

Geachte heer [REDACTED],

Op 1 februari 2024 hebben Woonwaard en DOOR architecten (namens bouwconcept Hoog Over) de omgevingsvergunningstekeningen van het ontwerp van de Bredero- Hooftstraat te Alkmaar voorgelegd aan de welstandcommissie. De commissie adviseert uiteindelijk, de gemeente niet akkoord te gaan met de beeldkwaliteit van het ontwerp. Wij zijn van mening dat de motivering van de commissie ontbreekt aan samenhang en nuance. Daarvoor dragen wij de volgende argumenten aan:

Gang van het proces

Het schetsontwerp is voor het eerst intern door de commissie besproken in mei 2023. Inmiddels is het ontwerp op niveau van aanvraag omgevingsvergunning. Tussentijds hebben wij vijf overleggen met de welstandcommissie gehad, te weten op:

- 22 juni 2023
- 20 juli 2023
- 31 augustus 2023
- 9 november 2023
- 1 februari 2024

Ons inziens hebben wij daarmee op regelmatige basis de commissie geïnformeerd over de voortgang en heeft de commissie ruimschoots kans gehad sturing aan het ontwerp te geven. Het feit dat we zo vaak bij de commissie zijn geweest heeft voor ons de basis gevormd dat we richting een uiteindelijke goedkeuring op het ontwerp aan het werken waren. De laatste bijeenkomst was wat ons betreft een schril contrast met alle voorgaande bijeenkomsten. Deze laatste bijeenkomst wekte bij ons de indruk dat onze argumenten en ontwerpaanpassingen op voorhand waren afgewezen.

Toetsing en beantwoording

In het verslag van 1 februari 2024 geeft de commissie het advies aan de gemeente niet akkoord te gaan met de beeldkwaliteit van het ontwerp. Dit behelst met name:

- **Geground afwijken van galerijen aan de openbare ruimte**
De bouwkaavel is het laatst te bebouwen grondgebied van het plan 'Oud Overdie'. In het stedenbouwkundig plan uit 2008 wordt hier een groot U-vormig bouwblok voorzien. In overleg met de stedenbouwkundige is in februari 2023 overeengekomen hiervan af te wijken om het groene en open karakter van de plek te bewaren. Er is gekozen om het volume meer richting de hoek van de Hooftstraat / Brederostraat te plaatsen met het accent aan de Hooftstraat. Het Beeldkwaliteitsplan uit 2008 stelt dat de galerij niet zichtbaar mag zijn vanuit de openbare ruimte. Als onderdeel van de stedenbouwkundige aanpassing is bij bovengenoemd besluit afgestemd dat de galerij als onderdeel van het gebouw ontworpen moet worden. Wij voorzien hierin door een brede leefgalerij te maken. Samen met de welstand is onderzocht en besloten dat een galerij van tenminste 1m80 afdoende is. De vormgeving van de galerie heeft een colonnade van stalen kolommen met geperforeerde stalen balustrades met open stukken, voor zicht op het achter terrein. Het vluchtrappenhuis is in deze vormgeving meegenomen. Daarbij geven de in het ontwerp ingepaste bestaande bomen beschutting en onttrekken deze de galerij uit het zicht. In onze ogen wordt met deze invullingen redelijkerwijs aan de wensen van de commissie voldaan.

- **Beeldkwaliteitsplan vraagt om een baksteenarchitectuur in een gebakken/keramisch materiaal**

Het project wordt gerealiseerd door Woonwaard in het samenwerkingsverband NH Bouwstroom met bouwconcept Hoog Over. Het doel van NH Bouwstroom is om duurzame en kwalitatieve woningen snel en betaalbaar te realiseren. Wij bieden methoden om de bouw te verduurzamen, versnellen en minder arbeidsintensief in te richten door middel van prefabricatie. Onder andere steigers en metselaars zijn geen onderdeel van zulke bouwmethoden. In het eerste overleg op 22 juni 2023 is besproken dat Hoog Over werkt met minerale strips om invulling te geven aan de gevraagde baksteenarchitectuur. In de daaropvolgende overleggen hebben wij de vragen van de commissie beantwoord en twijfel getracht weg te nemen:

- Ontwerpinspanning authenticiteit van het materiaal en inpassing in de context
- Kwaliteitsrapporten sterkte en levensduur
- Referentieprojecten lange termijn gedragingen
- Afwegingen betaalbaarheid en onderhoudslasten

Vragen van de commissie zijn beantwoord met relevante leveranciersinformatie. Opmerkingen van de commissie zijn na ieder overleg verwerkt. De commissie toont zich in onze ogen onontvankelijk voor nuance en blijft metselwerk zien als doel, in plaats van middel. Daarmee doet zij blijken een materiaalvoorkeur te verheffen boven de nuances van woningbouw in de huidige markt en tijd. Ze gaat in onze ogen daarmee voorbij aan de urgente behoefte aan goede, kwalitatieve, duurzame en betaalbare woningen.

Raad van Advies NH Bouwstroom

De opdrachtgevers van NH Bouwstroom (acht Noord-Hollandse woningcorporaties) hebben het belang van welstand in conceptuele woningbouw voorzien en daarom een onafhankelijke Raad van Advies opgericht met prominente leden, te weten:

- [REDACTED], architect en emeritus-hoogleraar (voorzitter)
- [REDACTED], stedenbouwkundig architect
- [REDACTED], directeur MOOI Noord-Holland

De Raad van Advies heeft gedurende de uitgebreide selectieprocedure van NH Bouwstroom van ruim anderhalf jaar in meerdere fases beoordeeld op de ruimtelijke kwaliteit. De gekozen concepten komen dus van Nederlands meest vooraanstaande conceptbouwers. Daarnaast is de Raad van Advies nu samen met de conceptarchitecten bij de lopende werken betrokken om te borgen dat de architectonische kwaliteit in lijn is met de indiening en deze verder te verbeteren. Tevens hebben zij een rol om de technische uitdagingen die de huidige duurzaamheidsambities tot gevolg hebben, zorgvuldig te vertalen naar materiaaltoepassingen in de gevels en daken. Wij stellen daarom vraagtekens of de welstandcommissie dit project wel naar realistische en haalbare maatstaven meet.

Conclusie

Alle bovenstaande in acht nemende zijn wij van mening dat wij ruime inspanning hebben verricht gehoor te geven aan de welstandcommissie. Wij ervaren de huidige situatie als een impasse die al te lang voortduurt. Onze pogingen in dialoog tot een werkbare situatie voor allen te komen beschouwen wij als onbeantwoord door de commissie. Wij ervaren de houding van de commissie als conservatief, weinig toekomstgericht, noch constructief, samen te vatten als: star.

Wij vragen de gemeente Alkmaar begrip te hebben voor de situatie en het advies van de commissie in de beoordeling van de omgevingsvergunning naast zich neer te leggen. Wij horen graag of de gemeente zich hierin kan vinden en ontvangen dan ook graag een antwoord van de gemeente hoe zij beogen de impasse met de welstandcommissie te doorbreken.

Wij kijken uw antwoord met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,
Namens Woonwaard

Namens Hoog Over

A small, dark grey rectangular box used to redact a signature.