



**HERZIENE
NOTA VAN UITGANGSPUNTEN
DOELENVELD**



1.	Inleiding	5
2.	Uitgangspunten	6
	Algemene uitgangspunten	6
	Bebouwingsvoorschriften	7
	Programma	7
	Beeldkwaliteit en welstandscriteria	9
3.	Ontwikkellocaties	10
	Hotel	10
	Doelencomplex	11
	De Burcht	12
	De Harmonie	13
	Videotheek	14
4.	Uitgangspunten openbare ruimte	15

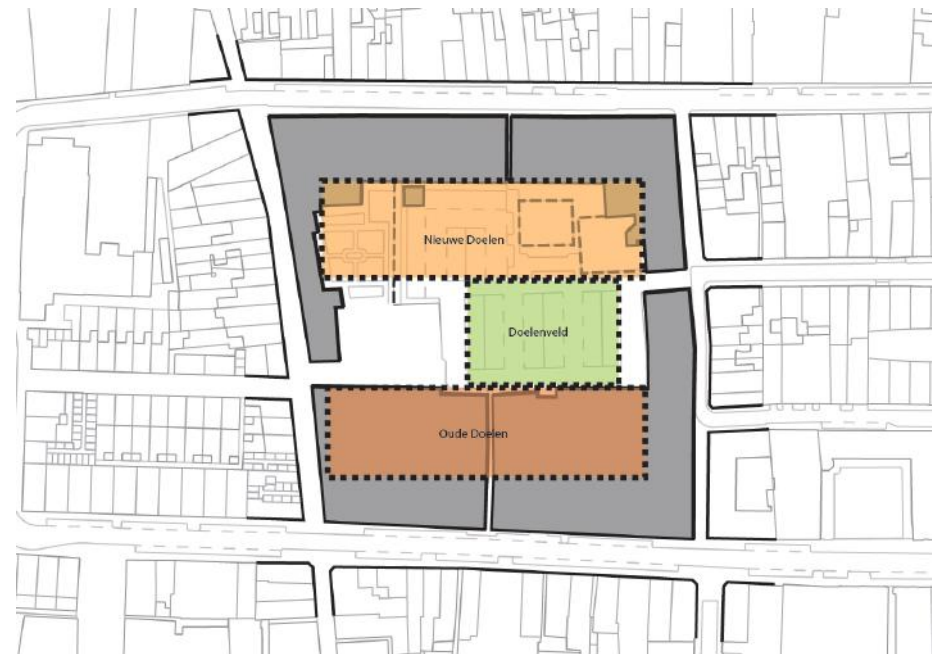


1. INLEIDING

Als gevolg van het raadsbesluit (6 juli 2011) om te stoppen met het project YXIE op het Doelenveld, zijn de vigerende kaders niet meer actueel. Deze ruimtelijke en juridische kaders maken de ontwikkeling van YXIE mogelijk. Het betreft het 'Beeldkwaliteitplan en welstandscriteria Doelenveldcarré' (vastgesteld jan 2011) en het 'Bestemmingsplan Doelenveld Carré' (vastgesteld jan 2011).

Door de vaststelling van dit voorliggend document, 'Herziene nota van uitgangspunten Doelenveld', worden de ruimtelijke kaders voor het Doelenveld bijgesteld. Het "Beeldkwaliteitplan en welstandscriteria Doelenveldcarré (jan 2011) zal dan moeten worden ingetrokken. De gemeentelijke welstandsnota wordt daardoor van toepassing verklaard. Te zijner tijd zal het vigerende bestemmingsplan Doelenveld Carré worden herzien, op basis van dit document 'Herziene nota van uitgangspunten Doelenveld'. In de tussentijd kunnen ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden door middel van een afwijking van het vigerende bestemmingsplan.

In deze 'Herziene nota van uitgangspunten Doelenveld' zijn de ruimtelijke uitgangspunten en, waar nodig, aanvullende beeldkwaliteitscriteria opgenomen ten behoeve van de ontwikkelingslocaties rondom het Doelenveld. Deze ontwikkellocaties bevinden zich in de bebouwingsranden rondom het Doelenveld, het betreft bestaande panden waarvoor een nieuwe invulling gezocht zal worden. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat er geen verdere verdichting van het Doelenveld zal plaatsvinden. In de openbare ruimte wordt de historische structuur van de schietbaan en het groene veld (Doelenveld) weer herkenbaar gemaakt. De openbare ruimte krijgt een groene inrichting, gecombineerd met ca. 37 parkeerplaatsen op maaiveld.



