

Memo afstemming met wethouder Wonen

Vergadering d.d.: 6 mei 2024

Betrokken portefeuillehouders: [REDACTED]

Onderwerp: Brederostraat/ Vondelplein

Steller: [REDACTED]

Unit: Vastgoed en gronden

Doel van bespreking: Informeren en beslissen

Toelichting

Voor de Brederostraat/ Vondelplein is 18 december 2023 een aanvraag voor omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van 25 (sociale)appartementen.

Ambtelijk is het plan akkoord bevonden. Het plan past binnen het vigerende bestemmingsplan. Echter is de welstandscommissie na vijf behandelingen niet overtuigd over het gebruik van minerale steenstrips en het realiseren van een brede galerij. Initiatiefnemer heeft een onderbouwing opgesteld en deze is op 18 juni 2024 in het college besproken. Er is besloten om af te wijken van het welstandsadvies 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.

Initiatiefnemer heeft het plan daarop aangepast en keramische steenstrips aan de voorzijde van het gebouw toegepast en aan de achterzijde een bijpassend plaatmateriaal.

Het aangepaste plan is ambtelijk getoetst en akkoord bevonden.

Gewenste situatie

Initiatiefnemer wil een appartementencomplex met 25 (sociale)appartementen over drie en vier bouwlagen op het Vondelplein willen realiseren. 12 appartementen van ongeveer 43 m² BVO zijn speciaal bedoeld voor jongeren. De overige sociale 13 driekamerappartementen zijn ongeveer 82 m² BVO. Alle appartementen hebben een eigen buitenruimte en berging

Huidige situatie

Op dit moment is het perceel onbebouwd en heeft een groene invulling.



Afbeelding: Conceptplan



Afbeelding: Huidige situatie

Adviezen en reacties

Welstand

Het voorliggende plan is vijf keer voor een behandeling bij de welstandscommissie geweest. Het plan is niet akkoord bevonden door de welstandscommissie. De commissie is niet overtuigd van het gevelmateriaal dat wordt voorgesteld. Het beeldkwaliteitsplan schrijft een bakstenen gebouw voor, refererend aan de Amsterdamse school. Met minerale steenstrips wordt het geen bakstenen gebouw en als afgeweken wordt van het beeldkwaliteitsplan, zal de kwaliteit hoogwaardig moeten zijn. De commissie is niet ervan overtuigd dat daar met minerale steenstrips sprake van zal zijn. 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 het niet volgens de bevindingen van de commissie.

Het volledige verslag is als bijlage toegevoegd.

Reactie Ruimtelijke vormgeving

De vakgroep Ruimte vormgeving adviseert nog altijd positief op het voorliggende plan.

Het L-vormig gebouw behoudt en begeleidt de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Doordat de bebouwing een 3-eenheid vormt met de Vondelschool/ het Vondelplein, waarbij de westgevel de begrenzing vormt van het Vondelplein en de bebouwing aan Noord- en Oostzijde in de rooilijn van de belendende bebouwing te staan. De bebouwing heeft geen kap of pannendak.

Er is aandacht gevraagd voor het feit dat het gebouw een open en sculpturale uitstraling heeft, door middel van grote gaten in de gevelwand en verspringingen in de bouwlagen of het vormgeven van verschillende overgangen. De galerij aan binnenzijde is extra breed ontworpen, heeft voldoende maat en doet ook dienst als buitenruimte. De entrees zijn onderdeel van de gevel en grenzen niet gelijk aan de straat. Op de begane grond is rekening gehouden met voldoende bergruimte voor de woningen en het stallen van fietsen.

In de welstandsnota voor het gebied Schelpenhoek staat dat: *'De architectonische uitwerking en detaillering verzorgd zijn.'*

De architectonische uitwerking en detaillering van de minerale steenstrips zijn in het plan van Woonwaard verzorgd. Ze geven het appartementencomplex dezelfde uitstraling van de omliggende bebouwing van het Spieghelkwartier, waar het gebouw onderdeel van is. Daarbij past het in de circulaire doelstellingen van de gemeente: bij het maken van bakstenen komt veel co2 vrij en er wordt veel water gebruikt.

