

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.

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

Aanzicht

1. Het verzoek om te bouwen met baksteen en geen steen-strips te gebruiken in verband met vandalisme, vervuiling en aanzicht.
2. Achtergevel/ galerijgevel Brederostraatblok niet uitvoeren in Trespa-platen maar bijvoorbeeld in houten Douglas delen o.i.d.
3. Suggestie om groene gevelbekleding te gebruiken. (Naar het voorbeeld van de Trudo Toren in Eindhoven).

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 Hooftstraat is de op een na drukste weg in de wijk en op de Hooftstraat 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.

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.

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.

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.
2. De wens van de bewoners van de Vondelschool is om meer groen te plaatsen bij hun schutting voor meer privacy.
3. Bewoners van de Brederostraat hebben gevraagd om meer groen rondom het gebouw, zeker aan de kant van de Brederostraat. Bijvoorbeeld kleine stadstuinjes.

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.
2. Is er een meerjarenwoonplan in verband met eventuele leeftijd-gerelateerde aanpassingen in de toekomst?
3. Is er gedacht aan een 'Huis in de wijk' (seniorenhuisvesting met zorgvoorzieningen)?
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.
5. Waarom is er niet gekozen voor grondgebonden woningen?

Parkeerplaats

1. Als er jongeren komen te wonen in de nieuwe appartementen, is er dan rekening gehouden met voldoende stallingsmogelijkheid voor scooters, fietsen?
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.
3. Bewoners van de Brederostraat maken zich zorgen over het toenemend aantal verkeersbewegingen.
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'.

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

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 Hooftstraat al schade gehad door heiwerkzaamheden.
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?

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

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.
2. Welke duurzaamheid en energiebesparende maatregelen worden toegepast?
3. Kan er nog een vernieuwde zonnestudie worden gedeeld?
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?
5. Kunnen de huidige bewoners of kinderen daarvan ook in aanmerking komen voor een nieuw appartement als zij een grotere huurwoning achterlaten?
6. Waarom heeft Woonwaard besloten om eind 2023 een aanvraag voor een vergunning in te dienen?

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



3. Waarom er alleen gekeken of het bouwplan past binnen het bestemmingsplan maar er wordt niet gekeken of het past in de woonomgeving.
4. Verzoek vanuit bewoners van de Hooftstraat om meer bomen te planten.
5. De omwonenden willen graag verkeer-remmende maatregelen vanaf de Vondelstraat en een 30 kilometerzone, drempels (aan het begin van) de Hooftstraat.
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?
7. Kunnen er stads- en geveltuintjes in de straten worden toegevoegd?