Schematische weergave van de historische structuur op het Doelenveld

2. UITGANGSPUNTEN

Algemene uitgangspunten

Voor de herinrichting en de ontwikkeling van het Doelenveld gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- Op het Doelenveld worden ca. 37 parkeerplaatsen op maaiveld aangelegd. Deze parkeerplaatsen vallen onder het parkeerregime voor de binnenstad, dat wil zeggen betaald parkeren met vergunning voor omwonenden.
 - Geen verdere verdichting van het Doelenveld. Incidenteel zijn kleinschalige aanbouwen of aanpassingen ten behoeve van de herbestemming van panden toegestaan.
 - De entree voor autoverkeer ligt aan de zijde van de Lombardsteeg, het Doelenveld is autoluw. Overige toegangen tot het Doelenveld zijn voor voetgangers. Het Doelenveld maakt onderdeel uit van een netwerk van wandelroutes langs de pleinen in de binnenstad, door de verbrede voetgangerssteeg aan de zijde van de Gedempte Nieuwesloot (Schutterspassage).
 - De ontwikkeling van de ontwikkellocaties zal integraal moeten worden afgestemd op de herinrichting van de openbare ruimte van het Doelenveld.
 - De historie van het Doelenveld geldt als referentie voor de herinrichting, dit houdt onder andere in:
 - > Het herkenbaar maken van de historische ligging van de schietbaan en het naastgelegen Doelenveld.
 - > Het Doelenveld is van oorsprong een groen terrein met een publiek karakter. De openbare ruimte wordt heringericht, met meer ruimte voor groen en verblijf. Door een aantal publieke functies (cultuur/toeristisch/recreatief) te huisvesten in de ontwikkellocaties, wordt het publieke karakter van het Doelenveld versterkt.
 - > Meerdere panden rondom het Doelenveld hadden een publieke bestemming, waarbij bijzondere aandacht besteed was aan de vormgeving van de achtergevels. Bij de herbestemming van de panden wordt aandacht besteed aan de vormgeving en functie van de gevels aan het Doelenveld. Het is wenselijk dat er een aantal voorzides aan het Doelenveld komen.
- > Er was vroeger een relatie tussen de bebouwing en de openbare ruimte, bijvoorbeeld tussen de St. Sebastiaansdoelen en de schietbaan. Uitgangspunt bij de herinrichting van de openbare ruimte en de herbestemming van een aantal panden, is dat er weer (ruimtelijk en programmatisch) een relatie ontstaat tussen bebouwing en openbare ruimte.
 - > Behouden en versterken van het omsloten karakter.

Bebouwingsvoorschriften

Er gelden voor het Doelenveld drie bebouwingscategorieën met bijbehorende bouwvoorschriften:

Bebouwingscategorie 1:

- Maximaal vier lagen plus kap
- Max. bebouwingshoogte 16,0 meter, goothoogte tussen 8 en 12 meter
- Pandbreedte tussen 6 en 9 meter
- Verticale geleding van de gevel

Bebouwingscategorie 2:

- Maximaal drie bouwlagen plus kap
- Max. bebouwingshoogte 12,0 meter, goothoogte tussen 5 en 8 meter
- Pandbreedte tussen 5 en 8 meter
- Verticale geleding van de gevel

Bebouwingscategorie 3:

- Maximaal twee bouwlagen plus kap
- Max. bebouwingshoogte 10,0 meter, goothoogte tussen 3,5 en 6 meter
- Pandbreedte tussen 3,5 en 6 meter

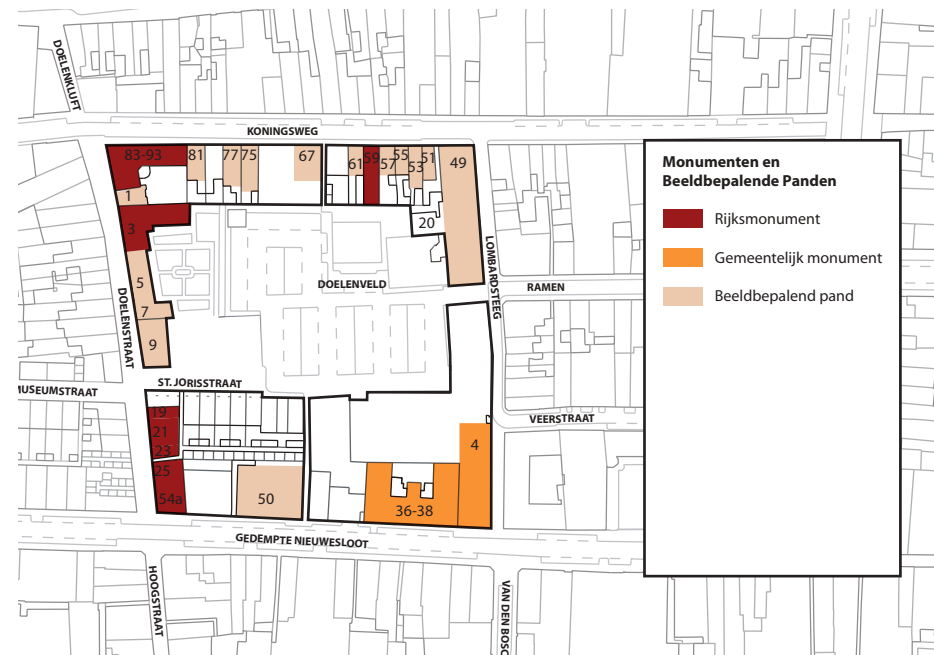


Bebouwingscategorieën

Programma

Monumenten worden behouden, hersteld en krijgen een nieuwe functie (herbestemmen). Beeldbepalende panden worden zoveel mogelijk opgenomen in de plannen. Voor het programma gelden de uitgangspunten:

- Het Doelenveld heeft het karakter van stedelijk woonhof. In de randen wordt wonen gecombineerd met een aantal bijzondere functies;
- Aan de Gedempte Nieuwesloot behoud en intensiveren van centrumfuncties, gemengd met wonen. Wonen op de verdieping wordt gestimuleerd, een woning op de begane grond moet omgezet kunnen worden in een commerciële ruimte (multifunctionele plint);
- Intensiveren van de woonfunctie langs de Koningsweg en de Lombardsteeg;
- (Behoud van) kleinschalige detailhandel, werkruimtes en/of ateliers in combinatie met wonen langs de Doelenstraat;
- Mogelijkheden onderzoeken van (bijzondere vormen van) wonen áán het Doelenveld.
- Horeca is mogelijk, mits hier geen sprake is van een nieuwe horecaconcentratie in de binnenstad. Het heeft dan ook de voorkeur dat een horecavoorziening ondersteunend is aan een andere functie (bijvoorbeeld hotel of museum). Daarnaast zijn er maximaal 3 horeca-functies toegestaan aan het Doelenveld.



Monumenten en beeldbepalende panden

Beeldkwaliteit en welstandscriteria

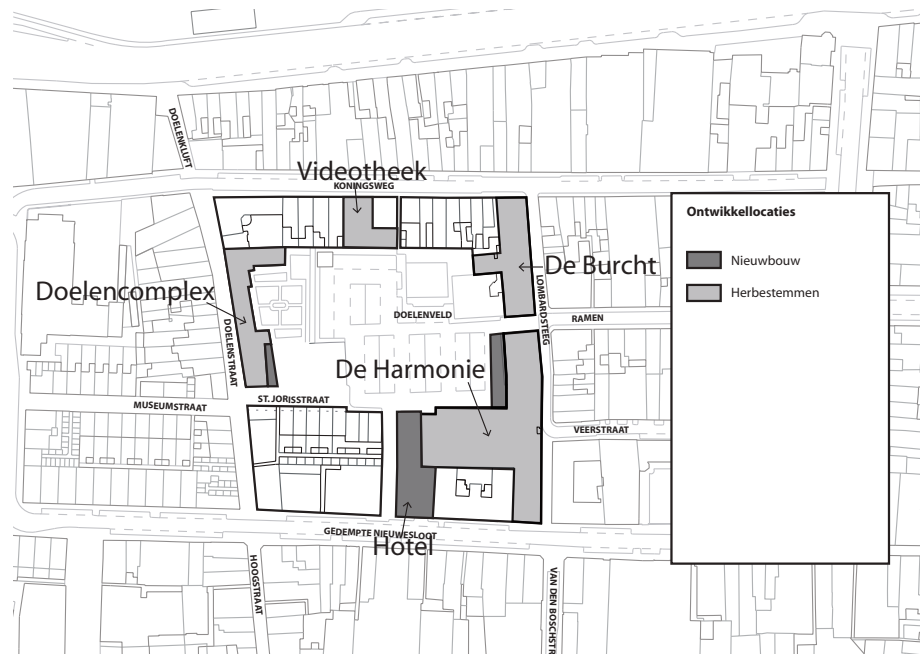
Ten behoeve van het welstandstoezicht is de gemeentelijke welstandsnota van toepassing. Aanvullend daarop gelden voor het Doelenveld de volgende specifieke bebouwingsrichtlijnen:

- Voor het Doelenveld is aangegeven dat er voor het Doelenveld gekozen moet worden voor een inrichting als rustige, omsloten, groene, autovrije ruimte. Dit kan leiden tot een gebied met een aparte intieme sfeer, visueel aansluitend op de Doelentuin, waarbij een unieke mogelijkheid is om in het drukke centrumgebied een rustpunt van redelijke omvang te creëren. De woonbestemming zal worden afgewisseld met ateliers, galeries en incidenteel een theehuis of cafeetje. Ook behoort het Doelenveld volgens dit plan tot het voetgangersgebied. Dit houdt in dat de auto te gast is. Er worden ca. 37 parkeerplaatsen behouden op het Doelenveld.
 - De algemene bebouwingsrichtlijnen voor het Doelenveld zijn:
 - > Uitgangspunt is een aaneengesloten bebouwingsstructuur
 - > Ter plaatse van straathoeken dient de voorgevel gericht te zijn op de in hiërarchie belangrijkste ruimte
 - > Individuele opzet per pand
 - > Kaphelling 50 tot 60 graden
 - > Nokrichting loodrecht op voorgevel
 - > Kapvorm: zadeldak
 - > Bij winkelbebouwing is de vrije verdiepingshoogte van de begane grond minimaal 3,5m
 - Specifiek voor straten smaller dan 7m geldt:
 - > Bebouwingsstructuur aaneengesloten of halfopen
 - > Kapvorm vrij
 - Aan de zijde van de straten in de rooilijn bouwen, aan de zijde van het Doelenveld zoveel mogelijk aansluiten op rooilijn van naastgelegen panden.
 - De diversiteit van de bebouwing wordt benadrukt door variatie in pandbreedte, goot- en nokhoogte, gevelindeling en architectuur.
- Nieuwbouw wordt vormgegeven met respect voor de hoogwaardige architectuur van de monumentale gebouwen. Zowel hedendaagse architectuur als historiserende bouwstijlen is voorstelbaar.
 - Er is extra aandacht voor de overgang tussen openbare ruimte en bebouwing. Dit vraagt oa. om zorgvuldige positionering van entrees en vormgeving/detailering van de gevels, erfafscheidingen ed.
 - Aansluiting(en) worden zorgvuldig vormgegeven en gedetailleerd. Detailering en kleur dienen de architectonische uitstraling te versterken.
 - Binnenstadseigen materialen toepassen. De toegepaste materialen zijn hoogwaardig en worden mooier naarmate ze ouder worden. Hierbij valt te denken aan metselwerk, hout, natuursteen, koper, glas en aluminium. De toepassing van kunststoffen, kalkzandsteen, betonsteen/-pan/-plaat, en houtwolcementplaat wordt afgewezen. Composiet of sierbeton is wel toegestaan. Pleisterwerk is ondergeschikt. De uitstraling wordt vooral bepaald door de materiaaleigen kleur en -textuur van de toegepaste materialen.
 - Regenwaterafvoer en eventuele duurzaamheidsmaatregelen zoals panelen voor duurzame energieopwekking, overkapping en dergelijke worden geïntegreerd in het architectonisch ontwerp.
 - Voor reclame wordt verwezen naar het gemeentelijk reclamebeleid. Verder is reclame aan de zijde van het Doelenveld toegestaan, onder de voorwaarde dat:
 - > Deze gekoppeld is aan een entree (boven of naast)
 - > Deze integraal onderdeel uitmaakt van de architectuur
 - > Max. 1 reclame-uiting per functie
 - > Niet toegestaan: vrijstaande reclame-objecten, lichtreclame buiten, vlaggen en banieren, reclame op de dakrand.

3. ONTWIKKELLOCATIES

In de bebouwingsranden rondom het Doelenveld bevindt zich een aantal ontwikkellocaties. De huidige functie van de Harmonie als bioscoop/filmzalen zal plaatsmaken voor een andere (culturele) functie. Ook het Doelencolplex en de Burcht zullen op termijn een nieuwe invulling krijgen. Aan de zuidzijde van het Doelenveld is het bestaande hotel reeds uitgebreid. Daarnaast is het wenselijk dat de videotheek aan de noordzijde van het Doelenveld een betere uitstraling en een andere functie krijgt, waardoor dit pand een positieve bijdrage kan leveren aan de herinrichting van het Doelenveld.

De uitgangspunten voor ruimte, programma en beeldkwaliteit zijn hierna per locatie uitgewerkt.

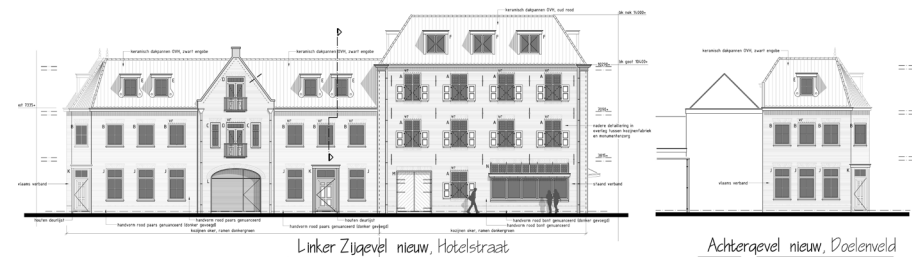
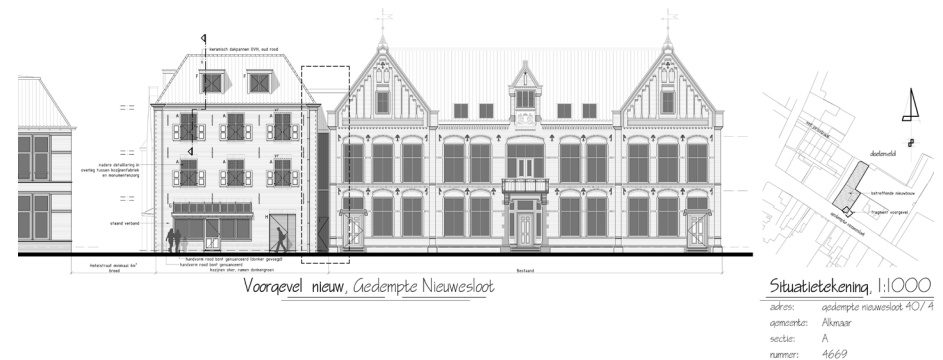


