hebben hun beslag in deze rapportage gevonden. Om Overstad sociaal duurzaam te maken, moeten gebouwen en openbare ruimten op een goede manier verankerd worden in de omgeving en moeten de diverse sferen bij elkaar aansluiten. Er is in het stedenbouwkundig concept voor geijverd om naast formele ontmoetingen ook informele contacten te laten ontstaan, zonder dat er sprake is van kolonisatie van bepaalde groepen. Het plan voorziet in een duurzame programmatische mix van functies, waarbij ook ruimte wordt geboden voor tijdelijkheid in de vorm van het hergebruik van een deel van het industrieel erfgoed. In de laatste, maar niet in de minste plaats, is in Remap Overstad aandacht voor sociale veiligheid en de spanningsboog, die er kan ontstaan tussen verkeersveiligheid en gebruiksvriendelijkheid.

Het geheel van ideeën biedt een opmaat voor een toekomstbestendige sociale infrastructuur voor alle leeftijdsgroepen/gebruikers van de openbare ruimte en voorzieningen.

Omdat Overstad gedurende ruim tien jaren getransformeerd zal worden van een perifeer ietwat rommelig gebied tot een levendig stadsdeel zal er in alle drie de bouwfasen aandacht moeten zijn voor een gebruiksvriendelijke omgeving, waar mensen zich op sociaal vlak kunnen ontwikkelen. In Remap Overstad is aandacht voor ontmoeten en samen ondernemen in letterlijke en figuurlijke zin. Daarom is het van belang dat er vanaf de eerste fase scholen, een gemeenschapshuis (of vergelijkbaar) en een woonzorgcentrum/woondienstenzone in Overstad aanwezig is en dat deze, op een voor alle gebruikers vriendelijke manier, te bereiken is. Te voet/rollator/invalidenwagen en met het openbaar vervoer. Per bouwfase wordt het openbaar vervoer op een andere wijze door Overstad geleid.

Bij het beginnen van de omvorming van Overstad wordt aan bijzondere combinaties van werkvormen gedacht: basisschool met gemeenschapsruimte, studenten met stages in woonzorgcomplex, geestelijk gehandicapten als winkelbediende et cetera.

In alle fasen is het zaak dat bouwverkeer zo min mogelijk overlast veroorzaakt voor de gebruikers van het gebied. Een adequate bewegwijzering en een zorgvuldige organisatie van het bouwverkeer zijn nodig.

Voor mensen die in Overstad wonen en werken, maar zeker ook voor mensen van buiten, is het belangrijk dat ze van meet af aan Overstad op het netvlies hebben staan. In alle drie de fasen is een tijdelijk informatiecentrum, waar voor alle leeftijdsgroepen informatie te halen valt (zo is er bijvoorbeeld een Kinder-Overstadhoek).,

In de aangrenzende wijk Ouddorperpolder is een grote kinderspeelplaats. Deze wordt al in de eerste fase verbonden met een tijdelijke brug over de Hoornse Vaart en deze wordt in een tweede fase verlegd naar de definitieve locatie. Deze en de kinderspeelplaatsen in Overstad zelf moeten zo aantrekkelijk zijn, dat kinderen niet verleid worden om in de bouwputten te gaan spelen.

Aandacht moet er in alle bouwfasen zijn voor een attractieve afscheiding rond bouwputten. attractieve graffiti, kunstuitingen, tijdelijke manifestaties en een tijdelijke groene inrichting (eenjarigen) zijn hierbij instrumentarium.

Sociale veiligheid is zeer belangrijk, zowel gedurende de periode dat Overstad in ontwikkeling is als voor de eindfase. Daartoe worden langs de belangrijkste langzaam verkeerverbindingen sociale ogen en oren toegevoegd. Dit geschiedt in de vorm van loggia's, balkons en erkers. Daarnaast wordt een rechte rooilijn op maaiveld nagestreefd, liefst met een voortuin, die een intermediaire zone vormt tussen privé en openbaar. Routes worden gebundeld, opdat men elkaar tegenkomt. Zeker in de avonduren is dat nodig.

Ter bevordering van de sociale cohesie is het zorg dat bewoners in alle fases betrokken worden bij de inrichting van de openbare ruimte. Dat geldt in hoge mate voor kinderen en jongeren. Door ze te betrekken worden ze sneller ambassadeur van de openbare ruimte. Voor ouderen en gehandicapten snijdt het mes aan twee kanten: de ruimte wordt op de meest kwetsbaren afgestemd (goed toegankelijk voor iedereen) en mensen worden betrokken bij een maatschappelijk relevante discussie. Dat voorkomt dat ouderen/gehandicapten in een sociaal isolement geraten.

In Overstad zijn veel industriële gebouwen, die al dan niet tijdelijk een functie kunnen vervullen. Dat kan als tijdelijke skatehal voor jongeren, als atelier voor kunstenaars, maar ook als een puur visueel object, als beeldmerk uit het verleden. Er zijn relictten, die eenvoudig opgenomen kunnen worden en die de identiteit van het nieuwe Overstad kunnen helpen vormgeven. Behalve het Ringerscomplex en het Witte Kruisgebouw zijn er andere gebouwen met een kleine korrel, met een , zoals de PTT-gebouwtjes (aan de kade langs de Hoornse Vaart), die opgenomen kunnen worden in de deelgebieden en een laagdrempelige sociaal/culturele functie kunnen vervullen.

Veel van de activiteiten versterken elkaar. In een sociaal duurzaam gebied kunnen mensen zich thuis voelen en zich ontplooien. Ze worden in staat gesteld zelf bij te dragen aan de kwaliteit van hun gebied en voor Overstad betekent dat prachtige kansen om een echt stuk Alkmaar te worden.

1 Inleiding

1.1 Opdracht Overstad

AM is een van de drie partijen die op de locatie Overstad in Alkmaar voorstellen doet om het door West 8 ontworpen Masterplan nader vorm te geven. Het huidige plangebied is een onsamenhangend terrein met detailhandel, industriële bedrijvigheid en een strip wonen en voorziet in een perifere rommelige uitstraling op een toplocatie aan de rand van het oude centrum van de stad.

In het ontwikkelingsproces zijn tussentijdse dialogen tussen de opdrachtgever (gemeente Alkmaar) en de aanbiedende partijen. Tijdens de laatste dialoog kwam naar voren dat het plan van AM fysiek een sterk plan was, maar dat de sociale component en dan in het bijzonder de sociale duurzaamheid nog te weinig naar voren kwam. Reden voor Michiel van Hoof, ontwikkelingsmanager van AM, om Tobias Woldendorp, senior adviseur bij DSP-groep, te vragen om in kort tijdsbestek een quick scan te maken met een analyse van de plannen en een voorzet ter verbetering van de sociale duurzaamheid. In een tweede stap, die afgerond wordt met de oplevering van deze rapportage, wordt dieper ingegaan op ReMap Overstad en worden voor iedere fase van de ontwikkelingen voorstellen en aanbevelingen gedaan om de sociale duurzaamheid te vergroten. Tevens is daarmee de quick scan, op punten uitgebreid.

1.2 Sociale duurzaamheid

Sociale duurzaamheid is een rekbaar begrip. Sleutelwoorden bij sociale duurzaamheid zijn sociale cohesie, sociale veiligheid, criminaliteitspreventie, woongenot en leefbaarheid, gebruiksvriendelijkheid, vertrouwdheid, geborgenheid en veerkracht.

Sociale veiligheid is daarbij een containerbegrip, opgebouwd uit vier toetsingscriteria, te weten; zichtbaarheid, zonering, toegankelijkheid en attractiviteit.

Binnen het fenomeen sociale duurzaamheid zijn vier belangrijke onderwerpen onderscheiden:

- Gebouwen en openbare ruimten moeten op een goede manier verankerd zijn in de omgeving en moeten in sferen bij elkaar aansluiten.
- Het stedenbouwkundig concept moet zo zijn opgebouwd, dat naast formele ontmoetingen ook informele contacten kunnen ontstaan, zonder dat er sprake is van kolonisatie van bepaalde groepen.
- Er moet een duurzame programmatische mix zijn van functies.
- Sociale veiligheid en verkeersveiligheid moeten gewaarborgd zijn.

Samen ontstaat dan een toekomstbestendige sociale infrastructuur.

Als belangrijke aanvulling kan gesteld worden dat sociale duurzaamheid ook een component heeft die met tijdelijkheid te maken heeft. De sociale infrastructuur moet dus die niet alleen voor het eindbeeld in 2020 gelden, maar ook ten tijde van de verschillende fases in het ontwikkelingsproces (2009-2011, 2012-2015 en 2016-2020/2021). Omdat het plangebied bestaat uit hallen en loodsen, waarvan sommige een aantrekkelijke uitstraling als

broedplaats voor de creatieve klasse hebben, is ook gekeken naar mogelijkheden voor bijdragen vanuit deze optiek.

1.3 Werkwijze

De opdracht bestond uit twee gedeelten: een quick scan en uitwerken van de bevindingen in een rapportage.

Als start van de quick scan is Overstad (plangebied) en omgeving (studiegebied) bezocht. Het *plangebied* wordt gevormd door de spoorlijn van Alkmaar naar Den Helder in het noorden, de Hoornse Vaart in het oosten en het Noord-Hollands Kanaal in het zuiden en westen. Als *studiegebied* werd een deel van de omgeving meegenomen in het onderzoek. In het noorden het woongebied tot aan de Drechterwaard, in het oosten een deel van de Ouddorperpolder tot aan de Gravenweg en het verlengde daarvan, de Dr. Scheylaan. In het zuiden werd de binnenstad meegenomen. Daarbij ging het vooral om de korrel van de architectuur en openbare ruimte en de functies in het gebied. In het westen worden de straten die naar het station voeren bestudeerd, evenals het wijkje boven eerder genoemde spoorlijn, tot aan de waterscheiding van de Irisstraat.

Daarna is de ter beschikking gestelde literatuur bestudeerd. Deze bestond uit:

- 2007ReMap Overstad, eerste inschrijving Basis door AM Concepts, 15 februari 2008
- Profielenboek/referentiekader VHP, 10.10.2007
- Eisen bij sloop- en opruimwerk (print van alknet van de sector stadsbeheer, oktober 2007)
- Overstad en Ringerscomplex Alkmaar, VHP, juli 2007
- Structuurplan Overstad (ontwerp), Gemeente Alkmaar, juni 2007
- Beeldkwaliteitsplan en Welstandscriteria Overstad, West 8, juni 2007

Het resultaat van de quick scan is gevisualiseerd op vier kaarten, die in bijlage 2 van deze rapportage zijn opgenomen:

- Risicoanalyse en analyse sterke punten huidige situatie
- Risicoanalyse en sterke punten Masterplan Gemeente Alkmaar
- Risicoanalyse en sterke punten ReMap van AM (basisinschrijving d.d. 15 februari)
- Aanbevelingen voor verdere uitwerking van het ReMap-plan

Tekstueel staan de voornaamste bevindingen (sterke punten en risico's) in de hoofdstukken 2 (huidige situatie), 3 (Masterplan) en 4 (ReMap). In meer uitgebreide vorm staan de bevindingen in een matrix die is opgenomen in bijlage 1. De matrix is ingedeeld door te beginnen met de mens centraal, gevolgd door sociale aspecten op buurt/ blokniveau, deelgebied, plangebied en studiegebied/omgeving. De matrix is was een inventarisatie-instrument en heeft als input gegolden voor een eerste workshop met AM en stedenbouwkundigen.

Met de quick scan als basis is ingezoomd op de drie faseringsmomenten van Overstad (2009-2011, 2012-2015 en 2016-2020/2021), zoals die door AM in ReMap zijn neergelegd. Ook de resultaten hiervan zijn gevisualiseerd op drie kaarten (zie bijlage 2) en als tekst weergegeven (hoofdstuk 5).

