



Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 23-09-2021

Agendapunt : 18

Commissie : Ruimte

Portefeuillehouder : P.G.M. Verbruggen

Relatie met andere portefeuillehouder(s): C. Braak
: R.G. te Beest

Onderwerp : Herstructurering Bloemwijk

Voorgesteld besluit

De herstructurering van het centrale deel van de Bloemwijk door sloop van de bestaande woningen en nieuwbouw van 169 woningen mogelijk te maken en hiervoor:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Bloemwijk vast te stellen.
2. De Nota van wijzigingen bestemmingsplan Bloemwijk vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan "Bloemwijk" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP0182-0305 en materieel bestaande uit een verbeelding, regels en toelichting, met bijbehorende stukken, vast te stellen.
4. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan "Bloemwijk".

Aanleiding en context

Bloemwijk is een wijk die ongeveer 100 jaar bestaat. Een groot deel van de woningen in deze wijk zijn sociale huurwoningen van woningcorporatie Van Alckmaer. Een aantal jaren geleden is Van Alckmaer gestart met een proces om te komen tot verduurzaming en renovatie van deze woningen. Gaandeweg het proces bleek dat het opknappen van de bestaande woningen om diverse redenen niet zou leiden tot een duurzame oplossing. Daarom is onder meer in samenspraak met de huidige bewoners van de woningen, gekomen tot een vervolgproces, gericht op het creëren van een "Bloemwijk 2.0", een vernieuwde, diverse en duurzame Bloemwijk, waarin door alle generaties kan worden gewoond.

De voorgenomen herstructurering past niet in het vigerende bestemmingsplan. Daarom is er een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied nodig. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 14 januari 2021 tot en met 24 februari 2021 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 29 zienswijzen ingediend, waarvan 1 is ingetrokken. De resterende zienswijzen zijn alle ontvankelijk.

Ter voorbereiding op het nu voorliggende bestemmingsplan heeft het college van B&W op 10 augustus 2021 een besluit hogere waarden geluid railverkeer vastgesteld. Een ontwerp van dit besluit lag tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Tegen het ontwerpbesluit hogere waarden geluid railverkeer zijn geen zienswijzen ingediend.

In het voorliggende besluit beslist de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Wanneer de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, kan de eigenaar/initiatiefnemer de benodigde aanvragen omgevingsvergunning voor het bouwen van de appartementengebouwen indienen.

Argumenten

Wel/geen nieuwbouw

Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van sloop, gevolgd door nieuwbouw. De afweging om voor deze ingrijpende optie te gaan, in plaats van voor renovatie van de bestaande woningen, is geen eenvoudige geweest. Ter voorbereiding op deze keuze, hebben Van Alckmaer en de betrokken wijkbewoners een lang proces doorlopen. Eerst is op verzoek van Van Alckmaer onderzocht of renovatie tot de mogelijkheden behoorde. Dit leek niet het geval te zijn. Deze uitkomst zorgde voor de nodige beroering in de wijk, hetgeen onder meer leidde tot de oprichting van de actiegroep Stop de Sloop.

Van Alckmaer is daarop met de actiegroep en de overige betrokkenen uit de wijk in overleg gegaan. Daarna is nader onderzoek verricht, waarbij nadrukkelijk de tegenstanders van sloop zijn betrokken. Uit de gezamenlijk georganiseerde second opinion bleek dezelfde conclusie: sloop, gevolgd door nieuwbouw was de enige financieel en maatschappelijk verantwoorde keuze. Daarbij is gekeken naar het deel van de woningen dat in Complex 204 valt. Dit is het zuidelijk deel van het plangebied, gelegen tussen de Boomkampstraat en de C.W. Bruinvisstraat. Complex 201, waarin ook het kwadrant Boomkampstraat-Hulststraat-Dahliastraat ligt, is niet onderzocht, omdat op dat moment geen enkele twijfel bestond over de bouwtechnische staat: deze was en is aanmerkelijk slechter dan de staat van Complex 204. De raad is in mei 2019 geïnformeerd over de plannen van Van Alckmaer om haar woningbestand in de Bloemwijk te herstructureren.