Ontwikkellocaties

Hotel

Het hotel aan de Gedempte Nieuwesloot is reeds gebouwd, de uitgangspunten waren:

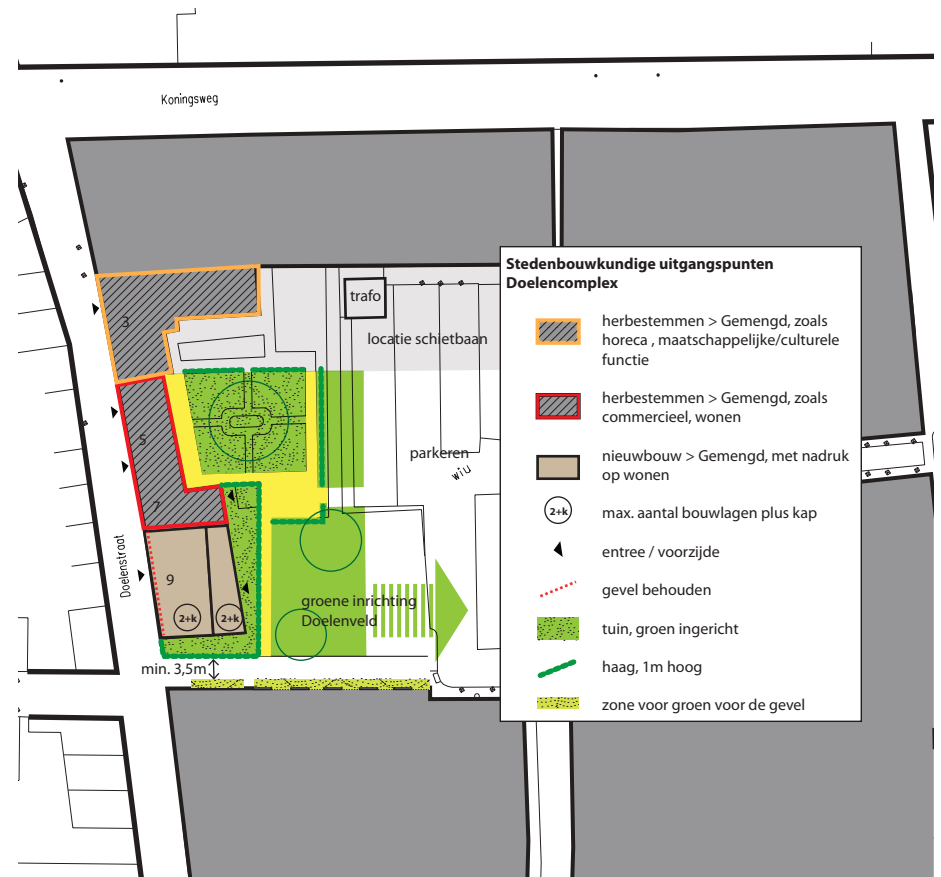
- Verbreden van de steeg tot 6,0m, ten behoeve van representatieve entree tot het Doelenveld vanaf de Gedempte Nieuwesloot. Hiervoor is het voormalige Aldipand met de daarboven gelegen woningen gesloopt.
- De nieuwe bebouwing bestaat uit twee panden: één aan de Gedempte Nieuwesloot (3 lagen plus kap) en één aan het Doelenveld (2 lagen plus kap). Zowel aan de Gedempte Nieuwesloot, de zijde van het Doelenveld, als aan de steeg heeft het plan een representatieve gevel.



