

Memo afstemming met wethouder RO

Datum: [-]

Betrokken portefeuillehouder: [REDACTED]

Onderwerp: Het bouwen van een appartementengebouw

Steller: [REDACTED]

Unit: Leergebied

Bijlagen: -

Doel van bespreking: Informeren en beslissen

Toelichting:

Er is een conceptaanvraag ingediend met het verzoek aan de Herenweg 63 een nieuw appartementengebouw te ontwikkelen voor 5-tal appartementen. De bestaande situatie betreft momenteel een verouderd gebouw met op de begane grond 2 winkels en op de verdieping een leegstaand appartement. Voor het beoogde plan zal de huidige bebouwing worden gesloopt.

In de nieuwe situatie kan op het achtererf, op eigen terrein, worden geparkeerd. De opgang tot het achtererf dient te gebieden doormiddel van recht van overpad over een perceel van Liander N.V..

Bestaande situatie



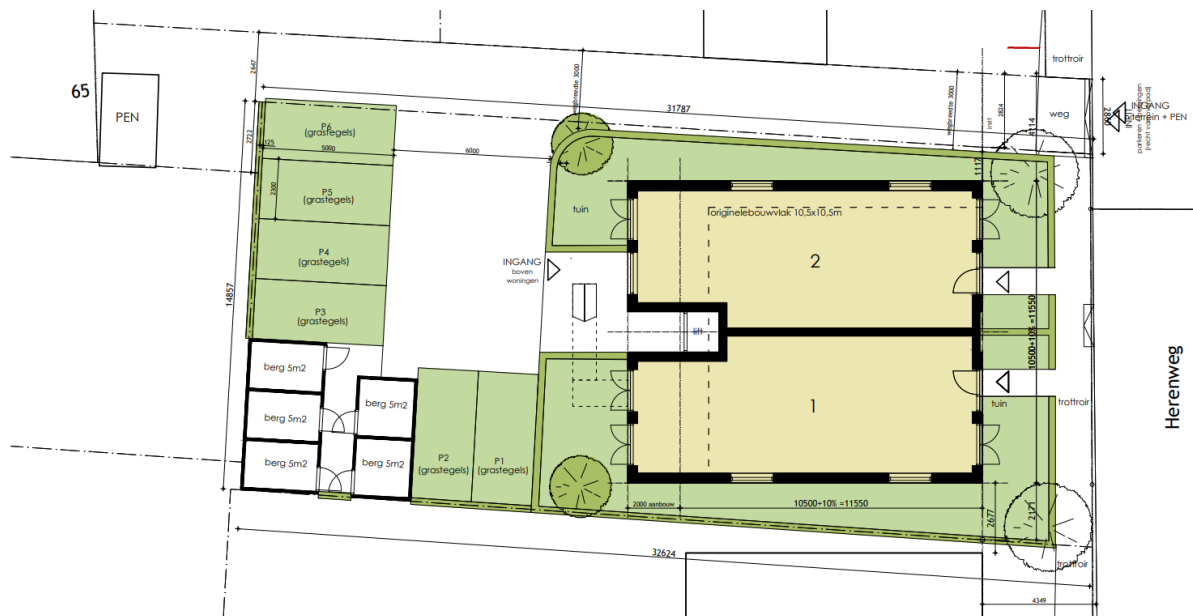


Bestaande situatie

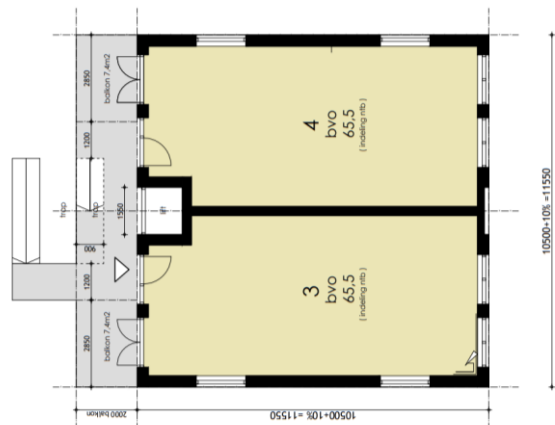


Nieuwe situatie

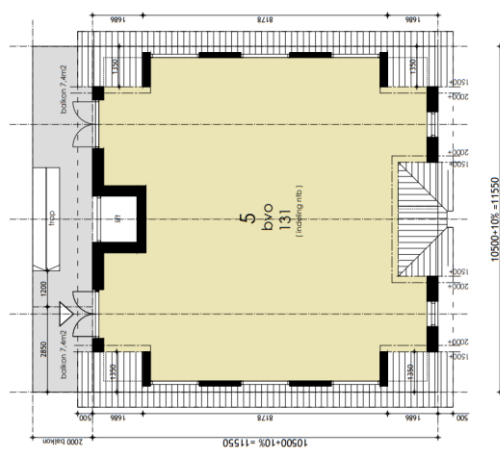




Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

Omgevingsplan

Het voornemen is in strijd met het omgevingsplan gemeente Alkmaar (voorheen bestemmingsplan "Oudorp" en parapluplan "Parkeren 2018").

De strijdigheden zijn onder andere dat;

- gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;

Beoordeling Ruimtelijke Vormgeving

Het plan is gelegen in het noordelijke deel van het lint Herenweg, in Oudorp. Het 'Oudorp lint' is een bijzonder welstandsgebied. Het lint brengt belangrijke variatie aan in de beleving van Oudorp, wat voor de rest voornamelijk bestaat uit seriematige woonbebouwing. Het lint is kleinschalig en bestaat uit individuele gebouwen. In het lint zien we veelal gebouwen met één bouwlaag en nadrukkelijke kap. Soms staat er een gebouw met twee bouwlagen en een kap. Deze gebouwen zijn voornamelijk gelegen aan de oostzijde van het lint, liggen vaak wat verder van de Herenweg af, zijn dwars op de Herenweg georiënteerd, sober vormgegeven, of liggen op een opvallend punt in de straat (hoek, T-splitsing). Hoofdgebouwen in het lint hebben een rechthoekige plattegrond.

Akkoord met kanttekening

De korrel en hoogtes van het bouwplan zijn denkbaar in de omgeving, maar we missen de kleinschaligheid en diverse uitstraling van het lint in het plan. Repeterende kopse gevels in één hoofdvolume is hier ongebruikelijk. Doordat de gevels van het plan recht op de Herenweg zijn georiënteerd, lezen ze voor de voorbijganger veel groter af dan een dwars op de straat georiënteerde gevel. De zijgevel aan de noordzijde van het bouwplan is zichtbaar vanuit de openbare omgeving en heeft daarom extra aandacht nodig: de dakkapellen zijn nu frontaal in zicht. De oplossing ligt mogelijk in het samengestelde volume op Herenweg 47-47A.

Er wordt door vakgroep Ruimtelijke Vormgeving aangeraden een algemene entree aan de voorzijde van het gebouw te situeren. Ook zijn er twijfels bij de balkons die over de hele breedte van het gebouw lopen in verband met privacy van omwonenden.

Concluderend:

Wij zijn in principe bereid medewerking te verlenen, met kanttekening dat het bouwplan wordt verfijnd/aangepast naar opmerkingen van vakgroep Ruimtelijke Vormgeving.

Concrete vraag aan de wethouder:

1. een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van de sloop van de winkels en het nieuwbouw/toevoegen van woningen op locatie Herenweg 63;
2. een positieve grondhouding aan te nemen tot het ter plaatse realiseren van 5 woningen.

Benodigde tijd: 5 min