

Masterplan Bloemwijk

Eindversie v8 d.d. 07-12-2020



Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Beleidskader	3
1.2	Participatie: 'Samen met bewoners'	4
2.	Wijkprofiel	6
2.1	Ligging projectgebied	6
2.2	Betekenis Bloemwijk voor Alkmaar	6
2.3	Bevolking en bewoning	7
3.	Ambities voor Bloemwijk	9
3.1	Voor iedereen	9
3.2	Een gezonde leefomgeving	9
3.3	Levensloopbestendig	13
3.4	Duurzaam	14
3.5	Behoud cultuurhistorische elementen	18
3.6	stedenbouwkundige variatie	19
3.7	Herkenbare beeldkwaliteit	20
4.	Woningprogramma	21
5.	Fasering en planning	21
6.	Financiële haalbaarheid	22
7.	Visie op beheer en wijkvernieuwing en -ontwikkeling	22
7.1	Beheer voor en tijdens de wijkvernieuwing	23
8.	Stedenbouwkundig plan	25



1. Inleiding

Het Masterplan Bloemwijk vormt de basis voor het integrale vernieuwingsproces van het deel van de wijk De Bloemwijk in Alkmaar waar het woningbezit van woningcorporatie Van Alckmaer zich bevindt. Dit plan is het resultaat van een intensief planproces, waarbij de wijkbewoners, de gemeente, diverse maatschappelijke organisaties en Van Alckmaer hebben samengewerkt. In het plan worden de uitkomsten van de gevolgde participatie zichtbaar gemaakt en wordt richting gegeven aan het vervolgproces. Het bevat daarvoor als ingrediënten gezamenlijk geformuleerde uitgangspunten en ambities, een stedenbouwkundig planconcept en een concreet programma voor deze historisch unieke Alkmaarse wijk. Het Masterplan biedt daarmee een samenhangend kader en ontwikkelingsvisie voor het gebied en doet richtinggevende uitspraken maar ook voorstellen voor enkele specifieke opgaven.

Het vernieuwingsproces heeft uiteraard ook impact voor de omliggende buurten. Waar dat aan de orde is doet het masterplan zo mogelijk richtinggevende uitspraken.

1.1 Beleidskader

Bij de start van dit project in april 2017 was het doel van Van Alckmaer om de woningen in Bloemwijk grondig aan te pakken. Alle woningen waren op dat moment namelijk al ruim 30 jaar geleden voor het laatst aangepakt en er waren nogal wat klachten over onder andere vocht, tocht en schimmel in de woningen. Dit kwam prominent naar voren in een uitzending van een item in het NOS-journaal in december 2016 waarin Bloemwijk werd aangehaald.

In 2017 is daarom aan bureau Kontek opdracht gegeven om de onderhoudstoestand van alle huurwoningen in Bloemwijk te onderzoeken. Kontek heeft vervolgens signalen afgegeven over mogelijke ingrijpende constructieve problemen, waarna Van Alckmaer heeft besloten een adviseur bouwconstructies en een bouwtechnicus in te schakelen voor aanvullend advies.

Het bedrijf Pieters Bouwtechniek is daarop gevraagd om samen met SGS Intron onderzoek te doen naar alle bouwblokken omdat er omtrent de staat van de metselwerkspecie zorgwekkende ontdekkingen werden gedaan. In februari 2018 werd het gezamenlijke aanvullende onderzoek afgerond en gerapporteerd. Belangrijkste conclusie: complex 201 heeft op grote schaal last van verzandende mortel tussen de stenen van de binnen- en de buitenmuren waardoor de constructieve samenhang van deze woningen in ernstige mate is afgenomen en sloop onvermijdelijk is. Voor complex 204 is de situatie vergelijkbaar voor wat betreft de kopwoningen. Bij de tussenwoningen is geconstateerd dat met name de buitenmuren van zeer slechte kwaliteit zijn.

In dezelfde periode is in opdracht van Van Alckmaer door BRTA en in samenwerking met Fooq, Linsen en Kolom Bouwadvies een aantal renovatiescenario's uitgetekend en berekend om te kijken of renovatie toch een realistische optie zou zijn. Daarbij is tevens uitdrukkelijk gekeken naar de kosten van nieuwbouw bij vergelijkbare projecten. De conclusie was dat sloop en nieuwbouw de enige financieel maatschappelijk verantwoorde keuze is. Voor complex 201, omdat wegens de eerdergenoemde verzanding van het metselwerk, alle dragende bouwmuren vervangen moet worden. Voor complex 204 geldt dat verzanding van het metselwerk bij een deel van de woningen aan de orde is en de woningen bij doorexplotatie ongeschikt zijn om op maatschappelijk en



financieel verantwoorde wijze aan de huidige en toekomstige energieregelgeving en wooneisen te kunnen voldoen.

Een aantal bewoners heeft de conclusies van de genoemde rapporten in twijfel getrokken en dacht dat er op een goedkopere manier juist wel een kwalitatief goede renovatie van complex 204 kon plaatsvinden. Vervolgens is in opdracht van Van Alckmaer met instemming van deze bewoners (met name de werkgroep 'Stop de sloop') aan de Bouwhulpgroep gevraagd om een second opinion over de renovatiemogelijkheden van complex 204.

Het eindrapport van de Bouwhulpgroep liet echter volgens deskundigen van Van Alckmaer zien dat de onvermijdbare conclusie gehandhaafd bleef dat ook complex 204 van Bloemwijk gesloopt moest worden. Daartoe is in april 2019 definitief door Van Alckmaer besloten. In vervolg hierop zijn aansluitend het voorlopige(woon)programma opgesteld en het sociaal plan afgerond. Op 21 mei 2019 is de gemeenteraad van Alkmaar tijdens een raadsinformatie-avond op de hoogte gebracht waarbij duidelijk werd dat de onderbouwing van de gevoerde participatie voor de voorgenomen sloop en keuze voor de herontwikkeling op breed bestuurlijk draagvlak kunnen rekenen.

Vervolgens is besloten tot een herstructureringsproces in 6 stappen:

1. Inventarisatie en sociaal plan (afgerond)
2. Masterplan
3. Stedenbouwkundig plan
4. Bestemmingsplan en inrichtingsplan
5. Uitvoeringsplan op basis van een design & build overeenkomst
6. Realisatie

1.2 Participatie: 'Samen met bewoners'

Van Alckmaer, de bewoners van Bloemwijk, de gemeente Alkmaar, maar ook alle andere betrokkenen zijn op elkaar aangewezen. Er is geen sprake van een zwaarwegender belang van een of enkele partijen ten opzichte van een andere partij. Het is in ieders belang om van Bloemwijk een toekomstbestendige, leefbare, groene en gezellige wijk voor iedereen te maken die nog minimaal 100 jaar mee kan. 'Samen met bewoners' is daarom ook het uitgangspunt dat Van Alckmaer samen met de gemeente heeft gehanteerd en al in een vroeg stadium is gekozen voor intensief overleg met de bewoners van de wijk. Daarbij is gekozen voor een actieve, participerende werkwijze waarbij behalve de betrokken professionele partners ook de bewoners van het betreffende deel van de Bloemwijk (huurders, eigenaren binnen en buiten plangebied) direct zijn betrokken bij de voorbereiding van het Masterplan.