Naar aanleiding van de motie "Behoud de Tuindorpgedachte" is het verrichte onderzoek beoordeeld en is specifiek ook gekeken naar de staat van Complex 201. Dit onderzoek bevestigt de uitkomst van de eerdere onderzoeken: het is niet realistisch en niet reëel om Complex 201 te behouden, gelet op de slechte bouwkundige staat. In dat verband wordt gewezen op onder meer de binnen- en buitenmuren van dit complex, die aan het einde van hun levensduur zijn. Dit is in de toelichting van het bestemmingsplan en in de bijlagen inzichtelijk gemaakt.

In de genoemde motie heeft de raad verder twee andere verzoeken gedaan. Ten eerste vroeg de raad om een overzicht welke cultuurhistorische gevels, poorten of gevelstenen uit de gehele Bloemwijk kunnen worden behouden, teruggebouwd of deels teruggeplaatst. Ten tweede vroeg de raad om een overzicht ten aanzien van circulair bouwen, meer in het bijzonder hergebruik van bouwmaterialen, waarmee de originele uitstraling van de Bloemwijk zoveel als mogelijk wordt behouden.

Wat betreft het ontwerp is getracht zoveel mogelijk de oorspronkelijke kwaliteiten – zoals die bij de bouw waren bedoeld – terug te brengen. Het gaat dan om karakteristieke zaken als de detaillering van de gevels en het gebruik van poorten. De raad wordt te zijner tijd, wanneer de omgevingsvergunningen zijn aangevraagd, actief geïnformeerd over het definitieve ontwerp.

Ten aanzien van circulair bouwen in relatie tot de uitstraling, kan worden opgemerkt dat een deel van de materialen beschikbaar wordt gesteld als tweedehands bouwmaterialen. Andere delen worden ge-

recycled. Van Alckmaer op grond van haar deelname aan het programma POCITYF onder meer gehouden een zeker niveau van circulariteit te bereiken. Het opleggen van aanvullende kaders is, gelet op de ambities van Van Alckmaer in dezen, niet noodzakelijk.

In de bijlagen behorende bij het bestemmingsplan zijn de analyses met betrekking tot deze genoemde onderwerpen, net als het nadere onderzoek naar complex 201, opgenomen.

De bouwtechnische staat is overigens niet het enige aspect geweest dat is beoordeeld in de totale afweging om te kiezen voor sloop/nieuwbouw, dan wel renovatie. Andere aspecten die zijn beoordeeld, zijn de totale kosten voor Van Alckmaer, de verwachte resterende levensduur van de opgeknapte woningen, de mogelijkheden voor verduurzaming van de woningen, de kansen voor vergroening en klimaatadaptatie in het gebied, het woon- en leefkwaliteit bij renovatie en de cultuurhistorische waarden die in de wijk aanwezig zijn.

Uit de beoordeling van de genoemde aspecten is een aantal conclusies getrokken. Ten eerste is gebleken dat een groot deel van de bebouwing in het plangebied nu al aan het einde van zijn levensduur is. De delen die mogelijk nog zouden kunnen worden gerenoveerd, zouden binnen afzienbare tijd eveneens definitief aan het einde van hun levensduur zijn. Renovatie bleek daarom geen oplossing voor de lange(re) termijn: sloop en nieuwbouw zijn op enig moment noodzakelijk.

Ten tweede is gebleken dat het niet doelmatig en evenredig is om de huidige woningen te laten voldoen aan de huidige eisen qua energieverbruik en isolatie (BENG). Het resultaat van de maatregelen die daarvoor moeten worden getroffen, is niet evenredig. Los van het kostenaspect, speelt daarbij met name een rol dat er een aanzienlijke verslechtering van het woongenot optreedt. De praktische uitvoering van deze maatregelen moet immers, wanneer aan de buitenzijde niets verandert, allemaal aan de binnenzijde van de woningen plaatsvinden. Hierdoor wordt de woning aan de binnenzijde smaller. Bovendien wordt de bovenste verdieping van de woningen onbruikbaar, omdat de in dat geval te installeren installaties alle ruimte op die verdieping gaan innemen. Daarbij moet worden opgemerkt dat het resultaat qua energiezuinigheid en isolatie niet optimaal is. Er is immers sprake van 100 jaar oude woningen, die nooit zo energiezuinig kunnen worden als een nieuwe woning.

