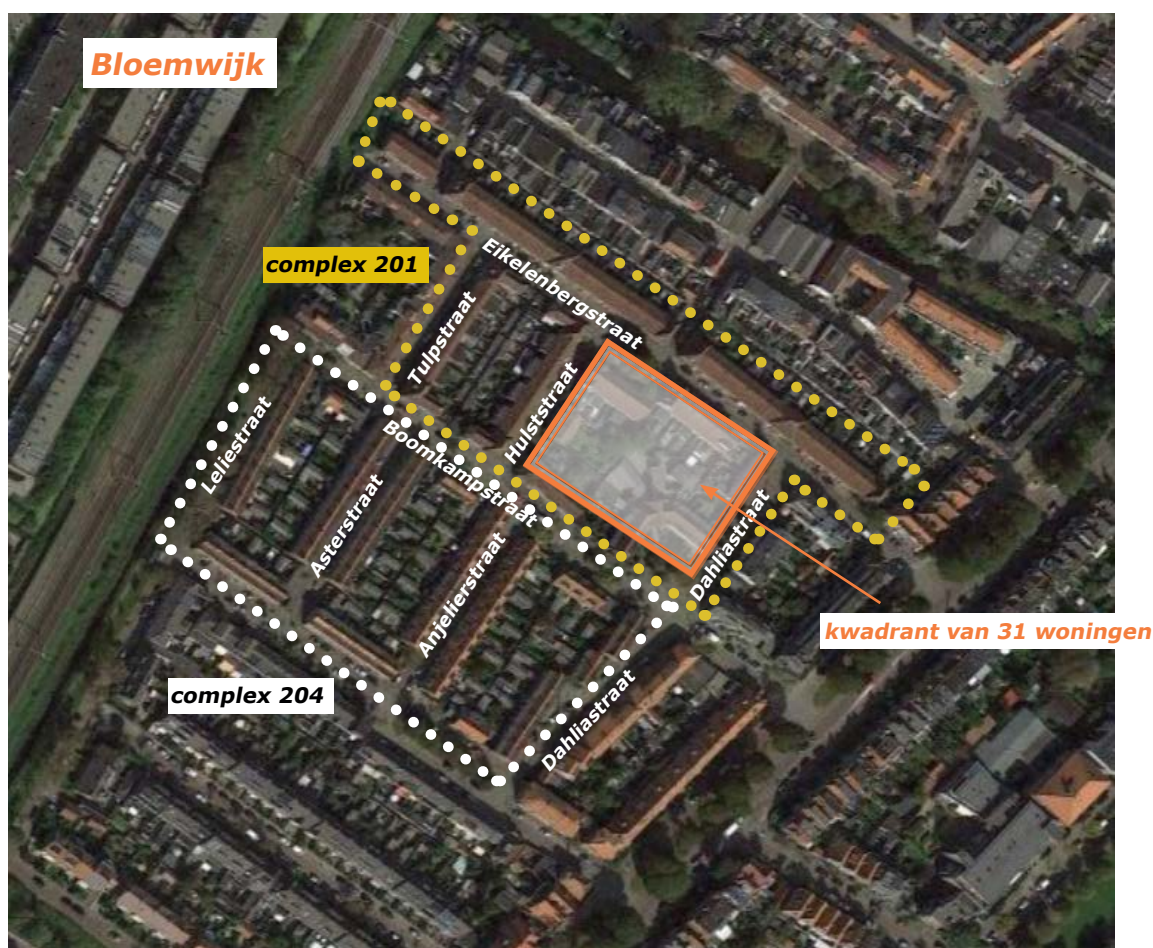




Onderzoek naar Bloemwijk te Alkmaar

projectnummer 21060 | 2 September 2021

in opdracht van



schuijteskade 13
postbus 2190
1620 ED Hoorn
0229-212919
info@tpahga.nl
www.tpahga.nl

Onderzoek naar Bloemwijk te Alkmaar

projectnummer 21060 | 2 September 2021

Opdrachtgever: Gemeente Alkmaar
Contactpersoon: Mark Balder

Auteurs: Ir. L. Miedema (TPAHG architecten)
B.S.J. van Langen (TPAHG architecten)
A. van Veen (TPAHG architecten)



In opdracht van de gemeente Alkmaar is TPAHG architecten inzake het nieuwbouw project Bloemwijk om expertise gevraagd voor de beoordeling van de beschikbare onderzoeksrapporten*.

Achtergrond van de opdracht is het volgende. Op 29 april 2021 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin is verzocht om een onderzoek naar het behoud van kwadrant 201. Meer specifiek is verzocht "te onderzoeken of en op welke manier het kwadrant van 31 woningen in oud Bloemwijk met meerdere beeldbepalende woningen en Hulstraat nummer 1, een gemeentelijk monument, behouden kan worden".

Het doel van de opdracht is om antwoord te geven op de volgende vragen:

- Is de inhoud van de genoemde onderzoeksrapporten* juist en is de inhoud volgens een zorgvuldige en deugdelijke methode tot stand gekomen?
- Volgen de conclusies daadwerkelijk uit de inhoud?
- Is er voor kwadrant 201, de 31 woningen, een alternatieve uitkomst mogelijk? Zo ja, welke uitkomsten zijn dit en onder welke voorwaarden? Hoe zijn die voorwaarden te duiden in relatie tot de in het geheel te maken belangenafweging, in het bijzonder ten aanzien van duurzaamheid, betaalbaarheid van sociale huurwoningen en woongenot.

In de rapportage zijn de reacties vanuit de betrokkenen partijen op de concept rapportage meegenomen. Ook wordt opgemerkt dat de second opinion rapportage van de Bouwhulpgroep betrekking heeft op complex 204, en daarmee geen betrekking heeft op onderzoeksvraag drie.

** De onderzoeksrapporten bestaan uit:*

- 1. Het rapport van Pieters Bouwtechniek uit 2018*
- 2. De second opinion van BouwhulpGroep dd. 18-03-2019.*

Tevens zijn de volgende stukken aangeleverd door de gemeente inzake dit onderzoek:

- 3. Redengevende omschrijving gemeentelijk monument Hulstraat 1 dd. 2010*
- 4. Cultuurhistorische onderzoek door bureau SteenhuisMeurs dd. februari 2019*
- 5. Aanvraag gemeentelijk beschermd stadsgezicht Bloemwijk dd. 23 januari 2020*
- 6. Verslag welstands- en monumentencommissie Alkmaar inzake afvoeren gemeentelijk monument Hulststraat 1 in Bloemwijk dd. 04-02-2021*
- 7. Voordracht gemeentelijke monumenten in het te behouden kwadrant van Bloemwijk dd. 25 maart 2021*
- 8. Reactie zienswijze en verzoek monumentale status Van Alckmaer dd. 12-04-2021*
- 9. Bewonersboekje De Nieuwe Bloemwijk, april 2021*

Daarnaast zijn de volgende stukken gebruikt voor het opstellen van deze rapportage:

- Zienswijze ontwerpbestemmings Bloemwijk dd. 22 februari 2021*
- Masterplan Bloemwijk eindversie v7 d.d.21-07-2020*