Via een woonwensenonderzoek, inspiratie- en themabijeenkomsten, een meedenk-website, klankbordgroepen voor huurders en eigenaren, stuur- en projectgroepen met professionals, een raadsinformatiebijeenkomst en inloopbijeenkomsten zijn alle partijen intensief betrokken bij het proces. Met al deze (wijk)partners zijn de mogelijkheden van de herstructureringsopgave afgetast.

Participatie en actieve betrokkenheid vanuit de buurt is een belangrijke factor voor het welslagen van deze wijkvernieuwing. Randvoorwaarde is dat er een netwerk van bewoners(organisaties) aanwezig is en dat zij kunnen beschikken over eigen middelen voor het onderhouden van hun netwerk en communicatie. In de Bloemwijk heeft Van Alckmaer daarom een projectwoning ingericht waar bewoners langs kunnen komen om hun wensen, zorgen en prangende vragen met

medewerkers van Van Alckmaer te bespreken, een laagdrempelig steunpunt in de buurt. Alle informatie is hier beschikbaar en de vergaderingen met de Klankbordgroep vinden hier plaats.



Van Alckmaer staat niet alleen als het gaat om deze aanpak. De Alkmaarse politiek heeft zich de afgelopen jaren ingezet voor een modernisering van participatie bij ruimtelijke initiatieven. Kernidee is dat Alkmaarders vooraf meer worden betrokken bij de ontwikkeling van projecten. De modernisering van de participatie maakt onderdeel uit van de het Programma Invoering Omgevingswet die op 1 januari 2021 zal ingaan. De participatie is volgens de gemeente Alkmaar geslaagd wanneer:

- de participatie ervoor heeft gezorgd dat alle belangen in beeld zijn gebracht en zijn gehoord;
- aan alle betrokkenen gemotiveerd is aangegeven of en hoe hun inbreng is verwerkt in de verdere uitwerking van het initiatief.

Voor Van Alckmaer is dit reeds gemeengoed en zij meent dat door de gekozen zorgvuldige aanpak waarbij alle bewoners bottom-up zijn uitgenodigd om mee te denken, goed wordt aangesloten op deze gemeentelijke visie op participatie en dat hiermee ook goed wordt geanticipeerd op de komende Omgevingswet.

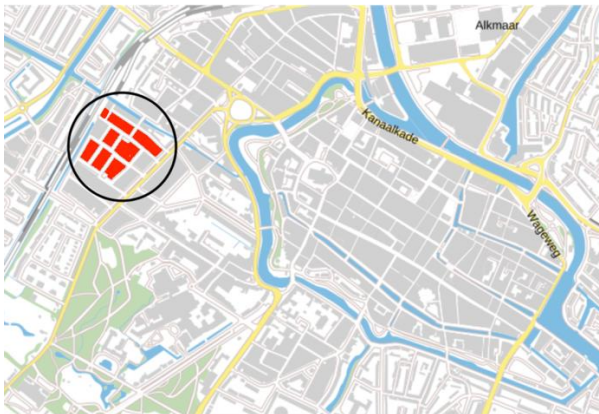
In de vorm van creatieve sessies is in de beginfase gezamenlijk gezocht naar zowel de sterke en zwakke punten van de wijk als naar haar unieke identiteit. Problemen en kansen zijn geïnventariseerd, ambities benoemd, samenhang in beeld gebracht en oplossingen verkend. In de vervolgfase zijn richtinggevende documenten besproken en zijn op basis van de bevindingen uitgewerkt. Hierdoor zijn de belangrijkste thema's voor het Masterplan bekend geworden. Dit alles heeft geleid tot een stedenbouwkundig planconcept en dit masterplan.



2. Wijkprofiel

2.1 Ligging projectgebied

De projectlocatie Bloemwijk is gelegen tussen de spoorlijn, de Dahliastraat, de C.W. Bruinvisstraat en de Eikelenbergstraat. Dit gebied is onderdeel van de Bloemwijk die ook de Van der Woudestraat, de Rozenstraat en de Fritz Conijnlaan omvat.



De projectlocatie bevat 2 complexen (201 en 204) en bestaat uit:

- 164 sociale huurwoningen van Van Alckmaer
- 15 particuliere woningen (verkocht door één van de voorgangers van Van Alckmaer, donker ingekleurd)

2.2 Betekenis Bloemwijk voor Alkmaar

De Bloemwijk bevat een aantal kenmerkende historische en architectonische elementen en is volgens de ideeën van een Tuindorp tussen 1918 en 1920 gebouwd onder verantwoordelijkheid van de voor Alkmaar belangrijke architect Jan Stuyt. Van Alckmaer acht het zeer wenselijk om de Tuindorpgedachte en de bijzondere elementen van Tuindorp zoveel mogelijk een plek te geven in de nieuwe Bloemwijk.

Om duiding te geven aan die elementen (wat zijn ze, waar komen ze vandaan, wat was ermee bedoeld) en om te zien welke elementen we in de nieuwe Bloemwijk kunnen laten terugkomen, is er cultuurhistorisch onderzoek gedaan naar de Bloemwijk door SteenhuisMeurs¹. Zij constateren dat het plangebied als deel van het grotere Bloemwijk, zowel de woningen van Van Alckmaer als de openbare ruimte op de verschillende schaalniveaus, van waarde is vanwege de sociaal-maatschappelijke betekenis, en op ruimtelijk vlak vanwege de stedenbouwkundige en architectonische betekenis.

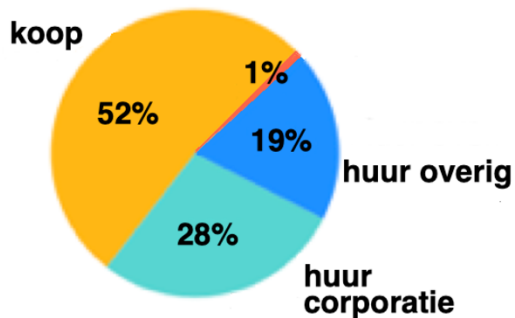
De stedenbouwkundige van de gemeente Alkmaar heeft in vervolg op het cultuurhistorisch onderzoek de voor haar belangrijke stedenbouwkundige ambities voor de transformatie aangereikt. Deze uitgangspunten zijn beschreven in hoofdstuk 3.

¹ Bloemwijk Alkmaar, Cultuurhistorisch onderzoek, SteenhuisMeurs, februari 2019

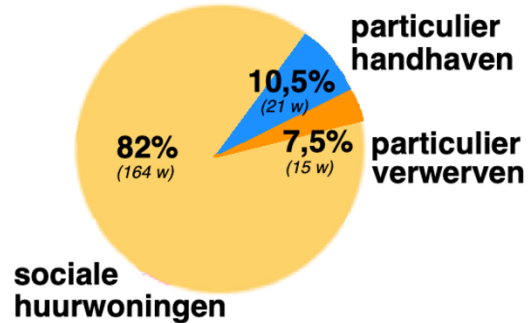
2.3 Bevolking en bewoning

Bloemwijk heeft samen met het naastliggende Zocherkwartier een diverse bevolking. Er is een mix van herkomst, leeftijden, gezinnen met kinderen en huishoudens zonder kinderen. De ambitie is om die diversiteit in de toekomst te behouden. Daarbij gaat het zowel om de te bouwen woningen als om de bevolkingsamenstelling en de economische dynamiek. Investerings in woningen en openbare ruimte moeten daarop aansluiten.

