

Collegevergadering: 18 juni 2024

Portefeuillehouder: [REDACTED] (Wonen)

Relatie met andere portefeuillehouder(s): [REDACTED] (Ruimtelijke ordening)

Relatie met andere portefeuillehouder(s): Kies een portefeuillehouder (portefeuille)

Status: openbaar

Onderwerp: Brederostraat/ Vondelplein

Voorgesteld besluit

(te besluiten om:)

1. In te stemmen met het afwijken van het advies van de welstandcommissie ten behoeve van een brede galerij aan de openbare ruimte en het toepassen van minerale steenstrips aan de achterzijde van het gebouw en keramische steenstrips aan de voorzijden van het gebouw.

Samenvatting

Het voorliggende plan is niet akkoord bevonden door de welstandscommissie (hierna: commissie). De commissie is niet overtuigd van het gevelmateriaal dat wordt voorgesteld. Het beeldkwaliteitsplan schrijft een bakstenen gebouw voor, refererend aan de Amsterdamse school. In het plan wordt gebruik gemaakt van minerale en keramische steen strips en geen bakstenen. De keramische steen strips worden aan de voorzijde van het gebouw toegepast en de minerale steenstrips aan de achterzijden van het beoogde gebouw. Er worden geen reguliere bakstenen gebruikt. De commissie is niet ervan overtuigd dat daar met minerale steen strips sprake zal zijn van een hoogwaardige kwaliteit. Conform het beeldkwaliteitsplan dient de galerij uit het zicht van de openbare ruimte te liggen. Om af te wijken van het beeldkwaliteitsplan dient de uitwerking van hoogwaardige kwaliteit te zijn, dit is niet het geval volgens de commissie.

Op grond van vaste jurisprudentie kan worden afgeweken van het welstandadvies.

Dit kan vanwege overwegingen van algemeen belang, zoals economische of maatschappelijke belangen (ECLI:NL:RVS:2019:8). Daarnaast kan er ook worden afgeweken - Afwijken van het welstandsadvies op overwegingen die niet zien op het algemeen belang, zoals individuele omstandigheden die de aanvrager betreffen. (ECLI:NL:RVS:2017:464).

Met onderstaande argumentatie wordt gemotiveerd waarom het maatschappelijke belang om te voorzien in 25 sociale huurwoningen waarvan 12 studio's voor speciale doelgroepen zwaarder zou moeten wegen dan het voldoen aan de redelijke eisen van welstand

Dit voorstel staat in relatie tot Uitvoeringsprogramma coalitieakkoord 2023-2026

Argumenten

1. *Er is een urgente behoefte aan betaalbare woningen.*
De Woondeal benadrukt de noodzaak van het versneld realiseren van betaalbare woningen. Dit appartementencomplex biedt 25 sociale huurwoningen, waarvan 12 speciaal voor jongeren, wat direct inspeelt op de urgente behoefte aan betaalbare woonruimte in de gemeente. Door dit project te realiseren, worden de afspraken uit het coalitieakkoord nageleefd en wordt de wooncrisis aangepakt door meer woningen beschikbaar te stellen voor de doelgroepen die dit het hardst nodig hebben
2. *De woningen dragen bij aan het Pact Uitstroom, waarbij de uitstroom van speciale doelgroepen naar zelfstandige woningen worden gefaciliteerd.*
De 12 studio's die speciaal voor jongeren worden gerealiseerd dragen bij aan de afspraken die met zorgpartijen, coöperaties en gemeenten zijn gemaakt over de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. De brede galerij kan dienen als ontmoetingsplaats, wat de sociale cohesie in de wijk bevordert. Dit sluit aan bij de regionale werkafspraken binnen het Woonzorg Pact regio Alkmaar, die gericht zijn op zelfstandig wonen met ondersteuning en goed nabuurschap.
3. *De ondertekende Regionale Woondeal heeft als doel de woningbouw te versnellen en betaalbare woningen te realiseren.* Dit project sluit hier perfect bij aan door snel en betaalbaar woningen te bouwen via prefab methoden. Het gebruik van minerale steen strips draagt bij aan deze snelheid en betaalbaarheid.
4. *De Woondeal legt een sterke focus op duurzaamheid en het bevorderen van circulair bouwen.* Minerale steen strips zijn een duurzamer alternatief voor traditionele bakstenen, aangezien de productie van bakstenen veel CO₂-uitstoot en waterverbruik met zich meebrengt. Door gebruik te maken van minerale steen strips, draagt dit project bij aan de verduurzaming van de bouwsector en het behalen van de circulaire doelstellingen van de gemeente. Dit sluit nauw aan bij de duurzaamheidsdoelstellingen zoals verwoord in de Woondeal.
5. *In de welstandsnota voor het gebied Schelpenhoek staat dat: 'De architectonische uitwerking en detaillering verzorgd zijn.'*
De vakgroep ruimtelijke vormgeving is van mening dat de architectonische uitwerking en detaillering van de minerale steen strips verzorgd zijn. Ze geven het appartementencomplex dezelfde uitstraling van de omliggende bebouwing van het Spieghelkwartier, waar het gebouw onderdeel van is.
6. *Het gebouw is tussen de bestaande bomen ingepast waardoor de brede galerij vanaf de Vondelstraat nauwelijks zichtbaar is vindt de vakgroep ruimtelijke vormgeving.* Daarnaast zorgt de brede galerij voor extra buitenruimte voor toekomstige bewoners en vluchtige ontmoetingen voor de sociale cohesie.

