

Verslag van de bewonersbijeenkomst Brederostraat/Hoofdstraat

Aanleiding

De locatie voor het beoogde bouwplan ligt op het onbebouwde perceel aan de Brederostraat/Hoofdstraat. Op deze locatie wil Woonwaard in totaal 25 appartementen realiseren en een nieuwe, uitgebreidere speelplaats. Na de inloopbijeenkomst in oktober 2023 die Woonwaard organiseerde, is de gemeente Alkmaar benaderd met vragen en zorgen vanuit omwonenden over het bouwplan aan de Brederostraat/Hoofdstraat. In januari 2024 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de vertegenwoordigers uit de buurt, Woonwaard en de gemeente. In het overleg is afgesproken dat de gemeente een bijeenkomst voor omwonenden organiseren om realistische wensen en ideeën van omwonenden te inventariseren over het bouwplan.

Op dinsdag 5 maart is er door de gemeente in samenspraak met een aantal vertegenwoordigers uit de buurt een bijeenkomstmoment voor omwonenden georganiseerd. De bijeenkomst vond plaats in buurthuis Oud Overdie waar omwonenden tussen 17:00 en 19:00 uur binnen konden lopen. De informatie werd op verschillende posters getoond en is toegevoegd aan dit verslag onder bijlage 1. Medewerkers van de gemeente waren aanwezig om met omwonenden over het bouwplan in gesprek te gaan, er was geen presentatie of plenair deel.

Van de bijeenkomst is onderstaand verslag gemaakt. De vragen en aandachtspunten die tijdens de bijeenkomst zijn verzameld, zijn onderstaand door Woonwaard en de gemeente beantwoord.

Wensen en ideeën

De wensen en ideeën die bij de bijeenkomst zijn opgehaald, worden schriftelijk aan Woonwaard aangeboden door de gemeente Alkmaar. Woonwaard gaat met uw wensen en ideeën kijken wat er mogelijk is om deze te verwerken binnen het plan. Woonwaard stuurt daarna de omwonenden en de gemeente Alkmaar een schriftelijke toelichting op deze wensen en ideeën.

De wensen en idee zijn hieronder per onderdeel benoemd:

1. Bouwplan en situering

1. Als het gebouw meer richting Vondelstraat wordt geplaatst (minimaal 1 meter ten opzichte van de huidige situering) dan ontstaat meer ruimte tussen de woningen aan de Brederostraat en de nieuwe bebouwing.

Reactie Woonwaard: De huidige positie is in afstemming met zowel de stedenbouwkundige, verkeerskundige als de landschapsarchitect van de gemeente bepaald. Er speelden verschillende randvoorwaarden waaronder: voldoende ruimte laten voor een bocht geschikt voor hulpdiensten, tweerichtingsweg met haaks haaksparkeren enz. Uiteraard rekening houdend met de erfgrans van de achterburen en behoud van bestaande bomen.

De positie van het huidige ontwerp valt binnen de richtlijnen van het bestemmingsplan.

Na goedkeuring van bovenstaande is het project voor zowel de aanvraag omgevingsvergunning als het Technisch Ontwerp geheel bouw-gereed gemaakt, inclusief het grond mechanische deel en het grondwerk. In dit stadium het gebouw verplaatsen (al is het maar 1 meter) betekent dat de engineering grotendeels opnieuw moet gebeuren. Dit brengt aanzienlijke kosten en vertraging met zich mee.

2. Als er toch gebouwd gaat worden, laat dan het blok van 4-hoog weg of bouw maximaal drie lagen.

Reactie Woonwaard: Er is een enorme vraag naar sociale huurwoningen. Het eraf halen van een bouwlaag betekent niet alleen een vermindering van het aantal woningen, maar heeft ook een sterk kostenverhogend effect voor het hele plan. Dit staat nog los van de engineering die moet worden bijgesteld. Zowel constructief, bouwkundig als installatietechnisch zijn aanpassingen nodig in een reeds compleet plan. Het overdoen op basis van dit advies brengt aanzienlijke extra kosten en vertragingen met zich mee.

Daarbij laat het bestemmingsplan een gebouw een bouwhoogte van 15,4 meter toe (= 14 meter + 10% extra op basis van 'kruimelgevallenregeling'). De bouwhoogte van het huidige ontwerp is met respectievelijk 9,8 meter en 12,6 meter significant lager dan de toegestane bouwhoogte.

3. Kan het gebouw niet op een andere manier worden vormgegeven en gepositioneerd? Zie de ontvangen alternatieve stedenbouwkundige opzet als bijlage 2 van dit verslag.

Reactie Woonwaard: Zoals aangegeven is de huidige positie in nauwe samenwerking met de stedenbouwkundig architect en landschapsarchitect vastgesteld. Hierbij is rekening gehouden met: het behouden van de groene verbinding voor flora en fauna tussen de binnenstad en het park 'Oosterhout', het behoud van de bestaande bomen, het vrijhouden van de school enz. De voorgestelde plannen zijn destijds onderzocht en afgevalen.

4. Waarom is er voor dit ontwerp gekozen en niet voor een van de andere ontwerpen die beter aansluiten bij de wijk en die meer kwaliteit voor de wijk opleveren?