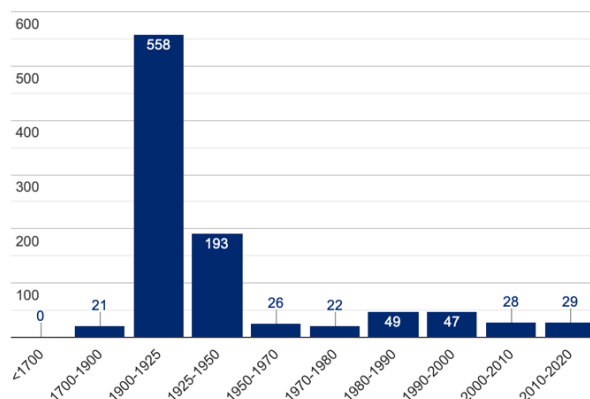
Eigendom



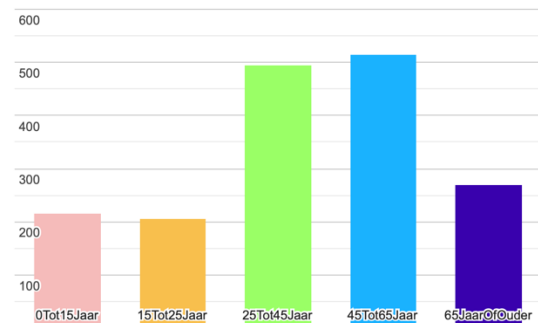
Eigendom binnen plangebied



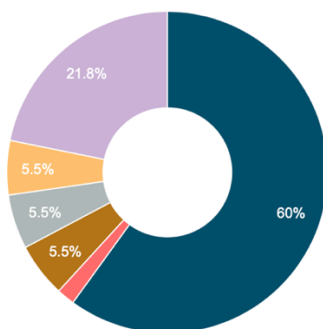
Adressen: bouwperiode van panden



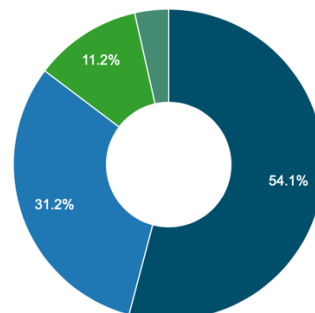
Inwoners naar leeftijd in buurt buurt Bloemwijk en Zocherkwartier



Westers Marokko Antillen Suriname Turkije Overig

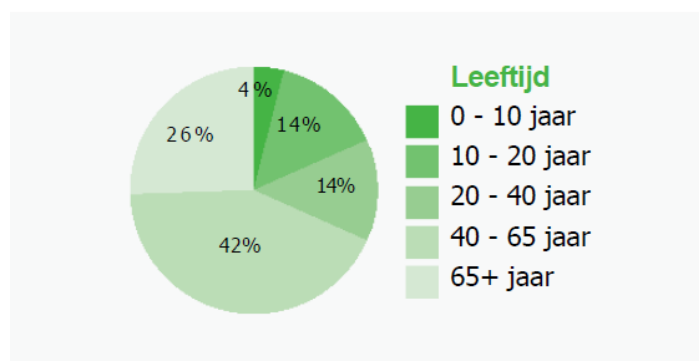
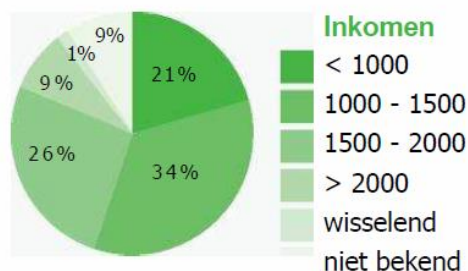
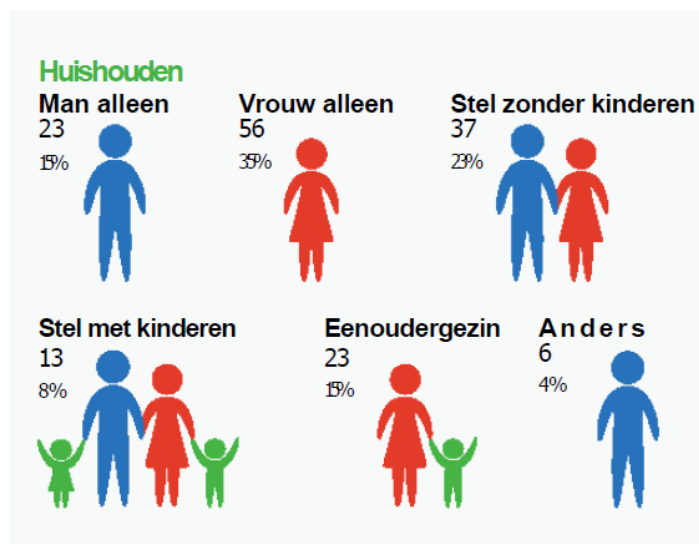


Ongehuwd Gehuwd Gescheiden Verweduwd



Huurders binnen het plangebied

Er is ook onderzoek gedaan naar de huurders binnen het plangebied. Zie hieronder de gegevens uit het woonwensenonderzoek van Garlic van 2018. Veel alleenstaanden in een kleine eengezinswoning. Veel bewoners hebben zorg nodig, hebben een laag inkomen en zijn ouder.



huurtoeslag 49
bewindvoerder 5
schuldsanering 2



Zorg van instanties 41
Hulpmiddel 8

Eigenaren binnen het plangebied

Hier zijn geen gegevens van bekend.

3. Ambities voor Bloemwijk

Bloemwijk moet een aansprekende wijk voor alle soorten bewoners worden waarbij de wijk zich op verschillende thema's op een ambitieuze wijze manifesteert.

De huidige Bloemwijk heeft 100 jaar dienstgedaan en is gebouwd in een tijd dat er nog niet werd gedacht aan duurzaamheid. Geen huis werd geïsoleerd en warmte verkreeg je door kolen te stoken. Ook stonden er nauwelijks auto's in de straat.

De nieuwe Bloemwijk moet zeker ook 100 jaar of langer meekunnen. Hoe kan ervoor worden gezorgd dat er een toekomstbestendig herontwikkeling mogelijk is? Dat vraagt om concrete ambities met een kansrijke uitwerking. Van Alckmaer heeft samen met de bewoners en de gemeente Alkmaar de ambities voor de herstructurering van Bloemwijk samengebracht.

1. Voor iedereen
2. Een gezonde leefomgeving
3. Levensloopbestendig
4. Duurzaam
5. Behoud cultuurhistorische elementen
6. Stedenbouwkundige variatie
7. Herkenbare beeldkwaliteit

De ambities zullen op uiteenlopende manieren hun doorwerking krijgen in de herstructurering van Bloemwijk.

3.1 Voor iedereen

Van Alckmaer wil dat de wijk voor iedereen geschikt is. Dat betekent dat Bloemwijk een plek is voor bewoners van alle leeftijden, inkomensgroepen en huishoudsamenstellingen. Van Alckmaer vindt het van belang dat ook bewoners die wat extra ondersteuning nodig hebben bij het (leren) wonen, een fijne plek kunnen vinden in de wijk. Bloemwijk zou een plek moeten zijn waar alle huidige en toekomstige bewoners zich fijn en thuis voelen, een plek die uitnodigt tot ontmoeting, sociaal contact en verbinding en waar bewoners onderling voor elkaar en voor de wijk van betekenis kunnen zijn. Van Alckmaer staat ook open voor alternatieve woonvormen zoals woongroepen, huishuis, Knarrenhof, vlinderwoningen en mantelzorgwoningen. Het is van belang dat een alternatieve woonvorm de basisgedachte van "omzien naar elkaar" faciliteert en ondersteunt.

