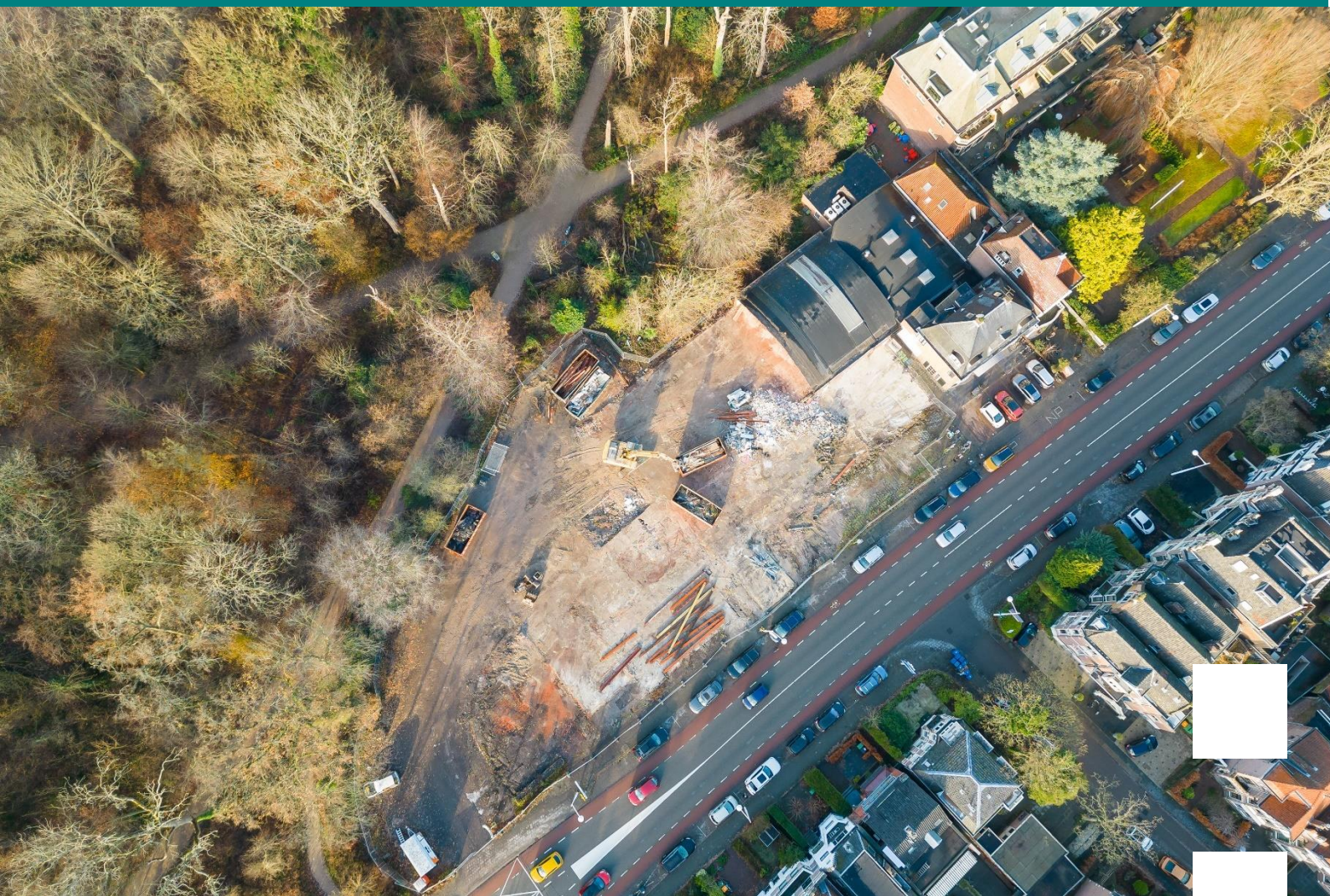


Plan van aanpak participatie project Kennemerstraatweg 10-16 Alkmaar



	pagina
1. Inleiding	3
2. Omgevingsanalyse	
2. ¹ Positie in het gebied	4
2. ² De omgeving	4
2. ³ Huidige bestemmingsplan	5
2. ⁴ Invloed van het initiatief op de omgeving	5
2. ⁵ Betrokkenen en belanghebbenden	6
2. ⁶ Reeds bestaande knelpunten	6
3. Participatieladder	
3. ¹ De treden	7
3. ² Van toepassing zijnde treden	7
4. Participatieplan	
4. ¹ Doel van het participatietraject	8
4. ² Welke partijen worden betrokken en welke rol hebben zij	8
4. ³ Wat is de invloed van betrokkenen	8
4. ⁴ Structuur plan	9
4. ⁵ Middelen	9
4. ⁶ Planning	10
4. ⁷ Evaluatie	10

1. INLEIDING

Voor het project 'Kennemerstraatweg 10-16 te Alkmaar', dat voorziet in de realisatie van woningbouw aan de Kennemerstraatweg 10-16 Alkmaar (oude locatie 'Koekenbier'), wordt een planologische procedure voorbereid in de vorm van een bestemmingsplan. Onderdeel van deze procedure is participatie en informatie met de omgeving tot aan de vergunningsprocedure. Het project is een initiatief van Kennemer Projecten IV B.V., een samenwerkingsverband tussen Kennemer Haeve Vastgoed en Brolan Vastgoed. Binnen deze samenwerking zijn en worden diverse projecten in en om Alkmaar gerealiseerd.