Introductie plan Bloemwijk Alkmaar

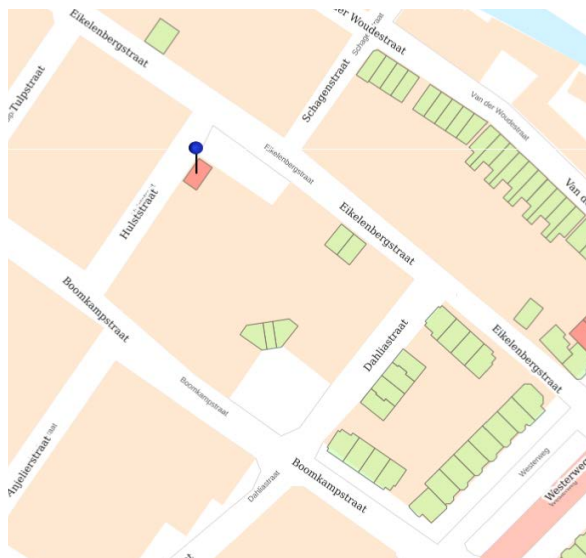
Op de situatiekaart hieronder is het plangebied van Bloemwijk aangegeven waarbinnen dit onderzoek plaatsvindt. Het kwadrant van 31 woningen waar, is aangegeven in het oranje kader op onderstaande situatiekaart. Tevens zijn de in het plangebied aanwezige beeldbepalende panden en het gemeentelijk monument aangegeven.



Bloemwijk te Alkmaar (google maps, 2021)

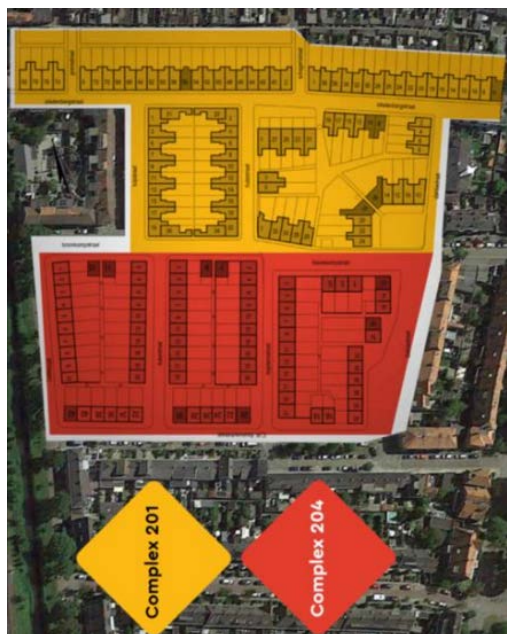


Het kwadrant van 31 woningen onderdeel van complex V/201 (www.kadasterdata.nl)



beeldbepalende panden:
Eikelenbergstraat 56
Eikelenbergstraat 9+11
Boomkampstraat 16+18
via www.erfgoedalkmaar.nl, 05-07-2021

De locatie Bloemwijk bevat twee complexnummers, 201 en 204. Het betreft 164 sociale huurwoningen (Van Alckmaer) en 15 particuliere woningen (donker ingekleurd in de linker afbeelding hieronder)



Het te behouden kwadrant van het plan A/ 201 van Stuyt

*uit Masterplan Bloemwijk eindversie
v7 d.d.21-07-2020*

Opvallend is dat juist de woningen die in particulier eigendom zijn aangewezen als beeldbepalende panden. Dit is opvallend omdat tussen de beeldbepalende panden Eikelenbergstraat 9 en 11 en de andere woningen in dezelfde rij geen uiterlijke verschillen zichtbaar zijn.

De redengevende omschrijving van de beeldbepalende panden geeft wel aan dat Eikelenbergstraat 9 en 11 onderdeel zijn van het ensemble 9t/m19 en de Boomkampstraat 16 een bijzonder onderdeel is van een stedenbouwkundig ontwerp. Ook wordt bij Boomkampstraat 18 vermeld dat deze onderdeel is van het ensemble 10-24. Zonder het ensemble en de context, is daarmee de waarde van de beeldbepalende panden op zichzelf staand ook minder.

Het enige pand dat officieel beschermd is en in eigendom is van Van Alckmaer, is het gemeentelijk monument aan de Hulststraat 1.

Plangeschiedenis

Het traject van de plannen voor de nieuwbouw is gestart in 2017. In de afgelopen jaren hebben zich ontwikkelingen voorgedaan, waarin erfgoedorganisaties zich sterk hebben gemaakt om het gebied te beschermen. De aanvraag tot gemeentelijk beschermd stadsgezicht is afgewezen. Een eerder verzoek om het gemeentelijk monument aan de Hulststraat 1, af te voeren van de monumentenlijst, is buiten behandeling gelaten omdat het stedenbouwkundig plan op dat moment nog niet was afgerond.

Door Van Alckmaer wonen is in 2018 opdracht gegeven aan Pieters Bouwtechniek om onderzoek te doen naar de constructie en gevels van complex 201 en 204. In 2019 is tevens in opdracht van Van Alckmaer wonen opdracht gegeven om een second opinion op deze rapportage te maken inzake complex 204 door de Bouwhulpgroep. Deze twee rapportages vormen de basis voor de onderzoeksvragen 1 en 2.

Voor de volledigheid wordt vermeld dat deze rapportage zich niet richt op dit complexe traject, en tracht derhalve ook niet dit traject volledig te beschrijven, maar focust zich op de onderzoeksvragen zoals deze door gemeente bij ons zijn neergelegd.

ONDERZOEKSVRAAG 1:

Is de inhoud van de genoemde onderzoeksrapporten* juist en is de inhoud volgens een zorgvuldige en deugdelijke methode tot stand gekomen?

ONDERZOEKSVRAAG 2:

Volgen de conclusies van de genoemde onderzoeksrapporten* daadwerkelijk uit de inhoud?

* De onderzoeksrapporten bestaan uit:

1. Het rapport van Pieters Bouwtechniek uit 2018
2. De second opinion van BouwhulpGroep dd. 18-03-2019.

Bij bovenstaande vragen is gefocust op complex 201. De rapportage van de BouwhulpGroep heeft betrekking op complex 204. Aanleiding voor het maken van de second opinion van de BouwhulpGroep als reactie op het rapport van Pieters Bouwtechniek, gericht op complex 204, is het feit dat bewoners van complex 201 zich in de rapportage konden vinden, maar dat de bewoners van complex 204 zich niet in de inhoud en de conclusies van de rapportage konden vinden. Met deze reden is er voor complex 204 een second opinion gemaakt.

De rapportage van Pieters Bouwtechniek vormt de basis voor deze onderzoeksvragen. Deze heeft betrekking op complex 201: 90 woningen uit bouwjaar 1917. Voor het onderzoek heeft Pieters Bouwtechniek diverse woningtypes onderzocht. Daarbij wordt opgemerkt dat de beeldbepalende panden niet zijn onderzocht omdat deze in particulier bezit zijn. De onderzoeksmethode van Pieters is volledig en de belangrijkste aspecten die een rol spelen voor renovatie zijn hierin meegenomen. De belangrijkste conclusie waarmee de panden zich qua bouwkundige staat onderscheiden van vergelijkbare woningbouw verduurzamings- en renovatieprojecten, is dat de gevels constructief in slechte staat zijn.