Een belangrijk overdrachtmoment was de workshop, die gehouden is ten kantore van VHP-stedenbouwkundigen in Rotterdam. Daar is de kennis, opgedaan uit de studies naar sociale duurzaamheid, ingebracht en is een aantal aspecten geadopteerd door de stedenbouwkundigen. Na de workshop is nog telefonisch contact geweest om de ontwikkelingen af te stemmen en te finetunen. De andere aspecten, zoals die in dit rapport zijn verwoord, zullen bij verdere uitwerking worden bewaakt.

2 Huidige situatie: sterke punten en risico's

2.1 Sterke punten

Bij schouwen van het plangebied en de directe omgeving zijn op het gebied van sociale duurzaamheid sterke punten geconstateerd. Deze punten zouden verankerd kunnen worden in de plannen voor ReMap Overstad. Er kan in ieder geval inspiratie uit geput worden. De aspecten, zoals hieronder genoemd, zijn verbeeld in bijlage 2.

Ruimte voor ontmoeting

- Attractieve promenade aan het Noordhollands Kanaal.
- Tijdelijke skateplek op parkeerterrein centrum Overstad.
- Het 'dorpse' ontmoeten bij de dichte spoorbomen op de lijn Alkmaar-Heerhugowaard. Dit gaat verloren wanneer er in de toekomst een tunnel komt: ondergrondse transitio-situaties worden per definitie als minder sociaal veilig ervaren dan bovengrondse situaties.
- Attractieve grote kinderspeeltuin in de Ouddorperpolder aan de overzijde van de Hoornse Vaart.

Sociale veiligheid

- De woonboten langs de Hoornse Vaart, voor zover niet van de openbare ruimte afgekeerd door schuttingen, leveren een bijdrage aan informele controle van de kade.
- De kleinschalige bedrijvigheid aan de Kwakelkade geeft een levendig straatbeeld.
- Sociale ogen vanuit woningen naast het Ringerscomplex op de Kanaalpromenade.



Grote kinderspeeltuin Ouddorperpolder op steenworp afstand van Overstad



Sociale ogen van de Hoornse Vaart op de Kwakelkade.

Cultuurhistorische kwaliteit

- Aanwezigheid van bijzondere 'erkende' cultuurhistorische bebouwing zoals het Ringerscomplex, maar ook het Witte Kruisgebouw en de twee voormalige PTT gebouwtjes.
- Aanwezigheid van bijzondere 'niet erkende' industriële architectuur met potenties voor al dan niet tijdelijke functies (denk aan broedplaatsen, maar ook aan bakens in de wijk).
- Aanwezigheid landschappelijk interessant uitloopgebied Zeswielen direct op de kop van Overstad.

Andere kwaliteit

- Attractieve bomenlaan langs de Zijperstraat.

2.2 Risico's

In de schouw kwam ook een aantal risico's in de huidige situatie aan de orde die in ReMap aangepakt zou kunnen worden. Gedeeltelijk liggen deze risico's in de verbindingen naar het plangebied.

Sociale veiligheid en verkeersveiligheid

- Gestapelde parkeergarages met dode gevels op maaiveld.
- Black spot voor fietsers Tesselsebrug: het verkeersplein aan de kant van de binnenstad is voor fietsers onoverzichtelijk.
- Onveilige fietstunnel onder spoor Alkmaar-Heerhugowaard (bochtig verloop).
- Onveilige fietsroute naar sportcomplex Alkmaar Noord.
- Voetgangersbruggen waarover wordt gefietst.



Spoorbrug met smal voetpad gebruikt door fietsers



Sociaal onveilige fietstunnel onder spoor, net buiten plangebied

Andere risico's

- Weinig onderliggende samenhang/betrokkenheid ondernemers Overstad. (Bron: politie Noord-Holland Noord)

Aanbeveling

Keurmerk Veilig Ondernemen

Ondernemers zijn in het Overstad van nu weinig georganiseerd. Daarmee laten ze kansen liggen op het gebied van sociale veiligheid. Samen kunnen ondernemers beter een vuist maken tegen criminaliteit, overlast en gevoelens van onveiligheid en daarbij is het verstandig ook met politie en gemeente samen te werken. Juist in die samenwerking zit de kracht en dat is ook de kern van het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO).

KVO is een methode waarbij alle partijen samen onderzoeken welke problemen er zijn en welke maatregelen nodig zijn. Ze stellen een plan van aanpak op, de maatregelen worden uitgevoerd en na enige tijd worden de behaalde resultaten geëvalueerd. De aanpak wordt indien nodig bijgesteld en zo wordt de cyclus steeds opnieuw doorlopen. Een samenwerkingsverband dat volgens deze systematiek werkt, wordt beloond met het Keurmerk Veilig Ondernemen.

In Overstad komen ook nieuwe bedrijfspanden en daarvoor is de KVO-methode voor nieuwbouw van toepassing. In de fase van planvorming wordt het ontwerp dan getoetst op veiligheid en maatregelen worden in de plandocumenten verwerkt. Ook in dit geval is samenwerking belangrijk, maar omdat individuele ondernemers nog ontbreken, is de projectontwikkelaar lid van het samenwerkingsverband. Zodra de nieuwe gebruikers bekend zijn, is het de bedoeling dat zij ook gaan participeren. Op die manier ontstaat een netwerk van partijen die samen constructief werken aan de veiligheid in het gebied.

3 Masterplan: sterke punten en risico's

3.1 Sterke punten

Het Masterplan heeft een aantal sterke punten, dat zeker geborgd moet worden bij verdere uitwerking.

Sociale veiligheid

- Een groot aantal woningen wordt voorgesteld als gesloten bouwblokken. Dat is vanuit het oogpunt van criminaliteitspreventie een goed concept.
- Sommige van de bouwblokken zouden in de binnenterreinen kunnen voorzien in speelplekken. Het kan gaan om georganiseerde speelplekken (veilig plein van basisschool) of ongeorganiseerde.
- De woonboten dragen bij aan de informele controle langs de nieuw te ontwikkelen Kwakelkade. Zeker in de eerste twee bouwfases zijn ze bakens van levendigheid in een gebied in ontwikkeling.
- Op de kop van het plangebied worden sociale ogen toegevoegd in een gebied waar nu weinig levendigheid te verwachten valt. Het is het begin van verbetering in het gebied waar ook de onderdoorgang voor langzaam verkeer onder het spoor Alkmaar–Heerhugowaard sociaal onveilig is.
- De ferme laanstructuur dragen bij aan identiteit en attractiviteit.
- In het zuidelijk deel wordt een keur aan pleinen opgevoerd dat ruimte biedt voor levendigheid.
- Water wordt gebruikt als beelddrager.

Culturele betekenis

- Straatnamen die verwijzen naar het verleden van het gebied dragen ook bij aan de herkenbaarheid van het gebied.
- Het Ringerscomplex wordt ontmanteld en hergebruikt. Daarmee krijgt een industrieel bolwerk een plaats op de *mental map* van de Alkmaarders.

3.2 Risico's

Sociale veiligheid

- Een deel van de gesloten bouwblokken heeft een zodanig kleine maat, dat de wanden als klankkast kunnen dienen en geluidsoverlast zal optreden.
- Een deel van de bouwblokken toont diffuse overgangen, waarmee de markering tussen privé en openbaar moeilijk vorm te geven valt.
- Van Til wordt, door de centrale as die erop gericht is, als belangrijke identiteitsdrager aangemerkt. Doordat de grootschalige winkel ook van vier kanten ontsloten is, krijgt het een centrale plek in Overstad. Toch is het de vraag of een grootschalig winkelcomplex met expeditiefunctie zich leent voor een dergelijke prominente status.
- Gesproken wordt over de inzet van hoogwaardige materialen, maar geen consequenties gesteld voor de beheerbaarheid. Bij een multifunctioneel centrum als dat in Overstad zou dat onlosmakelijk verbonden moeten zijn.
- Er wordt geen fysieke relatie gelegd tussen de aanwezigheid van de grote speelplaats in de Ouddorperpolder en Overstad.

- Halfverdiept parkeren geeft aanleiding om graffiti op borstweringen te spuiten en geeft de straat een minder levendig aanzicht.
- Het water in het plangebied heeft twee hoogteniveaus waardoor geen circulatie ontstaat. Stilstaand water is gevoelig voor ophoping van zwerfvuil.
- Een kiosk toevoegen aan de overzichtelijke kanaalpromenade vermindert de overzichtelijkheid en de kiosk zelf zal een achterkant hebben (voor opslag en distributie), terwijl hij alzijdig attractief zou moeten zijn.

Culturele betekenis

- Belangrijke identiteitsdragers (zoals de PTT-gebouwtjes) krijgen geen zichtbare herbestemming.

4 ReMap Overstad: sterke punten en risico's

4.1 Sterke punten

Vanuit de optiek van sociale duurzaamheid bezien biedt het plan een groot aantal sterke punten. Deze moeten bij verdere uitwerking verankerd worden.

Sociale veiligheid

- Door gesloten bouwblokken treedt een markering op die duidelijkheid schept over privé en openbaar. Er is weinig semiopenbare ruimte en dus ook weinig twijfel over betrokkenheid/het mijn en het dijn (referentie: kavel 6).
- Woningen boven bedrijven aan huis bieden sociale ogen en genereren 18-uurs levendigheid.
- Er zijn halfverdiepte parkeergarages, die ingepakt zijn met woningen. Daardoor ontstaan levendige plinten, waar anders graffitigevoelige borstweringen zouden ontstaan.
- Grotere parkeergarages bieden plaats aan inpandige fietsenstallen.
- Boulevard met eenrichtingsverkeer biedt menselijke maat. Bij tweerichtingsverkeer zijn vaak grotere rotondes nodig, waarmee een soort schaalverdwazing zijn intrede doet. Eenrichtingsverkeer levert kansen voor een rustige, herbergzame en overzichtelijke ruimtelijkheid.
- Langzaamverkeersverbinding tussen Overstad en Ouddorperpolder maakt bestaande kinderspeelplaats op een veilige manier toegankelijk.
- De drie fasen van realisatie laten ruimte om sociale duurzaamheid te implementeren (zie bij beschrijven van de drie fasen in hoofdstuk 5).

Cultuurdragers

- Ringerscomplex en Witte Kruisgebouw zijn als identiteitsdragers opgenomen. Dit is bovendien belangrijk voor oriëntatie en herkenning.
- Talent, Tolerantie en Technologie zijn bouwstenen, goed voor een gewaardeerde stedelijkheid (positieve 'brands').



Sterk punt: hergebruik identiteitsdrager Ringerscomplex



Risico: andere identiteitsdragers worden niet opgenomen zoals constructie AMA-filter

Andere kwaliteiten

- Het centrale Overstadplein is goed op de zon georiënteerd en heeft weinig te lijden onder slagschaduwen.
- De realisatie van de onderwijsinstelling biedt kansen voor stageplaatsen bij zorginstellingen, die in het plangebied opgenomen zouden kunnen worden.

4.2 Risico's

Naast sterke punten, zijn er ook risico's. Deze zijn tijdens een workshop met de stedenbouwkundigen besproken en zijn in de uitwerkingsfase daarna geïntegreerd in het plan ReMap2. De tekening (zie bijlage 2 C) die gebruikt is in de workshop is een werkdocument (een work in progress en geen eindbeeld, maar een middel voor discussie).

Hiernavolgend de risico's zoals die zijn geïnventariseerd, waar nodig gevolgd door opmerkingen hoe de materie in het plan is opgenomen.