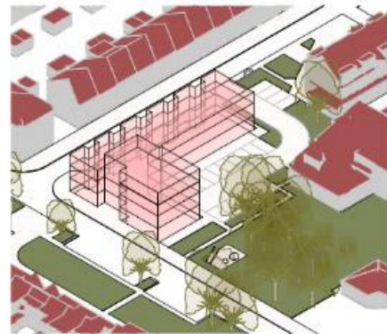
Bijlage 1: Posters

PROGRAMMA

studio's.....	12
3kamer app.....	13
totaal.....	25
parkeerplaatsen..	19



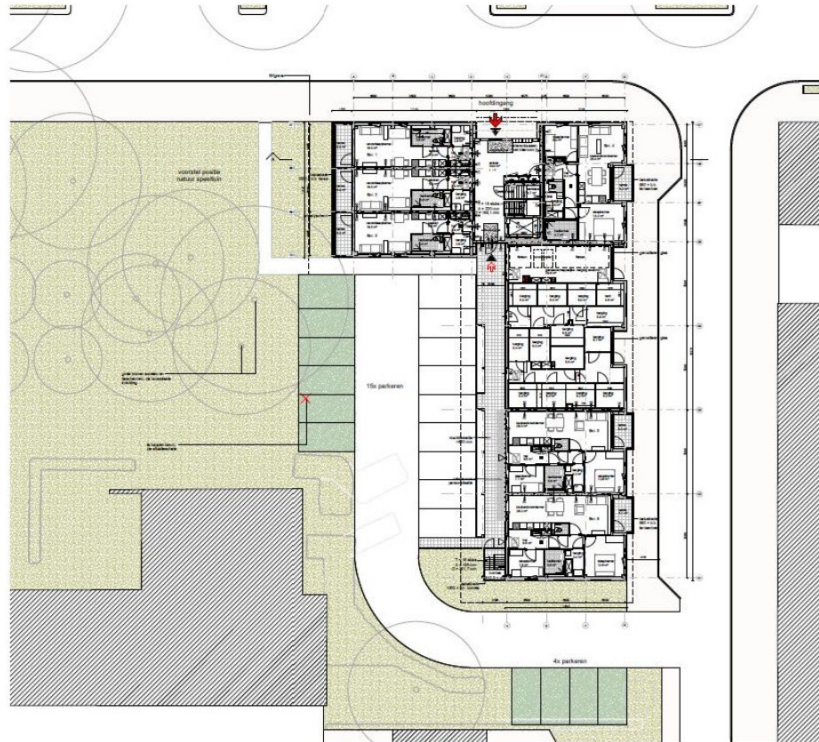
■ HOOG OVER | OMGEVINGVERGUNNING

[illegible]