Afb. 2: Overzicht woningen complexen 201 en 204 Bloemwijk te Alkmaar

Noot: zwart gekleurd betreffen koopwoningen en vallen buiten de scope van het onderzoek.

beeldbepalende panden zijn niet onderzocht (vanwege particulier bezit)

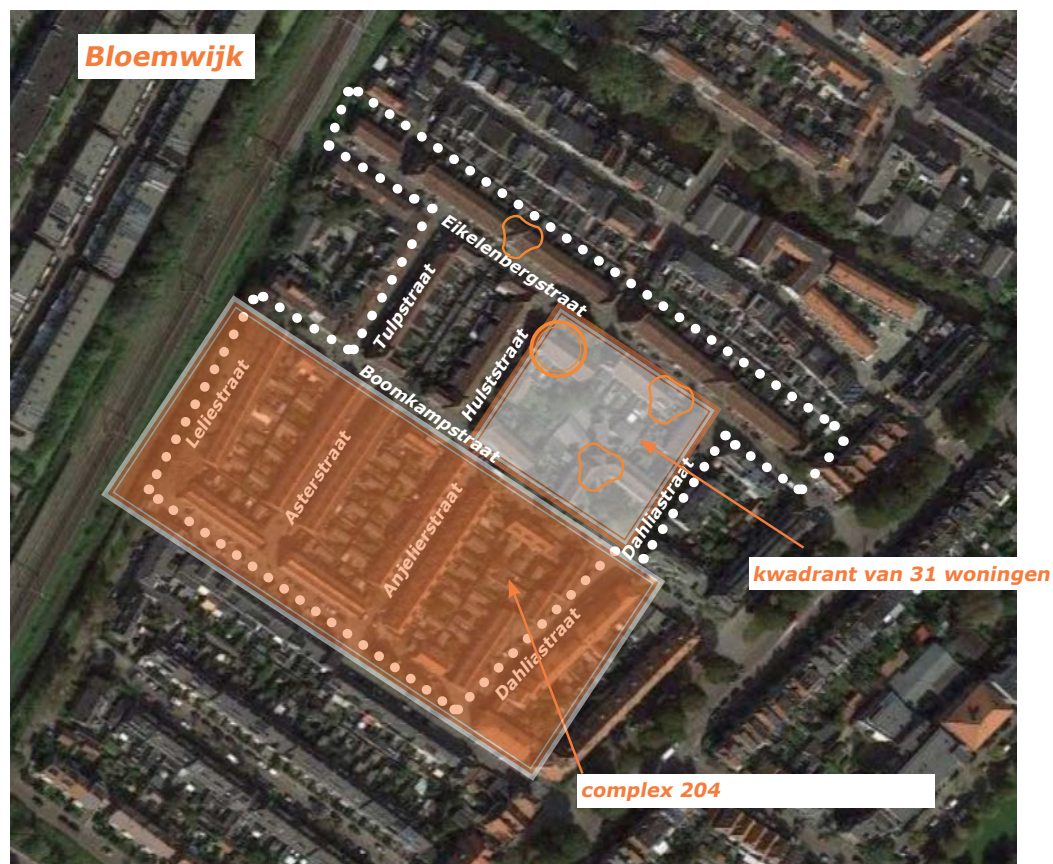
Op basis van visuele inspectie van de buitengevel concluderen wij ook dat er verzanding is opgetreden. Het uitgevoerde onderzoek door Pieters Bouwtechniek is naast een visuele inspectie grondiger uitgevoerd, waarbij gebleken is dat zowel de binnen- als buitenmuren van metselwerk constructief in slechte staat zijn. De gehele muren moeten vervangen worden.

Ook komt duidelijk naar voren in de rapportage dat op dit punt een groot verschil is tussen de complexen 201 en 204. Het complex 201 verkeert in slechtere staat qua metselwerk.



foto TPAHG Architecten, juni 2021

In 2019 is er door de BouwhulpGroep een rapportage gemaakt in opdracht van Van Alckmaer. Daarbij is een second opinion gegeven over complex 204 Bloemwijk te Alkmaar. Het gedeelte van het plangebied dat in deze rapportage is behandeld, is voor de verduidelijking aangegeven in onderstaande situatie.



Belangrijkste onderdelen uit rapportage:

- zeer uitgebreid rapport, wat zowel woning inhoudelijk, als kostentechnisch diep gaat: zeer uitgebreide kostenraming en energetische berekening
- Complex gebouwd tussen 1918-1924 en in jaren '80 grotendeels gerenoveerd
- Drie vragen centraal in rapportage:
 1. beoordelen bestaande kwaliteit complex
 2. Vastleggen van de gewenste criteria voor kwaliteitsaanpassing, passend bij een levensduurverlenging van minimaal 40 jaar
 3. opstellen van een renovatie scenario passend binnen deze criteria: welke ingrepen zijn nodig en wat zijn de financiële consequenties voor zowel verhuurder als huuder. En hoe verhoudt dit scenario zich tot het eerder door de corporatie opgestelde renovatie scenario.

Bij renovatie jaren '80 energetische verbeteringen: zoldervloer, dakkapel, gevelspouw en gevelopeningen zijn geïsoleerd - begane grondvloer niet geïsoleerd.

- Onderhoudsstaat scoort een 3, redelijk (uit 6, waarvan 1 uitstekend en 6 zeer slecht) - er wordt verwezen naar een onderzoek van Kontek.
- Voornaamste aandachtspunten thermische scheurvorming in langsgevel, wisselende conditie kopgevel en conditie platte dak dakkapellen.
- Constructief: de in het document van Pieters Bouwtechniek gehanteerde leidraad 'uitgangspunten en constructieve beschouwingen' wijkt in onze ogen sterk af van de werkelijke situatie, wat betreft de kapconstructie. Bouwhulpgroep adviseert daarom om de controle berekening te herzien, met daarin de werkelijke situatie als basis. Pieters stelt dat constructieve aanpassingen noodzakelijk zijn - de vraag is of en in welke mate constructieve aanpassingen aan gevel, dak en begane grondvloer nodig zijn, als gevolg van een herziene controleberekening!
- De bestaande onderhoudstechnische kwaliteit van de woningen van complex 204 is dusdanig dat renovatie mogelijk is, maar de totale kwaliteit van de woningen is van ander niveau dan in het geval van nieuwbouw.
- Er is een programma voor renovatie opgesteld, oa aan de hand van bewonersbijeenkomst: herindeling naar 3 kamerwoning - vervanging dakkapel en isolerende/installatie maatregelen

CONCLUSIES

ONDERZOEKSVRAAG 1:

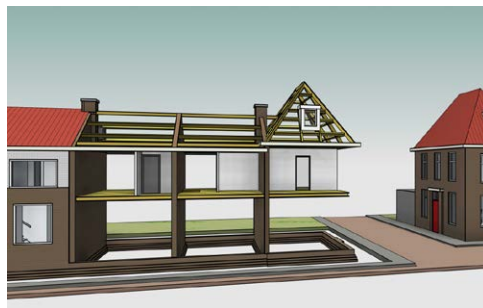
Is de inhoud van de genoemde onderzoeksrapporten* juist en is de inhoud volgens een zorgvuldige en deugdelijke methode tot stand gekomen?