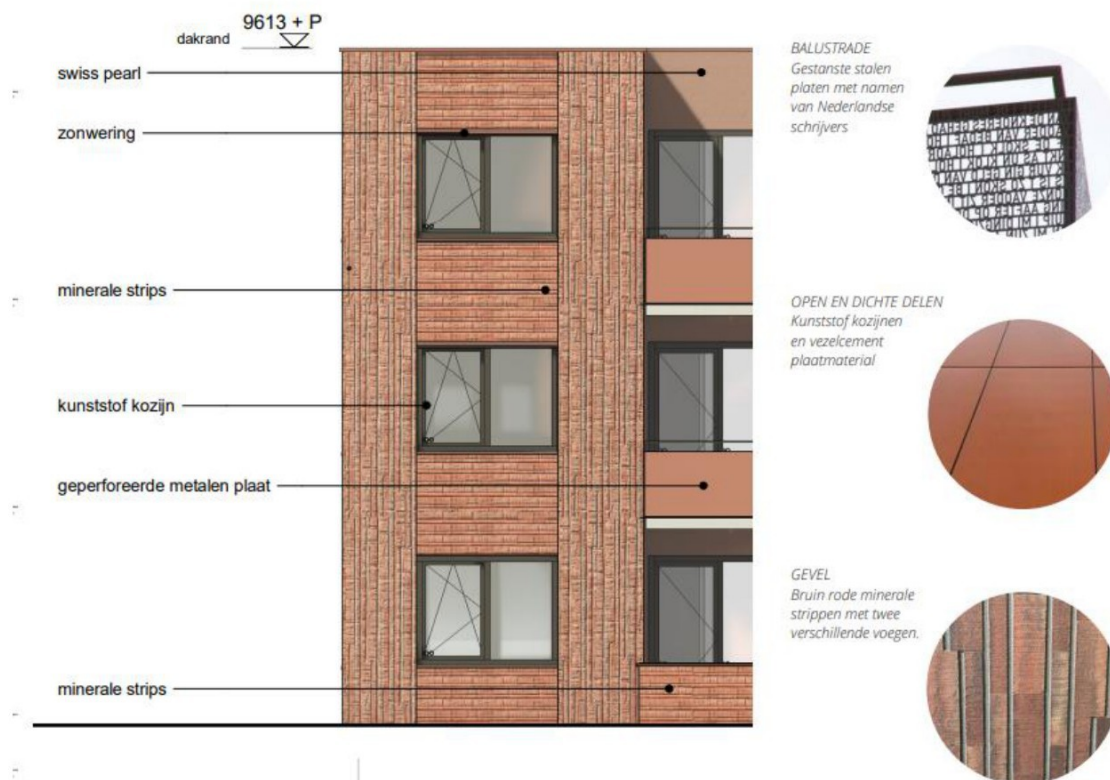
Een galerij is een verhoogde straat met entree naar de woningen. Hier vinden ontmoetingen plaats. Het zijn de tussenruimten in een gebouw voor terloopse, vluchtige ontmoetingen. Door aan de galerij een overmaat te geven kunnen bewoners buiten zitten in de namiddagzon.

Reactie initiatiefnemer

Initiatiefnemer Woonwaard is aangesloten bij het samenwerkingsverband NH Bouwstroom (bestaat uit acht woningbouwcoöperaties) en beoogt dit bouwplan te realiseren met het bouwconcept van Hoog Over. Het doel van NH Bouwstroom is om duurzame en kwalitatieve woningen snel en betaalbaar te realiseren door prefabricage. Er is advies ingewonnen bij de raad van advies van NH Bouwstroom over het toepassen van minerale steenstrips. Ook de raad van advies van NH Bouwstroom geeft aan dat bij

de ontwikkeling van het woonconcept Hoog Over uitgebreid onderzoek is gedaan naar de toepassing van materialen. Over de galerij geeft initiatiefnemer aan dat: *'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 vluchttrappenhuis 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.'*

De volledige reactie van initiatiefnemer is als bijlage opgenomen. Ook het [welstandsboekje](#) is als bijlage toegevoegd. In het welstandsboekje staan vanaf pagina 29 voorbeelden opgenomen van bestaande gebouwen waarbij de minerale steenstrips zijn toegepast.



Conclusie en advies

Door de welstandscommissie wordt aangegeven dat het plan niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Dat betekent dat het college in principe de aanvraag moet weigeren, tenzij het college van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend.

Dit ziet met name op de brede galerij die tevens ook als verblijfsruimte door toekomstige bewoners gebruikt kan worden en door het gebruik van minerale steenstrips. Initiatiefnemer is het hier niet mee eens en vindt dat de commissie voorbij gaat aan de urgente behoefte van kwalitatieve, duurzame en betaalbare woningen. De vakgroep ruimtelijke vormgeving ziet een brede galerij juist als een positieve toevoeging aan het plan omdat er daardoor meer verblijfskwaliteit kan worden gerealiseerd. Ook is zij van mening dat de galerij nauwelijks zichtbaar is vanaf de Vondelstraat door bestaande bomen. De minerale steenstrips vindt de vakgroep goed aansluiten op de uitstraling van omliggende bebouwing.

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

Concrete vraag/ vragen aan de wethouder:

- Aan het college voor te stellen om af te wijken van het welstandsadvies.

Schatting benodigde tijd: 5 min

Bijlagen:

- Bijlage 1 welstandsadvies (achteraan deze memo)
- Bijlage 2 reactie initiatiefnemer (achteraan deze memo)
- 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:

- **Gegrond 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 vluchttrappenhuis 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 onderhoudslasten

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