Uit een onlangs gehouden brainstorm kwam, behalve het vorenstaande, ook naar voren dat het een wijk wordt waar iedereen TROTS op kan zijn.

3.2 Een gezonde leefomgeving

De buurtstructuur en -inrichting zal grotendeels nieuw worden opgezet. Dat biedt kansen om ambities op het gebied van een gezonde leefomgeving te implementeren. Dit betekent een groenere wijk (nu vooral steenachtig), een wijk waar ontmoetingen makkelijker plaatsvinden (sociaal aspect), een wijk waar hittestress en wateroverlast bij heftige regenbuien (klimaatadaptatie) voorkomen kunnen worden. Gezond is ook in je woning, op een verantwoorde manier omgaan met het binnen- en buitenmilieu en gezond leven IN je woning.

3.2.1 Groen

De huidige Bloemwijk is weliswaar ooit gebouwd in de gedachte van een tuindorp waarbij de wijk, door de bouw van goede woningen, voldoende basisvoorzieningen en veel groen en ruimte, een reactie moest zijn op de smerige en krappe arbeiderswijken van de negentiende eeuw. Echter door de verstedelijking, toename van het autobezit en een ander gebruik van de openbare ruimte heeft de wijk nu vooral een steenachtige uitstraling. Door het planten van (fruit)bomen, maar ook door groene (semi-)openbare ruimtes, groenstroken, (moes)tuinen, kleine groenzones voor de woningen (geveltuinen), plantsoenen en groene veldjes moet dit deel van de Bloemwijk een veel groenere uitstraling krijgen.

3.2.2 Ontmoeting

Om elkaar makkelijker te kunnen ontmoeten, zullen er plekken komen waar ontmoeting vanzelfsprekend is. Dat kunnen groene plekken, gemeenschappelijke binnengebieden ('hofjes'), routes, knooppunten, speelplekken of pleintjes zijn. Ook informele ruimtes op straat voor en naast de woningen kunnen ook een waardevolle bijdrage leveren.



3.2.3 Hittestress

Hittestress kan zeer ingrijpend zijn in een stedelijke omgeving met veel asfalt en beton. Ouderen en zieken hebben in het algemeen meer moeite met ademen en normaal functioneren.

Wegen en gebouwen in hoge dichtheden absorberen veel warmte en geven deze warmte ook weer terug. Hierdoor wordt de temperatuur in de stad niet alleen veroorzaakt door de kracht van de zon, maar ook door verwarming van de openbare ruimte door de aanwezige steenachtige materialen.

Als oplossing kan worden gekozen voor een waterpartij die ook kan bijdragen aan de opvang van water in het gebied. Waterberging kan piekbuien en droge periodes gedeeltelijk opvangen, maar het



draagt relatief weinig bij aan hittestress tenzij het als het stromend water of als een fontein wordt aangelegd, dan kan het een verkoelend element zijn. Bomen spelen een veel grotere rol in de vermindering van het “urban heat island-effect” in de stedelijke omgeving. Door verdamping creëren bomen een grotere luchtvochtigheid, dragen ze bij aan de reductie van de temperatuur en CO² uitstoot en zorgen voor fijnstofbinding.

Over het algemeen zorgt extra groen daarom in een gebied voor een grotere verlaging van de temperatuur dan een waterpartij en daar zal in de plannen voor Bloemwijk dan ook op ingezet worden.

Een hittestresskaart moet aangeven dat de situatie t.o.v. de huidige situatie niet verslechtert. De ambitie van de gemeente en Van Alckmaer is een zo laag mogelijke hittestress in de wijk.

3.2.4 Wateroverlast

Aanpassing aan klimaatverandering is de komende decennia een van de belangrijkste uitdagingen voor gemeenten en steden in Nederland. Door extreme neerslag, hitte en droogte lopen we vaker risico op wateroverlast, watertekorten, slechtere waterkwaliteit, hittestress en economische en ecologische schade.

Ook Alkmaar ontkomt niet aan de veranderingen in het klimaat. In de afgelopen jaren heeft de stad meerdere keren met zware regenval te maken gehad waardoor het water niet door het bestaande riool en watersysteem verwerkt kon worden. Er moet een watertoets worden gedaan waarin wordt bepaald hoe de waterbalans is en hoe en hoeveel water opgevangen en geborgen moet worden (beleidsregels HHNK en uitgangspunten klimaatadaptatie gemeente). Bloemwijk dient na de transformatie ‘waterrobuust’ te zijn. Dit kan op verschillende manieren.

‘Water vertragende’ tuinen

Elke tuin kan met eenvoudige aanpassingen ‘waterrobuust’ worden gemaakt door ‘watervertragende maatregelen’ te treffen. Denk daarbij aan het straatwerk (bredere voegen waar het water langs kan wegzakken), het plaatsen van een regenopvang (regenton) of een regenschutting (verticale smalle wateropvang die ook als tuinafscheiding kan worden gebruikt).

Inrichting “water vertragende tuinen”



Inrichting van openbare ruimte

De openbare ruimte dient te voldoen aan het HIOR² van de gemeente tenzij daar gemotiveerd en met medewerking van de gemeente van wordt afgeweken. In de openbare ruimte kan door waterdoorlatende bestrating, groen, raingardens en wadi's (als dat mogelijk is) gezocht worden naar mogelijkheden om het water in de onderliggende bodem te laten zakken. Ook kunnen sloten aangelegd worden. Daar lijkt in dit dicht bebouwde gebied echter weinig ruimte voor aanwezig.



Geveltuintjes

Door op plekken langs de gevels van de woningen geen bestrating aan te brengen maar plantvakken met bloemen of lage planten, komen er veel plekken bij waar hemelwater de grond in kan zakken.

² HIOR staat voor: Handboek Inrichting Openbare Ruimte

Inrichting openbare ruimte “geveltuintjes”



Groene daken en daktuinen

Platte of licht hellende daken, bijvoorbeeld van de bergingen, die zijn voorzien van een begroeiing met gras of planten zijn een natuurlijke opvang van hemelwater. Bijkomend voordeel is dat de omgeving een veel groenere en vriendelijkere uitstraling krijgt.

Inrichting openbare ruimte “Groene daken en daktuinen”



3.3 Levensloopbestendig

Qua woningen dient de nieuwe Bloemwijk voor allerlei type huishoudens en levensfasen geschikt te zijn. Dus gedifferentieerde woningtypes die voldoen aan Handboek Woonkeur 2015 in een inclusieve wijk waar voor iedereen een woonplek is. De wijk zal voornamelijk uit sociale huurwoningen bestaan maar bevat ook vrije sector huur- en sociale koopwoningen.



De woningen moeten levensloopbestendig en geschikt zijn om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen en thuiszorg te ontvangen als men ouder wordt of als er beperkingen zijn. Door slimme woonoplossingen, met waar mogelijk menging van doelgroepen (jongeren en ouderen), moeten ook (mantelzorg)mogelijkheden gecreëerd worden zodat mensen naar elkaar kunnen omzien, elkaar ondersteuning en eventueel lichte vormen van zorg kunnen verlenen. Of dat je in dezelfde wijk naar verschillende woningtypen kan doorstromen, is ook levensloopbestendig.