Reactie Woonwaard: Het huidige plan is in lijn met zowel het structuurplan, beeldkwaliteitsplan en het vigerende bestemmingsplan. Zoals hierboven beschreven heeft er een uitgebreide afstemming met de gemeente Alkmaar plaatsgevonden met betrekking tot verschillende aspecten van het plan.

Aanzicht

1. Het verzoek om te bouwen met baksteen en geen steen-strips te gebruiken in verband met vandalisme, vervuiling en aanzicht.

Reactie Woonwaard: Er gekozen voor een nieuwerwetse bouwmethode waarbij aspecten zoals bouwsnelheid, CO₂-reductie, materiaalbesparing, BENG, MPG zijn allemaal meegenomen in de afwegingen. Traditioneel gemetselde gevels horen niet bij deze weg omdat deze veel meer belastend

zijn. Ook is de bouwtijd behoorlijk langer. Daarnaast is het voorgestelde product: minerale strippen op een harde plaat, zeer stevig en vandalisme bestendig. Tevens zou vervuiling, net als bij gemetselde gevels kunnen optreden door de jaren heen. Echter is dit proces niet sneller en niet langzamer. Qua aanzicht moet de minerale strip juist geen baksteen zijn maar familiêr zijn aan. Hierdoor valt het gebouw in uitstraling niet te veel op naast de traditioneel gemetselde gebouwen. De voorgestelde belijning laten nieuwe toepassingsmogelijkheden zien. Woonwaard en de geselecteerde aannemer hebben diverse referentieprojecten bezocht en gecommuniceerd met gemeente bij de afweging en toelichting over de bouwmethodiek en geselecteerde bouwmaterialen. Zowel Woonwaard als de aannemer zijn overtuigd van de kwaliteit van het gekozen product.

2. Achtergevel/ galerijgevel Brederostraatblok niet uitvoeren in Trespa-platen maar bijvoorbeeld in houten Douglas delen of iets vergelijkbaars.

Reactie Woonwaard: Dit is allereerst niet in lijn met de uitstraling, zoals in het door de gemeente Alkmaar vastgestelde beeldkwaliteitsplan is opgenomen. Ook qua brandveiligheid voldoet een houten gevel niet automatisch aan de juiste brandklasse. Ook vanuit het beheer en het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is een houten gevel niet een voor de hand liggende oplossing. Zeker niet in combinatie met de sociale huurwoningen, waarvan de exploitatie sowieso verliesgevend is.

3. Suggestie om groene gevelbekleding te gebruiken. (Naar het voorbeeld van de Trudo Toren in Eindhoven).

Reactie Woonwaard: Ook dit is niet in lijn met de uitstraling, zoals destijds in het beeldkwaliteitsplan is opgenomen. En ook hier is het woningsegment (sociale huurwoningen), maar ook vanuit het perspectief van beheer/MJOP en investeringsbudget een belangrijke factor. Om toch groenvoorzieningen aan te brengen, zijn er plantenbakken langs de galerij mee ontworpen om hier in de toekomst in te kunnen voorzien. Daarbij hebben we extra brede galerijen gemaakt zodat de bewoners hier plantenbakken en dergelijke kunnen plaatsen. Hiermee willen we sturen op een (deels) groene schil voor de gevel.

Locatie speelplaats

1. De omwonenden willen graag een speeltuin/speelweide aan de kant van de (autoluwe) Brederostraat, en niet achter het bouwplan, zodat ouders goed zicht op hun kinderen kunnen houden en kinderen veiliger kunnen spelen.

Toelichting: De Vondelstraat is een enorm drukke weg waar regelmatig ongelukken gebeuren. De Hoofdstraat is de op een na drukste weg in de wijk en op de Hoofdstraat rijden ook bussen. Als een kind vanaf de speelplaats achter een bal aanrent is de kans groot dat het kind geschept wordt door bus of auto. Verschillende bewoners hebben zich bij de gemeente opgegeven om mee te denken over de locatie en inrichting van de speelplaats.

Reactie gemeente: Tijdens de bijeenkomst is door verschillende bewoners de wens uitgesproken om samen met de gemeente te kijken naar de inrichting en situering van de speelplaats. Aan deze

wens wil de gemeente graag tegemoet komen. De bewoners die hebben aangegeven hierover te willen meedenken worden binnenkort benaderd.

2. Bewoners van de voormalige Vondelschool hebben heeft gesuggereerd om een speelterrein te maken voor hun woningen ter hoogte van de Vondelstraat 27 E en D.

Reactie gemeente: Zie reactie hierboven.

Verplaatsen van de inrit parkeerterrein en speeltuin

1. Er is door een aantal omwonenden verzocht de inrit van het parkeerterrein te verplaatsen van de Brederostraat naar (het begin van) de Hooftstraat voor een betere verkeersafwikkeling. Daarmee kan de speelplaats op de plaats van de inrit worden gerealiseerd waardoor er vanuit omwonenden zicht is op de speelplaats.

Reactie gemeente: Door het omwisselen van speeltuin en inrit gaan er teveel bomen verloren. De bomen moeten gekapt worden omdat ze te groot zijn om te verplaatsen. Sommige bomen op het grasveld zijn al jaren oud. Als deze bomen gekapt moeten worden en daarvoor in de plaats jonge bomen worden geplant duurt het jaren voordat deze bomen weer dezelfde omvang hebben bereikt. Dit wordt in het kader van duurzaamheid als onwenselijk beschouwd.

