

# Advies

## Omvorming locatie Picassolaan naar nieuwe woonwijk

### 1. Adviesgroep

In een viertal sessies in mei/juni 2022 zijn onder leiding van een onafhankelijk extern voorzitter ruim 15 buurtbewoners bijeengekomen.

Er zijn in de eerste bijeenkomst afspraken over de participatie gemaakt en de werkwijze van de adviesgroep. Ook is (technische) achtergrondinformatie over de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk verstrekt door een tweetal adviseurs plus de ambtelijk secretaris van de adviesgroep. De participanten zijn uitgenodigd via een oproep in een huis-aan-huisbrief in de buurt.

### 2. Opdracht adviesgroep

De adviesgroep gaat een advies schrijven zoals zij denkt dat het gebied er uit zou kunnen gaan zien. Het advies wordt door de gemeente meegenomen in het opstellen van de openbare selectie voor het vinden van een ontwikkelaar die het gebied gaat kopen en ontwikkelen. Daarbij heeft de Raad aangegeven dat het advies binnen de kaders moet blijven. Dit betekent onder andere dat het betaalde bedrag voor de aankoop van de panden en gronden moet worden terugverdiend en er minimaal 30 % sociale woningbouw moet worden gerealiseerd. .

Het gehele traject bestaat uit twee participatietrajecten:

1. meedenken/bedenken hoe het gebied er uit kan komen te zien (Advies van deze groep).
2. Zodra een ontwikkelaar is gevonden start deze een tweede participatietraject, waarin de plannen van de ontwikkelaar worden besproken.

### 3. Proces

Voor de zomervakantie stuurt de adviesgroep haar advies aan het college. Het advies is de Raad voor het reces te informeren over de uitkomsten van het adviesrapport. De verwachting is dat de gemeente ná de zomervakantie start met de voorbereidingen van de openbare selectie. Dat duurt ongeveer 4 maanden zodat eind 2022 ontwikkelaars de kans krijgen zich in te schrijven. Daarna duurt het nog een aantal maanden voordat het project weer een stap verder is.

Op vergelijkbare locaties wordt regelmatig een bebouwingsdichtheid van 160 woningen per hectare aangehouden (indicatief, info adviseurs aanwezig). Dit is een gebied van 3 hectare. Als je dat als indicatie zou doortrekken, dan praat je over ongeveer 500 woningen.

Het bebouwde gebied op dit moment is ongeveer 1 hectare en daar zijn 78 appartementen (gestapeld). De rest bestaat uit groen/gras en te slopen gebouwen. Hoeveel woningen het worden is nog niet te zeggen, maar dat het in de lijn der verwachting ligt dat het er meer dan nu worden is zeer waarschijnlijk.

### 4. Wat willen we wel – wat willen we niet

De adviesgroep heeft aangegeven wat zij per se niet wil en wat wel gewenst is.

#### 4a Wat willen we wel

- **Inrichting & bebouwing terrein:**
- Hoge bebouwing langs het spoor of de randweg. Dan kunnen die gebouwen tevens dienen als geluidswal. De lagere bebouwing aan de kant van de Picassolaan.
- Voorkeur voor voorzieningen zoals een apotheek, buurthuis, winkels, restaurants, huisarts, tandarts, speelplekken, hondenuitlaat-gebied
  
- **Aandacht voor meekoppelkansen in de wijk:**
- Aanpassen riolering & oplossen wateroverlast
- Veiliger maken van de Picassolaan door de snelheid uit het verkeer te halen
  
- **Diversiteit woningen**

- vrijstaand en flats, in prijs verschillende categorieën, doelgroep jong en oud
- Dichtheid van de verschillende type woningen
- **Groen:** behoud groene uitstraling locatie, bomen als geluidsbarrière
- **Verkeer:** verkeersremmende inrichting Picassolaan, behoud en/of verbetering ontsluiting van de wijk, andere inrichting parkeren op straat, parkeren oplossen op eigen terrein van de woonlocatie

#### 4.2 Wat willen we niet

Schaduw op de omliggende woningen ivm zonnepanelen

Vermindering van privacy en beperking lichtinval bij woningen op de Picassolaan.

Voorkom klankkast tussen gebouwen (zoals nu).