ONDERZOEKSVRAAG 2:

Volgen de conclusies van de genoemde onderzoeksrapporten* daadwerkelijk uit de inhoud?

We kunnen concluderen dat de uitgevoerde onderzoeken naar de bouwkundige staat op een zorgvuldige en deugdelijke methode zijn uitgevoerd.

Om een beeld te geven over de ingeschatte kosten die in de rapportages worden genoemd hebben we de genoemde bedragen financieel vergeleken aan de hand van m2 en m3 prijzen. Gebaseerd op de kostenraming uit de rapportages die ter beoordeling liggen, komen de ramingen voor de renovatie en verduurzaming van de woningen van complex 204 uit tussen 150.000-185.000 met het prijspeil van 2019. Gezien het feit dat de gevels van de woningen van complex 201 bouwkundig in slechtere staat zijn, zullen we renovatiekosten hiervan hoger uitvallen dan van complex 204. De beelden, gemaakt door Pieters bouwtechniek, hieronder geven de huidige situatie weer versus welke onderdelen behouden zouden kunnen blijven.



Op basis van de kubieke en vierkante meters zijn de nieuwbouw kosten hierboven aan de hand van het bouwkostencompas ingeschat. Deze kosten geven geen beeld van de huidige marktprijzen, deze liggen momenteel hoger. Het kengetal wat is aangehouden is wat het bouwkostencompas geeft voor de regio Alkmaar. De cijfers dienen om een indicatie te geven van de nieuwbouw tegen het perspectief van renovatie en verduurzaming.

Concluderend betekent dit dat op basis van onze ervaringen, de kosten voor nieuwbouw en ingrijpende restauratie/verduurzaming in dezelfde orde van grootte liggen.

Nieuwbouw

Woningtype C

* kengetallen vanuit bouwkostencompas.calcsoft.nl 21 jli 2021

o.b.v. kubieke meters

sloop bestaande bebouwing (1:1)	228,34 m3	€ 12,00 /m3	€ 2.740,13
nieuwbouw inhoud	246,91 m3	€ 534,00 /m3	€ 131.852,17
			€ 134.592,30

o.b.v. vierkante meters

sloop bestaande bebouwing (1:1)	97,81 m2	€ 35,00 /m2	€ 3.423,28
nieuwbouw oppervlakte	97,64 m2	€ 1.411,00 /m2	€ 137.775,68
			€ 141.198,96

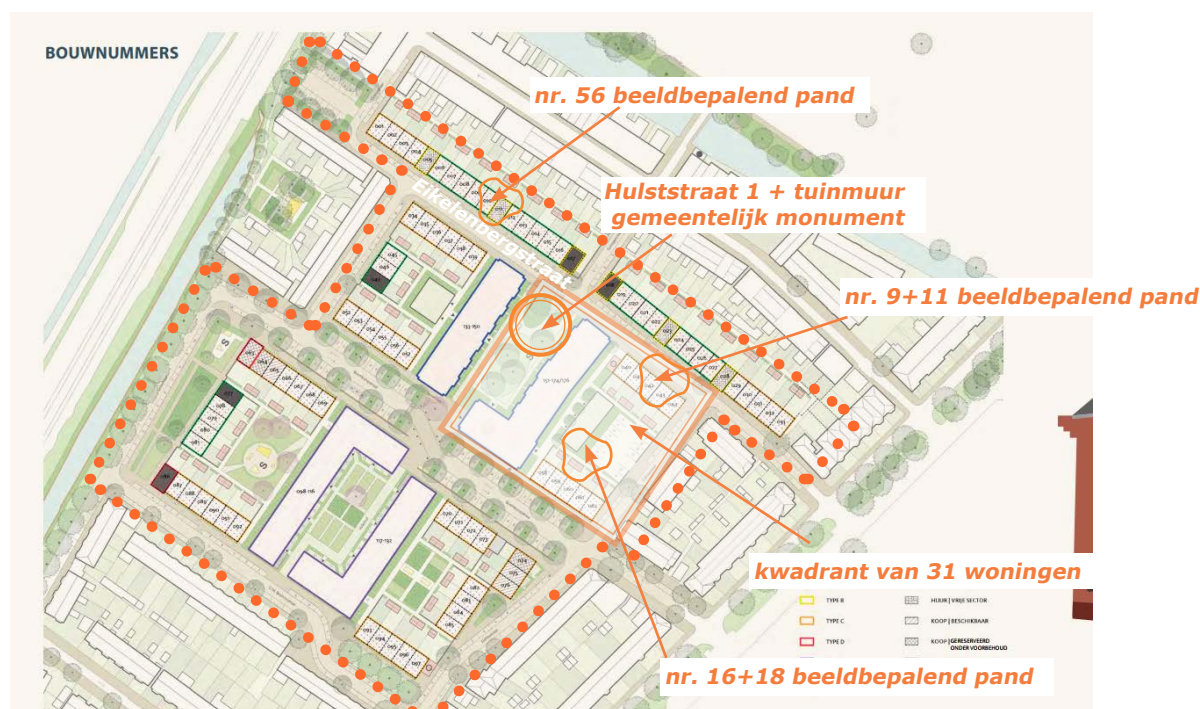
Onder andere op basis van de rapportage van Pieters bouwtechniek is door Van Alckmaer een afweging gemaakt tussen sloop-nieuwbouw en renovatie/verduurzaming. De afweging die gemaakt is op basis van de financiële consequenties die deze keuzes met zich meebrengen, is begrijpelijk.



ONDERZOEKSVRAAG 3: Is er voor kwadrant 201, daarmee bedoeld het kwadrant van 31 woningen, een alternatieve uitkomst mogelijk?

Hieronder wordt ingegaan op de volgende vraag: Is er voor kwadrant 201 een alternatieve uitkomst mogelijk? Zo ja, welke uitkomsten zijn dit en onder welke voorwaarden? Hoe zijn die voorwaarden te duiden in relatie tot de in het geheel te maken belangenafweging, in het bijzonder ten aanzien van duurzaamheid, betaalbaarheid van sociale huurwoningen en woongenot.

De nieuwe situatie met daaroverheen gelegd de contouren van kwadrant 31 en de gemeentelijk en beeldbepalend panden.



situatie nieuw (uit Bewonersboekje De Nieuwe Bloemwijk)

Uitsnede uit het masterplan van de nieuwe situatie op de locatie van het huidige kwadrant van 31 woningen



De invulling van deze locatie in het nieuwe masterplan bestaat uit:

- 10 sociale huurwoningen type C (bouwnummers 040-062)
- 26 appartementen blok type F (bouwnummers 151-174/176 - gedeelte van Hulsthof)

In totaal worden er dus 36 woningen gerealiseerd, hetgeen mogelijk 34 wordt bij realisatie van een ontmoetingsplek in blok F, zoals aangegeven op de begane grond plattegrond.