Gebruiksvriendelijkheid

- Er zijn geen uitspraken gedaan over het openbaar vervoer. Niet over de routing en niet over het aantal haltes. In het kader van de Wmo is een adequaat OV-systeem nodig. Bij het uitwerken van de fasering zijn hier voorstellen voor gedaan.
- In ReMap ontbreekt de mogelijkheid van een buurt-/hondenommetje over de Hoornse vaart. Hiervoor zou gezocht kunnen worden naar een tweede voetgangersbrug tussen Overstad en de Ouddorperpolder (op de plek waar Kwakelkade en wijkontsluitingsweg elkaar ontmoeten).
- Het centrale Overstadplein is gelegen aan de boulevard en zal lijden onder geluidshinder. Dat maakt de gebruiksvriendelijkheid van het plein meer dan wenselijk. Oplossingsrichtingen zijn doorgesproken met de stedenbouwkundige, zoals het opnemen van een waterpartij met fontein en die het geluid van auto's filteren en tevens eventuele geluidsoverlast van bijvoorbeeld skatende jongeren tegenhoudt (referentie Raadhuisplein Tilburg). Een andere oplossing is een lage muur, parallel aan de boulevard, die het geluid, in combinatie met bomen, keert (referentie Sveavegen Stockholm).



Raadhuisplein Tilburg



Voortuinen vormen een tussenzone tussen privé en openbaar (Corpus Den Hoorn, Groningen)

- Over de afstemming van ontwerp op beheer worden nog geen uitspraken gedaan. Toch is het raadzaam om in een vroeg stadium na te denken over het kapitaliseren van beheer (van standaard beheer naar standaard plus). Nog beter is het om voor het zuidelijk gedeelte van het plangebied centrummanagement op te tuigen. Daarbij kunnen verschillende aspecten geregeld worden tussen de verschillende gebruikers (InHolland, kleinere winkels, het grote Van Til, poppodium, woonzorgcentrum). Daarbij wordt een gemeenschappelijke pot gemaakt waaruit onkosten op het gebied van beheer worden betaald, zoals parkeerbeheer, vuilophaal en mogelijk zelfs klaar-overs, om kinderen die naar en van school gaan een veilige oversteek te gunnen, (zeker nodig met een centrale functie als Van Til naast de geplande basisschool).

Sociale veiligheid

- De woonboten liggen in een cluster in het noorden van het plangebied. Voor de informele controle op de Kwakelkade is dit ongunstig. In de eerste fase van het meedenken over sociale duurzaamheid is teruggekeerd naar een systeem van woonboten aan de Hoornse Vaart. Er wordt voorzien in rustige loopsteigers met terrassen, waar bootbewoners planten kunnen stallen (vergroten betrokkenheid en tevens terugdringen rommeligheid).
- Het aantal verbindingen tussen Overstad en het centrum van Alkmaar is groot. Voor sociale veiligheid is het bundelen van stromen wenselijk. Doorpraten in de workshop resulteerde in de wens toch de winkelommetjes erin te houden. Omdat het politiebureau op de huidige plek kan verdwijnen is er ruimte om naast deze verbinding ook een aantrekkelijke openbare ruimte te maken.
- Van Til is van alle zijden te bereiken voor autoverkeer. Dat is ongunstig voor het veilig naar school gaan van leerlingen van de openbare basisschool.
- In de plannen komen kavels voor met krappe voortuinen. In de smalle straten aan de andere zijde van de Hoornse Vaart is te zien waar dat toe leidt: afgrendeling met vitrage, lamellen en gordijnen Volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) moeten¹ voortuinen tussen de 2 en 5 meter diep zijn. Dan is er sprake van enige buffer tussen privé en openbaar, zal de wens om ramen te blinderen minder groot zijn en kan er enige informele controle vanuit woningen verwacht worden op straat (zeker als daar ook nog je auto staat).
- Bij het ontwikkelen van poppodium Atlantis is er behalve levendigheid mogelijk ook overlast van bezoekers. Het is dan ook raadzaam om in een vroeg stadium te beginnen met het opstellen van een overlastconvenant met bewoners en ondernemers. Dit kan onderdeel zijn van een sociaal beheerplan-strategie.
- Sommige blokken, o.a. blok 8, hebben nog een onduidelijke zonering. Het mijn en dijn is te diffuus. Hier zou het gesloten bouwblok meer nagestreefd moeten worden. Oplossingen met aantrekkelijke openbare ruimten is ook aan te bevelen: achterpaden, waar geen of weinig auto's geparkeerd worden en waar kinderen veilig kunnen spelen.



Referentie Swindon: duidelijke zonering en ruimte om te spelen.



Referentie Swindon: nieuwe bestemming hal Great Western Railway

Noot 1 Het is 'slechts' een aanvullende eis, dus niet persé verplicht.

Culturele betekenis

- De PTT-gebouwtjes hebben wel de korrel van de verkaveling van het nieuwbouwbuurtje, maar zijn niet opgenomen in de planvorming. Na de workshop is door de stedenbouwkundigen de intentie geuit twee gebouwen te herbestemmen, een buurtcentrum/ gemeenschapshuis zou dan een oplossing zijn.
- Er zijn weinig 'bakens' in het plangebied. In de workshop is een pleidooi gehouden om meer relictten uit het verleden op te nemen, zoals een bijzonder gebouw op de hoek van de Kwakelkade richting de Koedijkerstraat, een bijzondere constructie van AMA-filter over de weg, maar ook een bijgebouw van AMA-gebouw met een soort sheddaken (goed licht voor beeldend kunstenaars).
- Enkele hallen zouden een tijdelijke functie kunnen krijgen (zie fasering, hoofdstuk 5), maar ook meer duurzaam gebruik van hallen voor functies, zoals scholen, winkels, poppodium is zeker het onderzoeken waard.

Zorg en welzijn

- Bij de analyse en in de workshop is gesproken over het opnemen van een woonzorgcomplex/ woondienstenzone met kleine zorggerelateerde voorzieningen als een kapper, apotheek, restaurant, et cetera. De levensloopbestendigheid van de omgeving maakt onderdeel uit van de gewijzigde aanpak (opnemen rustpunten in routing van woondienstenzone naar winkelgebied).

5 Remap Overstad: fasering

Het wordt een belangrijke uitdaging om Overstad tijdens de bouwwerkzaamheden leefbaar, bereikbaar en sociaal veilig te houden. Overstad wordt in drie fasen ontwikkeld. De veranderingen lopen tot na 2020/ 2021. Overstad is dus meer dan tien jaar lang een gebied in ontwikkeling. Tegelijkertijd blijft het een gebied waarin, door steeds meer mensen, gewoond en gewerkt wordt. In iedere fase zullen de ontwikkelingen zich in een ander gebied concentreren. In iedere fase zijn dus andere maatregelen nodig om de overlast te verminderen en de bereikbaarheid en sociale veiligheid te waarborgen. Naast deze zaken moet aandacht gegeven worden aan de nieuwe bewoners. Hoe kunnen zij geholpen worden zich snel thuis te voelen in Overstad? Hoe kan gebruik gemaakt worden van de bestaande en nieuwe kwaliteiten van het gebied zodat sociale structuren zich snel kunnen ontwikkelen? Per fase is in de bijlage een kaart opgenomen van het plangebied met de belangrijkste maatregelen en ideeën. Deze worden in de tekst toegelicht. De maatregelen/ideeën zijn ondergebracht onder twee noemers: maatregelen/ideeën ten behoeve van bereikbaarheid, sociale veiligheid en overlastbeperking en maatregelen/ideeën die de sociale binding in Overstad vergroten (Thuis in Overstad).

5.1 Fase 1

In de eerste fase (2009-2011) wordt de hoofdinfrastructuur, waaronder de boulevard, aangelegd. Op de Vegro-kavel komen InHolland en de studentenwoningen. Het Overstadplein wordt ontwikkeld, met daaraan Van Til. Grenzend aan Van Til wordt de basisschool gebouwd. Tenslotte wordt het blok Ringerscomplex/NoorderArcade ontwikkeld. De belangrijkste uitdagingen in deze fase zijn het bereikbaar houden van Overstad voor bewoners en bezoekers en het beperken van overlast van de bouwactiviteiten. In deze fase wordt meteen ook ingezet op het faciliteren van sociale structuren.

Bereikbaarheid, sociale veiligheid en overlastbeperking

- De boulevard wordt aangelegd, maar ook nu is een deel van die route al in gebruik. Doorgaande fiets- en wandelroutes over doorgaande hoofdstructuur (boulevard) die door of langs bouwterrein lopen moeten goed toegankelijk, attractief en sociaal veilig zijn. Goede bewegwijzering, rechtdoor kunnen fietsen, geen stof van bouwterrein op voet-/fietspad, verlichting.
- Om de bouwterreinen uit het zicht te laten verdwijnen en stof en geluid te verminderen kunnen kleurige afscheidingen gebruikt worden. Deze vergroten de levendigheid. Kinderen, jongeren of Alkmaarse kunstenaars zouden kunnen worden ingezet om ze te beschilderen.
- Routes van bouwverkeer zouden zo min mogelijk langs entrees van publieksfuncties, voorzieningen, of woningen moeten lopen.
- Als door de wijk (over de boulevard) geen goede route voor langzaam verkeer gemaakt kan worden, moet een route buiten de wijk om beschikbaar zijn, over de Frieseweg bijvoorbeeld.
- Op de bouw is een coördinator, waar bouwverkeer dat aankomt om te gaan lossen zich meldt. Als niet direct gelost kan worden, wacht het bouwverkeer op een centraal punt, waar het geen overlast veroorzaakt.



Kleurrijke bouwafscheiding



Kids & Space: kinderen ontwerpen openbare ruimte

- Geef bewoners, ondernemers en gebruikers van het gebied een centraal aanspreekpunt voor klachten of zorgen met betrekking tot overlast, sociale onveiligheid en slechte bereikbaarheid. Vervolgens is het belangrijk dat wat met de informatie gedaan wordt. Je zou zelfs kunnen overwegen om een overlastconvenant te sluiten met de betrokken partijen over wat acceptabel is en wat niet en wat er aan gedaan wordt, mocht het mis gaan.
- Ondanks werkzaamheden aan de boulevard moeten ondernemingen die in fase 1 (nog) in bedrijf zijn goed bereikbaar zijn voor auto's, fietsers en voetgangers. Voor alle blokken die in deze fase niet aangeroerd worden geldt dat tweezijdige bereikbaarheid noodzakelijk is. Daarmee blijft het gebied levendig en wordt de kans op mogelijke omzetting geminimaliseerd.
- De kanaalkade wordt in deze fase aangelegd. Dit is belangrijk, omdat in fase 1 daaraan grenzend ook de hogeschool wordt gebouwd en er al bestaande woningen staan.
- De busverbinding door de wijk moet zoveel mogelijk behouden worden.
- Maak een tijdelijke ontsluitingsroute naar de speelplek in de Ouddorperpolder. De aaneengesloten rij van bedrijfspanden maakt vestiging op de definitieve locatie moeilijk. Zoek waar de beste plaats voor de brug is.
- In fase 1 worden studentenwoningen en InHolland gebouwd. Tussen die twee plekken zullen veel fiets- en loopbewegingen zijn. Het bouwterrein dat langs die route ligt, mag geen overlast veroorzaken. Attractieve bouwhekken etc. (paragraaf 5.4).

Thuis in Overstad

- De basisschool wordt al meteen in fase 1 gerealiseerd en daardoor kan dat gebouw vanaf het begin een belangrijke functie voor de buurt zijn. Buurtkinderen moeten er kunnen spelen, in ieder geval buiten, in de hoop dat ze niet op de gevaarlijke bouwterreinen gaan spelen. De school kan ook buitenschoolse opvang aanbieden. De ruimtes van de school zouden ook 's avonds gebruikt kunnen worden om te voorzien in buurtfuncties zoals overleg of sociale activiteiten.
- Met de methode Kids & Space kunnen kinderen uit de buurt betrokken worden op het speelterrein bij de nieuwe basisschool in te richten. Laat de kinderen hun fantasie gebruiken. Denk niet (alleen) in speeltoestellen, maar vooral in spelaanleidingen.