Groen

1. Over het grasveld met bestaande bomen zijn de meningen verdeeld. De ene omwonende wil de bomen laten verplaatsen om vier extra parkeerplaatsen te realiseren, anderen willen de bomen graag behouden en eventueel benutten als (natuur)speelplaats.

Toelichting: Het grasveld wordt als waardevolle toevoeging aan de buurt gezien. Het behoud en het toevoegen van bomen is een wens die veel omwonenden hebben geuit.

Reactie gemeente: Het planten van extra bomen is afhankelijk van de ondergrond en de aanwezigheid van kabels en leidingen. Wanneer hier meer duidelijkheid over is kan worden bekeken of er extra bomen toegevoegd kunnen worden.

2. De wens van de bewoners van de Vondelschool is om meer groen te plaatsen bij hun schutting voor meer privacy.

Reactie gemeente: Dit kan in samenhang met de situering en inrichting van de speeltuin en planten van extra bomen worden bekeken.

3. Bewoners van de Brederostraat hebben gevraagd om meer groen rondom het gebouw, zeker aan de kant van de Brederostraat. Bijvoorbeeld kleine stadstuinjes.

Reactie gemeente: Ook dit kan in samenhang met de inrichting van de speelplaats en het planten van extra bomen worden bekeken.

Doelgroep/ type woning

1. Er is verwarring/onduidelijkheid over welke doelgroep in de jongerenwoningen wordt beoogd.
Toelichting: De omwonenden vrezen voor overlast en wijzen op de kwetsbare doelgroep in het Oranjehuis, dat ook in de wijk gevestigd is. Ook is er al veel gedoe met jongeren op het schoolplein.

Reactie Woonwaard: Er worden 12 studio's en 13 driekamerappartementen gerealiseerd. Woonwaard en de gemeente Alkmaar hebben de afspraak gemaakt dat de 12 studio's worden bestemd voor jongeren 'die een steuntje in de rug nodig hebben' (Pact van Uitstroom).

Uit eerdere opgedane ervaringen werkt Woonwaard met voorkeur binnen één complex met één zorgaanbieder die de cliënten begeleidt. Daarmee maakt Woonwaard afspraken over de mate van begeleiding in kader van het wonen (waar ook de leefbaarheid mee samenhangt). Deze afspraken worden ook met elkaar geëvalueerd. Juist het voordeel om enkele jongeren die begeleid worden gezamenlijk in 1 complex te laten wonen, maakt dat er vaker begeleiding (extra ogen) aanwezig is in het pand. Deze hulpverleners en de medewerkers van Woonwaard zijn vanzelfsprekend te benaderen als er zaken spelen die ongewenst zouden zijn. De samenwerkingsafspraken die wij als corporatie hebben gemaakt met de zorgaanbieders gaan uit van een goede woning en woonomgeving voor kwetsbare mensen van waaruit zij kunnen groeien in hun zelfredzaamheid, maar ook een goede omgeving voor onze andere huurders.

De 13 driekamerappartementen zijn niet bestemd voor een specifieke doelgroep.

2. Is er een meerjarenwoonplan in verband met eventuele leeftijd-gerelateerde aanpassingen in de toekomst?

Reactie Woonwaard: Er is voor dit complex geen meerjarenwoonplan gemaakt.

3. Is er gedacht aan een 'Huis in de wijk' (seniorenhuisvesting met zorgvoorzieningen)?

Reactie Woonwaard: Het woningbouwprogramma is in overleg met de gemeente Alkmaar opgesteld. Hierbij is gekeken naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag van verschillende doelgroepen in de regio, maar ook naar de aard en ligging van het nieuwbouwcomplex.

4. Voor de veiligheid in de wijk is het veel beter als er koopwoningen gebouwd worden in plaats van huurwoningen. De wijk wordt er niet beter op als er alleen maar huurwoningen komen. De doelgroepen voor kleine huurwoningen zullen de buurt echt niet verbeteren. Graag een goede mix van koop en huur.

Reactie Woonwaard: In het verleden was het aandeel sociale huurwoningen in Oud-Overdie veel hoger. Vanuit die gedachte is de herstructurering begin deze eeuw opgestart en zijn er veel sociale huurwoningen gesloopt en vervangen door koopwoningen. Desalniettemin is er nog steeds een grote vraag naar sociale huurwoningen en worden er op deze specifieke locatie sociale huurwoningen gebouwd.

5. Waarom is er niet gekozen voor grondgebonden woningen?

Reactie Woonwaard: Zie ook de antwoorden bij de bovenstaande vragen. Daarnaast is in het verleden – met een uitgebreid participatietraject van wijkbewoners – de keuze gemaakt om hier een appartementencomplex te realiseren. Dit is onder meer vastgelegd in een structuurplan, beeldkwaliteitsplan en het vigerende bestemmingsplan.

Parkeerplaats

1. Als er jongeren komen te wonen in de nieuwe appartementen, is er dan rekening gehouden met voldoende stallingsmogelijkheid voor scooters, fietsen?