Wat zijn de stedenbouwkundige consequenties voor het masterplan wanneer het kwadrant van 31 woningen wordt behouden?

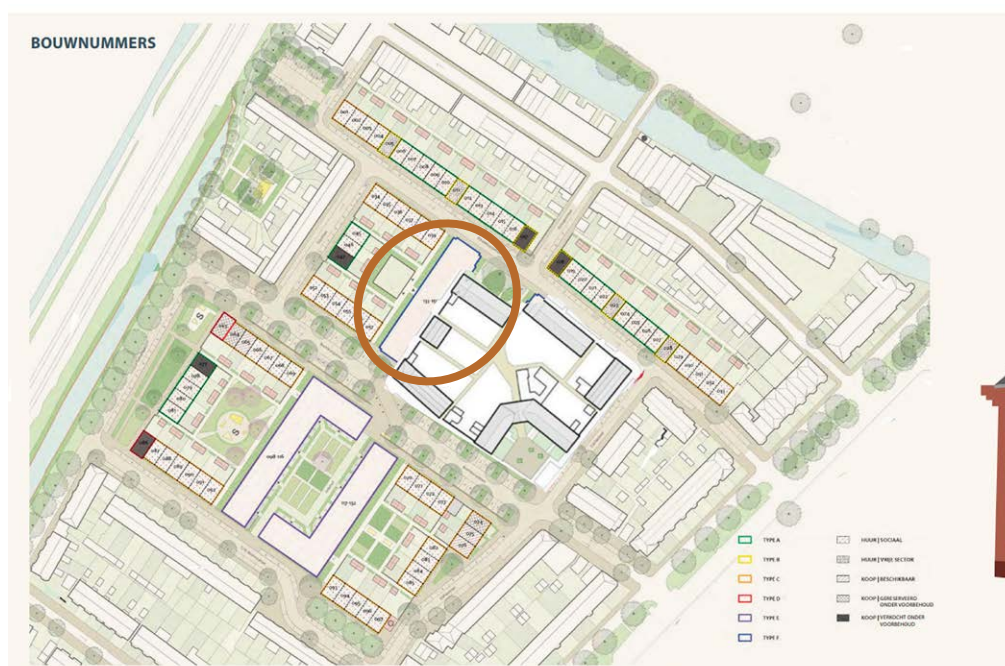
Om de consequenties voor het masterplan exact te kunnen duiden, is met behulp van Qgis exact de contouren van de huidige bebouwing vergelijking met de bouwvlakken zoals aangegeven in het nieuwe bestemmingsplan.

Op onderstaande kaart is het verschil goed te zien tussen de huidige bebouwing en de nieuwe bouwvlakken zoals aangegeven in het bestemmingsplan.

Daarop is duidelijk te zien dat het noordwestelijk gelegen bouwblok van het nieuwe Hulsthof deels gebouwd wordt op de locatie van de huidige woningen aan de Hulststraat. Het behoud van het kwadrant van 31 woningen betekent daarmee dat er een grotere aanpassing in het masterplan noodzakelijk is.



bron QGIS, pdok: bouwvlakken nieuwe bestemmingsplan in relatie tot bestaande bebouwing met kadastrale grens



schematische projectie van het bestaande kwadrant van 31 woningen in het nieuwe masterplan met daarbij in het oranje kader het conflict aangegeven.

Op basis van de voorgaande projectie, betekent dat dat het gedeelte in het nieuwe plan als vergelijking niet beperkt kan worden tot het gedeelte van het kwadrant van 31 woningen. Gezien het feit dat ook het noordoostelijke gelegen bouwblok van het plan niet op deze locatie geplaatst zal kunnen worden, is het gehele plangebied dat consequenties heeft wanneer het kwadrant van 31 woningen behouden zal blijven, hieronder beschouwd.

Aanvullend op het hiervoor besproken aantal woningen en de woningtypes moeten daarbij ook de woningen worden gerekend aan het noordoostgedeelte.



de invulling van deze locatie in het nieuwe masterplan bestaat daarmee totaal uit:

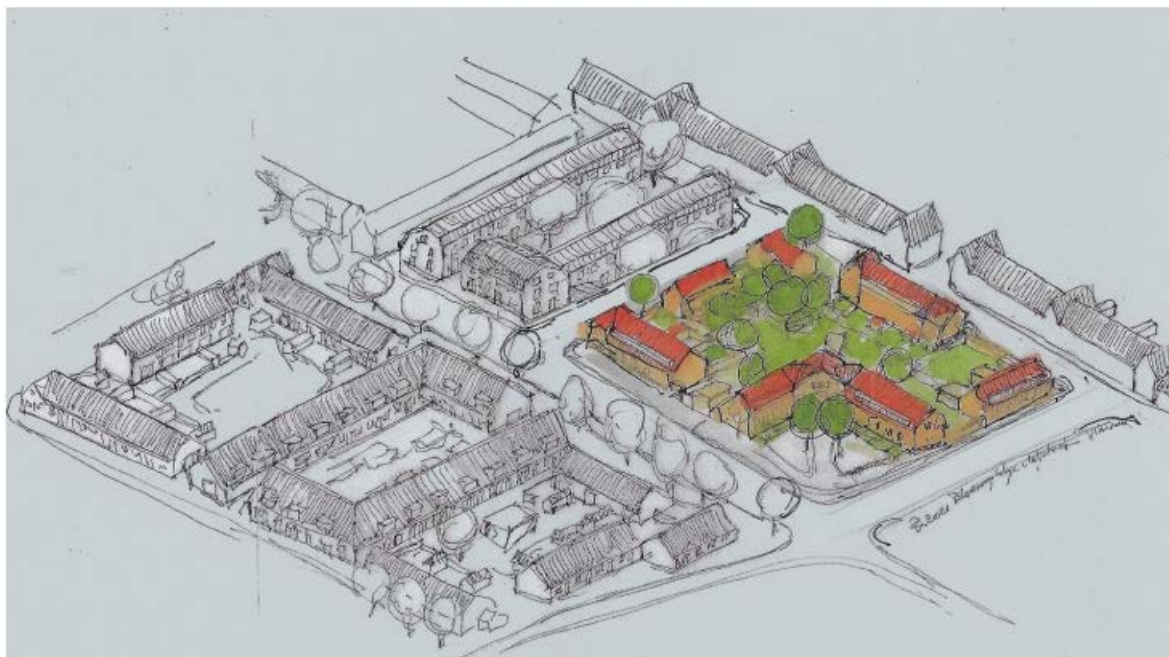
- 3 woningen type A (bouwnummers 045-047), waarvan een woning koop en twee sociale huur
- 22 sociale huurwoningen type C (bouwnummers 034-062)
- 44 appartementen (of 42 met ontmoetingsplek) blok type F (bouwnummers 133-174/176 - Hulsthof)

In totaal worden er dus 69 woningen gerealiseerd, of 67 zonder ontmoetingsblok in blok Hulsthof.

Op de huidige situatie in deze uitsnede bevinden zich nu 31 plus 24, maakt samen 55 woningen.

Er worden ten opzichte van de bestaande 55 grondgebonden woningen, 25 grondgebonden woningen gerealiseerd en 44 appartementen.