De openbare ruimte moet ook integraal toegankelijk zijn zodat ook ouderen, kinderen en mindervaliden niet gehinderd worden door obstakels, slechte verlichting en onoverzichtelijke verkeerssituaties. Zaken uiteraard waar ook andere weggebruikers baat bij hebben.

Door het toepassen van bijvoorbeeld kleurschakeringen in het wegdek wordt er visueel voor fietsers ruimte en dus veiligheid gecreëerd. De auto is slechts te gast.

3.4 Duurzaam

De woningen dienen te voldoen aan de doelstelling om energieneutraal en gasloos te zijn (doelstelling woningcorporatie 2050). Samen met een consortium bestaande uit onder andere de gemeente Alkmaar en verschillende kennispartners is er door de Europese Commissie een subsidieaanvraag binnen het programma Horizon 2020 "Smart Cities" goedgekeurd. Subsidieabel zijn de tijdsbesteding en investeringen die gedaan worden in het kader van innovatieve duurzaamheidsmaatregelen. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan het implementeren van driedubbel glas, batterijen voor opslag van energie, het gebruik van circulaire materialen, het koppelen van bijvoorbeeld PV-panelen aan een warmtevoorziening en het gebruik van slimme monitoring. Het toegezegde subsidiebedrag voor dit project bedraagt voor Van Alckmaer circa € 725.000

Voor wat betreft het thema Duurzaamheid zijn het 'realiseren van gezonde, comfortabele en energiezuinige woningen, binnen een aantrekkelijke duurzame woonomgeving, met een minimale impact op het milieu' als doelen gekozen. Om deze doelen te concretiseren en uiteindelijk te vertalen in een programma, is het thema duurzaamheid verdeeld in de volgende 5 kernthema's

3.4.1 Energetische duurzaamheid

Warmte, tapwater, stroom

Warmte en warm tapwater worden duurzaam opgewekt en de woningen worden vanzelfsprekend gasloos. Uitgangspunt is dat de woningen als ZEN- woningen (zeer energiezuinige nieuwbouwwoningen) worden gebouwd. De woningen krijgen een zeer laag energieverbruik zonder dat dit ten koste gaat van het comfort, de gezondheid en/of het gebruiksgemak. Voor de (bij)verwarming van de woningen is LTV (Laag Temperatuur Verwarming) afdoende. Van Alckmaer gaat uit van een BENG1 met een waarde kleiner of gelijk aan 45 kWh/m2.

Stroom wordt duurzaam opgewekt door alle woningen en woongebouwen op een verantwoorde manier te voorzien van PV-panelen. Niet alleen ten behoeve van de gebouw gebonden energiebehoefte, maar ook voor het huishoudelijk gebruik. Een doelmatig gebruik van energiezuinige huishoudelijke apparatuur van goede kwaliteit door bewoners kan daar een belangrijke bijdrage in leveren.

Passieve koeling

In een moderne goed geïsoleerde woning is er steeds meer vraag naar koeling dan verwarming. Uit permanente monitoring vanaf 2008 van ruim 8000 woningen blijkt dat de woningen die nu gebouwd worden op jaarbasis nog maar 800 uur vraag naar warmte hebben en inmiddels 3000 uur vraag naar koeling. Met de steeds strenger worden bouweisen (BENG) zal de warmtevraag verder afnemen en de koelvraag verder toenemen. Het koelseizoen duurt inmiddels van begin april tot midden oktober en het verwarmingsseizoen van half november tot eind maart. Een passieve koeling in de woningen is dan ook een vereiste om een comfortabel binnenklimaat, ook voor de toekomst, te kunnen garanderen.

Mobiliteit

Wanneer we spreken over een duurzame buurt dan maakt ook de mobiliteit daar een belangrijk onderdeel uit van het duurzaamheidsvraagstuk. Het marktaandeel van elektrisch aangedreven auto's is het afgelopen jaar verdubbeld, van 3,9% naar 8,7% (bron RVO). De groei van het aantal elektrische voertuigen zal volgens de recente prognoses verder doorzetten naar een marktaandeel van 22% in 2025. Ook de elektrische fiets wint aan populariteit. In 2018 was de e-bike voor het eerst het meeste verkochte model fiets en stootte daarmee de traditionele stadsfiets van de troon. Ook zien we dat de mobiliteitsvraag verschuift van autobezit naar autogebruik en in het verlengde daarvan als alternatief de e-bike. Vooral de jongere generatie hecht steeds minder waarde aan het autobezit en ziet het beschikbaar hebben voor incidenteel gebruik (leenauto), het ov en de fiets als een prima alternatief. Ouderen kiezen vanuit traditie nog vaak voor de auto. Echter, ze zijn ook verantwoordelijk voor de enorme vlucht die de e-bike heeft gemaakt. In de praktijk zorgt dit ervoor dat bij stadsritjes en recreatie de e-bike steeds vaker wint van de auto. Voor wat betreft het dagelijks forensenverkeer moet nog wel een slag gemaakt worden.

Al deze nieuwe ontwikkelingen op het gebied van (deel)mobiliteit betekenen dat er voor de gehele Bloemwijk wordt ingezet op:

1. Stallingsruimte en oplaadpunten in de appartementengebouwen voor e-bikes en scootmobiel.
2. Voldoende laadpalen en voorbereidingsmaatregelen voor de uitbreiding in de toekomst voor elektrische auto's.
3. Bi-directionele laadpalen bij de appartementengebouwen in combinatie met het beschikbaar stellen van elektrische deelauto's voor de bewoners van Bloemwijk. Hierbij wordt de op de woongebouwen opgewekte zonne-energie, dankzij een slim laad- en opslagsysteem, gebruikt om de elektrische auto's te laden voor gebruik en tevens te ontladen ten behoeve van het elektriciteitsverbruik van de collectieve voorzieningen van de appartementsgebouwen. In combinatie met deze voorziening worden er ook een aantal e-bikes beschikbaar gesteld voor collectief gebruik door de bewoners. Hiermee zal het autoverbruik en daarmee de milieubelasting en de parkeerdruk in Bloemwijk significant afnemen.

Algemene verlichting bij woningen

Toepassen van slimme LED-verlichting bij algemene ruimten van woongebouwen, bergingen en stegen.



Straatverlichting

Conform het beleidsplan 2020-2029 “Licht op Maat” wordt met adequate straatverlichting ingezet op verkeersveiligheid, sociale veiligheid en esthetica waarbij de straatverlichting energiezuinig, milieuontziend en duurzaam te beheren moet zijn. Hierin is gekozen voor LED-verlichting.

De openbare verlichting wordt aangelegd met standaard masten en armaturen conform AVOV 2019 (algemene voorwaarden openbare verlichting).

3.4.2 Technische duurzaamheid

Bouwconcept

Gezien de historiserende opgave is gekozen voor een traditioneel bouwsysteem, teneinde de detaillering en kenmerkende historische uitstraling te kunnen realiseren. Daarbij als uitgangspunt dat de eisen op het gebied van duurzaamheid, energielasten, comfort en gezondheid worden gerealiseerd. Een goede balans in verwarmen, isoleren, natuurlijk en mechanisch ventileren en koelen is daarbij een voorwaarde. De ambitie is om in Bloemwijk de monumenten van de toekomst te realiseren.