Dit betekent dus dat verduurzaming in combinatie met renovatie weliswaar een bijdrage leveren aan vermindering van energiegebruik en daarmee van impact op het klimaat, maar dat deze bijdrage verre van optimaal is. Bovendien levert dit voor de huurders de nodige nadelen op: zij krijgen na renovatie een kleinere woning terug, die vanwege de getroffen duurzaamheidsmaatregelen niet goedkoper dan de huidige woning gaat zijn.

Ten derde is geconstateerd dat het minder goed mogelijk is om klimaatadaptieve maatregelen te treffen, wanneer niet ook de huidige opzet van het plangebied wordt aangepast. Er is in het plangebied ruimte nodig om groen en waterbergingsmogelijkheden toe te voegen. Wanneer de huidige opzet zou worden gehandhaafd, ontstaat er geen nieuwe ruimte hiervoor. Een keuze voor sloop/nieuwbouw biedt de kans om niet alleen de woningen die het betreft, te vernieuwen, maar ook om de bestaande structuur van het plangebied te optimaliseren, waardoor er meer ruimte ontstaat voor waterberging en groen.

Een ongewijzigde opzet betekent overigens ook dat het woningbestand uitsluitend uit eengezinswoningen blijft bestaan. Dat betekent bijvoorbeeld ook dat het minder goed mogelijk wordt om van Bloemwijk een levensloopbestendige wijk te maken. Dit kan ertoe leiden dat huurders op latere leeftijd de wijk moeten verlaten, omdat zij er vanwege lichamelijke ongemakken niet meer kunnen wonen. Dat is een ongewenste situatie.

Wat betreft de cultuurhistorische waarden in het plangebied, blijkt dat de huidige opzet van Bloemwijk vanuit cultuurhistorisch oogpunt weliswaar is te zien als een tuindorp, maar veel van de voor een tuindorp kenmerkende elementen, mist. Dat is enerzijds al bij de realisatie gebeurd, maar anderzijds ook door renovaties in de afgelopen decennia.

Deze constatering betekent enerzijds dat er wel degelijk een cultuurhistorisch belang is en dat hiermee zorgvuldig moet worden omgegaan. Het betekent anderzijds echter ook dat er geen noodzaak is om het cultuurhistorisch belang zodanig zwaar te laten wegen, dat alle andere van de genoemde belangen eraan ondergeschikt zouden moeten worden gemaakt. Bij bijvoorbeeld een Rijksmonument zou een dergelijk gewicht te rechtvaardigen zijn geweest. Voor Bloemwijk is dat niet het geval.

Tot slot is het van belang om bij de weging het uiteindelijke doel dat wordt nagestreefd, in het oog te houden. Dit doel is om de huurders in het plangebied kwalitatief goede en duurzame woningen te bieden. Dat doel is door de huurders volledig omarmd. Wat hen betreft is de keuze voor sloop/nieuwbouw de enige juiste keuze. Wat hen betreft, kan de herstructurering niet snel genoeg beginnen.

Een zorgvuldige weging van al deze constatering, leidt ertoe dat er niet aan voorbij kan worden gegaan dat sloop/nieuwbouw belangrijke voordelen heeft ten opzichte van renovatie. Niet alleen worden er betere resultaten qua duurzaamheid, klimaatadaptatie en groen bereikt, ook biedt dit voor de toekomstige bewoners de beste oplossingen. Zij krijgen ten opzichte van renovatie ruimere, duurzamere woningen in een groenere en levensloopbestendige wijk.

