

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 25 augustus 2025 15:24  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Brederostraat - ruimtelijke onderbouwing  
**Bijlagen:** Advies bezwarencommissie.pdf

Groet, [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]@alkmaar.nl>  
**Verzonden:** maandag 18 augustus 2025 15:08  
**Aan:** [REDACTED]@woonwaard.nl>  
**CC:** [REDACTED]@alkmaar.nl>; [REDACTED]@alkmaar.nl>  
**Onderwerp:** RE: Brederostraat - ruimtelijke onderbouwing

Beste [REDACTED],

Naar aanleiding van het advies van de Bezwarencommissie, opgesteld na de hoorzitting over de ingediende bezwaren tegen het plan 'De Schrijver' aan de Brederostraat/Hoofdstraat in Alkmaar, informeren we je graag over het verdere verloop van de procedure. De commissie adviseert om het besluit te herroepen en de uitgebreide procedure te volgen, omdat wonen op de begane grond niet past binnen de huidige planregels.

Dit betekent dat we eerst een aangepaste ruimtelijke onderbouwing nodig hebben, waarin de functiewijziging van de begane grond goed motiveert worden. Het aangepaste plan wordt daarna opnieuw voorgelegd aan de Welstandscommissie ten aanzien van de brede galerij die zichtbaar is vanaf de openbare ruimte. Op basis van hun advies kan het college besluiten dit te volgen of, met een deugdelijke motivering, hiervan af te wijken. Wanneer het college een positief besluit neemt, wordt dit in de vorm van een ontwerpbesluit vastgesteld. Aangezien het plan niet binnen het vigerende bestemmingsplan past, is daarna ook een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad nodig. Als de raad deze verklaring afgeeft, kan het college de omgevingsvergunning verlenen.

Qua planning hangt de doorlooptijd af van de tijd die nodig is voor het opstellen van de aangepaste onderbouwing, de agenda van de welstandscommissie en de besluitvormingsprocedures van college en raad. We maken hierover samen afspraken zodat de fasering helder is.

Ten aanzien van de legeskosten geldt dat de legesverordening geen mogelijkheid biedt tot vrijstelling of teruggave. Extra financiële compensatie voor stijgende bouw- of ontwerpkosten valt ook buiten dit kader. Vanmiddag informeer ik je over de hoogte van de leges.

Na ontvangst van de ruimtelijke onderbouwing kijken we samen naar de verdere planning, zodat we het vervolgtraject kunnen inrichten.

Groet, [REDACTED]

*PS. ik ben vanaf 28 augustus tot en met 29 september met verlof. Tijdens mijn verlof kan je [REDACTED] aanhouden als contactpersoon voor de Brederostraat.*

---

**Van:** [REDACTED]@woonwaard.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 12 augustus 2025 08:56  
**Aan:** [REDACTED]@alkmaar.nl>  
**Onderwerp:** RE: Brederostraat - ruimtelijke onderbouwing

Goedemorgen [REDACTED],

Volgende week dinsdagochtend heb ik een overleg met Hoog Over, zijnde Hillen & Roosen en Door Architecten, over het vervolg m.b.t. project Bredero-/Vondelstraat. Het zou fijn zijn om dan een antwoord te hebben verkregen op onderstaande vragen. Ik heb trouwens nog een aanvullende vraag, die pas gisteren bij me opkwam, in rood hieronder opgenomen.

Zie jij kans mij ergens deze week een reactie te kunnen mailen op onderstaande vragen?

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Vastgoedontwikkelaar



Woonwaard | Hertog Aalbrechtweg 30 | Postbus 326, 1800 AH Alkmaar  
tel [REDACTED] | Werkdagen: ma t/m vr

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 4 augustus 2025 14:49  
**Aan:** [REDACTED]@alkmaar.nl>  
**Onderwerp:** RE: Brederostraat - ruimtelijke onderbouwning

Hoi [REDACTED],

Allereerst dank voor het toemailen van de voorbeelden voor de vereiste ruimtelijke onderbouwning in het kader van de uitgebreide RO-procedure. Ik ga hier na [REDACTED] met Hoog Over naar kijken en kom er bij je op terug.