### 5. Verbeelding & Massastudies vormgeven

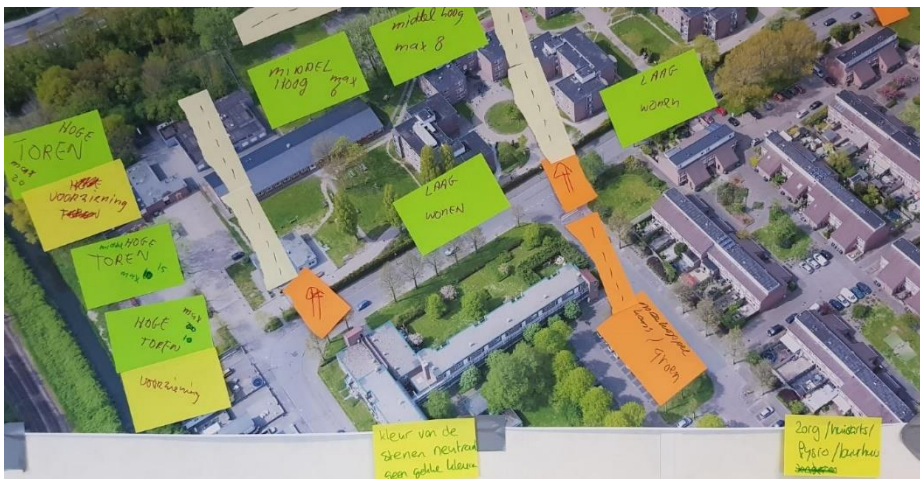
Er zijn ter inspiratie voorbeelden/visualisaties gepresenteerd van andere projecten in en buiten Alkmaar op een kavel vergelijkbaar met de Picassolaan.

Hoe kan zo'n gebied eruit komen te zien? Wat moet je je voorstellen bij de bebouwingsdichtheid?

Vervolgens zijn in een creatieve tekensessie de onderstaande hoofdpunten vertaald naar een inrichting van het gebied (zie: beeldverslag):

- Inrichting & Bebouwing terrein
- Aandacht voor meekoppelkansen in de wijk
- Diversiteit woningen
- Groen&Water
- Parkeer& Verkeer

Er zijn twee zogenaamde verbeeldingen van een massastudie gemaakt; één voor het scenario hoogbouw met groen (scenario 1). En één voor het scenario 2: laagbouw.



Figuur 1 Tekensessie **Scenario 1: Park-variant "Hoogbouw in het groen"**

Aan de hand van visualisaties/post-its hebben de participanten samen een ontwerp gemaakt voor het gebied. Op basis hiervan heeft bureau Groot een verbeelding – massastudie op schaal gemaakt.



Scenario 1: Hoogbouw in het groen

Dit is een variant met woontorens in een groene setting. Een scenario met een aantal woningen dat aansluit (indicatief) bij de kaders, waaronder een opbrengst die de aankoopkosten dekt. De hoogste toren is in de hoek bij de spoorlijn, die is 20 bouwlagen. Op de plattegrond is te zien hoeveel bouwlagen een woontoren heeft. Er kan bijvoorbeeld een rotonde worden gesitueerd halverwege de Picassolaan om de snelheid uit het verkeer te halen. Dat kan dan meteen de route naar de ondergrondse garage zijn waar de voorkeur van de adviesgroep naar uit gaat. Er is veel groen tussen de woontorens. Dit plan biedt mogelijkheden voor voorzieningen op de begane grond van de verschillende woontorens. Het betreft een plan voor 504 woningen.

## Aanvullende reacties op scenario 1

### Parkeer&Verkeer

- Een rotonde ter hoogte van El Grecohof combineren met aanvullende maatregelen richting de Aert de Gelderlaan om ook daar de snelheid eruit te halen, bijvoorbeeld een rotonde of chicane (een kunstmatige bocht in een weg met als doel het verkeer te vertragen).
- Een verkeersstudie uitvoeren inzake de verkeerssituatie en drukte bij P plekken.
- De Aert van Gelderlaan aansluiting op de ring in stand houden in verband met ontsluiting van de wijk (zeker gezien de extra bewoners op locatie Picassolaan)
- Bewoners en bezoekers parkeren in de parkeergarage (rekening houden met gemiddeld 1,3 auto/woning): dat moet voldoende zijn, omdat niet iedereen thuis zal zijn en niet iedereen heeft op hetzelfde moment bezoek.
- Fietsenstalling, ook voor bezoekers te fiets