Bij deze weging moet uitdrukkelijk worden betrokken dat de cultuurhistorische waarden in het gebied door een keuze voor sloop/nieuwbouw niet verdwijnen. In het voorliggende plan is hiermee rekening gehouden. Er gaat worden teruggebouwd in dezelfde stijl. Bovendien worden diverse cultuurhistorische elementen opnieuw, dan wel volgens de bedoelingen van destijds, zichtbaar gemaakt.

De keuze voor sloop/nieuwbouw ten faveure van renovatie, is, gelet op de hiervoor genoemde argumenten, een zorgvuldig afgewogen keuze. Het kiezen voor het alternatief, dus renovatie ten faveure van sloop/nieuwbouw van in ieder geval Complex 201, zou leiden tot een minder goed en mogelijk niet-verdedigbaar resultaat. In het uiterste geval zou dit betekenen dat er een tweedeling in de soorten huurwoningen gaat ontstaan, namelijk tussen de "goede" nieuwe huurwoningen en de weliswaar opgeknapte, maar niettemin "minder goede" huurwoningen in Complex 201. Dat is, gelet op de belangen van de huurders en de wens om tot een goede, duurzame woningvoorraad te komen, niet gewenst.

Nieuwe opzet

De nieuwe opzet van het plangebied betekent een grote verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Het bestemmingsplan geeft dan ook blijk van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij zijn diverse aspecten integraal afgewogen.

Ten eerste zorgt de nieuwbouw voor kwalitatief hoogwaardige woningen, waarvan het grootste deel in het segment sociale huur wordt gebouwd. Naar deze woningen is veel vraag. De grondgebonden woningen krijgen bovendien groene tuinen, terwijl er bij de appartementengebouwen groene hoven worden gerealiseerd. Met de huurders worden afspraken gemaakt over het in stand laten van het groen in de achtertuinen, zodat er voldoende voorzieningen tegen wateroverlast door buien en hittestress zijn.

Bovendien is er bij de nieuwe opzet aandacht voor het levensloopbestendig wonen. In de huidige situatie kent het plangebied louter eengezinswoningen. Deze woningen zijn minder geschikt voor ouder wordende huurders die met lichamelijke beperkingen te maken krijgen. In de nieuwe opzet wordt mede voorzien in een aantal appartementen. Daardoor is het enerzijds mogelijk om binnen de wijk oud te worden, wat een grote wens is van veel bewoners en anderzijds kunnen hierdoor wachtenden op een eengezinswoning doorstromen.

Ten tweede doet de voorgestelde opzet recht aan de huidige opzet van het plangebied. Er komt geen nieuwe woonwijk die geen enkele relatie meer heeft met wat er nu is gebouwd. Integendeel, de nieuwe woningen worden in dezelfde stijl gebouwd. Daarover is ook al met de toekomstige huurders [gecommuniceerd](#). Diverse belangrijke elementen, zoals muurtjes, poortjes en de stijl van de daken, komen terug in de nieuwe opzet.

De nieuwe opzet vormt in een aantal opzichten bovendien een weerspiegeling van datgene wat 100 jaar geleden al was beoogd, maar wat toen al om meerdere redenen niet goed uit de verf is gekomen. Zo is om diverse redenen, waaronder financiële, al bij de bouw van de wijk minder groen gerealiseerd. Dit verlies aan ruimtelijke kwaliteit werd, volgens de inzichten van toen, gecompenseerd met verfraaiingen in het metselwerk. Ook in de jaren daarna werd er bijvoorbeeld meer ruimte voor verkeer/parkeren gemaakt, ten koste van de tuindorpgedachte. De nieuwe opzet maakt daarmee goed wat in de jaren ervoor niet goed is gegaan.

