

Concept Advies inzake ontwikkeling Alkmaars Kanaal

Alkmaar Stedenbouwkundig Ontwerp Zeglis bestemmingsplankaart 08-07-2022

Reales/bureau MA.AN/hfb

Betreft deelgebied: Overdie

Steller: [REDACTED]

Datum: 16-09-2021

Vraagstelling

Is deze bestemmingsplankaart de juiste vertaling en borging van plan Zeglis fase 1 en past het binnen de afspraken van het Ontwikkelbeeld Overdie en de programmatische afspraken uit de koers 2021 Overdie en de afspraken?

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.

T.a.v. de bestemmingsplankaart het volgende:

Inmiddels is fase 1 verder uitgewerkt. Ik heb een plattegrond 1:1000 ontvangen op 16-08 en het concept bestemmingsplan.

Analyse initiatief gerelateerd aan ontwikkelbeeld Overdie

a. Positieve elementen:

De bouwvolumes op de kaart komen overeen met de volumes op de plattegrond van 16-08.

Het volume blijft minimaal 10 meter van de kade.

b. Nader uit te werken elementen/verbeterpunten:

Op de plankaart ontbreekt een aanduiding van de groen opgave in percentage. Hoeft natuurlijk niet als plek maar wel als ruimte vraag.

c. Kanttekeningen:

- Bouwhoogte van 2 meter langs de kade voor de garage past niet binnen de afspraak van balkon aan het Kanaal

- Bouwhoogte van 2 meter onder maaiveld geeft een onacceptabel blokkade in de openbare routes. Hier mag alleen sprake zijn van een nauwelijks merkbare verhoging.
- Er is geen sprake van gemiddelde van 5 bouwlagen binnen de grenzen van dit bestemmingplan. Binnen welke plangrens wel? En hoe gaan we hier vervolgens mee om?

Beoordeling en afweging

Deze kaart is geen vertaling van een initiatief dat past binnen het kader van de Gemeenteraad van Alkmaar: de Ontwikkelbeelden Kanaal en koers 2021 mits wordt voldaan aan:

Volume echt gaat passen binnen het gemiddelde van vijf bouwlagen.

De aansluiting van de parkeergarages moeten kloppen met de ambities van het plan, een balkon is geen muur van 2 meter

En een openbare route is voor iedereen toegankelijk, geen blokkades in hoogte.

Advies

Voeg profielen toe aan het bestemmingplan zodat de hoogteverschillen op maaiveld meetbaar zijn en vastliggen.

T.a.v. de bestemmingsplan toelichting:

Ten aanzien van de regels (tekst) valt het volgende op :

- Er word niet *gemiddeld 5 bouwlagen* genoemd alleen maximale bouwhoogte van 35 meter en de torens van 50 meter.
- *20% onverhard* wordt niet genoemd, wel wordt er 20% voor infiltratie en infrastructuur benoemd – dat is niet goed want infrastructuur is altijd verharding
- *Parkeren is uit het zicht* wordt niet benoemd, 'ondergeschikt aan het groen' wordt er genoemd, is niet het zelfde.
- Er ontbreekt een *kwalitatief kader* om te toetsen om het niveau van prettige leefomgeving. Dus uitspraken over plinten, menselijke maat en schaal, ooghoogte, uitwerking identiteit. Dus hoe is straks de beeldkwaliteit/omgevingskwaliteit vast gelegd in het bestemmingplan.
- *Effectief omgaan met verharding* staat er niet in, het wordt 'groen veelvuldig de verharding verdringt' genoemd.
- *Verspringende voorgevels langs de oever* wordt niet genoemd
- *Ruimte voor insteekhavens* wordt 'Het groen staat op de werf en geeft invulling aan de verblijfsplekken rondom de nieuwe haven en langs het kanaal' genoemd
- *Op de oever is geen ruimte voor de auto* wordt niet genoemd.
- *Oever is minimaal 10 meter breed* wordt niet genoemd,
- *Vizieren op het kanaal* wordt niet genoemd
- *Aanlegplaatsen* worden niet genoemd,
- *1/3^e sociaal* wordt niet genoemd

In de bijlage zijn groen gemarkeerd de regels die wel zijn genoemd.