Stelling:

In fase 1 krijgt ecologie nog geen plek. Aandacht voor de ecologische kwaliteit van het gebied helpt om het gebied identiteit te geven voor bewoners en andere Alkmaarders. In de eerste fase levert dat ook een risico op. Nadruk op de ecologisch interessante aspecten kan leiden tot de wens tot behoud ervan, wat vertragend of verstorend kan werken in de gebiedsontwikkeling. Daarom wordt ervoor gepleit om de ecologische kwaliteit wel aandacht te geven, maar niet in de eerste fase.

- Door het koesteren/hergebruiken van industriële relictten zoals het gebruiken van een deel van de gebouwen van AMAfilter als broedplaats en baken wordt de levendigheid van het gebied behouden. Voor manifestaties zou samengewerkt kunnen worden met kunstorganisatie Krek uit de Alkmaarse binnenstad.
- Ook het koesteren (zolang het kan) van de kleinschalige bedrijvigheid en creativiteit aan de Kwakelkade zorgt ervoor dat het leven in Overstad zoveel mogelijk zijn doorgang blijft vinden.
- Eén van de hallen aan de huidige Zijperstraat zou tijdelijk gebruikt kunnen worden als jongerenhal (bijvoorbeeld om te skaten). Referentie is pakhuis Willem de Zwijger in Amsterdam.
- Vanaf het begin heel Alkmaar (en daarbuiten) kennis laten maken met het project. (Zie paragraaf 5.4).
- Een communicatiecentrum in deze fase aan de rand van het gebied, bijv. het Witte Kruisgebouw. Met het ontmantelen en herbestemmen van het Ringerscomplex ontstaat namelijk behoefte aan een identiteitsbepalend gebouw dat open staat voor publiek. In het communicatiecentrum worden belangstellenden geïnformeerd over de plannen en de voortgang, middels een tentoonstelling en een mooie, grote maquette. Het centrum kan ook gebruikt worden om bewonersbijeenkomsten te houden en vergaderingen van de ontwikkelaars bijvoorbeeld. Vanuit het informatiecentrum kunnen rondleidingen worden georganiseerd door het plangebied (bijvoorbeeld over cultuurhistorie: van polder, via chocola, naar bedrijven, naar Overstad Nieuw Centrum).
- Vanaf het begin kunst aan de rand van het bouwterrein realiseren. (zie paragraaf 5.4).

Fase 1 door de ogen van...

Door de ogen van een kind

De meeste woningen worden in andere fases gebouwd, maar de school is er al. De eerste kinderen van Overstad gaan naar de Brede school en hebben in een werkgroep samen met andere kinderen van hun klas mogen werken aan een hele lijst van leuke objecten om het schoolplein en de directe omgeving mooi te maken. Samen met de jongerenwerker en een kunstenaar hebben ze vervolgens de ideeën in schaalmodellen gebouwd en die aan een jury gepresenteerd. Het is leuk om je eigen ontwerp uitgevoerd te zien worden. Ondanks dat de directe omgeving van de school een bouwput is, is het fijn om naar school te gaan. In de directe omgeving van school is genoeg parkeergelegenheid om de kinderen te halen en brengen. Voor de iets oudere kinderen is er ook een bus, die door de wijk rijdt en pal voor school stopt.

Omdat het gebied nog erg druk is, is er een alternatief om na schooltijd naar het reeds bestaande grote speelterrein in de Ouddorperpolder te gaan, waar een tijdelijke brug tussen de woonboten aansluit op een veilige route.

Omdat er een pot is met geld vanuit Centrummanagement, gaan er na schooltijd begeleiders mee, die de kinderen veilig naar de speelplek brengen en weer terug naar Overstad.

Op zaterdag gaat het kind met de ouders naar de moestuintjes, die tijdelijk her en der in de wijk komen. Hier komt het kind in aanraking met de natuur in de stad.

Door de ogen van een jongere

Voor een jongere is er op verschillende plekken wat te doen in Overstad. De promenade langs het kanaal is klaar en het is goed skeeleren daar.

De kleine skateramp op het parkeerterrein bij van Til zal op een gegeven moment moeten verdwijnen, maar er komt een grote hal vrij, waar jongeren uit Overstad en de rest van Alk- maar een tijdelijke plek vinden voor sport en spel. De beheerder van de hal is een (gewezen) bedrijfshulpverlener, die uit het potje van Centrummanagement wordt betaald. Doordat de entree gratis is en de hal tot laat open, zal de overlast door jongeren in en om de bouwput relatief laag zijn.

Door de ogen van een oudere

In 2010 worden nog weinig woningen gebouwd, maar in de bestaande woningen in Overstad wonen ook ouderen. Om hen van dienst te zijn is er in de Brede school gelegenheid elkaar te ontmoeten. Dit alles is tijdelijk, totdat in fase 2 het woondienstencentrum gerealiseerd zal zijn. Studenten van InHolland kunnen hier maatschappelijke stages lopen.

Omdat de wijk veel bouwoverlast zal geven en de openbare ruimte nog niet op orde is wordt de tijdelijke brug over de Hoornse Vaart naar de grote kinderspeelplaats in de Oudorpolder ook geschikt gemaakt voor ouderen. Meer bankjes dan gebruikelijk en aandacht voor een kleurrijke, geurige route.

Het informatiecentrum in het Witte kruisgebouw kan ook een ontmoetingsplek worden voor ouderen in de buurt.

De bus rijdt door Overstad en doet alle plekken aan, waar ouderen gebruik van maken, zodat deze ook bij slecht weer bereikbaar zijn. Er zijn zeker 4 haltes OV in Overstad.

5.2 Fase 2

In de tweede fase (2012-2015) is Van Til inmiddels verplaatst en wordt de vrijkomende ruimte ingevuld. Ook de overige commerciële bebouwing wordt afgemaakt en de eerst blokken woningen worden gerealiseerd. Aan het einde van de fase is het gehele gedeelte aan de zuidwestkant van de nieuwe gracht gereed. Ook het stuk in de noordoostpunt is bebouwd met woningen. In fase 2 is het blijvend van belang de overlast van de bouwactiviteiten te beperken. Aan het einde van deze fase wordt Overstad een echte woonwijk en wordt de betrokkenheid van nieuwe bewoners dus belangrijk.

Bereikbaarheid, sociale veiligheid en overlastbeperking

- De basisschool, Van Til en woningen hebben in deze fase aan drie kanten bouwactiviteiten. Dat geeft grote risico's ten aanzien van bereikbaarheid, sociale veiligheid en overlast.
 - De bereikbaarheid van de 'driehoek' moet goed blijven. Voor Van Til is dit natuurlijk van levensbelang, maar voor de andere functies is het evenzeer belangrijk. Over de ingangen tot de bouwterreinen moet bijvoorbeeld goed worden nagedacht. Op verschillende locaties zullen de ingangen verschillende bereikbaarheidsproblemen opleveren.
 - De sociale veiligheid rondom de driehoek kan worden vergroot door te werken aan attractiviteit (de noodzakelijke activiteiten zo prettig mogelijk aankleden met kleur of groen bijvoorbeeld), zichtbaarheid (goede verlichting in de routes langs de bouwterreinen) en een duidelijke zonering (duidelijk aangeven en begrenzen waar bouwterreinen beginnen, onder andere om te voorkomen dat kinderen zich op de terreinen begeven). Het loont om de omgeving door de ogen van een kind te bekijken: waar en hoe bewegen kinderen zich? Het resultaat is het creëren van veilige 'kindlinten', onder andere van de woningen naar de basisschool. Vooral de bouwactiviteiten en de oversteekpunten op de boulevard verdienen aandacht.
 - Ten aanzien van overlast zijn er twee opties: 1) eerst de drie aangrenzende randen realiseren, zodat deze als buffer fungeren; 2) de drie vlekken na elkaar realiseren, zodat steeds maar 1 vlek tegelijk overlast geeft.

- Ook in fase 2 is het belangrijk een sociaal veilige routing door Overstad te realiseren. Omdat de boulevard nu operationeel is, is dat waarschijnlijk de belangrijkste route.
- Als de tunnel wordt aangelegd, moet voor voetgangers en fietsers een goede alternatieve route zijn.

Stelling:

Haal de nieuwe voetgangersbrug naar de Kanaalkade onder het politiebureau uit het plan. De sociale veiligheid is gebaat bij gebundelde verkeersstromen. Op rustige momenten zijn er toch zoveel gebruikers dat er sociale ogen op elkaar gericht zijn. In het huidige plan zijn er zoveel oversteekmogelijkheden dat de verkeersstromen teveel verdund worden.

- Aan de noordkant is aantakking op de route naar station Alkmaar Noord belangrijk. Een deel van de bewoners zal Alkmaar Noord namelijk als station prefereren.
- Voor het woonzorgcomplex moet een goede locatie gezocht worden. Gezien de doelgroep is het belangrijk dat de locatie ook in de buurt van de commerciële voorzieningen komt. Daarnaast is het van belang dat de buslijn hier een halte krijgt.
- Bij de aanleg van de openbare en semi-openbare ruimte rond het woonzorgcomplex is het van belang dat geen onoverbrugbare niveauverschillen ontstaan voor de doelgroep.
- In fase 2 kunnen ook de woonbotenstroken ontwikkeld worden, die naast beide bouwlocaties liggen. Ook hier is bereikbaarheid van bewoners en bedrijven die aan de Kwakelkade blijven zitten belangrijk.

Thuis in Overstad

- In fase 2 begint het gebied steeds meer te leven. Er komen steeds meer mensen die er wonen, werken, studeren, winkelen en allerlei voorzieningen bezoeken. In deze fase gaat bewonersparticipatie op volle kracht lopen. Een mogelijkheid om bewoners bij het ontwerp en beheer van de openbare ruimte te betrekken is door (per blok) te werken met buurtbudgetten. Aan welke (extra) voorzieningen of activiteiten is behoefte? Buurtbudget kan naar eigen behoefte worden besteed, bijvoorbeeld voor semi-openbaar groen.
- Met Kids & Space ontwerpen kinderen de openbare ruimte.
 - Als de kinderen/jongeren interesse hebben in skaten, is een mobiele skatebaan een optie. Die kan van het ene braakliggende terrein (voor de bouw start) naar het andere verplaatst worden.
 - Voor kinderen is een bouwterrein reuze spannend, maar gevaarlijk om te spelen. Een veilige speelplek die op een bouwterrein lijkt is misschien een alternatief. Of een duidelijk onderscheid tussen braakliggende terreinen waar op gespeeld kan worden (wat is er mooier dan een terrein waar je naar hartenlust mag graven en crossen), en de terreinen waar gebouwd wordt en waar kinderen niet meer mogen komen. Ontwerp samen met de kinderen een bord om de veilige speelplekken mee aan te duiden.
 - Laat kinderen ook mee-ontwerpen aan de definitieve openbare ruimte.
- De basisschool kan een dubbelfunctie voor de buurt vervullen: onderwijs/kindopvang gecombineerd met het bieden van ruimte en faciliteiten voor buurtactiviteiten. Het zou een gemeenschapshuis, of 'podium voor de buurt' kunnen heten.
- Mensen die de voorzieningen bezoeken moeten gefaciliteerd worden met horeca. Aan het plein met het poppodium is hier onder meer in voorzien.

- Het plein met poppodium en horeca moet niet alleen 's avonds, maar ook overdag een interessante plek worden. Opties zijn: markt op het plein, aan de rand winkeltjes, expositieruimten voor kunstenaars, et cetera. Ook moet op dit plein nagedacht worden over geluid, bezonning en eventueel gebruik van water als geluidsbarrière. Referentie Tilburg: door een waterval is herrie van verkeer en skaten niet hinderlijk.
- De brug naar de Ouddorperpolder kan op zijn definitieve plaats komen te liggen. Gezinnen met kinderen blijven de speelplek in de Ouddorperpolder bezoeken.