Ten derde is er bij de herstructurering veel aandacht voor duurzaamheid. De herstructurering maakt deel uit van het Europese duurzaamheidsprogramma POCITYF. Op grond van dit programma is Van Alckmaer verplicht om bepaalde innovatieve duurzaamheidsmaatregelen toe te passen. Het gaat dan bijvoorbeeld om de volgende zaken:

- een deel van de woningen wordt energiepositief;
- circulaire isolatie;
- driedubbel glas;
- warmte-koude-net tussen woningen met ondergrondse warmte-/koudeopslag;
- zoveel mogelijk hergebruik van sloopmaterialen.

Ten vierde wordt ingezet op klimaatadaptatie. Het huidige plangebied is, zoals hierboven al is aangegeven, zeer versteend en is daarom kwetsbaar voor wateroverlast door hevige regenval en voor hittestress op de warmste dagen van het jaar. In de nieuwe situatie wordt dit probleem opgelost, onder meer door het toevoegen van groen en door het creëren van voldoende waterberging. Daarvoor wordt aangesloten bij de kwantitatieve opgave die het Hoogheemraadschap heeft voorgesteld. Verder zorgt Van Alckmaer voor voldoende groen en waterberging in haar tuinen en hoven.

Ten vijfde is er een zeer realistisch draagvlak in de omgeving voor de herstructurering. De bestaande huurders willen graag op korte termijn hun nieuwe huurwoning betrekken. Uit de ingediende zienswijzen blijkt verder dat de meeste omwonenden uit de delen van de wijk die niet worden geherstructureerd, in ruime mate niet zozeer bezwaren hebben tegen het feit dat wordt nieuwgebouwd, maar wel tegen specifieke zaken, zoals de rijrichting op de Van der Woudestraat of de spreiding van de parkeerplaatsen of een veranderd uitzicht. De bezwaren tegen nieuwbouw komen van enkele erfgoedorganisaties en een enkele omwonende uit de Bloemwijk. Wordt het totale draagvlak gewogen, dan moet aldus worden geconstateerd dat een ruime meerderheid van de betrokken stakeholders graag nieuwbouw ziet.

Tot slot wordt voldaan aan de Parkeernormennota. De totale parkeervraag bedraagt 203 parkeerplaatsen. Deze worden binnen het plangebied gerealiseerd. De parkeervraag wordt nagenoeg volledig (202) in de openbare ruimte opgelost. De Parkeernormennota voorziet voor Bloemwijk in deze mogelijkheid.

Beoogd effect / wat willen we bereiken

Het bestemmingsplan "Bloemwijk" maakt het mogelijk het centrale deel van de Bloemwijk te herstructureren. Er worden 169 nieuwe woningen, grotendeels in de sociale huur, gebouwd. Deze woningen zijn alle zeer duurzaam en komen in een groenere wijk te staan. De wijk zelf blijft "Bloemwijk", namelijk een wijk met de opzet van een tuindorp. Doordat ook wordt ingezet op een levensloopbestendige wijk, kan er ook worden gezorgd voor doorstroming binnen de wijk. Zo komen ook starters weer aan een woning.

De wijk zelf krijgt bovendien een groenere uitstraling, met meer mogelijkheden voor waterberging en voor het tegengaan van hittestress, maar ook voor ontmoeting.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Van Alckmaer heeft op diverse manieren invulling gegeven aan haar verantwoordelijkheden ten aanzien van participatie. De bestaande bewoners van het plangebied en de omwonenden zijn in een vroeg stadium betrokken. Ook is de toenmalige actiegroep Stop de Sloop, waarin diverse betrokkenen waren vertegenwoordigd, de gelegenheid geboden om op kosten van Van Alckmaer het eerste onderzoek naar de bouwtechnische staat te laten beoordelen. De uitkomsten van de second opinion vormden een bevestiging van het voornemen om binnen het plangebied voor sloop/nieuwbouw te gaan.

Er zijn verder regelmatig overlegmomenten met een klankbordgroep uit de omgeving geweest. Daarin is bijvoorbeeld de planopzet en de ontwerpversie van het bestemmingsplan besproken. Dit proces is overigens nog niet afgerond: ook met het oog op de verdere uitvoering van de plannen, blijft er overleg tussen de klankbordgroep en Van Alckmaer bestaan.

