

Concept Advies inzake ontwikkeling Alkmaars Kanaal

Alkmaar Stedenbouwkundig Ontwerp Zeglis deelgebied 4 (de driehoek) , 16-12-2021

Reales/bureau MA.AN/hfb

Betreft deelgebied: Overdie

Steller: 

Datum: 21-01-2021

1. Vraagstelling

Past dit initiatief binnen het Ontwikkelbeeld Overdie en de programmatische afspraken uit de Koers 2021 Overdie.

Vooraf

De planontwikkeling van Zeglis bestaat uit verschillende deelgebieden. Het is heel goed dat deze deelgebieden in samenhang worden bekeken en uitgewerkt. De verschillende deelgebieden zitten echter in een verschillende fase van ontwikkeling en afstemming. Voor mijn advies splits ik daarom de ontwikkeling Zeglis 4 (op een aantal tekeningen ook wel deelgebied 6 genoemd maar beter bekend als de driehoek) en Zeglis 1 t/m 3 op in twee verschillende adviezen.

Dit is het advies voor de driehoek (deelgebied 4)

2. Analyse initiatief gerelateerd aan ontwikkelbeeld Overdie

a. Positieve elementen:

- Met de herontwikkeling van de driehoek wordt gewerkt aan de verdichting van Alkmaar.
- De driehoek wordt in het voorstel verbonden met de ontwikkelingszone langs het kanaal d.m.v. een mooie groene parkzone en een interne informele route.
- Er is diversiteit van het woonprogramma (zelfs nieuwe vorm van wonen op het dakenlandschap)
- Parkeren is uit het zicht opgelost en er wordt een autoluw woongebied gemaakt.
- Er is voldoende ruimte voor 20% volle grond, onbebouwd en onverhard.
- Er is voldoende ruimte om een nieuwe oeververbinding in te passen als bijdrage aan de beleving van het kanaal.

b. Nader uit te werken elementen/verbeterpunten

- Waarom twee verschillende sferen binnen de driehoek die geen relatie hebben met de geschiedenis van de plek?
- Wat is de woonkwaliteit binnen betonwerf, zeker op de plekken waar de woongebouwen tegen elkaar aan staan?
- Wat is de kwaliteit van het binnenterrein in het deel van betonwerf? Komt daar ooit zon?
- Waar is ruimte voor de fietsstallingen en bergingen?
- Hoe is de parkeergarage tussen de blokken georganiseerd?
- Wat is de kwaliteit en uitwerking van het groen?
- De driehoek lijkt een letterlijke doorzetting van de wereld langs het kanaal maar zonder de ruimte van het kanaal. Op deze plek is in de koers 2021 een lagere dichtheid en een kleinere schaal voorzien. Hoe komt dit terug bij een verdere uitwerking en noodzakelijke wijzigingen ?

c. Kanttekeningen

- Er is sprake van veel te veel wonen. Het maximaal aantal m2 op deze locatie 15.000m2, dus ca 150 woningen en geen 250 woningen.
- De verdeling werk en wonen is 50%-50%, welk werkprogramma wordt toegevoegd?
- Het volume moet passen binnen het gemiddelde van 5 bouwlagen.

Beoordeling en afweging

Dit plan past niet in kader van de Gemeenteraad van Alkmaar

Advies

Het programma is te zwaar voor deze locatie en past niet. De kwaliteit van het wonen in een aantal gebouwen is veel te laag. Park als thema is goed voorstelbaar en levert ook een interessant ander woonmilieu op aanvullend op de zone langs het kanaal. De invulling van betonwerf levert geen goede woon en leefomgeving.