Om gebruik te maken van nieuwe technologie is het noodzakelijk om de woningen aan te sluiten op glasvezel en een snel kabelnetwerk.

Bloemwijk als proeftuin

We zien de nieuwe Bloemwijk als een proeftuin om ook ruimte te bieden voor nieuwe concepten op het gebied van innovatie in energieconcepten, afvoersystemen en het gebruik van natuurlijke materialen. Onderzocht zal worden, in beperkte aantallen en passend binnen het stedenbouwkundig plan, of daar mogelijkheden toe zijn.

Technische Duurzaamheid

Voor wat betreft de technische duurzaamheid is het beïnvloeden van de levensduur van gebouwen, alsmede de technische- en functionele flexibiliteit van belang. De bouwkundige en installatietechnische materiaal- en systeemkeuzes worden daarom gebaseerd op een zo lang mogelijke levensduur en garantieperiode, tegen zo laag mogelijke onderhoudsactiviteiten- en kosten (TCO).

Door een hoge technische flexibiliteit, onder meer door ruimte reserveringen en loze leidingen, beogen we de gebruikswaarde van de woningen in de toekomst te verhogen. Daarmee is het mogelijk om toekomstige innovaties toe te passen.

De ontwikkelingen in de gebouwgebonden opslag van energie, naast de collectieve toepassing bij appartementengebouwen (zie mobiliteit), bij grondgebonden woningen, smart charging en vernieuwende domotica/ data/communicatiesystemen, volgen we op de voet om deze uiteindelijk ook zonder ingrijpende aanpassingen betaalbaar en milieuvriendelijk te kunnen toepassen in de nieuwbouw Bloemwijk.

Het warmteverlies wordt gecompenseerd bij de ventilatie door gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning (WTW) in combinatie met de douchewater warmteterugwinning (DWTW). Voor wat betreft de woningschil wordt hoogwaardige en functioneel aangebrachte isolatie en luchtdichting toegepast in combinatie met drielaagse warmtewerende beglazing.

3.4.3 Ecologische duurzaamheid

Ecologische duurzaamheid houdt in het zo min mogelijk belasten van het milieu met de focus op circulair bouwen. In de aanbesteding zal ook dit aspect een belangrijk selectiecriteria zijn. Ook de inrichting van de openbare ruimte voor wat betreft de groenvoorziening maakt deel uit van de ecologische duurzaamheid. Groene gevels en daken voor absorptie van warmte en CO₂-reductie (zie ook 3.1).

Circulair bouwen

De herontwikkeling van de Bloemwijk vindt plaats overeenkomstig het gedachtegoed van het 'circulair bouwen'. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de ladder van Lansink (zie afbeelding). Dit betekent dat zoveel mogelijk gebruik zal worden gemaakt van natuurlijke bouwmaterialen. Ook het voorkomen van materiaalverlies en het zoveel mogelijk scheiden van installaties en bouwdelen, waardoor hergebruik/demontage eenvoudig is, recycling en cradle to cradle zijn aspecten die worden meegenomen in de aanbesteding.

LADDER VAN LANSINK 2.0



3.4.4. Sociale duurzaamheid

Bij sociale duurzaamheid staat de bewoner centraal bij wooncomfort, gezondheid, voorlichting, educatie en bewustwording over duurzaamheid. Vooral niet belerend, maar natuurlijk, pragmatisch en in dialoog.

Op het gebied van installaties en uitvoeringsniveau zijn in de ontwerpfase zaken als de luchtkwaliteit, geluidsniveaus, daglichtkwaliteit en fijnstofafzuiging in de ontwerpfase van belang voor een comfortabel en gezond binnenmilieu.

Naast het feit dat bewoners in inspiratie- en themabijeenkomsten nauw zijn betrokken bij de planvorming is ook de voorlichting op het gebied van duurzaam gebruik van de woning door de inzet van de energicoach en heldere informatiebulletins vanzelfsprekend. Daarnaast is monitoring een belangrijk aspect binnen de innovatieve duurzaamheidstoepassingen. Hoe ervaren de bewoners hun woning op het gebied van comfort en gebruiksgemak? Sluit het werkelijk energieverbruik aan bij de verwachtingen en voorcalculaties? En last but not least: wat zijn de verbeterpunten? Een lerende organisatie kan immers niet buiten een kritische en meedenkende, ervaringsdeskundige, woonconsument.

3.4.5 Economische duurzaamheid

Economische duurzaamheid gaat over de kostenoptimalisatie in gebruik en beheer, de energielasten voor de bewoners en het maatschappelijk verantwoord investeringsniveau in relatie tot het

maatschappelijk rendement.

Primaire doelstelling ten aanzien van duurzaamheid is, door het minimaliseren van de CO²-uitstoot met een zo min mogelijke belasting van het milieu, een gezonde woon- en leefomgeving te behouden voor de toekomstige generaties. Dat betekent in de praktijk het balanceren tussen een verantwoord investeringsniveau/beheersbare exploitatielasten en een optimaal duurzaamheidsprogramma.

Binnen de herontwikkeling Bloemwijk is het uitgangspunt dat het onderhoud beperkt blijft maar dat wordt ingezet op zoveel mogelijk revisie van met name de installaties. En daarnaast in de woningen een aanzienlijke beperking van de kosten in het gebruik door de toepassing van zoveel mogelijk onderhoudsvrije materialen. Door van producenten een fabrieksmatige energieggarantie te verlangen, wordt voorkomen dat het energieverbruik, los van een verandering in de energievraag, stijgt c.q. de energieopwekking afneemt. Een belangrijk aspect bij de uiteindelijke keuze voor de duurzame gasloze energiebron, is naast de milieueffecten, dat de maandelijkse energielasten voor de bewoners (verbruik inclusief vast recht) zo laag mogelijk zullen zijn. De openbare ruimte wordt ingericht met materialen die lang meegaan en waar het aangelegde groen (bomen en ander groen) goed kunnen groeien.

3.5 Behoud cultuurhistorische elementen

De gemeente Alkmaar heeft in vervolg op het cultuurhistorisch onderzoek dat is uitgevoerd door SteenhuisMeurs de voor haar belangrijke stedenbouwkundige uitgangspunten voor de transformatie aangereikt. Deze uitgangspunten beogen een leidraad te zijn. Ze zijn een samenvatting van de belangrijkste elementen uit het cultuurhistorisch onderzoek, de ontwerpprincipes uit het document “tuindorp in detail” en een analyse van de huidige stedenbouwkundige structuur. Dit leidt tot een drietal categorieën:

1. Te behouden elementen:

- Stratenpatroon op basis van de landschappelijke onderlegger, oude sloten structuur Eikelenbergstraat, Boomkampstraat en C.W. Bruinvisstraat
- Behoudenswaardige bomen³/groenstructuur
- Openbare oever spoorsloot

2. Terug te brengen elementen:

- Gevelontwerp afgestemd op het totale bouwblok
- Momenten in de stedenbouwkundige compositie in de vorm van ruimte in het profiel en/of een architectonisch accent
- Dwarsstraten die eindigen op bebouwing met een architectonische verbijzondering
- Tuinmuren met poorten ten behoeve van een semi-privaat dwaalmilieu
- Onderdoorgang door middel van een ‘poort’
- Kleine buurtpleintjes
- Aandacht voor het ontwerp van kopgevels

³ Er bevinden zich in het gebied geen monumentale bomen

3. Te introduceren elementen:

- Stedenbouwkundige compositie van gevelwanden en kaprichingen en bouwhoogten
- Ontwerpen van de overgang van openbaar naar privé
- Inpassing van parkeeroplossingen, zoveel mogelijk uit het zicht.
- Mogelijk in combinatie met “tuin” muren
- Een interessant daklandschap van verschillende nokrichtingen en bouw- en goothoogten
- Inpassing van klimaatadaptieve maatregelen in de openbare ruimte en op particulier terrein op en om de woningen.⁴

Voor de architectonische uitwerking zal regelmatig afstemming gezocht worden met de Welstandscommissie en de (cultuur-)historische verenigingen Heemschut, Adapt en de Historische Vereniging Alkmaar.