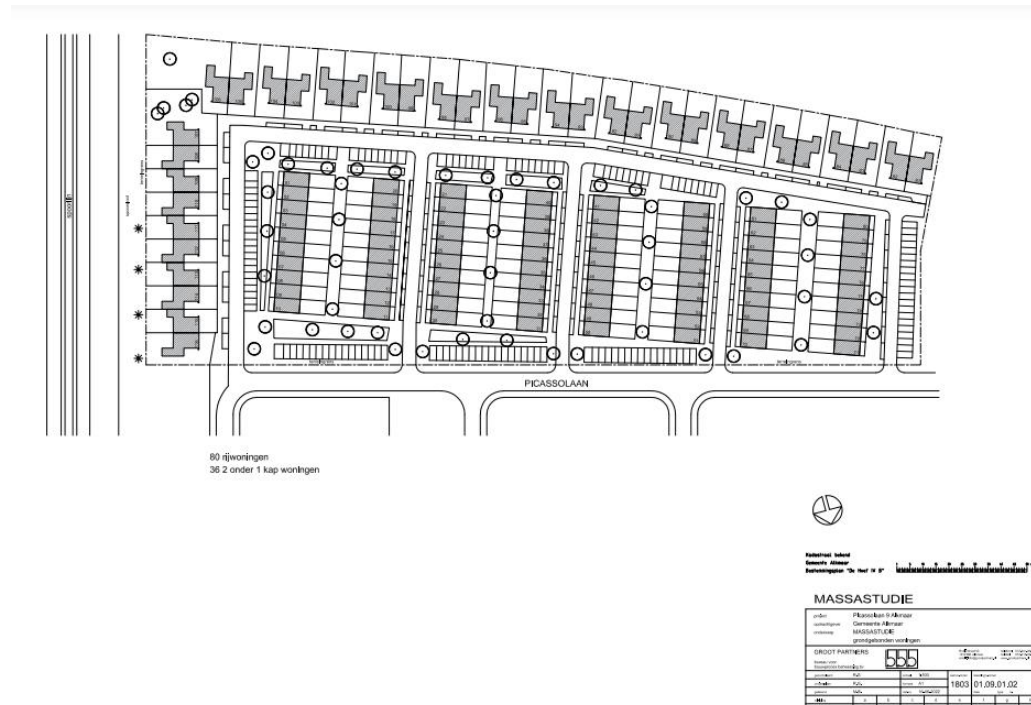
### Waterberging&groene inrichting terrein

- De bestaande waterpartij centraler op de locatie positioneren. En op die plek mogelijk een van de hoogste torens plaatsen.
- Wadi toevoegen (in lijn met de wadi die er al is in de buurt)
- Ecologische inrichting waterpartij.
- Bruggetje over waterpartij, wandelroute en natuurspeelvoorzieningen voor kinderen.

- Bankjes ter ondersteuning van bewoners - elkaar ontmoeten

#### a. Scenario 2: laagbouw zonder groen

Er is ook een indicatieve massastudie gemaakt van laagbouw (zogenaamde grondgebonden woningen) voor 116 woningen.



Scenario 2 2 Laagbouw zonder groen

Het betreft woningen met 1 laag, met tuintjes erachter en een parkeerplaats voor. En links een rij met twee onder 1 kap. Parkeren moet dan in het zicht en er is weinig tot geen openbaar groen ten opzichte van scenario 1. Het scenario sluit (indicatieve berekening) niet aan bij de kaders, waaronder een opbrengst die de aankoopkosten dekt.

#### Meekoppelkansen

- Bestrating overal hetzelfde ook in de hofjes, de El Grecohof en de parkeerplekken,
- Nieuwe bestemming voor het oude buurthuis,
- Herinrichting P-plaats El Grecohof, waardoor de overlast (dealen, gevoel onveiligheid, lekkende bomen op de auto's) wordt opgelost.

## 6. Aanbevelingen en conclusie

De adviesgroep concludeert unaniem dat scenario 1, de Parkvariant, de voorkeur heeft. De adviesgroep geeft aan dat de hogere torens aan de kant van de spoorbaan of de ring komen en de lagere torens aan de kant van de Picassolaan.

De plaatsing op de verbeelding is dan ook één van de mogelijkheden en behoeft uitwerking. Zij beveelt aan de meekoppelkansen voor de buurt mee te nemen in de gebiedsontwikkeling.

Alkmaar, 1 juli 2022