In de ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan komen de Historische Vereniging Alkmaar, de Erfgoedvereniging Bond Heemschut en het Cuypersgenootschap, met een alternatief voorstel waarbij het kwadrant van 31 woningen behouden zou kunnen blijven. Het bij de zienswijze behorende voorstel is hieronder te zien.



Er wordt voorgesteld om de blokken aan het Hulsthof op te schuiven richting het noordwesten. Daarbij wordt de kanttekening geplaatst dat de nieuwe locatie minder breed is en er daardoor twee traveeën minder gebouwd kunnen worden oftewel 6 woningen minder. Daarnaast kunnen er 25 grondgebonden woningen minder gerealiseerd worden. In het voorstel wordt aangegeven dat het aantal woningen per saldo gelijk blijft.

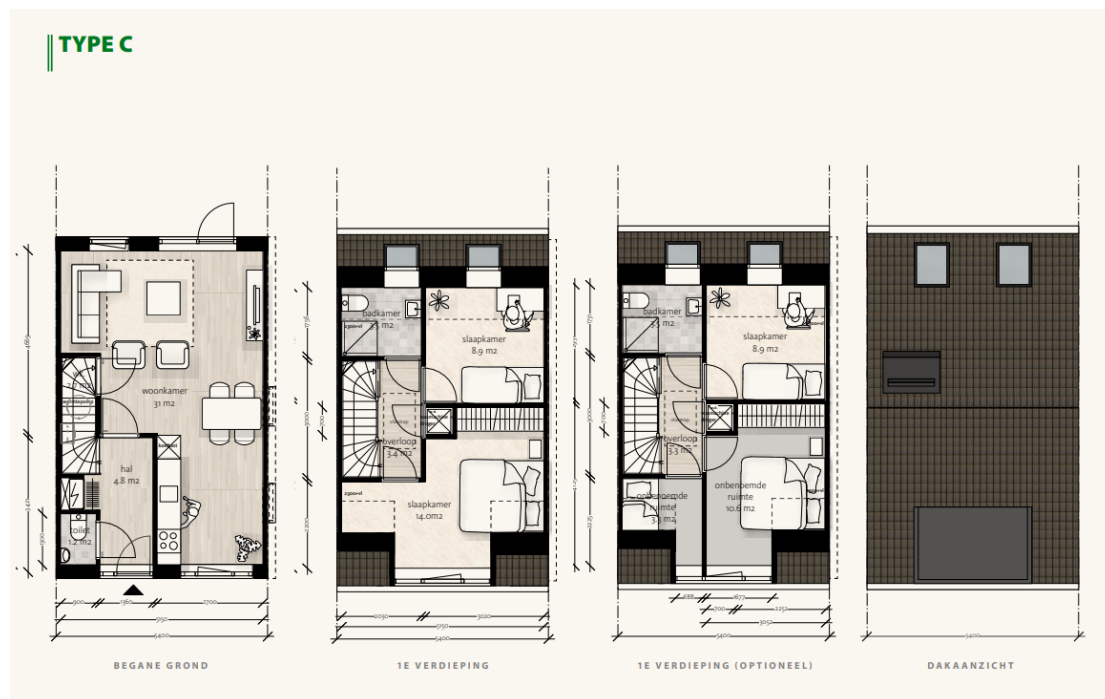


Afstand tussen de twee blokken in het hulsthof is nu 25 meter, in het voorstel zoals hierboven wordt dit maar 12 meter. Hierdoor wordt een situatie geschept die stedenbouwkundige van veel lagere kwaliteit is en een negatieve invloed heeft op onder andere privacy en bezonning. Voor de bestaande woningen aan de Tulpstraat aan de overzijde is het verschil groot: of drie lagen appartementen of grondgebonden woningen met een bouwlaag met kap zoals masterplan. Deze bestaande woningen zijn daarnaast in particulier bezit.

Een behoud van dit gedeelte van het masterplan betekent gezien het voorgaande dat het nieuwe plan voor complex 201 stedenbouwkundig opnieuw ontworpen moet worden om tot een leefbare woonwijk te komen. Dit heeft ook consequenties voor de vergroening van de wijk en het type woningen, waardoor de diversiteit van de te realiseren woningtypes kleiner zal zijn.

Om een antwoord te geven op de vraag een afweging te maken in het kader van woongenot, is een vergelijking gemaakt tussen de huidige plattegrond en woonruimte en de nieuw te realiseren woningen. Woongenot is natuurlijk meer dan woonruimte, en bestaat uit verschillende aspecten, hier is gekozen om in te zoomen op de woonruimte omdat dit aspect objectief meetbaar is.

De tien sociale huurwoningen type C zijn grondgebonden woningen met op de verdieping twee slaapkamers en een badkamer plus een vliering. De woningen hebben een beukmaat van 5400mm en een diepte van 8700mm.