Reactie Woonwaard: In het complex zijn zowel individuele bergingen als een collectieve fietsenstalling voor de bewoners gesitueerd.

2. Suggestie om 3 of 4 deelauto-parkeerplekken voor de hele buurt te realiseren om het deelautogebruik te stimuleren en het autogebruik in de buurt te verminderen.

Reactie gemeente: Op dit moment wordt er door Greenwheels een deelauto aangeboden op de hoek van de Catsstraat/ Baansingel. Wanneer er vanuit de buurt voldoende animo en vraag is kan via de aanbieder Greenwheels een nieuwe locatie worden aangevraagd.

3. Bewoners van de Brederostraat maken zich zorgen over het toenemend aantal verkeersbewegingen.

Reactie gemeente: Een ontwikkeling als deze zorgt voor gemiddeld (volgens landelijke richtlijnen) 5 verkeersbewegingen per woning per dag extra. Dat kan de straat en omgeving aan.

4. Bewoners die tegenover de geplande inrit wonen vinden het onacceptabel dat zij last krijgen van het inschijnende koplampen van auto's die de inrit op- en afrijden. Ook is de geplande inrit buiten het bestemmingsplan 'Spiegelbuurt'.

Reactie gemeente: Dit kan praktisch worden opgelost met hoogte verschillen. Wanneer auto's de parkeerplaats af rijden, dat ze "naar beneden rijden" waardoor de koplampen van de auto's niet te hoog schijnen.

Privacy

1. Is het mogelijk om de balkons (stramien A-07) dicht te maken in verband met de privacy van de bewoners aan de Hooftstraat?

Reactie Woonwaard: De balkons zijn voorzien van platen welke worden geperforeerd met namen van schrijvers. Hiermee wordt een groot percentage van het oppervlakte dicht uitgevoerd. Wij voldoen aan de wens.

2. Bewoners van de Brederostraat hebben ook hun zorgen geuit over het inkijk door hoger gelegen woningen.

Reactie Woonwaard: In het verleden is de keuze gemaakt om op deze locatie een appartementencomplex te realiseren en (bijvoorbeeld) geen eengezinswoningen. Woonwaard is van mening dat er gezien de breedte van de straat en de relatief beperkte bouwhoogte geen sprake is van aanvullende hinder door 'inkijk'.

Bouwfase

1. Als er gebouwd wordt dan is het verzoek om de palen niet te heien maar te boren/draaien. In het verleden hebben bewoners van de Hoofdstraat al schade gehad door heiwerkzaamheden.

Reactie Woonwaard: De aannemer gaat niet heien, maar boort de palen. Ook wordt voor start van het boren een opname gemaakt van omliggende woningen. In geval van onverhoopte schade wordt dit door de aannemer hersteld.

2. Onder het monumentale pand aan de Vondelstraat bevindt zich een grote kelder onder het maaiveld. Het dringend verzoek is om een schouw te doen bij het pand en in de kelder voordat de bouw begint. De vraag is hoe er wordt omgegaan met schade, als blijkt dat er toch schade ontstaan is bij de bouw?

Reactie Woonwaard: zie antwoord op bovenstaande vraag.

Overige opmerkingen

1. Het bouwplan is onnodig en onwenselijk. De wijk is al volledig. Het is bizar dat er zo'n kolossaal gebouw in de mooie wijk neergezet wordt en dat het bestemmingsplan er toch doorgedrukt wordt na zoveel jaar.

Reactie Woonwaard: De vraag naar sociale huurwoningen in de regio Alkmaar is enorm hoog en Woonwaard is van mening dat dit plan 'nodig' is. Zoals eerder aangegeven is in het verleden - met een uitgebreid participatietraject van wijkbewoners - de keuze gemaakt om hier een appartementencomplex te realiseren. Dit is onder meer vastgelegd in een structuurplan, beeldkwaliteitsplan en het vigerende bestemmingsplan. Ook heeft er afgelopen jaren veelvuldig afstemming met de gemeente Alkmaar plaatsgevonden over het plan.

2. Omwonenden vrezen voor waardevermindering van hun woning door de massaliteit van het gebouw (schaduwwerking) en een andere bewonerspopulatie.
Is er een mogelijkheid voor nadelencompensatie?

Reactie Woonwaard: Woonwaard deelt deze zorg (mening) niet. Het plan voldoet tevens aan de wettelijke kaders. Het is aan de omwonenden zelf om te verkennen of er een mogelijkheid bestaat tot nadeelcompensatie.

3. Niet alle belanghebbenden hebben de uitnodiging ontvangen voor de bewonersbijeenkomsten en inloopavond.

Reactie Woonwaard: In afstemming met de gemeente Alkmaar is participatieplan met daarbij behorend een lijst met belanghebbenden opgesteld. Er is getracht deze zo volledig mogelijk te maken.

4. Er moet een goed communicatiemiddel komen om de omwonenden op de hoogte te houden bijvoorbeeld een website. Er is weinig vertrouwen in de communicatie vanuit Woonwaard.

Reactie gemeente: Alle aanvragen die de gemeente ontvangt, behandelt en daar besluiten over neemt worden via de lokale krant en de website www.officielebekendmakingen.nl gepubliceerd. Het is aan de initiatiefnemer, in dit geval Woonwaard, om met de omgeving over een beoogd bouwplan te communiceren en daar een geschikt communicatiemiddel voor te kiezen.