Kansen voor tijdelijke broedplaatsen



Markant oriëntatiepunt Kwakelkade

- De Kwakelkade heeft veel (potentie voor) levendigheid. De aanwezigheid van kleinschalige bedrijvigheid en woonboten moet daarom, voor zover mogelijk, gekoesterd worden. Het blok aan de Kwakelkade dat nog niet ontwikkeld wordt zou gebruikt kunnen worden voor tijdelijke broedplaatsen. Ook elders in Overstad zouden tijdelijke broedplaatsen gecreëerd kunnen worden (bijvoorbeeld voor kunstenaars die eerder gebruik maakten van AMAfilter).
- InHolland zou in samenwerking met bijvoorbeeld het woonzorgcomplex, de ontwikkelaars van het gebied of lokale architectenbureau's leerwerkstages kunnen aanbieden in zorg of bouw. Hier snijdt het mes aan twee kanten: werkgevers en leerlingen profiteren van elkaar en vaste banen liggen in het verschiet, en daarnaast krijgen leerlingen een sterke band met Overstad en zijn bewoners.
- Een communicatiecentrum zou vanaf deze fase meer centraal in het gebied geplaatst moeten worden. Het zou naar het hart van de bouwput verplaatst kunnen worden: de cultuurhistorisch waardevolle PTT-gebouwen bijvoorbeeld.

Fase 2 door de ogen van...

Door de ogen van een kind

De omgeving van de school is steeds meer opgeknapt en de routes naar school zijn kindvriendelijk gemaakt, zodat de kinderen ook zelf zonder begeleiding naar school kunnen. Toch zijn de begeleiders, die uit het centrummanagement betaald worden (waar ook de ondernemers een bijdrage aan leveren) nog steeds actief. In het hart van het nieuwe gebied wordt nog druk gebouwd. Dat is leuk om te zien, maar gevaarlijk om zelf te spelen. Daarom is er een grote bouw speelplaats gekomen waar de begeleiders een oogje in het zeil houden terwijl de kinderen na schooltijd lekker veilig aan het bouwen zijn. Met kunstenaars hebben de kinderen borden gemaakt om aan te geven hoe leuk het is. Foto's en tekeningen van Kinderoverstad worden in de kinderontdekhoek in het gemeenschapshuis getoond. Het gemeenschapshuis is inmiddels van de rand van het plangebied verhuisd naar de PTT-gebouwtjes.

Spelen in de Ouddorperpolder met vriendjes uit de wijk aan de andere kant van de Hoornse Vaart is ook mogelijk. De brug is verplaatst naar een plek halverwege de nieuwbouw, waar inmiddels veel woningen zijn bijgebouwd en waar veel vriendjes en vriendinnetjes zijn komen wonen.

Het water dat door de wijk loopt is heel kindvriendelijk. Onderwatertaluds zorgen ervoor dat een kind niet direct kan verdrinken. Aan de rand van de woningen is ruimte om vlotten te bouwen en ook te laten liggen.

Op weg naar school komt het kind bakens tegen die het oriënteren makkelijker maken, zoals gekke torentjes van voormalige fabrieken/ bedrijven die bewust behouden zijn.

Door de ogen van een jongere

In deze fase worden de meeste woningen gebouwd en komen er dus ook veel jongeren wonen. Omdat bewonersparticipatie een belangrijk instrument is om sociale cohesie te entameren en jongeren een belangrijke rol hebben in het goed functioneren van een buurt (lees: terugdringen van overlast) worden zij bij het ontwikkelen van speel- en hangplekken betrokken. Via de spelvorm Kids & Space gaan ze behalve het leveren van ideeën ook zelf bouwen aan maquettes en presenteren die aan kinderen en ouderen.

Omdat de hal waar eerste het jongerenskateparadijs was in deze fase is afgebroken is een tijdelijke andere locatie voor jongeren-indoor gerealiseerd in het noordoostelijke deel van het plangebied. Beheer is uit middelen bijeengebracht door centrummanagement.

Door de ogen van een oudere

In Overstad komt een woonzorgcomplex. Het is gelegen op een levendig punt, met zicht op auto's en fietsers en mogelijk boten en treinen..

In het complex is behalve een restaurant, een kapsalon en een kleine apotheek ook ruimte voor ontmoeting tussen andere bewoners en gebruikers van het gebied.

Van meet af aan wordt de omgeving zo ontwikkeld dat een routing tussen het woonzorgcomplex en de winkels goed toegankelijk is voor rollators en invalidenwagens. Het betekent ook dat op de route veel bankje worden gemaakt. In de directe omgeving van de banken zijn plantsoentjes met kleur- en geurrijke planten voor de pauzerende passant aangelegd. Op het grote Overstadplein tenslotte zijn banken in de halfschaduw om te kijken naar spelende en sportende kinderen en jongeren.

5.3 Fase 3

In de derde fase (2016-2020/2021) nadert het gebied zijn voltooiing. De bouwactiviteiten concentreren zich in het noordelijke gedeelte waar woningen worden gebouwd. De boulevard krijgt zijn definitieve ligging. De aanleg van de tunnel, waar in fase 2 mee is begonnen, loopt nog door in fase 3. In deze fase verdwijnen langzamerhand de tijdelijke elementen, zoals broedplaatsen en het communicatiecentrum, uit Overstad. In fase 3 wordt volop gewerkt aan sociale samenhang. In deze fase wordt nagedacht over maatregelen om de gevonden samenhang te bestendigen ná 2020.

Stelling:

Het is ongewenst dat er in het noordelijk deel van Overstad alleen gewoond wordt en verder weinig voorzieningen zijn. Er ontstaan nu twee 'Oversteden': een levendig deel waar volop geconsumeerd en gewerkt wordt en een rustige deel dat zeer veel weg heeft van een Vinex-wijk (waar een deel van de doelgroep voor Overstad juist uit weg zou trekken vanwege de afstand tot de stedelijke dynamiek).

Bereikbaarheid, sociale veiligheid en overlastbeperking

- De aandacht voor bereikbaarheid, sociale veiligheid en overlast mag in deze fase niet verslappen. Vooral het noordelijke woongebied, dat al in fase 2 is gerealiseerd, komt vrij geïsoleerd te liggen met aan twee kanten bouwactiviteit en aan de andere kant water. Voor deze bewoners zou een gemeenschappelijke plek welkom zijn. Wellicht is het mogelijk om een aardig gebouw aan de rand van het bouwterrein zo lang mogelijk te behouden en daar een gemeenschappelijke buurtvoorziening te creëren dan wel een plek waar de buurt kan samenkomen?

Thuis in Overstad

- In de tweede fase zijn de nieuwe grachten en bebouwing gereed gekomen. Het begin van de derde fase is het moment om bewoners en andere Alkmaarders te laten kennismaken met het nieuwe water. Activiteiten zijn bijvoorbeeld 'Te land, ter zee en in de lucht', een kanotocht over alle nieuwe waterwegen in de wijk of een optocht/estafette van Alkmaarders met een boot.
- Ecologie krijgt in fase 3 aandacht. Uit oogpunt van duurzaamheid is het bijvoorbeeld belangrijk om kinderen van jongs af aan in aanraking te brengen met de natuur in de buurt. De ecologische structuur van Overstad, met al zijn water, biedt daar goede mogelijkheden voor. Te denken valt aan ontdekkingstochten onder leiding van een bioloog, georganiseerd in samenspraak met de basisschool langs vlinderlinten, waterlijnen en (gier)zwaluwkasten.
- Overstad en Alkmaar hebben tijdens de bouwfase al gelegenheid gehad om met elkaar kennis te maken, bijvoorbeeld in het communicatiecentrum. Als het werk zijn einde nadert is het tijd voor een feest: 'het is af!', zodat alle Alkmaarders kennis kunnen maken met het nieuwe deel van de binnenstad. Het feest biedt de ondernemers een goede kans om zicht te profileren.
- De buurt die in deze fase wordt ontwikkeld ligt door het water vrij geïsoleerd ten opzichte van de andere nieuwbouw. Samen met bewoners kan aandacht gegeven worden aan goede verbindingen. Bewonersparticipatie is ook hier een goede mogelijkheid.
- Inmiddels draaien de buurt- en wijkstructuren goed. Bewoners kennen elkaar tot op zekere hoogte en ondernemen in verschillende verbanden activiteiten met elkaar. Voor verschillende leeftijdsgroepen zijn voorzieningen beschikbaar zoals speel- en sportplekken, skateplekken, 'hangplekken', poppodium, cafés, bankjes in de openbare ruimte, brede school

met activiteitenruimte voor de avonduren, et cetera. Daarnaast is er natuurlijk een aantrekkelijk centrumgebied in Overstad met allerlei commerciële voorzieningen. Ook zijn de verbindingen met binnenstad en omliggende wijken gereed. Dit zou je kunnen zien als een beginsituatie (na de ontwikkelingsperiode). Het is zaak om de goede punten in de beginsituatie vast te houden en waar nodig te versterken. Monitoring is dus (ook) in deze fase belangrijk. De resultaten van metingen kunnen het startpunt vormen van een gezamenlijke aanpak van de partners in de wijk: bewoners, ondernemers, gemeente, politie, zorg- en welzijnsinstellingen, onderwijs, et cetera.

Fase 3 door de ogen van...

Door de ogen van een kind

De wijk is bijna af. Bij elk bouwblok zijn kinderen betrokken geweest om spelenderwijs een bijdrage te leveren aan de invulling van de kinderspeelplekken. Naast de kleine speelplekken is er nog steeds de mogelijkheid om in de Oudorpolder te spelen. De route ernaar toe is sociaal en verkeerstechnisch veilig.

Er is een groot feest ter gelegenheid van het hoogste punt van het laatste bouwblok. Voor de ouderen is er pannenkoek, voor de kinderen een leuke manifestatie, waarbij water een belangrijke rol speelt.

Omdat de wijk bijna af is worden groene corridors aangelegd. Daarmee komt het kind in de wijk in contact met de natuur. Door de lintvormige structuren zullen er veel vlinders en andere insecten zijn en in de buurt van het water is het mogelijk om kikkers en padden te vangen en te kweken.

Door de ogen van een jongere

Omdat de meeste industriële hallen zijn verdwenen en sport en spel in de openbare ruimte plaats moeten vinden is het belangrijk om met jongeren te kijken hoe het centrale Overstadplein ook voor deze doelgroep een functie kan krijgen. 'Levend water' op het plein zorgt ervoor dat geluiden die de jongeren produceren gedempt worden.

De studenten lopen hun maatschappelijke stages bij de verschillende sociaal-culturele instellingen in Overstad, zoals het woonzorgcomplex, de brede school en het gemeenschapshuis.

Door de ogen van een oudere

De routes die ouderen nemen van hun woning naar de voorzieningen zijn toegankelijk en sociaal veilig. Een deel van de woningen in Overstad is daarnaast levensloopbestendig gerealiseerd: daardoor kunnen mensen in de bloei van hun leven oud worden in Overstad, zonder dat ze naar een andere wijk in Alkmaar hoeven te verhuizen.

De ecologische corridor is een interessante route voor ouderen om langs te lopen of bewegen. Langs het water zijn bijzondere plekken gemaakt om (ook met rolstoelen) te komen. Zelfs visplekken zijn voor rolstoelers eenvoudig te bereiken.

Er is een tweede brug gekomen over de Hoornse Vaart. Deze maakt het mogelijk om een ommetje te maken tussen beide wijken. Op dit ommetje komen ouderen regelmatig andere buurtbewoners tegen die hun hond uitlaten of gewoon een (avond)wandeling maken.

Omdat Overstad eerst na 2020 helemaal is omgevormd is een blik door de ogen van andere gebruikers dan kinderen, jongeren en ouderen een leuke aanvulling. In het hieronder opgenomen kader wordt Overstad bekeken door de ogen van respectievelijk een ondernemer, een kunstenaar en een bewoner uit de aan Overstad grenzende wijk Oudorpolder, die naar Overstad gaat verhuizen..