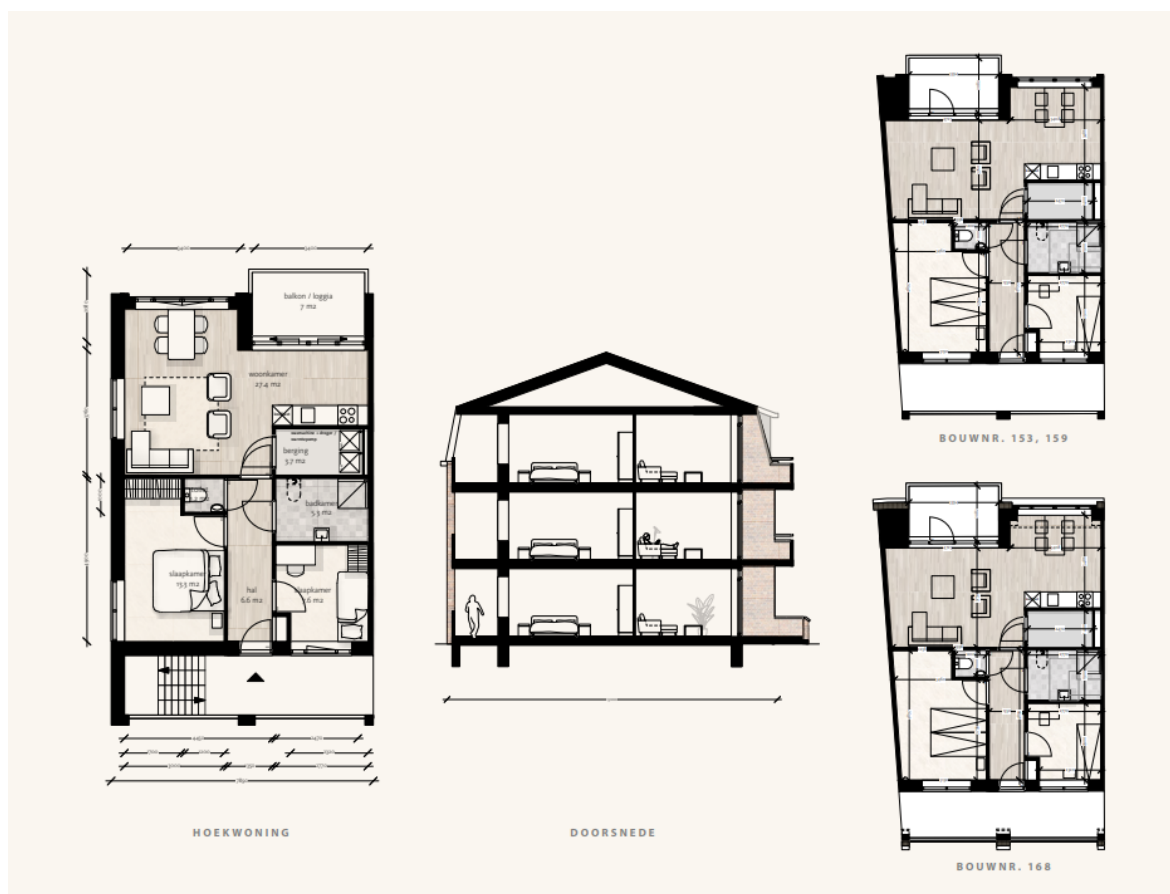


Blok F bestaat in totaal uit 24 (of 26 zonder ontmoetingsplek) sociale huur appartementen met twee slaapkamers (Type F) met een groen voorplein en bijbehorende berging aan de oostzijde. De appartementen bevinden zich over drie lagen: begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping.



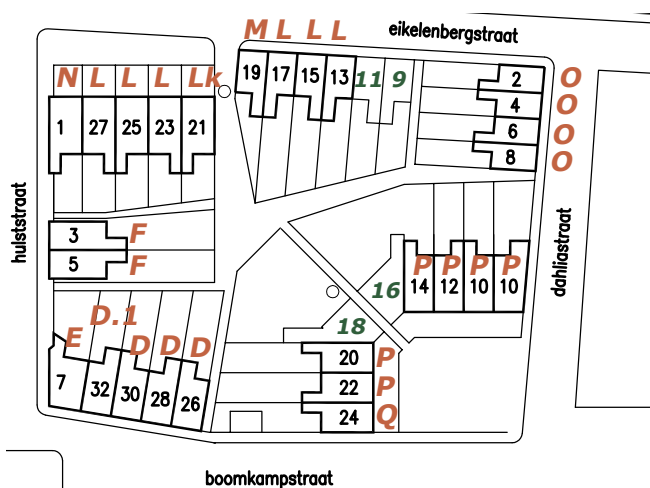
TYPE F





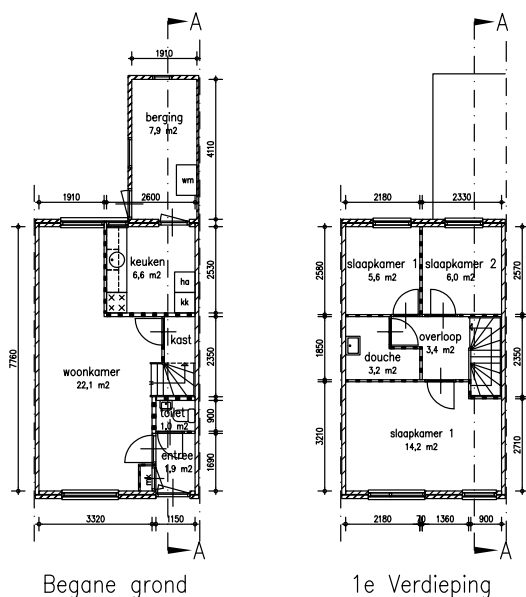
Alle woningen zullen worden voorzien van warmtepompen en zonnepanelen. De nieuwe woningen voldoen aan energielabel A+++

Hieronder zijn de huidige woningplattegronden* weergegeven met het doel een vergelijking te maken tussen huidige woningen en de nieuwe grondgebonden eensgezinswoningen. Daarbij zijn de twee plattegronden van de twee hoofdtypes gekozen die representatief zijn voor alle woningen. De appartementen zijn hierin buiten beschouwing gelaten, omdat dit type niet op deze manier te vergelijken is met de huidige woningen.



woningtypes sociale huurwoningen met groene huisnummers zijn de woningen in particulier eigendom aangegeven (tevens de beeldbepalende panden)

Woningtype 2 lagen met kap woningtypes L

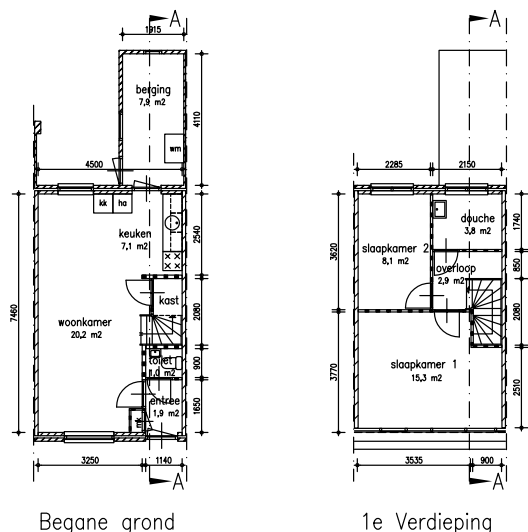


inwendig beukmaat:
circa 4600mmx7760mm
woonkamer/keuken 29m²
drie slaapkamers: 14m²+6m²+5m²

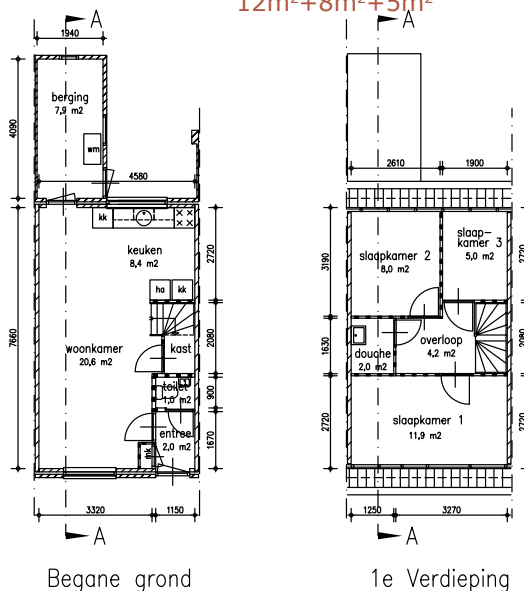
* de woningplattegronden zijn op ons verzoek aangeleverd door Van Alckmaer

Hieronder zijn de meest voorkomende woningtypes aangegeven van de woningen met een bouwlaag met kap met dakkapel. Alle nieuwe woningen type C op deze locatie zullen bestaan uit een bouwlaag met kap met dakkapel. Naast de plattegronden zijn de hoofdkenmerken van de woningen aangegeven.