Vragen aan Woonwaard

1. Tijdens de inloopavond is geconstateerd dat de tekeningen voor omwonenden een vertekend beeld geven van de hoogte van het nieuwe bouwplan.
Het verzoek aan Woonwaard is om de verhouding tussen het bouwplan en de omliggende bebouwing te verduidelijken richting omwonenden.

Reactie Woonwaard: Tijdens de inloopbijeenkomst van 18 oktober jl. heeft de aannemer profieldoorsneden laten zien en aangeleverd waarop zowel de bestaande woningen als de nieuwbouw af te lezen is. Deze laten het echte beeld zien.

2. Welke duurzaamheid en energiebesparende maatregelen worden toegepast?

Reactie Woonwaard: Naast dat het project voldoet aan de fungerende eisen vanuit het bouwbesluit wordt het nieuwe gebouw aangesloten op de lokaal aanwezige stadverwarming. Tevens krijgen de woningen zonnepanelen op het dak voor energieopwekking voor de woningen.

Het gebouw heeft een hoge mate van circulariteit. De aannemer werkt met een duurzaam constructiesysteem, waarbij zo minimaal mogelijk beton wordt gebruikt. De constructie, gevel en inbouw zijn in hoge mate losmaakbaar van elkaar. Hierdoor is in de toekomst het gebouw eenvoudig aan te passen aan bijvoorbeeld nieuwe woonwensen. Dit komt de levensduur van het gebouw ten goede. Daarnaast bestaat de hoofddraagconstructie uit een kolommen structuur waardoor er in de (verre) toekomst andere soort woningen in de huidige schil gemaakt kunnen worden zonder grootschalige sloopwerkzaamheden.

3. Kan er nog een vernieuwde zonnestudie worden gedeeld?

Reactie Woonwaard: De aannemer zal de gecorrigeerde zonnestudie (maaiveld stond niet op de juiste hoogte t.o.v. gebouwen) aanleveren.

4. Hoe wordt er voor gezorgd dat de openbare ruimte rondom het gebouw en het gebouw zelf er netjes uit blijven zien? Komt er een conciërge, wordt er regelmatig schoon gemaakt?

Reactie Woonwaard: De openbare ruimte wordt na oplevering overgedragen aan de gemeente Alkmaar. Het complex zelf wordt regulier schoongemaakt en onderhouden conform een beheerplan.

5. Kunnen de huidige bewoners of kinderen daarvan ook in aanmerking komen voor een nieuw appartement als zij een grotere huurwoning achterlaten?

Reactie Woonwaard: De 13 driekamerwoningen worden verhuurd via het reguliere woonruimteverdelingssysteem.

6. Waarom heeft Woonwaard besloten om eind 2023 een aanvraag voor een vergunning in te dienen?

Reactie Woonwaard: Er was naar aanleiding van de inloopbijeenkomst van 18 oktober jl. geen aanleiding geweest om het plan aan te passen. Daarnaast zou per 1 januari 2024 de nieuwe Omgevingswet in werking treden, wat mogelijk tot vertragingen en kostenverhogingen zou kunnen leiden.

Vragen aan gemeente

1. Bewoners geven aan dat er onvoldoende parkeergelegenheid is en vraagt of gemeente extra parkeerplaatsen kan aanleggen.

Toelichting: Er wordt door de gemeente geschermd met de parkeernorm die, in theorie, voldoende zou moeten zijn maar de praktijk is anders. Het verzoek is om alert te zijn op het toewijzen van bewonersvergunningen en afgegeven vergunningen te herzien. Wellicht kunnen de huidige bewoners van de Vondelschool een eigen parkeerplek toegewezen krijgen.

Reactie gemeente: In de openbare ruimte is er weinig plek om extra parkeerplaatsen toe te voegen. Vaak gaat dit ten koste van groen wat onwenselijk is.

2. Suggestie om de oude speelplaats van de oude school te herbestemmen als extra parkeerplaats.

Reactie gemeente: Vanuit de vakgroep verkeer worden hier mogelijkheden voor gezien. Op dit moment vindt er nadere afstemming plaats met andere vakgroepen en de Veiligheidsregio.

3. Waarom is alleen gekeken of het bouwplan past binnen het bestemmingsplan maar er wordt niet gekeken of het past in de woonomgeving.

Reactie gemeente: Het bestemmingsplan vormt het juridisch kader waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. In het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan bevat richtlijnen en criteria voor de ruimtelijke inrichting en het uiterlijk van de gebouwde omgeving. Ingediende

bouwaanvragen worden niet alleen op juridische aspecten beoordeeld maar ook op kwaliteit en uitstraling en hoe een gebouw past in de omgeving.