Hotel

Doelencomplex

- Voor het programma is uitgangspunt:
 - > Doelenstraat 3 - Bestemming Gemengd, een publiek toegankelijke functie zoals: horeca, maatschappelijke of culturele functie (museum). Terras aan de zijde van het Doelenveld is mogelijk, hierdoor ontstaat een relatie tussen de functie en het Doelenveld.
 - > Doelenstraat 5/7 - Bestemming Gemengd, zoals: wonen, of commerciële ruimte (horeca, detailhandel of dienstverlening) gecombineerd met woningen op de verdieping. Terras aan de zijde van het Doelenveld is mogelijk, hierdoor ontstaat een relatie tussen de functie en het Doelenveld.
 - > Doelenstraat 9 - Bestemming Gemengd, met nadruk op: wonen. Bijzondere woonvormen als woon/werk woningen of atelierwoningen zijn ook mogelijk.
- De panden Doelenstraat 3 t/m 7 worden behouden en herbestemd. Het behoud van Doelenstraat 9 moet worden onderzocht. De technische staat is slecht, maar de gevel van dit beeldbepalende pand is gerenoveerd. Wanneer behoud niet mogelijk blijkt, is het mogelijk hier om nieuwbouw te realiseren, onder de volgende voorwaarden:
 - > Maximaal twee bouwlagen plus kap.
 - > Aanhouden van de bestaande rooilijn aan de Doelenstraat en de St. Jorisstraat.
 - > Behouden van de beeldbepalende voorgevel.
 - > Alzijdige bebouwing: zowel aan de Doelenstraat als aan het Doelenveld is sprake van een representatieve gevel. De gevel aan de St. Jorisstraat is een zijgevel, maar gevelopeningen zijn hier wel gewenst.
 - > Aan de zijde van het Doelenveld kan bebouwing worden toegevoegd ten opzichte van de bestaande bebouwing, door aan te sluiten op de rooilijn van achterzijde Doelenstraat 7. De bebouwingsdiepte van de nieuwbouw varieert van ca. 2,5 tot 4,0m. Maximale bouwhoogte is twee bouwlagen plus kap.
- Vanuit de Doelenstraat is er een groene inleiding en zicht op het Doelenveld, doordat de groen ingerichte ruimte van het Doelenveld wordt doorgetrokken tot aan de Doelenstraat. Naast Doelenstraat 9 komt er geen bebouwing terug voor het gesloopte pand (nr. 11), maar een groen ingerichte tuin met een haag eromheen. Het



Doelencomplex

is voorstelbaar dat deze tuin door middel van een poort in de gevelwand aan de Doelenstraat ontsloten wordt, waardoor het omsloten karakter van het Doelenveld versterkt wordt.

- In de tuinen zijn schuttingen, bergingen, opslag ed. niet toegestaan. De tuinen worden omheind door een haag van 1m hoog, gecombineerd met een laag hekwerk.
- De doorgang naar het Doelenveld is ten minste 3,5m breed. Door een groenstrook (haag, geveltuintje, ed) vóór de gevels van de bestaande woningen aan de St. Jorisstraat, lopen voetgangers niet vlak voor de gevel langs en krijgen de woningen meer relatie met het Doelenveld.

De Burcht

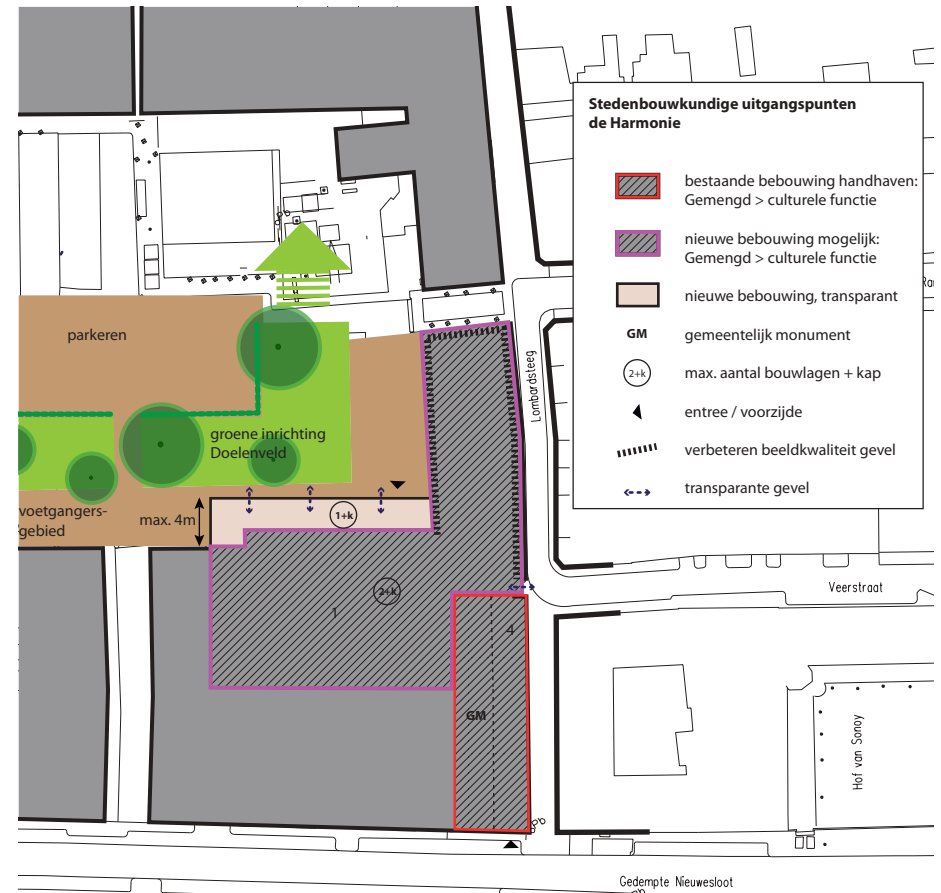
- Uitgangspunt programma Koningsweg 49 en Doelenveld 20 - Bestemming Gemengd, zoals: wonen (bijzondere woningen, bijv. jongerenhuisvesting of atelier-woon/werkwoningen), commerciële- of maatschappelijke functie (passend in een woonbuurt, zoals jeugdherberg, bed&breakfast, tearoom).
- Het gebouw wordt teruggebracht in de oorspronkelijke staat. De aanbouw aan de zijde van het Doelenveld wordt gesloopt.
- Aan de zijde van het Doelenveld een entree toevoegen, gekoppeld aan de tuin. Een terrasje of tuin is hier mogelijk.
- De tuin is groen ingericht en afgeschermd door middel van een haag van 1m hoog, gecombineerd met een laag hekwerk. Schuttingen, bergingen, opslag ed. zijn hier niet toegestaan.
- De trafo op het Doelenveld zal worden vervangen door een inpanidige trafo in de Burcht.