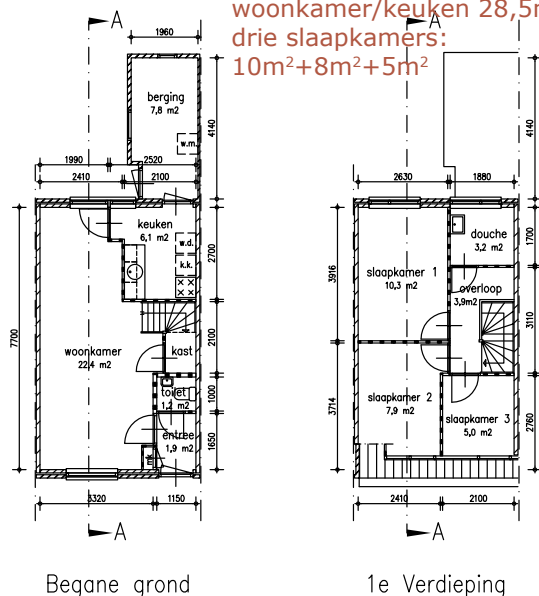
woningtypes O inwendig beukmaat:
circa 4500mmx7460mm
woonkamer/keuken 27m²
twee slaapkamers: 15m²+8m²



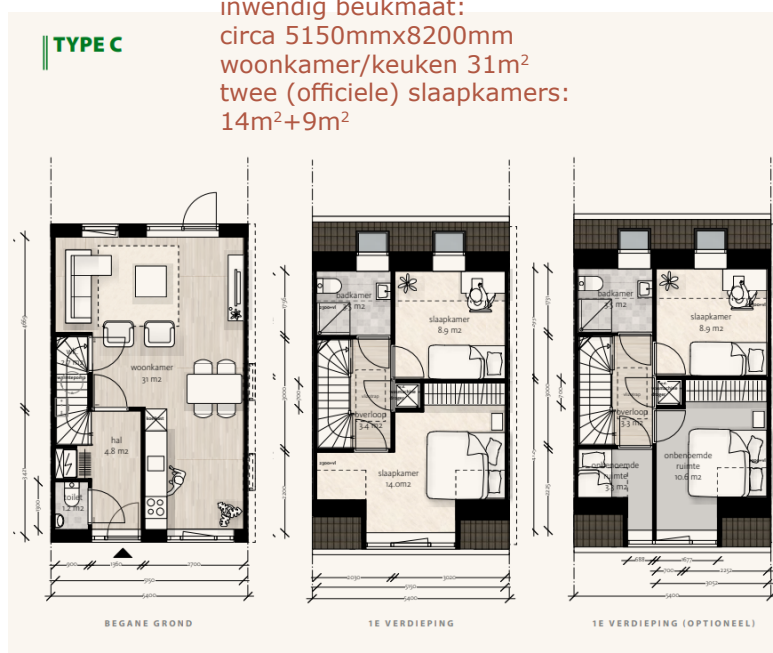
woningtypes P inwendig beukmaat:
circa 4600mmx7660mm
woonkamer/keuken 29m²
drie slaapkamers:
12m²+8m²+5m²



woningtypes D inwendig beukmaat:
circa 4600mmx7700mm
woonkamer/keuken 28,5m²
drie slaapkamers:
10m²+8m²+5m²



inwendig beukmaat:
circa 5150mmx8200mm
woonkamer/keuken 31m²
twee (officiële) slaapkamers:
14m²+9m²



Bij een vergelijking van de plattegronden is te zien dat de afmetingen van de nieuwbouw iets groter zijn dan de bestaande bouw. Met name de nieuwe trap is qua beloopbaarheid een groot verschil met de huidige woningen. Onder andere hierdoor zijn in de nieuwe situatie officieel twee slaapkamers te maken.

Daarnaast is het zo dat in de bestaande situatie bewoners de berging en de vliering gebruiken, waarbij de berging soms ook bij de woonruimte is getrokken. Bij renovatie was het plan om de bergingen te slopen, tevens wordt de bergingruimte op de vliering kleiner door het isoleren van de kap aan de binnenzijde. Hiermee ontstaat een verschil in vergelijking tussen de bestaande gerenoveerde woningen en de nieuwbouw woningen.

ONDERZOEKSVRAAG 3:

Is er voor kwadrant 201, daarmee bedoeld het kwadrant van 31 woningen, een alternatieve uitkomst mogelijk?

Hieronder wordt ingegaan op de volgende vraag: Is er voor kwadrant 201 een alternatieve uitkomst mogelijk? Zo ja, welke uitkomsten zijn dit en onder welke voorwaarden? Hoe zijn die voorwaarden te duiden in relatie tot de in het geheel te maken belangenafweging, in het bijzonder ten aanzien van duurzaamheid, betaalbaarheid van sociale huurwoningen en woongenot.

Ja, voor het kwadrant van 31 woningen binnen het complex 201, is een alternatieve uitkomst mogelijk. De woningen kunnen worden behouden middels renovatie en verduurzaming. Bouwkundig zijn hiervoor ingrepen noodzakelijk, maar niet onmogelijk.

Het behoud van deze woningen heeft een aantal belangrijke consequenties. Het betekent de aanpassing van een groot gedeelte van het masterplan, groter dan alleen het betreffende kwadrant. Er zal een andere invulling gegeven moeten worden aan het noordoostelijke gedeelte, waarbij er minder woningen en andere type woningen op deze locatie zullen komen om tot een goed stedenbouwkundige plan te komen. Dit heeft consequenties voor het aantal en het type woningen dat aan de totale woningvoorraad in Alkmaar wordt toegevoegd. In het huidige masterplan worden daarnaast vergroening en centrale ontmoetingshoven gerealiseerd, waarmee de opzet afwijkt van de huidige indeling van de wijk.

Tevens betekent het behoud van de woningen, dat een grote investering noodzakelijk is om de woningen te renoveren en te verduurzamen. De vraag is of deze investering opweegt tegen een investering van sloop-nieuwbouw waarbij nieuwe woningen volgens de huidige eisen van het bouwbesluit worden gerealiseerd. Daarbij wordt opgemerkt dat woningcorporaties bij verduurzaming vaak het uitgangspunt van label B kiezen om te voldoen aan de gestelde eisen. De verduurzaming die hiermee gerealiseerd wordt, is van een andere orde dan de geldende nieuwbouweisen ten aanzien van duurzaam wonen. De huidige woonoppervlakte en indeling van de woningen, wordt bij de nieuwe grondgebonden woningen iets groter, maar niet significant groter.

Concluderend kan worden gesteld dat in de planvorming van de nieuwe Bloemwijk meerdere afwegingen gemaakt zijn. Het proces dat door de verschillende partijen in de afgelopen jaren is doorlopen, ligt buiten de scope van dit onderzoek. Wij hebben geen volledig overzicht van het gelopen proces. Met het oog op toekomstige soortgelijke ontwikkelingen adviseren wij dat afstemming met erfgoedorganisaties op voorhand een belangrijk onderdeel te maken van het traject. Wanneer het om sloop van bijzondere en beschermde panden gaat, is het van belang dat er afstemming met erfgoedorganisaties in een vroegtijdig stadium plaatsvindt, zodat de uitkomsten hiervan meegenomen kunnen worden in de planvorming. Vroegtijdig overleg kan hierbij helpen om het proces te stroomlijnen. Hierin heeft de gemeente een belangrijke rol om erfgoed te beschermen en maatschappelijk verantwoord ontwikkelen te faciliteren.