

Memorandum

Aan : Afstemmingoverleg
Van : [REDACTED] T
Datum : 04-06-2019
Onderwerp : Brederostraat/Hoofdstraat

Op 17 december 2018 is bijgevoegd memo met bijlagen besproken in het afstemmingsoverleg. Daarbij is een aantal vragen./opmerkingen gemaakt.

- De beleving van wonen met behoud van zo veel mogelijk groen heeft de voorkeur boven versterking. In dat licht bezien is het voorstel van Woonwaard een verbetering ten opzichte van het bestemmingsplan. Er komt meer groen tussen het voorgestelde bouwblok en de cafetaria. Dit geldt overigens alleen indien er ten gevolge van de nieuwbouw geen extra parkeerruimte nodig is in dit gebied.
- Voorgesteld wordt appartementen te bouwen in de sociale sector, 24 2/3 kamer appartementen van circa 75m² BVO en 6 1-kamer appartementen van circa 36 m² BVO. Vraag is of dit de juiste toevoeging aan de woningvoorraad op deze plek is. Het aandeel sociaal schommelt in de meeste wijken rond de 30%, met twee uitzonderingen, namelijk het Centrum (12%) en Overdie (50%). [REDACTED] R

- Wat betreft de woon/zorgopgave is het wenselijk bij ontwikkelingen rekening te houden met de behoefte vanuit het Transferpunt Wonen. Hier komen wonen en zorg bij elkaar en kan goed ingeschat worden of er "passend" gewoond wordt. Het is dus wenselijk deze doelgroepen niet uit te sluiten op deze plek en ervoor te zorgen dat er, op deze plek, passende cliënten en passende begeleiding gematched gaan worden. "Betaalbaarheid" is dan wel van belang. Idealiter zouden er een aantal studio's in het plan meegenomen worden die voor jongeren (<23 jaar) betaalbaar zijn. (Max 420.-) Indien dat niet haalbaar is op deze locatie dan zou het onder de reguliere huursubsidie grens moeten vallen. Toewijzing van deze woningen kan dan via het transferpunt wonen.
- Het parkeren in de Spieghebuurt is op dit moment uitgevoerd conform het bestemmingsplan Spieghebuurt. Hierin is het volgende opgenomen:
Voor de nieuwe woningen gelden de volgende normen binnen de gemeente Alkmaar:
 - Kleinere woningen (oppervlak van 40 tot 65 m²), 1 parkeerplaats per woning;
 - Middensegment (oppervlak van 65 tot 120 m²), 1,5 parkeerplaats per woning;
 - Hogere segment (oppervlak van 120 m² en meer 1,7 parkeerplaats per woning.*In de parkeernormen is rekening gehouden met een bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaats per woning.*

Het gebied is aangewezen voor belanghebbende parkeren met uitzondering van de Spieghestraat en het daarop aansluitende deel van de Coornhertkade. De parkeerdruk voor de bewoners wordt volledig binnen het plangebied opgelost. Hiertoe worden (half)verdiepte parkeergarages gerealiseerd. Parkeren voor de bezoekers vindt plaats op straat. Tevens bestaat de mogelijkheid om te parkeren in parkeergarage Schelphoek.

Op dit moment wordt er vanuit de Brederostraat veel geklaagd over een tekort aan parkeren, zeker nadat 15 tijdelijke haakspaarkeerplaatsen (aangelegd toen de openbare ruimte nog niet gereed was) zijn omgezet naar de geplande 7 langspaarkeervakken.

Volgens de huidige parkeernormen geldt voor een woning kleiner dan 45 m² een norm van 0,3. Voor woningen vanaf 75 m² geldt een norm van 1,3; Woonwaard praat over een circa oppervlak. Mochten de 2/3 kamer appartementen onder de 75 m² blijven dan geldt een norm van 1. Dus er zijn voor de nieuw toe te voegen woningen 26 tot 33 parkeerplaatsen nodig plus in ieder geval de 7 aanwezige plaatsen. Het plan van Woonwaard komt in de laagste variant al 1 parkeerplaats tekort en in de hoogste 8; het eerste lijkt nog oplosbaar, maar het tweede leidt tot aantasting van de groene ruimte. Derhalve is de conclusie dat alle 2/3 kamer

appartementen in ieder geval kleiner moeten zijn dan 75 m2 of dat het programma verkleind moet worden.

Conclusie:

Alles overziend is op voorhand de belangrijkste vraag of de gemeente , gezien het hoge percentage sociaal in Overdie, op deze plek nog meer sociaal wil toevoegen. Daarbij kan is de bereidheid van Woonwaard om e en bijdrage te leveren met dit plan aan de woon/zorgopgave een belangrijk wegingspunt. Overigens moet wel bedacht worden dat indien sociaal wordt afgewezen dezelfde vraag gesteld kan worden over sociale woningbouw bij [REDACTED] T en [REDACTED] T (al gaat het bij deze twee om een gemengd programma).

Indien er bereidheid is tot medewerking is het in ieder geval wenselijk he gebied tussen woonblok en cafetaria groen te houden als entree van de buurt. Dit houdt in dat het oplossen van het parkeren aan de zijde van de Brederostraat plaats moet vinden, hetgeen mogelijk invloed heeft op het programma. De kans om nog extra parkeren te maken bij deze keuze is minimaal.

Tenslotte kan ook besloten worden af te zien van de bouwmogelijkheid in het bestemmingsplan en de langspaarvakken weer te veranderen in haaksparkeren (vergt ook een aanpassing van de straatbreedte). Aangezien de grond van de bouwkegel deels gemeente eigendom is (zie groen vlak op tekening) heeft de gemeente [REDACTED] N [REDACTED] T

[REDACTED] T [REDACTED] T N Tevens biedt het, indien gewenst, de mogelijkheid nog extra parkeren toe te voegen. [REDACTED] T

[REDACTED] R

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

N Art. 5.1 lid 2 sub i

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

R Art. 5.2 lid 1

De informatie uit documenten betreft persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter

T

Valt buiten de reikwijdte van het verzoek