Door de ogen van ...

Door de ogen van een ondernemer

Van meet af aan wordt er aan gewerkt om samen met de ondernemers die gevestigd blijven in Overstad het Keurmerk Veilig Ondernemen te behalen en te behouden. Het is een goede stok achter de deur om de samenwerking in stand te houden en zorgt ook voor saamhorig-

heid.

De bereikbaarheid van het gebied is in de eerste fase lastig, maar door een adequate en 'frisse' bewegwijzering en een goed BLVC-plan³ (dat ook in het informatiecentrum ligt voor geïnteresseerden) is de overlast beperkt.

Het is ontzettend leuk dat er een buurtsuper is gekomen waar 'mensen met een krasje' komen te werken. Die voelen zich daardoor helemaal onderdeel van de buurt. Het feit dat ze gecoacht worden door ondernemers is een extra stimulans om van Overstad een sociale wijk te maken.

Door de ogen van een kunstenaar

Alkmaar had geen levendig kunstklimaat, maar het is aan het veranderen. Zeker nu er tijdelijke broedplaatsen verschijnen in Overstad blijkt er ineens potentieel. Deze worden samen met het collectief KREK uit de oude kaasfabriek opgezet. De broedplaatsen zijn in eerste instantie niet permanent. Van een locatie aan de Zijperstraat zouden de kunstenaars, al naar gelang de bouwfase, later kunnen verhuizen naar een gebouw van AMA-filter. Het laatste gebouw is hoog en door de dakvorm en daarbij horende lichtinval is het een ideale plek voor grotere sculpturen. Deze uitzonderlijke kwaliteit trekt zelfs kunstenaars uit Amsterdam.

De kunstenaars gaan vanuit het gemeenschapshuis de straat op om tijdens de verschillende bouwfasen met bewoners en gebruikers de openbare ruimte op te fleuren met tijdelijke en permanente kunstuitingen.

Voor sommige creatieven is het mogelijk om op de lange termijn in het gebied gehuisvest te blijven. De kleine korrel van bedrijvigheid van de Kwakelkade nodigt uit tot permanente opname.

Door de ogen van een buurtbewoner uit Ouddorperpolder

Aanvankelijk leek het erop dat er alleen maar overlast van de transformatie van Overstad zou komen, maar het is een levendig gebied geworden, waar regelmatig manifestaties in de oude fabriekshallen worden gehouden en waar kunstenaars open-atelierdagen houden.

Door de brug over de Hoornse Vaart is het mogelijk dat bewoners van de aanpalende wijk eenvoudig een kijkje kunnen nemen in Overstad. Ook het infocentrum is goed bereikbaar.

5.4 Tenslotte

In bovenstaande wordt duidelijk dat een aantal zaken in iedere fase speelt:

- Voorkom dat bouwverkeer overlast veroorzaakt voor mensen in het gebied.
- Maak de bouwlocaties en afscheidingen, voor zover mogelijk, attractief: kleuren, kunst en groen.
- Behoud bereikbaarheid voor auto's, fietsers en voetgangers voor functies die actief zijn.
- Houd verbindingen en plekken in het gebied sociaal veilig.
- Behoud levendigheid waar mogelijk: het is een groot goed.
- Betrek bewoners bij de omgeving en de inrichting van de openbare ruimte.
- Communiceer met bewoners en andere Alkmaarders – houd ze op de hoogte.
- Organiseer activiteiten voor bewoners of stimuleer dat ze dat zelf gaan doen.
- Wees alert op stukken van Overstad die dreigen geïsoleerd te raken.
- Denk aan bijzondere combinaties: basisschool met gemeenschapsruimte, studenten met stages in woonzorgcomplex, et cetera.
- Wees zuinig op bijzondere elementen: mooie gebouwen, industriële relicten. Ze versterken de identiteit.

Veel van de activiteiten versterken elkaar. Als overlast van de bouw minder is voelen mensen zich prettiger en zullen ze minder snel aan bel trekken als er wel wat is. Door bewoners te betrekken bij de inrichting van de openbare

Noot 3 Een BLVC plan heeft betrekking op de bouwperiode en daarin is aandacht voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie.

ruimte leren ze elkaar kennen en wordt de sociale samenhang versterkt. Als kunstenaars in de bouwfase ruimte ter beschikking krijgen vergroot dit de levendigheid en hun kunstwerken kunnen op verschillende plekken in Overstad een tijdelijke of permanente plaats krijgen.

Veel hangt af van tijdigheid van informatie en openheid over de situatie richting bewoners en ondernemers. Als dat eenmaal goed zit zullen bewoners zich ook sneller open stellen naar de ontwikkelaars van Overstad, de gemeente en naar elkaar.

Bijlagen

Bijlage 1 Matrix Quick Scan

Matrix

Plannen	1. Bestaande situatie	2. Masterplan/structuurplan	3. ReMap Overstad	4. Aanbevelingen
Parameters				
Mens				
Algemeen (WMO-gerelateerd)	Sociale voorzieningen op het bestaande deel van Overstad (schiereiland)	- Er staat weinig in over sociaal-maatschappelijke uitdagingen in Overstad, behalve 3.4.4. 'duurzaamheid'. Ambities zijn: sociale veiligheid/leefbaarheid, verscheidenheid voorzieningen/gebouwen, verscheidenheid lagen bevolking. Hoe? Ruimte bieden basisschool, kinderopvang en wijkcentrum (ouderen, jongeren), ruimte meerdere horecagelegenheden, participatie toekomstige gebruikers, gesprekken Hogeschool/universiteit voor vestiging met halte OV en loopafstand spoor - Komt tegemoet aan aantal sociaal-maatschappelijke zaken: basisschool, InHolland, woonwerkeenheden, studenteneenheden, aandacht voor participatie betrokkenen. Niet tegengekomen: wijkcentrum en OV. Op p.67 gaat het om doelgroepen voor de woningen: stadsbewoners, vinexbewoners die weer dichterbij stad willen wonen, jonge tweeverdieners, 55-plussers. Niet genoemd zijn mensen met krappe beurs, (sociale) huurders.	- WMO: hoe zit met bijzondere doelgroepen: kwetsbaren, ouderen, mensen met een beperking? Woonvormen, toegankelijkheid., openbaar vervoer, zorgvoorzieningen. - In nieuwbouwwijken die enkele jaren zijn opgeleverd inmiddels al problemen ontstaan. IJburg kent rond de sociale huurwoningen al problemen met hangjongeren en vandalisme. Ypenburg heeft lastige jongeren (uitgaansverbod). Geen voorzieningen. - Wijkcentrum uit Masterplan is oplossing. Maar wat is probleem? Gaat het om ruimte te bieden aan ontmoeting en voor gezamenlijke activiteiten, clubs/verenigingen/ belangengroepen/vrijwilligersverenigingen et cetera? Tegelijkertijd komen er veel mensen te wonen die daar geen behoefte aan hebben: starters en tweeverdieners, oud-Vinexbewoners. Wat te doen met mensen die alleen om hun eigen huis geven? - Wat te doen voor 55-plussers? - Ontmoetingslocatie bij winkelgebied? En dan jongeren: deel bewoners heeft kinderen. Hoe zit het met trapveldjes en andere jongerenvoorzieningen? - Hoe staat het met beleving, identiteit? Hoe krijgen bewoners idee dat ze samen in een nieuwe wijk wonen?	- De sociale component kan veel sterker in zowel masterplan / structuurplan als in ReMap. Begin ReMap met sociaal-maatschappelijk eindbeeld: wat voor gemeenschap willen we creëren in dit gebied? Daarna pas het 'hoe'. - De gemeente heeft een sociaal supervisor aangesteld. AM zou ook een sociaal supervisor kunnen aanstellen als counterpart. Dit is bovendien aan belangrijk signaal. Naar de gemeente - Gemeenten zijn op dit moment bezig met de ruimtelijke vertaling van de Wmo. Dit leidt onder meer tot veel aandacht voor verschillende begeleide woonvormen, woonzorgzones, sociaal-maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld in multifunctionele accommodaties). In ReMap zou je in het sociale (openings) hoofdstuk aandacht kunnen besteden hoe er in Overstad met de ruimtelijke vertaling van sociaal beleid wordt omgegaan. Het betekent niet dat in Overstad voor elke doelgroep gezorgd hoeft te worden, maar wel dat aangegeven wat er wel gebeurt in Overstad. - Jongeren en ouderen behoeven nadere aandacht. Een wijkcentrum is één van de oplossingen, maar niet zaligmakend. Ouderen en jongeren zullen veelal aangetrokken zijn tot het levendige gebied rond de boulevard. - Identiteitsbeleving kan gestimuleerd worden op verschillende manieren. Referentie welkomstbuurtpakket IJburg met informatie voorzieningen en gemeente (uit Wmo-project).

Plannen Parameters	1. Bestaande situatie	2. Masterplan/structuurplan	3. ReMap Overstad	4. Aanbevelingen
Branchering Sociaal		Uitspraken over wenselijkheid wijkcentrum (ouderen/jongeren)	Sociale voorzieningen enkel op schiereiland Kanaalkade Overstad	- Ouderen: ontwikkel Woondienstenzone (Bibliotheek, restaurant, hulpposten, speeltheek en woningen , (ref. St. Jozef, Liebergen, Hilversum) - Zoeklocatie: Wonen aan de boulevard (zuid) in buurt winkels en centraal plein goede koppeling OV - Bijzondere woonvormen (mensen met krasje) kunnen in de buurt van de woondienstenzone plek krijgen (persoonsgebonden budget) . Of voor de gewenste geborgenheid of om (vrijwilligerswerk te doen. - Sociaal eenzamen kunnen vanuit het woondienstencentrum vrijwilligerswerk doen (referentie: voorlees opa- en omaproject Almere) - WIMBY: sociaal pension of vergelijkbaar meteen opnemen/bestemmen kleinschalige opvang in buurt
				ROC INHOLLAND levert stagiaires/leerwerkplekken in de vorm van sport-coaches, koks, verplegers en dergelijke voor sociaal restaurant, woondienstenzone, ouderensport, jongerenbegeleider (sportjongerenwerker) Referentie INHolland in Julianadorp
Buren / blok/ gebouw				
Attractiviteit openbare ruimte	Bezoning geen invloed op verblijfsklimaat hallen	Centrale plein ligt goeddeels in slagschaduw van geplande hoogbouw	Geplande centrale Overstadplein ligt goed op de zon	Door veelheid aan verkeersbewegingen verliest plein aan kracht/potentie. Haal inrit parkeergarages van plein en zorg voorgeluid-dempende (gebouwde) buffer naar ring.
	Geen water in huidige situatie opgenomen (behalve bestaand water op twee peilniveaus aan de randen van het plangebied	Doodlopend water (zwerfvuil) op kop waterpartij	Uitbreiding watercirculatie en doorstroming	Vergroot inzet water voor nog betere doorstroming: experimenteer met Blauwe achterpaden op binnenterreinen.
	Attractiviteit gebouwde P-voorzieningen Nihil (slechte voorbeelden aan stadszijde)	Ook aanbod halfverdiept parkeren	Ook halfverdiept parkeren (graffitigevoeligheid/kans op doodse dozen (halve plint)	Alle garages verdiept. Zoekrichting: parkeren boven tweede verdieping (goede voorbeelden Twee heren Rotterdam, Laan van Spartaan, Bos en Lommer, Amsterdam
Hergebruik industrieel erfgoed	Waardevolle industriële architectuur (anders dan de officieel vastgestelde) tijdens schouw	Herkent fraaie architectuur, maar doet behalve Ringerscomplex geen uitspraken over opname witte Kruis en voormalige PTT gebouwtjes	Herkent fraaie architectuur als beeldmerk maar doet geen uitspraken over nieuwe functies voor oude industriële architectuur (behalve Ringers) opname	Geef bestemming Witte kruisgebouw, voormalige PTT gebouw (qua korrel kan dit in het woongebied opgenomen worden)