Kantttekeningen en alternatieven

1. Het beoogde bouwconcept kan niet worden toepast waardoor het gebouw niet gerealiseerd kan worden.

Het beoogde bouwconcept is een vorm van prefab bouwen. Daardoor worden de meeste en grootste gebouwdelen elders gefabriceerd en op locatie met elkaar verbonden. Bij plaatsing op locatie komen er geen steigers aan de pas omdat de gebouwdelen alleen nog met elkaar verbonden moeten worden. Het beoogde bouwsysteem heeft een snellere bouwtijd dan reguliere bouw en daardoor ook lagere bouwkosten. De constructie kent door het beoogde bouwconcept maar een bepaalde draagkracht waardoor (zware) bakstenen niet toegepast kunnen worden en voor keramische en minerale steen strips is gekozen.

2. *De ingediende vergunning kan niet worden verleend.*

De aangevraagde vergunning kan niet worden verleend omdat het bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand. Daardoor kan het bouwplan niet worden gerealiseerd.

Initiatiefnemer moet dan bezien of een alternatief bouwconcept kan worden beoogd waarbij wel reguliere bakstenen beoogd kunnen worden.

Financiële aspecten

Niet van toepassing

Vervolg en communicatie

1. Nadat de omgevingsvergunning is verleend kan de eigenaar deze in principe uitvoeren. Hierbij wordt wel aan de aanvrager meegegeven dat het verstandig is om pas uitvoering te geven aan de omgevingsvergunning op het moment dat deze onherroepelijk is.
2. De verleende omgevingsvergunning wordt aan de aanvrager toegezonden en gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad van Alkmaar te raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl. Tegen de verleende omgevingsvergunning staat bezwaar open voor belanghebbenden.

Bijlagen

1. Bijlage 1 welstandsadvies (achteraan dit collegevoorstel)
2. Bijlage 2 reactie initiatiefnemer (achteraan dit collegevoorstel)
3. Bijlage 3 welstandsboekje

Bijlage 1 welstandsadvies

4. Kadastrale sectie f, nr. 8289, Brederostraat - Hooftstraat, Alkmaar

MOOI nummer 23031036
Zaaknummer partij 0000595373/20236485
Omschrijving Het bouwen van 25 appartementen
Aantal voorgaande behandelingen 5

Gemeente Alkmaar
Zaakbeheerder 
Objecttype Woningcomplex
Beoordelingskader BKP Woonveld O1 Oud Overdie
Bestemmingsplan Anders

Behandeling 01-02-2024

Bevindingen De architect en opdrachtgever zijn aanwezig voor een toelichting. Het plan is uitgewerkt tot een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Daarin is de galerij aangepast. De kabelnetten zijn komen te vervallen en in plaats daarvan worden spijlen hekwerken toegepast. Er is meer diepte in de gevel gebracht door de vlakken tussen de ramen (ter plaatse van de minerale steenstrips) twee centimeter terug te leggen. De minerale steenstrips zijn aangepast zodat de maat beter op elkaar aansluit en de voeg is verkleind. Ter plaatse van de banden wordt met een rode voeg gewerkt en voor het overige met een grijze voeg.

Bevindingen commissie:

De commissie waardeert de inspanning die is gedaan om aan haar opmerkingen tegemoet te komen. Zij blijft echter bij haar vorige adviezen en is van mening dat de combinatie van de galerij aan de openbare ruimte en de toepassing van minerale steenstrips geen positieve bijdrage leveren aan de omgevingskwaliteit. Zij verwijst naar het beeldkwaliteitsplan waarin is opgenomen dat galerijen niet aan de openbare ruimte mogen liggen en dat er gebakken/keramisch materiaal toegepast dient te worden. Om af te kunnen wijken van het beeldkwaliteitsplan zou de ontwikkeling van uitzonderlijke kwaliteit moeten zijn en dat is het naar mening van de commissie niet. Met de voorgestelde hoofdvorm en architectuur is sprake van een kwetsbare basiskwaliteit. De galerij blijft zich te veel tonen als een galerij en de commissie is er niet van overtuigd dat de minerale steenstrips de in het beeldkwaliteitsplan omschreven kwaliteit evenaren. De minerale strips zijn kwetsbaar (beschadigen snel) en verouderen op een laagwaardige manier. Concluderend is de commissie van mening dat het ontwerp detoneert met de wijk en zij adviseert om niet akkoord te gaan met de aanvraag.

Welstandsadvies **Niet akkoord**
Behandelwijze Grote commissie
Aanvraagsoort Omgevingsvergunning regulier

Bijlage 2: Reactie initiatiefnemer

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 onderhoudskosten

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