De Burcht

De Harmonie

- Bestemming - culturele functie.
- Het gemeentelijk monument wordt behouden en in ere hersteld. Entree aan de Gedempte Nieuwesloot is mogelijk.
- Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. Verhoging van bouwmassa is toegestaan tot maximaal 2 lagen plus kap.
- Pand aan Lombardsteeg, Ramen en Doelenveld (filmzaal):
 - > Verbeteren beeldkwaliteit van de gevel.
 - > De muur aan de Lombardsteeg is een (deels herbouwde) muur die vroeger behoorde bij de Bank van Lening en de Oude Doelen afsloot. De toegangspoort is nog deels aanwezig (zuil). De betekenis van deze muur moeten worden behouden en versterkt.
- Aan de zuidzijde van het Doelenveld is ruimte voor een aan/uitbouw:
 - > Max. bouwhoogte 1 bouwlaag plus kap
 - > Max. bouwdiepte ca. 4m, ter plekke van de terugspringende rooilijn (overige maximale bouwdiepte ca. 2m)
 - > Verblijfsfunctie met extroverte uitstraling naar het Doelenveld
 - > Transparante gevel
 - > Voor de gevel is (beperkte) terrasruimte mogelijk
 - > Entree is hier mogelijk

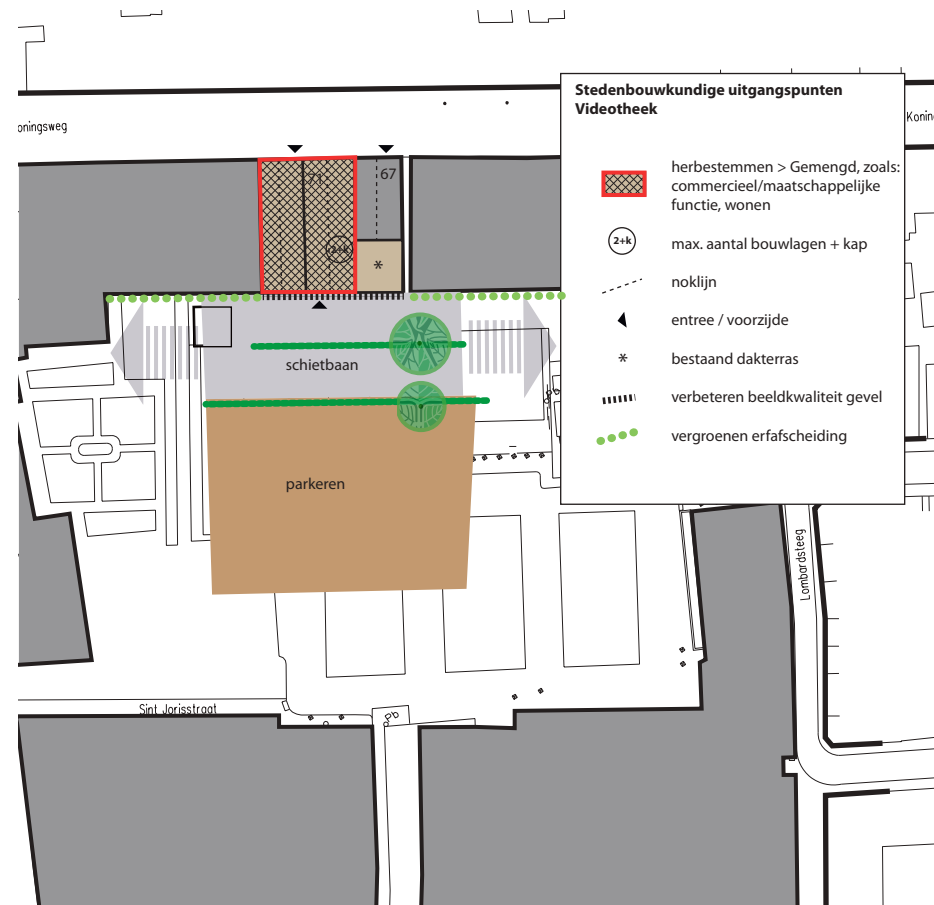


De Harmonie

Videotheek

Naar aanleiding van een particuliere vraag over de mogelijke herbestemming van dit pand, zijn hieronder de mogelijkheden aangegeven.