4. Verzoek vanuit bewoners van de Hooftstraat om meer bomen te planten.

Reactie gemeente: Vanuit de gemeente Alkmaar worden de komende jaren 5000 extra bomen geplant. Deze bomen kunnen in private en openbare buitenruimte worden geplant. Naar verwachting kunnen bedrijven en particulieren rond de zomer een aanvraag voor extra bomen voor hun tuin of voor de openbare ruimte indienen. Meer informatie hierover vindt u op onze website: www.alkmaar.nl/duurzaam/klimaatadaptatie-2/5000bomen/

5. De omwonenden willen graag verkeer-remmende maatregelen vanaf de Vondelstraat en een 30 kilometerzone, drempels (aan het begin van) de Hooftstraat.

Reactie gemeente: De gemeente werkt aan een totaalplan voor het kruispunt Vondelstraat/Hooftstraat om de verkeersveiligheid te verbeteren. Medio 2024 wordt hier meer informatie over verwacht.

6. Brederostraat/Rederijkershof is erg druk met verkeer en parkeren. Bovendien is het kruispunt Hooftstraat/Brederostraat erg onoverzichtelijk. Kan er vanuit de gemeente iets aan gedaan worden?

Reactie gemeente: Het kruispunt is aangelegd volgens landelijke richtlijnen. Door het hoekhuis kan de kruising Hooftstraat/Brederostraat onoverzichtelijk zijn doordat de woningen op de hoek staan. Daar kan niets aan worden veranderd. De parkeervakken op het kruispunt zijn onwenselijk, maar die kunnen niet worden verplaatst, omdat deze nergens gecompenseerd kunnen worden.

7. Kunnen er stads- en geveltuintjes in de straten worden toegevoegd?

Reactie gemeente: Er mogen geveltuinen worden aangelegd mits er op de stoep voldoende ruimte overblijft voor voetgangers, kindwagens en rolstoelen. Meer informatie hierover vindt u op onze website: www.alkmaar.nl/direct-regelen/wonen-verhuizen-en-verbouwen/groen-en-dieren/geveltuinen-en-boomspiegels/



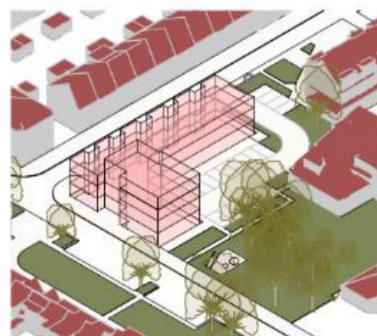
PROGRAMMA

studio's.....12
 slaaper app.....13
 totaal.....25
 parkeerplaatsen... 19



■ HOOG OVER | OMGEVINGVERGUNNING

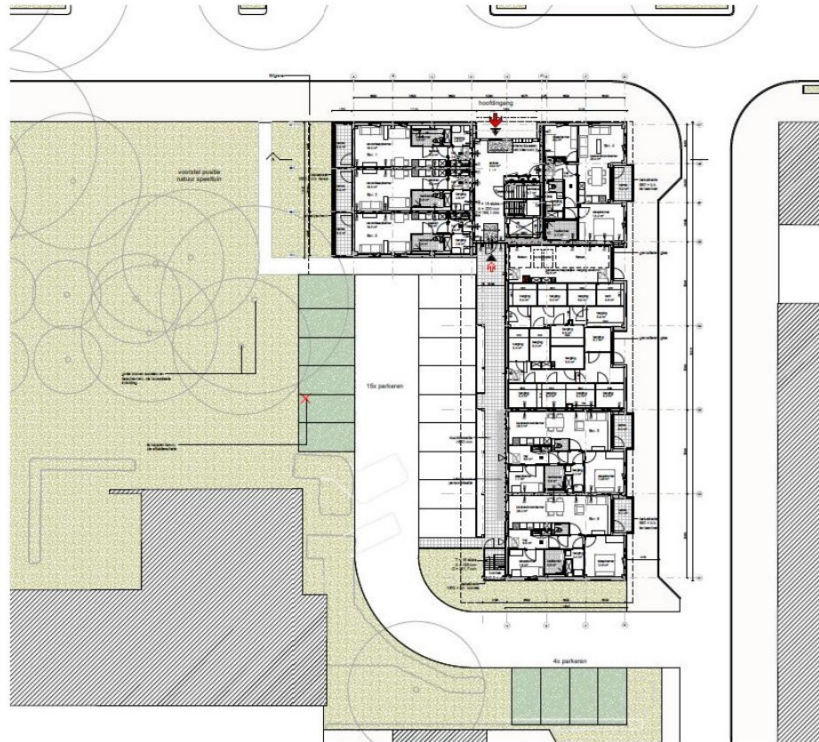
UNIT 00 - GEMIDDE				
Unit	Type	Area	Type	Verhouding
01	Studio	12,00 m²	0,12	1,00
02	Studio	12,00 m²	0,12	1,00
03	Studio	12,00 m²	0,12	1,00
04	Studio	12,00 m²	0,12	1,00
05	Studio	12,00 m²	0,12	1,00
06	Studio	12,00 m²	0,12	1,00
07	Studio	12,00 m²	0,12	1,00
08	Studio	12,00 m²	0,12	1,00
09	Studio	12,00 m²	0,12	1,00
10	Studio	12,00 m²	0,12	1,00
11	Studio	12,00 m²	0,12	1,00
12	Studio	12,00 m²	0,12	1,00
13	Studio	12,00 m²	0,12	1,00
14	Studio	12,00 m²	0,12	1,00
15	Studio	12,00 m²	0,12	1,00
16	Studio	12,00 m²	0,12	1,00
17	Studio	12,00 m²	0,12	1,00
18	Studio	12,00 m²	0,12	1,00
19	Studio	12,00 m²	0,12	1,00
20	Studio	12,00 m²	0,12	1,00
21	Studio	12,00 m²	0,12	1,00
22	Studio	12,00 m²	0,12	1,00
23	Studio	12,00 m²	0,12	1,00
24	Studio	12,00 m²	0,12	1,00
25	Studio	12,00 m²	0,12	1,00