3.6 stedenbouwkundige variatie

3.6.1 Algemeen

Ten behoeve van het opstellen van een stedenbouwkundig plan zijn de volgende uitgangspunten, in samenspraak met de bewoners, geformuleerd:

- Onderscheid tussen hoofdstraten en dwarsstraten/ dwarsverbindingen (dwarsstraten autovrij indien mogelijk)
- Groen en autoluw
- Boomkampstraat is ruimtelijke drager van de wijk en krijgt een afwisselend profiel (knik)
- Dwarsverbindingen verspringen bij de Boomkampstraat
- Centrale groene (ontmoetings)plek in verlengde van Schagenstraat
- Variatie aan (kleinere) plekken, dwaalmilieu, hoven en binnentuinen
- Beter benutten sfeer spoorsloot (pad tussen Leliestraat en Eikelenbergstraat, laatste deel Eikelenbergstraat onbebouwd)
- Schuifruimte parkeren bij spoorsloot
- Appartementen in het midden, groeperen in een hofjesstructuur
- Aandacht voor inpassing achterpad Van der Woudestraat
- Parkeren dwars op de Boomkampstraat
- Parkeerveld aan einde Eikelenbergstraat
- Waar mogelijk enkel parkeren in de hoofdstraten
- Appartementen 3 of maximaal 4 bouwlagen (rekening houden met kapvorm, bergingen, scootmobiel e.d.)
- Ontmoetingscentrum in appartementencomplex aan de centrale (ontmoetings)plek
- Hofje in 1 bouwblok met een gemeenschappelijke binnentuin (geen privé voortuinen)
- Parkeerregime (voor bewoners gratis)
- Een groene sfeer van de straten is duidelijk gewenst.

⁴ Uitgangspunt: al het hemelwater bergen op eigen terrein en rekening houden met een bui van 100mm/per uur

- Overgangszone tussen woningen en straat; mogelijk maken dat die een groene invulling krijgt, dat kan in de vorm van ruimte voor geveltuintjes maar het kunnen ook hagen tegen de gevel zijn als onderdeel van de inrichting.
- Bomen in de straten en dan aantrekkelijke soorten door het seizoen
- Ondergrondse vuilopslag (kleine milieustraat?)
- Oplossing voor hondenpoep.
- Achterpaden in een groene sfeer, hagen of begroeid raster. Zorgen dat er privacy in de tuinen is.
- Achterpaden breed genoeg, om een goede doorgang te garanderen ook als groenonderhoud te wensen overlaat.
- Parkeren in ieder geval omsloten door hagen en eventueel met een bomendak.
- Ruimte voor inrichten van straten en plekken om water op te vangen.

3.6.2 Parkeren

Zoals eerder al is opgemerkt, kenmerkt de huidige Bloemwijk zich als een versteende buurt met weinig groen en prominent aanwezige auto's. Om te komen tot een nieuwe groene en duurzame Bloemwijk is parkeren een belangrijk aspect in het beoogde straatbeeld. De te hanteren parkeernorm heeft een directe relatie met het beheersen van de parkeerdruk en vraagt om een realistische kijk op benodigde parkeerplaatsen in relatie tot het mobiliteitsvraagstuk, zoals beschreven in de paragraaf 3.4.1 *Energetische duurzaamheid*.

In het stedenbouwkundig concept en de eerste voorstellen voor de inrichting van de openbare ruimte is, ten aanzien van het parkeervraagstuk, uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- inrichten parkeerplaatsen waar mogelijk in combinatie met groene elementen
- parkeervakken realiseren op de volgende locaties:
 - dwarsparkeren aan de Boomkampstraat
 - parkeerveld bij einde Eikelenbergstraat
 - enkelzijdig parkeren Eikelenbergstraat
 - parkeervakken in Dahliastraat, Tulpstraat en C.W. Bruinvisstraat
 - autovrije dwarsstraten en hoven
- parkeerregime (voor bewoners gratis) conform het regime wat per 1-10-2019 reeds wordt gehanteerd in de Bloemwijk
- parkeren omsloten door hagen en eventueel met een bomendak
- beschikbaarstelling van elektrische deelauto's en deel e-bikes
- Gezien de toename aan elektrische auto's ook parkeerplaatsen met oplaadpunten, dan wel 'oplaadpunt-ready', meenemen in inrichtingsplan

Dit pakket aan parkeermaatregelen zal bijdrage aan een vriendelijke en groene uitstraling van de buurt met afdoende parkeermogelijkheden voor de bewoners en bezoekers.

3.7 Herkenbare beeldkwaliteit

De Bloemwijk bevat een aantal mooie historische en architectonische elementen en is volgens de ideeën van een Tuindorp tussen 1918 en 1920 gebouwd onder verantwoordelijkheid van architect Jan Stuyt.



Van Alckmaer en gemeente wensen voor de nieuwbouw een ontwerp waarbij extra aandacht is voor de architectonische uitstraling. Het ontwerp moet verrassend, creatief en tijdloos zijn. De architectonische uitstraling zal een bijdrage moeten leveren aan het woongenot van de toekomstige huurders en woningeigenaren.

Daarnaast is, voor wat betreft het ontwerp en de uitstraling, een belangrijke voorwaarde dat naar enige historische kenmerken van de huidige buurt, waaronder het tuindorpkarakter en architectonische details, op enigerlei wijze wordt gerefereerd. In dit kader wordt verwezen naar het cultuurhistorisch onderzoek van SteenhuisMeurs van februari 2019. Zie ook 3.5.