- Programma - Bestemming Gemengd, zoals:
 - > Begane grond: wonen, commerciële- of maatschappelijke functie (passend in een woonbuurt, zoals dienstverlening, gezondheid, sport).
 - > Verdieping: wonen.
 - > Tuin/dakterras is mogelijk op eigen terrein, aan de zijde van het Doelenveld
- Alzijdige oriëntatie van de bebouwing en de functie, dat wil zeggen dat er zowel aan de Koningsweg als aan het Doelenveld een voorzijde is. Op het Doelenveld is een terras mogelijk.
- De gevel aan de zijde van het Doelenveld wordt vervangen door:
 - > Metselwerk
 - > Geen gesloten gevel, maar gevelopeningen (ook op begane grond)
 - > Entree op maaiveld is mogelijk aan deze zijde
 - > Maximaal 2 bouwlagen plus kap
 - > Bestaande rooilijn aanhouden
 - > Het is mogelijk om de bebouwing terug te plaatsen ten behoeve van tuinen. Erfafscheidingen worden dan meeontworpen en zijn max. 2m hoog.



Videotheek

4. UITGANGSPUNTEN OPENBARE RUIMTE

Voor de herinrichting van het Doelenveld gelden de volgende uitgangspunten:

- Meer groene inrichting, met behoud van de bestaande bomen
 - Ca. 37 parkeerplaatsen, ontsluiting via zijde Lombardsteeg
 - Inpassen van speelplek(ken)
 - Herkenbaar maken van historische structuur. De beide schietbanencomplexen (Oude Doelen en Nieuwe Doelen) bestonden uit 2 of 3 evenwijdige schietbanen. De banen werden onderling gescheiden door bomen waartussen lage hekjes van vlechtwerk. Het met bomen beplante middenveld was mogelijk een boomgaard. Het werd gebruikt als groene verbingszone tussen de beide schietbanen. Het middenterrein werd ook gebruikt voor festiviteiten zoals openlucht-muziekuitvoeringen en tentoonstellingen.
 - Rekening houden met de ontwikkeling van het Doelencomplex, de Burcht, de Harmonie en het hotel. Eventuele (kleinschalige) uitbouw moet mogelijk zijn. Ook moet het mogelijk zijn dat de functie zich qua gebruik en uitstraling zal richten op het groene Doelenveld.
 - Monumentale linde in de Doelentuin behouden. De tuin blijft een eigen omsloten ruimte, maar wordt beter zichtbaar gemaakt vanaf het Doelenveld. De (historische) relatie tussen Doelencomplex en voormalige schietbaan wordt weer hersteld. Het het trafohuisje is daarvoor verplaatst naar de Burcht (inpandig).
 - De panden aan het Doelenveld moeten goed bereikbaar zijn voor nood- en hulpdiensten, vanaf de achterzijde.
 - Expeditie verkeer via het Doelenveld wordt beperkt tot het noodzakelijke, zodat de besloten en intieme sfeer niet verstoord wordt. Bevoorrading gebeurt hoofdzakelijk via de zijde van de Gedempte Nieuwesloot en/of de Koningsweg.
 - Erfafscheidingen zijn groen (haag) of een gemetselde achtertuinmuur (max. 2,0m hoog).
 - Groen voor de gevel van de woningen aan de St. Jorisstraat, in de vorm van bijvoorbeeld haag, geveltuin, ed. Doel is meer relatie/interactie tussen voordeur en Doelenveld.
 - De herinrichting van de openbare ruimte houdt een herijking van het beheerbudget in.
 - Er wordt zoveel mogelijk uitgegaan van behoud van de aanwezige kabels en leidingen
- Bij ontwikkelingen moet onderzoek worden gedaan naar de aanwezige bodemvervuiling en archeologische waarden.
 - De sociale veiligheid wordt waar nodig verbeterd, oa. door middel van verlichting, overzicht en meer voorziedes aan het Doelenveld.



Voorstel voor herinrichting Doelenveld





Colofon

In opdracht van:

Gemeente Alkmaar

Tekst en illustraties:

Gemeente Alkmaar, vakgroep Vormgeving

opgesteld: 17 mei 2013

vastgesteld door gemeenteraad: 19 september 2013