Ten behoeve van hetzelfde nog in te plannen overleg met Hoog Over zou het fijn zijn als je ook nog even zou willen kijken naar de volgende vragen:

- Moet Woonwaard/Hoog Over nu opnieuw nog een keer naar de Welstandscommissie?
- Wat zijn de consequenties qua planning voor het (eventueel) opnieuw naar de Welstandscommissie moeten, opnieuw beoordelen vereiste ruimtelijke onderbouwning, vaststelling in College van B&W etc.?
- Kan het verslag van de hoorzitting van de externe commissie (eindelijk) eens een keer worden gedeeld me zowel Woonwaard als de bezwaarmakers?
- Kan er vrijstelling van de extra legeskosten worden verkregen (is immers inschattingsfout van de gemeente geweest!), maar mogelijk ook extra financiële compensatie worden geboden voor de stijging bouwkosten, extra proces- en ontwerpkosten etc.? **Indien dit alles niet mogelijk blijkt te zijn, hoeveel bedraagt de extra legeskosten in het kader van (sec) de beoordeling van de ruimtelijke onderbouwning precies?**

Alvast bedankt voor de beantwoording van bovenstaande vragen. Laten we begin volgende week weer even contact met elkaar hebben hierover.

Met vriendelijke groet,

  
Vastgoedontwikkelaar



Woonwaard | Hertog Aalbrechtweg 30 | Postbus 326, 1800 AH Alkmaar  
tel  | Werkdagen: ma t/m vr

---

**Van:** @alkmaar.nl>  
**Verzonden:** maandag 4 augustus 2025 14:39  
**Aan:** @woonwaard.nl>  
**Onderwerp:** RE: Brederostraat - ruimtelijke onderbouwing

Extern

Hi ,

Zoals besproken zie onderstaand een aantal voorbeelden van Ruimtelijkeplannen.nl tbv de ruimtelijke onderbouwing voor de Brederostraat.

[t\\_NL.IMRO.0361.OV20231745-0301.pdf](#)  
[Bijlage 1 Ruimtelijke Onderbouwing DOK6](#)  
[Geanonimiseerd document](#)  
[Geanonimiseerd document](#)

Groet, 

---

**Van:** @alkmaar.nl>  
**Verzonden:** maandag 4 augustus 2025 13:48  
**Aan:** @woonwaard.nl>  
**Onderwerp:** Brederostraat - ruimtelijke onderbouwing

Goedemiddag ,

Zou je ons een ruimtelijke onderbouwing kunnen aanleveren voor de functiewijziging op de begane grond, van gemengd naar wonen? We ontvangen die graag zo snel mogelijk, ook in verband met de ingebrekestellingen die we dit weekend binnenkregen.

Op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) kun je goede voorbeelden vinden. Als je zoekt op Alkmaar en Omgevingsvergunning, zie je in de bijlagen vaak ruimtelijke onderbouwingen.  
Focus je in de onderbouwing specifiek op de wijziging van de functie op de begane grond.  
Wanneer wij de ruimtelijke onderbouwing hebben ontvangen wordt deze eerst ambtelijk beoordeeld.

Bij een positief ambtelijk advies wordt deze samen met een collegevoorstel aan het college voor een ontwerp besluit voorgelegd.

Laat je even weten wanneer je dit denkt te kunnen aanleveren?

Ook hebben wij alweer nieuwe technische vragen van de raad ontvangen. Zie bijgaand ter info.

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view>. The page title is "Ruimtelijkeplannen.nl". There are two tabs: "Alkmaar365 - Alkmaar365" and "Regels op de kaart - Omgevingsv...". The page has a search bar with "Zoek op adres" and "Zoek op kenmerken" sections. The "Zoek op kenmerken" section includes filters for "Eigenaar" (Alkmaar), "Type" (omgevingsvergunning), "Planstatus" (Elke planstatus), "Dossierstatus" (Elke dossierstatus), and "Periode" (Elke periode). A green "ZOEKEN" button is at the bottom right of the filters. The background is a light blue map.

Dank je wel alvast!

Groet, [REDACTED]