Plannen Parameters	1. Bestaande situatie	2. Masterplan/structuurplan	3. ReMap Overstad	4. Aanbevelingen
				• AMAfilter behouden. Gebouwen lenen zich voor kunstenaars vanwege licht van boven. Rail hoofdgebouwen over weg heen heeft identiteitswaarde.
Branchering: Identiteit verleden	• Ringerscomplex: belangrijk beeldmerk ook in immaterieel erfgoed	• Weinig aandacht voor verhaal achter beeld-kwaliteit	• Chocolaterie en De Ontdekhoek	• Vasthouden ideeën uit ReMap
	• Overstad geniet landelijke bekendheid (o.a. van Til, die opnieuw gaat bouwen in het plangebied)	• Zichtas op nieuwbouw van Til. Reeks pleinen hieraan opgehangen.	• Gemeente wilde met name grotere vestigingen in Overstad hebben (minimaal 1000 m2). Om gebied complementair aan binnenstad te laten zijn. AM vraagt of dit kan verminderen naar 500m2. Met andere woorden: het wordt kleinschaliger. Toch meent AM dat nog steeds complementariteit binnenstad wordt behouden.	• Misschien moet aan het centrale woninginrichtingsplein ook ruimte komen voor ambachtelijk meubelbouwers en creatieve ontwerpers? Dat vergroot exclusiviteit. En kan een opmaat betekenen voor een nieuwe Brand. Op een andere schaal dan die van voorheen (heden
Branchering INHOLLAND		• Conservatieve Brancherings ideeën	• Identiteit: Technologie, Talent en Tolerantie	• Mogelijkheden coaching studenten ROC, stages bij ZORG, CULTUUR, TOERISME/Horeca—instellingen
Dubbelgebruik		• Weinig aandacht	• Weinig aandacht	• Poppodium, ROC wellicht ook combineren functies en gebruik accommodatie in combinatie met te ontwikkelen gemeenschapshuis (referentie Laan van Spartaan/Bos en Lommer, Amsterdam)
				• Dubbelgebruik in de vorm van nieuwe (tijdelijke) kerken: In Noord Holland zijn erg veel Polen, die vaak katholiek zijn. De behoefte aan gebedshuizen neemt toe. Nieuwe kerken lijken niet realistisch, maar dubbelgebruik van publieksvoorzieningen...zeker!!!
Zoeklocatie Basisschool		• In bouwblok aan Kwakelkade: positief is veiligheid/geborgenheid speelplek bij opnemen school in afgesloten bouwblok	• Moeilijke plek tegen van Til aan: veel schaduw voor speelplein	• Mogelijke optie speellocatie op deze plek: speelplaats op het dak (referentie: school architect Kristinsson, Deventer.e.a.)
Mixen van woningen	•	• Mix wooncategorieën en voorzieningen	• Mix wooncategorieën en voorzieningen • Een mengvorm van huur, koop en huurkoop gaat plaatsvinden op buurt- en mogelijk straatniveau.	• Mixen op blokniveau is gewenst. Vanuit Wmo-traject IJburg is gebleken dat je bij voorkeur niet binnen de blokken gaat mengen. Slechte referentie: Gebouw Hoop Fortuyn, liefde (Zeeburg, Amsterdam)
Zoeklocatie Basisschool		• In bouwblok aan Kwakelkade: positief is veiligheid/geborgenheid speelplek bij opnemen school in afgesloten bouwblok	• Moeilijke plek tegen van Til aan: veel schaduw voor speelplein	• Mogelijke optie speellocatie op ze plek: speelplaats op het dak (referentie: school architect Kristinsson, Deventer.e.a.)

Plannen Parameters	1. Bestaande situatie	2. Masterplan/structuurplan	3. ReMap Overstad	4. Aanbevelingen
Mixen van woningen		Mix wooncategorieën en voorzieningen	- Mix wooncategorieën en voorzieningen - Een mengvorm van huur, koop en huurkoop gaat plaatsvinden op buurt- en mogelijk straatniveau.	Mixen op blokniveau is gewenst. Vanuit Wmo-traject IJburg is gebleken dat je bij voorkeur niet binnen de blokken gaat mengen. Slechte referentie: Gebouw Hoop Fortuyn, liefde (Zeeburg, Amsterdam)
Plekken voor de jeugd	Op parkeerterrein is een kleine skateramp	Geen rekening met plekken voor de oudere jeugd	Voorziet in slimme langzaamverkeerverbinding met bestaande Playground Ouddorperpolder	- Indicatief aangeven speelplekken in Overstad: scheiding tussenkinderen (tot 8) en jongeren (9-17/18) - Onderscheid Cruijffcourt en pannaveldjes, . - Bij speelplekken kleine kinderen zitgelegenheid ouders, maar ook voor ouderen, die vertier willen - Op detailniveau: drinkfontein en afvalbakken bij banken op de zon.
				Op dit planniveau is het goed om speelplekken zo te organiseren dat er geen segregatie optreedt. Door de openbare ruimte zo te bestemmen dat kinderen en jongeren uit verschillende klassen elkaar op straat tegenkomen draagt dit bij aan integratie. (Referentie Kreekwijk, Zaanstad)
Sociale cohesie (gebouwniveau)				Mensen moeten elkaar op meerdere plekken kunnen ontmoeten. Te denken valt aan gemeenschapshuis (zie elders) sociaal restaurant, gemeenschappelijke ruimten in woonzorgcentrum, jeugdhonk. Al deze plekken worden gerund door professionals. Combinaties zijn mogelijk
Sociale cohesie openbare ruimte				Met bewoners parken/plekken openen (referentie: DS-landschapsarchitecten: met buurtbewoners bij opening wijkpark Poelgeest (vogel- en waterdieren-excursies) met en door betrokken buurtbewoners van Oegstgeest.

Plannen Parameters	1. Bestaande situatie	2. Masterplan/structuurplan	3. ReMap Overstad	4. Aanbevelingen
Deelgebieden				
Sociale ogen/zichtbaarheid	Woonboten voegen informele controle toe aan Hoornse vaart	Gaat uit van zelfde concept	Bundelt woonboten in buurtje: geeft segregatie	- Verdeel woonboten langs water Hoornse Vaart en maak van de woonbotenlocatie een bijzondere architectonische plek op de kop (watergerelateerd) - Woonboten versterken levendigheid. Tegelijkertijd beperken ze het zicht op water, o.a. vanwege schuttingen bij tuinen. Regelgeving bij omvorming nodig bij handhaven tuinen (=betrokkenheid).
Markering	Ouddorper polder minimale diepte tuintjes. Dit geeft afscherming van de straat (blinding i.v.m. privacy)		Weinig grondgebonden woningen. Grondgebonden woningenkans op (te) ondiepe voortuinen: dan volgt afgrendeling/ blinding ramen.	Maak voortuinen tussen 2.50-5.00 meter: dit verhoogt interactie tussen woning en openbare .
	Rommelig geheel	Gesloten bouwblokken worden nagestreefd daarmee ontstaat helderheid in zonering (n.b. 70% inbraken vindt van achterzijde woningen plaats)	- Veel semi openbare ruimten met een moeilijke begrenzingslijn - Superblokken met losse bebouwing binnenin. Geeft moeilijke eigendomsgrenzen (gevoelens van geborgenheid ontbreken. Negatieve referentie IJburg Haveneiland West).	- Streef naar heldere gesloten blokken met rechte rooilijnen en boven erkers en balkons. - Experimenteer met blauwe achterpaden door gesloten bouwblokken: wel heldere markering en identiteit, minder gevoelig voor woninginbraak.
Attractiviteit (levendigheid)	Levendige gebiedjes (Kwakelkade) en boulevard	Boulevard Kwakelkade (boten)	Boulevard referentiebeeld Maastricht	Dubbele levendigheid bij Kwakelkade met woonboten
Gezondheidszone				Veel steden werken aan gezondheidsparken bij grootschalige nieuwbouw. In Overstad is dit geen item, maar aspecten van een Gezondheidspark op buurtniveau zijn wel interessant om over na te denken. Het gaat dan over de directe omgeving van een woondienstzone en de levensloopbestendigheid van de omgeving.
Geluidsoverlast		Gesloten bouwblokken zo smal, dat er ware klankkasten ontstaan op het binnenterrein- Bouwblokken zo		Houd rekening met de schaal /maatverhouding van de binnenterreinen.
			Ontwikkelen poppodium	Een poppodium kan ook voor geluidsoverlast zorgen. Vooral veroorzaakt door bezoekers, die na afloop in de buurt blijven hangen. Zorg op voorhand voor een overlastconvenant tussenbuurt en exploitant (referentie DE Hallen in Oud West, Muziekhuis Leiden (beiden door DSP-groep opgesteld)

Plannen Parameters	1. Bestaande situatie	2. Masterplan/structuurplan	3. ReMap Overstad	4. Aanbevelingen
Plangebied				
Fasering op hoofdlijnen	Nu is er in aansluiting met de oude kern van Alkmaar bebouwing aan de Boulevard	In drie fases opgeleverd. Door fasering ontstaan in 2010 geïsoleerde buurtjes	Door fasering ontstaan minder kwetsbare buurten. Bovendien wordt de verbinding met de Ouddorperpolder gelegd, waarmee sociale kritische massa verschijnt	Houd vast aan faseringsvoorstel. Onderzoek mogelijkheden om eenvoudige sloopbare hallen (noord-west toch deels her te gebruiken voor ROC)
Sociale ogen	Langs Boulevard recente nieuwbouw met goede oren (balkons)en ogen	Dito opgenomen	Dito opgenomen	Zet in op balkons in het hele gebied (waar geen dove gevel nodig is), opdat de informele controle door het gebied wordt verspreid.
Levensloopbestendigheid		Weinig uitspraken	Aandacht voorverschillende aspecten van straatmeubilair, zoals inpandig fietsparkeren (voorkomen hindernissen op straat), ondergrondse vuilophaal, maar zou ook aandacht moeten zijn voor het zonder hindernissen vanuit woningen bij winkels e.d kunnen komen moeten zijn. T	Visie op straatmeubilair, creëer op de routes rustpunten, bijvoorbeeld banken, die beetje hellingen (makkelijker eruit opstaan (referentie Amsterdam Oost/watergraafsmeer, Middenweg)
Attractiviteit openbare ruimte (materiaal)		Hoogwaardige kwaliteit openbare ruimte	Hoogwaardige kwaliteit openbare ruimte	Koppelen aan superplus beheer van de openbare ruimte
Attractiviteit langzaamverkeersroutes	Loodrechte onproportioneel brede verbindingen	Rare slinger in plaats van huidige rechte lijn. Irritant voor fietsers. Fietsroute van noordpunt naar binnenstad nu alleen door om te rijden.	Route voor fietsers ontspannen en interessant.	- Uitbreiding met route langs watergangen optioneel - Eenrichtingsverkeer auto's: onlogisch als je de hele slinger moet nemen terwijl je er aan de andere kant eenvoudig er kunt komen. Dit komt verkeersveiligheid niet ten goede.
Attractiviteit Water	Niet voelbaar	Voelbaar, maar beperkte toevoeging	Goede inzet en continuïteit	Koppelen aan rustpunten/banken, speelplekjes, attractief groen tussen woonboten (terug naar voorstel Masterplan)
Hergebruik industrieel erfgoed		Geen aandacht voor krachtige industriële architectuur	Te weinig aandacht voor kansen (zie later bij fasering)	Laat relicten van het verleden staan en bestem ze in het eindbeeld (referentie ROC Hart van Zuid, Hengelo Ov, voormalige zuiveringsinstallatie Zeeburgereiland, Amsterdam)
Betrokkenheid jongeren/jongerenparticipatie				- Maak van meet af aan plekken voor jongeren in de buurten, zelfs voordat de woningen er komen. Elke keer verhuizen (NIMBY) is niet goed voor sociale cohesie. - Samen met jongeren werken aan openbare ruimte (referentie project Kids & Space Polderweggebied, Amsterdam Oost/Watergraafsmeer, Liebergen Hilversum)
Omvorming van bouwput naar woonwijk				Locatietheater tijdens bouwput (ref. Grittheater Potsdamer Platz, Berlin)Leg de transformatie vast. Betrek Alkmaar bij omvormingsproces (verlicht de bouwoverlast)