19

PLATTEGRONDEN

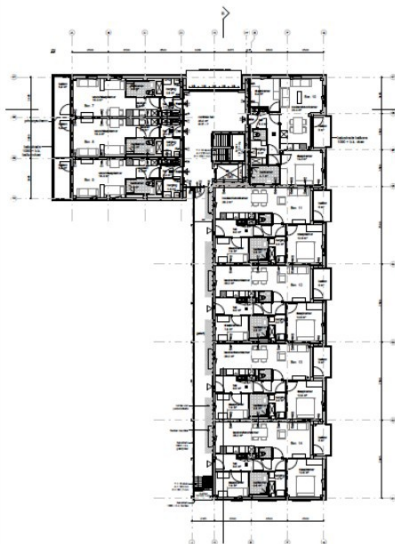
BEGANE GROND 1:250



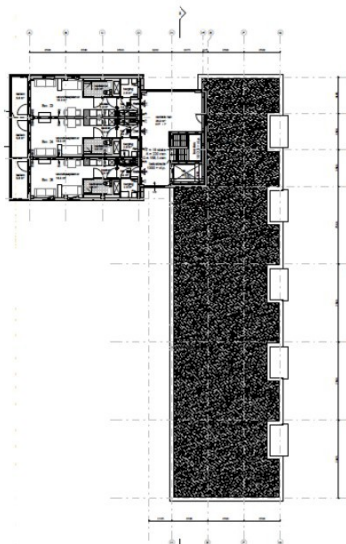
HOOG OVER | OMGEVINGSVERGUNNING

24

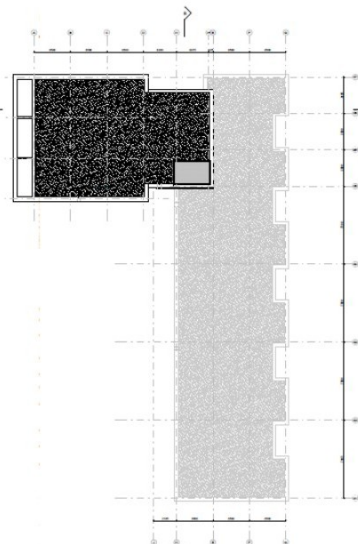
1E EN 2E VERDIEPING 1:250



3E VERDIEPING 1:250



DAK 1:250



HOOG OVER | OMGEVINGSVERGUNNING

25

GEVELS



HOOGOVER | OMGEVINGSVERGUNNING

26

GEVELS



HOOGOVER | OMGEVINGSVERGUNNING

27

RENDERS



HOOGOVER | OMGEVINGSVERGUNNING

35



HOOGOVER | OMGEVINGSVERGUNNING

36



HOOG OVER | OMGEVINGSVERGUNNING

37



HOOG OVER | OMGEVINGSVERGUNNING

38



HOOG OVER | OMGEVINGSVERGUNNING

39



HOOG OVER | OMGEVINGSVERGUNNING

40



HOOG OVER | OMGEVINGSVERGUNNING

41



HOOG OVER | OMGEVINGSVERGUNNING

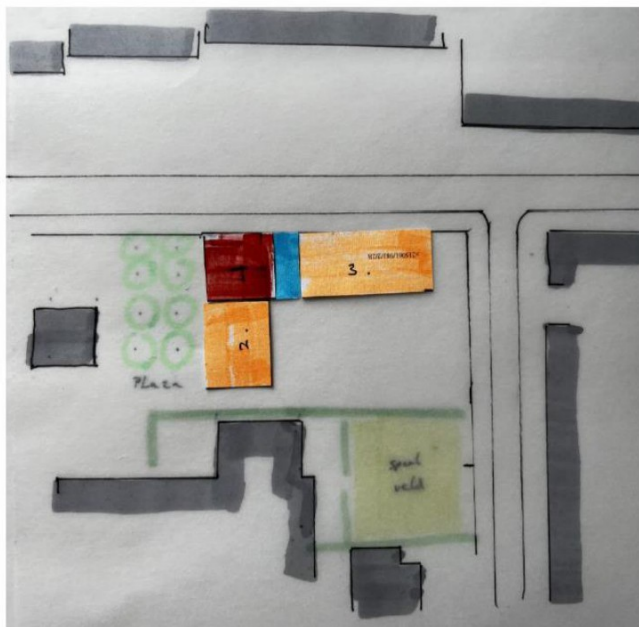
42

Bijlage 2: Alternatieve stedenbouwkundige opzet (ontvangen op 4 maart 2024)

Optie 1

Het pand hebben we opgedeeld in verschillende volumes. We hebben gekozen om de toren op de hoek richting de vondelplein te plaatsen, zodat deze als baken direct zichtbaar is wanneer men de wijk komt binnen rijden. Tevens is gekozen om een volume haaks op de Hooftstraat te plaatsen in het verlengde van de toren. Hierdoor ontstaat er een duidelijke afbakening van het gewenste vondelplein. Langs de hooftstraat worden de overige appartementen en trappenhuis geprojecteerd. Hierdoor ontstaat ruimte aan de binnenzijde van het blok voor de andere voorzieningen, zoals de benodigde parkeerplaatsen.