Uit het proces met de bewoners van het plangebied en de omwonenden blijkt dat er een groot draagvlak is voor de herstructurering van het plangebied. Uit de ingediende zienswijzen blijkt dit ook: op een enkele omwonende na, is er overgrote steun voor sloop, gevolgd door nieuwbouw.

Een aantal erfgoedorganisaties staat negatief tegenover de voorgenomen herstructurering en in het bijzonder de sloop van Complex 201. Met deze organisaties zijn in de voorbereiding gesprekken en overleggen geweest. Dit heeft echter niet geleid tot overeenstemming tussen partijen. De door de erfgoedorganisaties ingebrachte belangen zijn niettemin helder in beeld en zijn in de totale belangenafweging meegenomen en gewogen.

Overige relevante informatie / financiële en juridische risico's

Bij de uitvoering van de plannen wordt de openbare ruimte in het plangebied opnieuw ingericht. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de recentelijk vastgestelde Klimaatadaptatiestrategie, waarin Bloemwijk als één van de uitvoeringsactiviteiten is genoemd.

Verder maakt Bloemwijk deel uit van één van de demonstratiegebieden vanuit het programma POCLTYF. Dit betekent concreet dat er, zoals hiervoor al genoemd, bepaalde innovatieve, duurzame oplossingen moeten worden gebruikt. Een deel van deze investering is op grond van dit programma gesubsidieerd. Daarvoor is wel vereist dat binnen afzienbare tijd wordt begonnen met de uitvoeringswerkzaamheden. Is dit niet het geval, dan kan geen gebruik meer worden gemaakt van de subsidiemogelijkheid en kan het plan niet met dezelfde ambities ten aanzien van duurzaamheid, groen en klimaatadaptatie worden uitgevoerd.

Financiële aspecten / wat mag het kosten

Het kostenverhaal wordt verzekerd door middel van anterieure overeenkomst. Hierin worden o.a. afspraken gemaakt over grondruil, eventuele planschade en bijdragen in de kosten en exploitatie. Meer concreet vindt de financiering van de inrichting van de openbare ruimte plaats door een bijdrage van Van Alckmaer, door het aanvragen van subsidies voor klimaatadaptatie, het toekennen van middelen bij de uitvoering van de Klimaatadaptatiestrategie en door gebruikmaking van de daartoe beschikbare beheer- en onderhoudsbudgetten van Stadswerk072.

Vervolg en communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en langs elektronische weg via www.officielebekendmakingen.nl. De stukken worden ter inzage gelegd en ook elektronisch beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website.

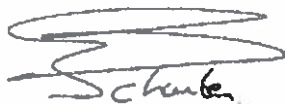
Tegen het bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Uitsluitend belanghebbenden kunnen beroep instellen.

Bijlagen

- Nota van Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Bloemwijk";
- Nota van Wijzigingen bestemmingsplan "Bloemwijk";
- Het bestemmingsplan "Bloemwijk", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand (NL.IMRO.0361.BP0182-0305) en materieel bestaande uit een verbeelding, regels en toelichting, met bijbehorende stukken.

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

mw. A.M.C.G. Schouten, burgemeester



mw. A. Van der Horst, plv. secretaris



Collegevergadering: **10-08-2021**;

Raadsbesluit

Nr. 18

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. **10-08-2021**;

Gelet op het advies van de commissie : Ruimte, d.d. **07-09-2021**;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t

1. De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Bloemwijk vast te stellen.
2. De Nota van wijzigingen bestemmingsplan Bloemwijk vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan "Bloemwijk" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP0182-0305 en materieel bestaande uit een verbeelding, regels en toelichting, met bijbehorende stukken, vast te stellen.
4. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan "Bloemwijk".

Alkmaar, **23-09-2021**;

De raad voornoemd,

mw. A.M.C.G. Schouten, voorzitter



mw. mr. V.H. Hornstra, griffier