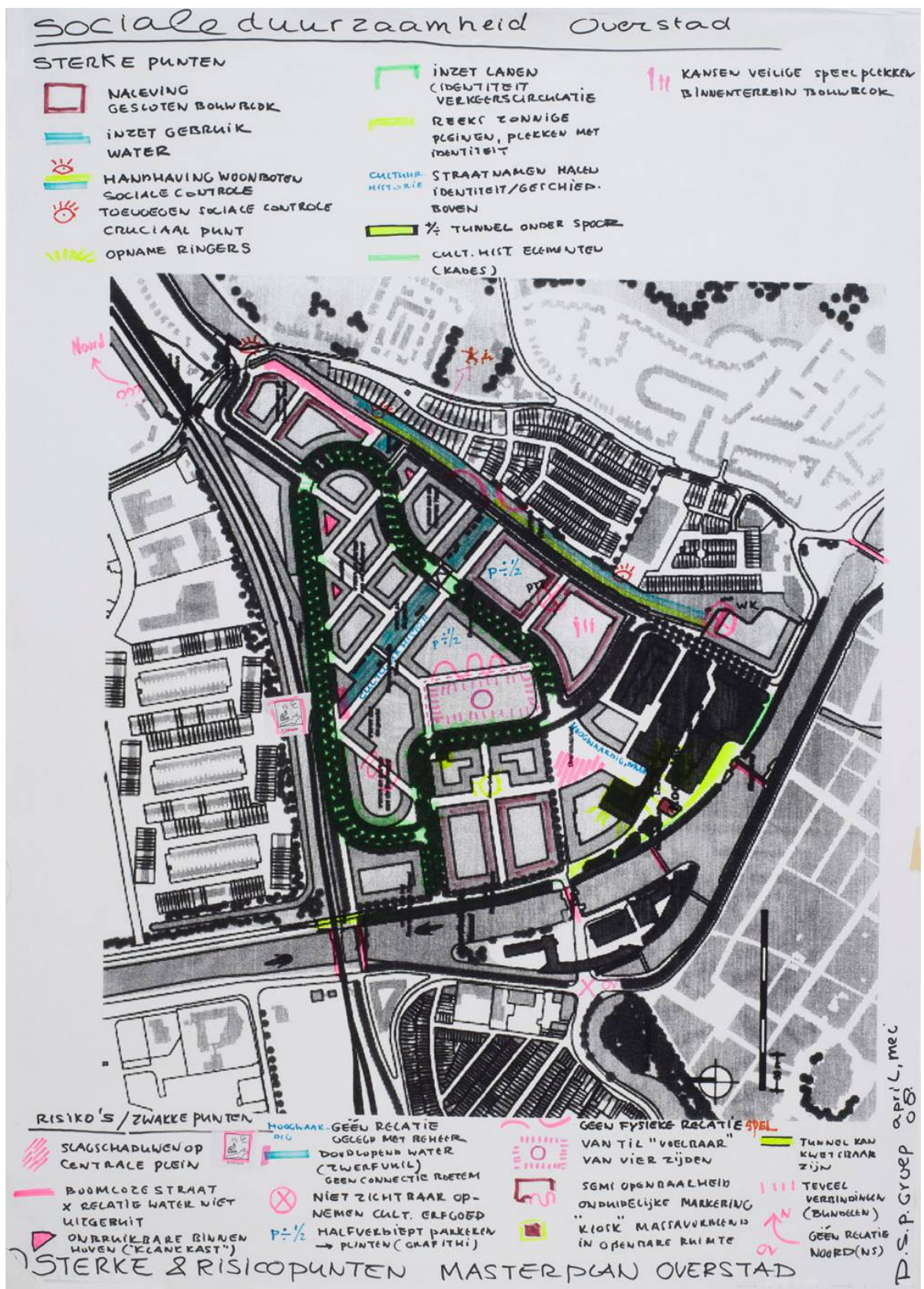
Plannen Parameters	1. Bestaande situatie	2. Masterplan/structuurplan	3. ReMap Overstad	4. Aanbevelingen
Gemeenschapszin vanaf het begin				• Beginnen met gemeenschapshuis Overstad • Naast het maken van een woonzorgvoorziening is een gemeenschapshuis een goede keuze om vanuit een voorziening jongeren, ouderen te begeleiden met buurtopbouwwerk • Voorbeeld"De kamers in Vathorst, Amersfoort (inloop koffie en thee, bibliotheek, theatertje) Verdere uitwerking: zie faseringsstudies 1 juni 2008 (fase II DSP)
Communicatie				• Maak nieuwsbrieven voor en vanuit welzijnsorganisaties (referentie IJburg, wijk zonder scheidslijnen). Hierin sociale informatie zoals aankondiging over projecten waar jong en oud elkaar ontmoeten.
Tijdelijke kunst door en met bewoners/ bewonersparticipatie				• (Referentie Vario Mundi, Amersfoort Vathorst) Met de eerste bewoners kunstprojecten realiseren. Onder leiding professionals en sociaal geëngageerde kunstenaars (à la Jeanne van Heeswijk, Hieke Pars, Ida van der Lee
Omgeving/ studiegebied				
	• De omgeving van Overstad heeft veel kwaliteit: dijkje aan oostkant Hoornsevaart met molens, boerderijen en weidelandschap. Mooie fietsroutes- aansluiting op fietsroute-net. • In gebied ten noordoosten van Overstad veel sportvoorzieningen: velden en sporthal. Fiets-tunnel richting station Alkmaar-Noord is smal en je kunt uiteinde fietstunnel niet zien. Toe aan vervanging?		• Fysieke barrière Overstad en Alkmaar-Noord. Er wonen veel mensen in Alkmaar-Noord. • Looproute station - binnenstad is west-oost. Nu wil je mensen ook richting het noorden krijgen	• Doorlopende verbindingen heel belangrijk. Logische fiets- en looproutes: veilige dagroute, avondroute Niet teveel gescheiden stromen aanbieden. • Communicatie met proRail over onderdoorgang uit 1980 Verbeterslag nodig.
Toegankelijkheid: Aantal bruggen Noord Hollands kanaal	• Vijf oversteekmogelijkheden (incl. tweezijdige spoorbrug) • Tesselsebrug (onder stadskantoor) en Friesche brug (aan oostkant) zijn goede verbindingen, maar vooral Tesselsebrug vanwege druk verkeersplein voor brug minder overzichtelijk voor fietsers.	• Vijf, waaronder twee nieuwe (bij spoorbrug verdwijnen ze i.v.m. tunnelconstructie	• Vijf	• Terugdringen en streven naar gebundelde stromen: wel realiseren nieuwe aantakking i.p.v. bestaande ter hoogte van Ringerscomplex zonder ingewikkelde hellingbanen. • Spoorbrug: kiezen voor ene kant fietsers, andere kant voetgangers. (bij keuze oversteek spoor op maaiveld; zie hierna)
Toegankelijkheid: oversteekbaarheid spoor	• Overgang op maaiveld	• Tunnel	• Tunnel	• Oversteekbaarheid maaiveld (onderdoorgangen altijd een aanslag op onveiligheidsbeleving (1) en wachten voor spoorbomen geeft dorpse cohesie (2)

Bijlage 2 Kaartmateriaal uit workshop

A SWOT huidige situatie



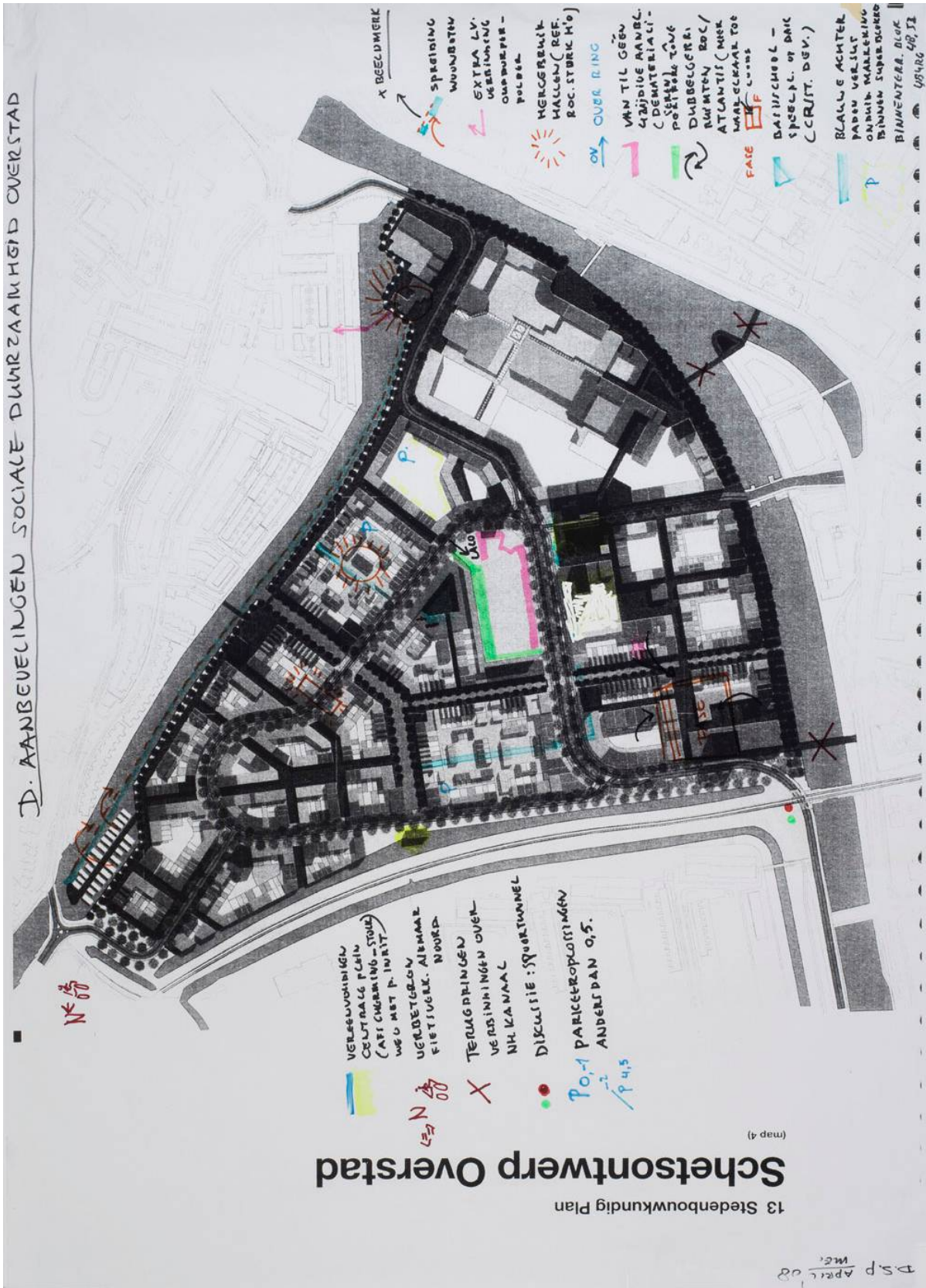
B SWOT Masterplan



C SWOT Remap



D Aanbevelingen



E Fasering 1



F Fasering 2



G Fasering 3