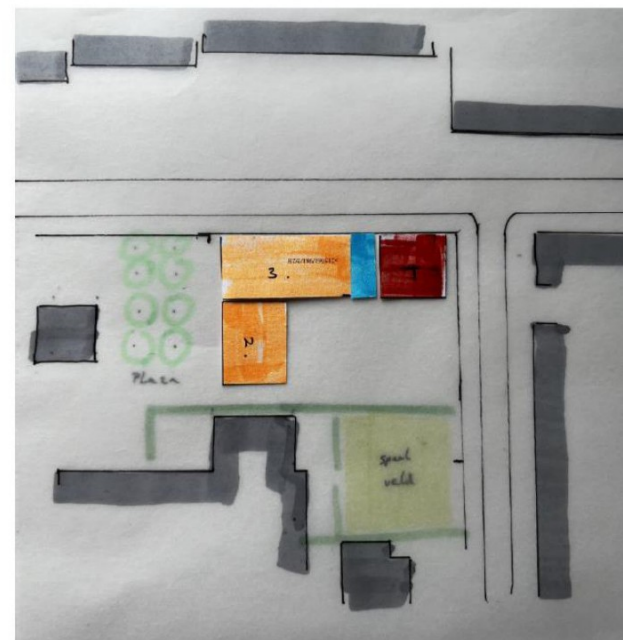
Het voordeel van deze opzet is meerledig. Zo wordt er gehoor gegeven aan het creëren van het plein, staat de toren op de juiste positie en wordt de hooftstraat meer benadrukt. Tevens biedt deze optie ruimte voor het creëren van een extra speelveld ten zuiden van de ontwikkeling.



Optie 2

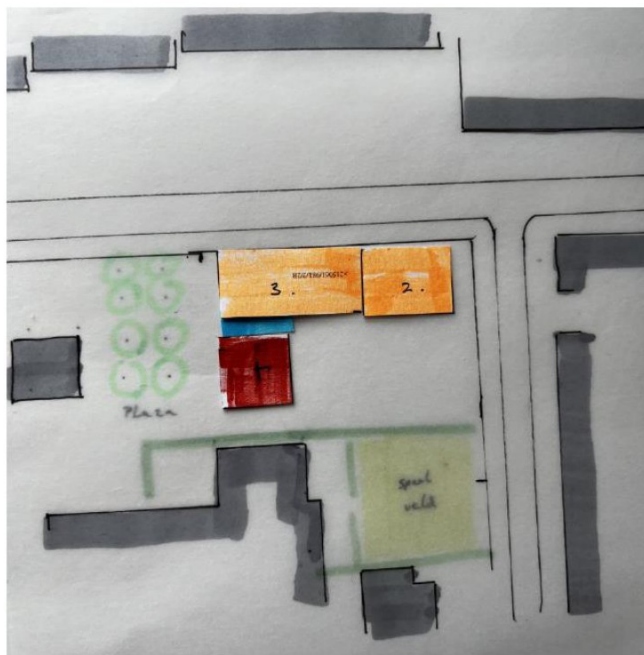
In deze optie zijn de uitgangspunten van optie 1 meegenomen, maar is de positie van de toren verplaatst naar de rechterzijde. In deze optie wordt de hooftstraat meer geaccentueerd en de bijbehorende hoogte verschillen. De hoogte van het pand loopt op van 3 verdiepingen links naar 4 verdiepingen bij de toren. De zelfde hoogte als de koppen van de blokken langs de Hooftstraat.

Binnen deze volumes kan nog worden gespeeld met hoogte verschillen van de blokken, hierdoor kan nog meer differentiatie plaatsvinden en wordt het blok visueel opengemaakt, waardoor het geen massief ogend blok zal zijn.



Optie 3

Optie drie bestaat uit het idee om het huidige plan in haar geheel met 90 graden roteren en te positioneren aan de Hooftstraat. Dit plan leunt op de zelfde principes als het voorgelegde plan door de ontwikkelaar, enkel zal door deze opzet minder grond benodigd zijn en kan er zowel een plein als een grote speelplaats worden gecreëerd.



Optie 4

Optie vier is een hybride versie tussen de eerdere opties, waarbij de volumes opgedeeld worden en langs de twee wegen worden geplaatst. Langs de brederostraat is een volume van drie beukmaten geplaatst. De overige twee beukdelen en de toren is geplaatst langs de Hooftstraat.

In deze optie is meer interactie met de huidige bebouwing van de brederostraat, maar heeft wel tot gevolg dat het uit meerdere volumes bestaat. Tevens is er in deze optie ruimte om de ontsluiting op de hoofdstraat af te laten wikkelen, wat de voorkeur van veel bewoners heeft.