19

PLATTEGRONDEN

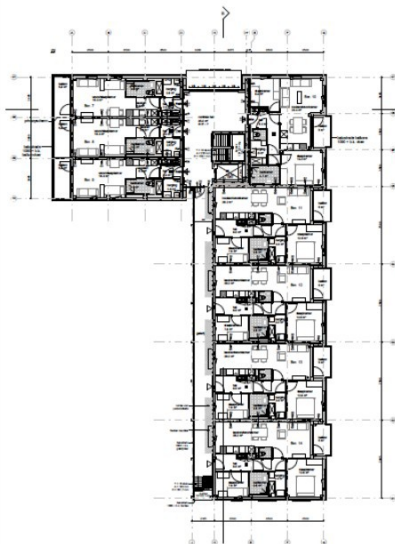
BEGANE GROND 1:250



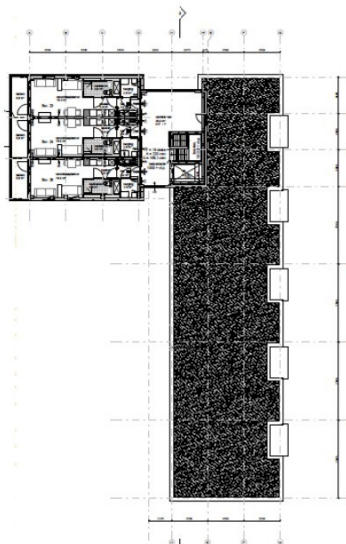
HOOG OVER | OMGEVINGSVERGUNNING

24

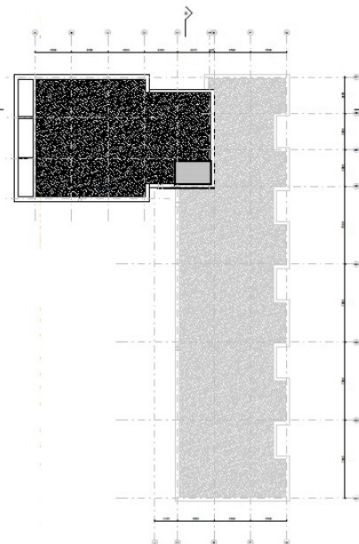
1E EN 2E VERDIEPING 1:250



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

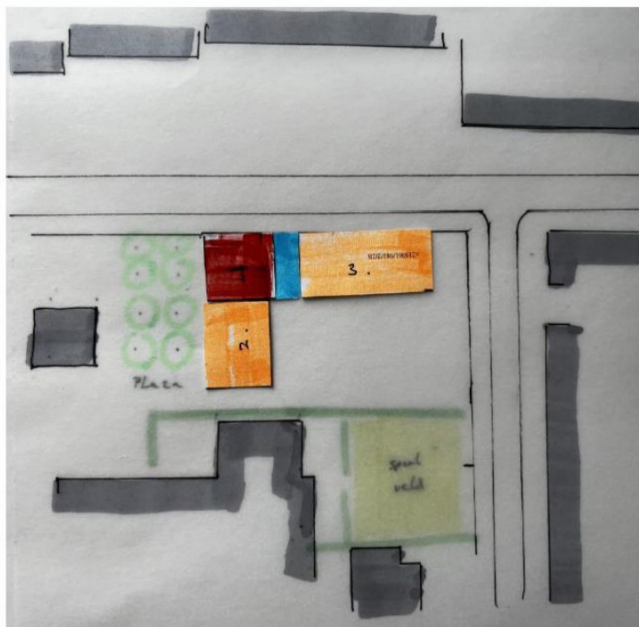
42

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.

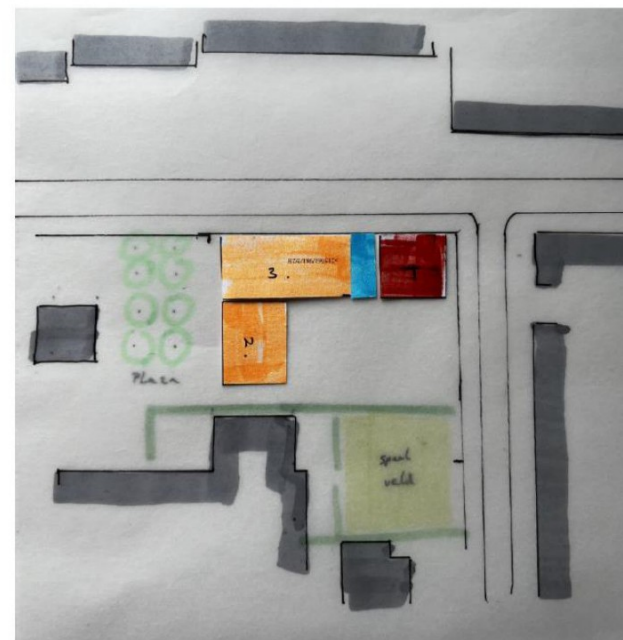
Het voordeel van deze opzet is meerledig. Zo wordt er gehoor gegeven aan het creëren van het plein, staat de toren op de juiste positie en wordt de hooftstraat meer benadrukt. Tevens biedt deze optie ruimte voor het creëren van een extra speelveld ten zuiden van de ontwikkeling.



Optie 2

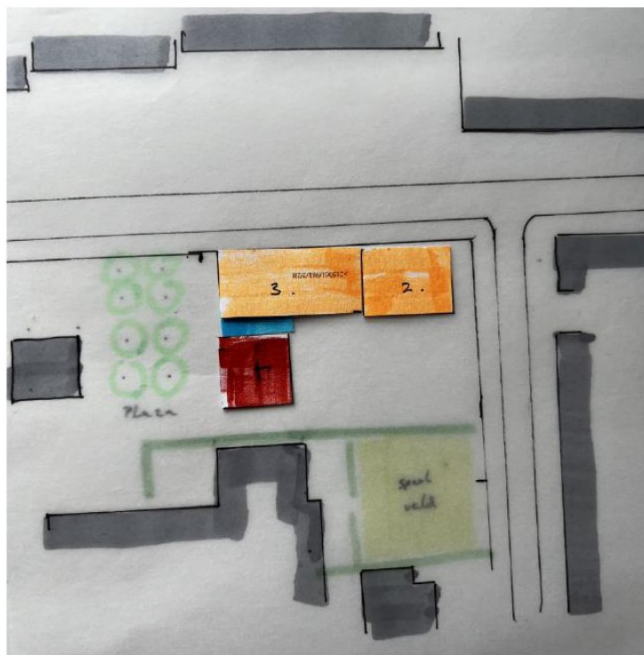
In deze optie zijn de uitgangspunten van optie 1 meegenomen, maar is de positie van de toren verplaatst naar de rechterzijde. In deze optie wordt de hooftstraat meer geaccentueerd en de bijbehorende hoogte verschillen. De hoogte van het pand loopt op van 3 verdiepingen links naar 4 verdiepingen bij de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