4. Woningprogramma

Het woningbouwprogramma van Bloemwijk betreft de realisatie van 135 sociale huur-, 19 vrije sector- en 16 koopwoningen. Op basis van het concept Stedenbouwkundig Plan is verdeling woningtypes als volgt:

- 15 startersappartementen
- 62 3-kamer appartementen
- 59 3-kamer eengezinswoningen
- 34 4-kamer eengezinswoningen

De 77 appartementen zijn als volgt gedifferentieerd:

- 15 starters appartementen – 2 kamers – ca. 39 m² GBO
- 62 appartementen – 3 kamers – ca. 67 m² GBO — gedeeltelijk rollator toe- en doorgankelijk

De 93 eengezinswoningen kennen de volgende differentiatie:

- 63 3-kamer eengezinswoningen ca. 80 m² GBO, 1 laag met kap, met de mogelijkheid om door middel van een tussenwand een kleine 4-kamer woning te realiseren
- 34 4-kamer eengezinswoningen ca. 100 m² GBO, 2 lagen met een kap

5. Fasering en planning

De planning op hoofdlijnen ziet er als volgt uit:

1. Verkenningsfase: mei 2019 – nov 2019
2. Concept stedenbouwkundig- en masterplan: dec 2019 - jan 2020
3. Definitief stedenbouwkundig plan: dec 2019 – oktober 2020
4. Bestemmingsplan: dec 2020 - nov 2021
5. Uitvoeringsvoorbereiding: okt 2020 - dec 2021
6. Realisatie: jan 2022 – juli 2025

6. Financiële haalbaarheid

Het projectgebied binnen de Bloemwijk is het gedeelte waar de komende jaren een grote ruimtelijke ingreep plaats gaat vinden. De in dit masterplan voorgestelde sloop met vervangende nieuwbouw is financieel getoetst. In het overleg tussen Van Alckmaer en de gemeente Alkmaar is in dit verband met name gesproken over de herinrichting van de openbare ruimte en infrastructuur. In de grondexploitatie liggen er (in financiële zin) gedeelde belangen en verantwoordelijkheden. De vastgoedexploitatie die hoort bij de nieuwbouw van het woningbouwprogramma is een eigen verantwoordelijkheid van de woningcorporatie en is als zodanig ook door Van Alckmaer beoordeeld. De grondexploitatie van de (her)inrichting openbare ruimte en infrastructuur is een verantwoordelijkheid van de gemeente.

Na de realisatie van het plan zal de eigendomsverhouding van gronden wijzigen met als uitgangspunt het stedenbouwkundig concept. Ten aanzien van het mogelijk verplaatsen van het ontmoetingscentrum binnen een woongebouw aan het te realiseren centrale plein is een idee dat tussen de gemeente, de exploitant en Van Alckmaer nog nader moet worden uitgewerkt.

In de globale opzet van de planexploitatie is door van Alckmaer rekening gehouden met de verwerving van woningen, de sloop, de nieuwbouw en de (her)inrichting van het binnengebied, behorende bij de woningen.

Er volgen nog nadere afspraken over de benodigde grondtransacties tussen Van Alckmaer en de gemeente.

7. Visie op beheer en wijkvernieuwing en -ontwikkeling

In de Bloemwijk spelen diverse partijen een rol op het gebied van beheer. Zo draagt Stadswerk072 zorg voor het beheer van de openbare ruimte, Van Alckmaer voor het beheer van de woningen en de binnengebieden en heeft de politie extra aandacht voor het gebied in het kader van veiligheid. Daarnaast ondersteunen organisaties als Wonen Plus en Stichting Present bewoners op het gebied van zorg in de breedste zin des woord en spelen bewoners en de Klankbordgroepen van huurders en eigenaren een belangrijke rol bij een groot aantal activiteiten.

Er wordt door de diverse partijen samengewerkt aan het op peil houden van de leefbaarheid in de buurt.

Aangezien de leefbaarheid in de Bloemwijk niet alleen wordt bepaald door de kwaliteit van fysieke veranderingen wordt in dit masterplan ook aandacht gevraagd voor sociale aspecten die van invloed zijn. De beheervisie richt zich op de volgende aandachtsvelden:

- Flankerende maatregelen inzake beheer, onderhoud, veiligheid en sociale activiteiten, met als oogmerk dat de leefbaarheid in de buurt niet onnodig onder druk komt te staan als gevolg van de vernieuwing.
- Het actief volgen van voor de leefbaarheid relevante ontwikkelingen en afstemming van activiteiten op dat vlak.

- Het Sociaal Plan. Hierin zijn de uitgangspunten voor de organisatie van het herhuisvestingproces uitgewerkt.
- Uitgangspunten formuleren voor de vormgeving van beheer na de vernieuwingsoperatie om de gerealiseerde kwaliteit in stand te houden. Dit betreft zowel fysiek- als sociaal beheer.

De uitwerking van de beheervisie is een doorlopend proces met verschuivende accenten. Tot nu toe is vooral het accent gelegd op het op peil houden van de leefbaarheid en de zorg voor behoud en ontwikkeling van sociale samenlevingsverbanden. In de praktijk blijkt vaak dat de (lange) duur van het vernieuwingsproces en de organisatie ervan een negatieve invloed kan hebben op de sociale samenhang in de buurt.

7.1 Beheer voor en tijdens de wijkvernieuwing

7.1.1 Sociale samenhang

De wijkvernieuwing beoogt op de lange termijn een bijdrage te leveren aan de versterking van de sociale samenhang tussen bewoners in de buurt. In de Bloemwijk kennen veel bewoners elkaar, zijn familie, wonen al jaren bij elkaar in de buurt, steken elkaar de helpende hand toe. Het omgekeerde is ook het geval, namelijk dat mensen niet of nauwelijks betrokken zijn bij hun buurt en medebewoners. De sociale samenhang neemt daardoor af. De onzekerheid over de wijkvernieuwing versterkt dit proces, maakt dat bekenden vertrekken zonder de plannen af te wachten en dat nieuwkomers zich niet meer binden. De voorbereiding van de wijkvernieuwing trekt een zware wissel op de sociale verbanden. Voor een deel zijn deze gevolgen onvermijdelijk. Het bieden van perspectief voor heel Bloemwijk is een belangrijk middel om dit proces zoveel mogelijk ten goede te keren. Perspectief op een vernieuwde wijk die de moeite waard is, perspectief op herhuisvesting in de wijk, meer keuzemogelijkheden door een gedifferentieerd nieuwbouwprogramma, perspectief om problemen in het dagelijks leven zo goed mogelijk op te lossen en creëren van plekken om elkaar te ontmoeten etc. Tenslotte is het van belang om de bewoners in een zo vroeg mogelijk stadium zekerheid te bieden over hun mogelijkheden.

7.1.2 Veiligheid en leefbaarheid

Ondersteunend en parallel aan het proces van wijkvernieuwing is permanente aandacht voor flankerende maatregelen gericht op het op peil houden van de leefbaarheid in het gebied. Deze maatregelen dienen zowel het proces te ondersteunen als de maatschappelijke participatie te bevorderen. Initiatieven en projecten zullen vooral op sociaal vlak liggen, dan wel in de sfeer van de openbare ruimte ("schoon, heel en veilig").

Van Alckmaer organiseert in samenwerking met bewoners en Stadswerk072 overlegvormen waarin het beheer van de openbare ruimte onderwerp is van gesprek. Naast afstemming van de reguliere beheertaken worden daar ook specifieke acties, als buurtschoonmaakacties, voorbereid en afgestemd.

De woningen die vrijkomen voor en tijdens de wijkvernieuwing worden tijdelijk in gebruik gegeven, om zichtbare leegstand en daarmee mogelijke verpaupering, te voorkomen.

7.1.3 Beheer na vernieuwing

Ook het beheer na de wijkvernieuwing is van belang. Om daar goed mee om te kunnen gaan zullen in nauwe samenwerking met de bewoners en organisaties de uitgangspunten voor beheer na de



vernieuwingsoperatie worden geformuleerd. Vanzelfsprekend is het belangrijk om de gerealiseerde kwaliteit in stand te houden. Voor de openbare ruimte zal een beheerplan worden opgesteld.

8. Stedenbouwkundig plan