Het project behelst circa 4.250 m² woonruimte met 25 woningen in de vorm van appartementen verdeeld over twee losse gebouwen van 5,5 bouwlaag, verbonden door een half verdiepte parkeergarage. Het ensemble van gebouwen zal zich manifesteren als complementair geheel in dit gedeelte van de Kennemerstraatweg en Park De Hout. De uitstraling zal modern en rijk ogen en in aansluiting zijn met de omgeving.

Het initiatief is passend in het toekomstbeeld en de ambitie van gemeente Alkmaar om een divers en aantrekkelijk woonmilieu te hebben in de stad. De voormalige locatie van 'Koekenbier' is sinds geruime tijd gesloten, flink in verval geraakt en was onderwerp van diverse herontwikkelingsplannen. De huidige bestemming is gemengd, waarbij wonen op de begane grond niet is toegestaan en niet meer mag bedragen dan het huidige aantal (nul). In overleg met de gemeente wordt voor het voornoemde project een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het college van B&W van Alkmaar heeft de intentie uitgesproken mee te werken aan een ontwikkeling naar een (gestapeld) woningbouwprogramma.



figuur 1 Locatie plangebied in Alkmaar

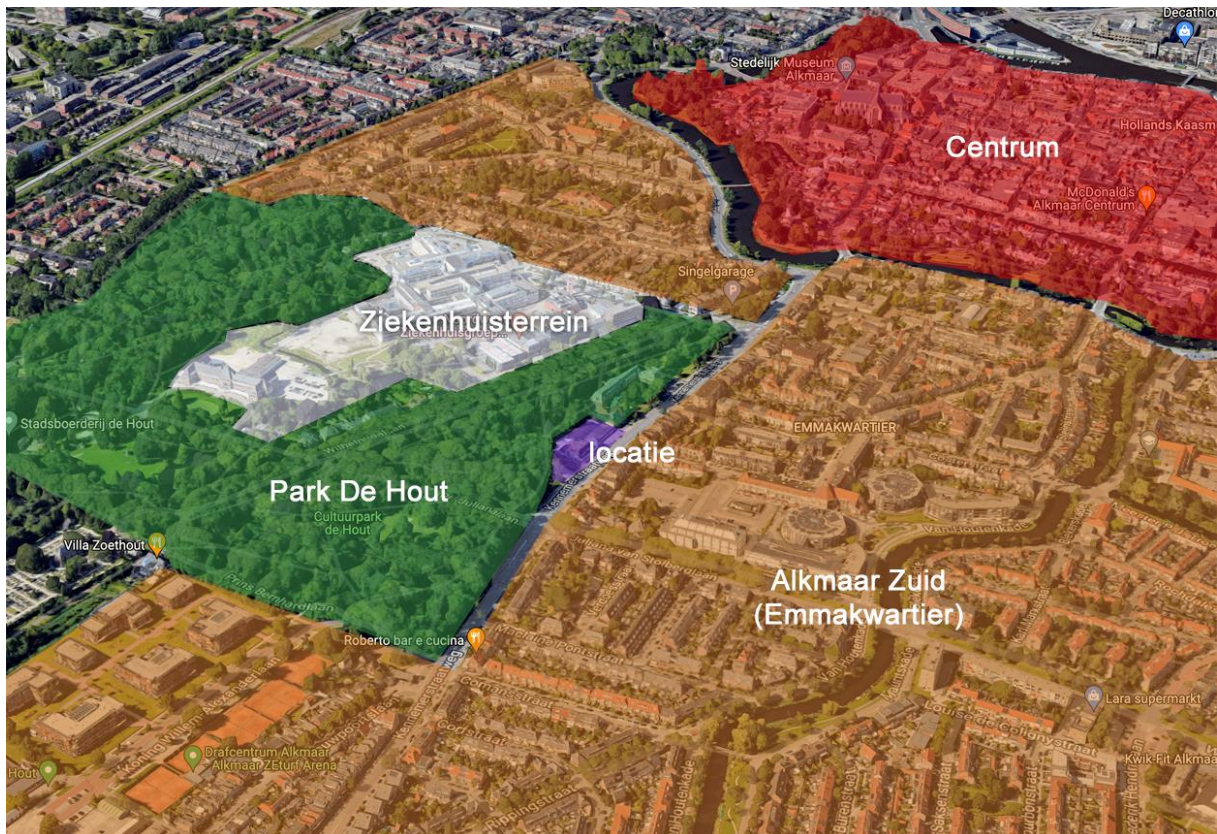
Gemeente Alkmaar heeft middels de notities "Leidraad voor participatie bij ruimtelijke initiatieven" en "Visie op modernisering van participatie bij ruimtelijke initiatieven" (beide juli 2019) een beleid hoe om te gaan met participatie bij projecten binnen de gemeente.

Dit plan van aanpak geeft de handvaten voor dit traject bij het project Kennemerstraatweg 10-16. Op basis van een omgevingsanalyse, de onderdelen van de participatieladder en de in te zetten middelen wordt het plan vormgegeven. Dit plan van aanpak is de leidraad om de daadwerkelijke participatie en informatie in te zetten.

2. OMGEVINGSANALYSE

2.1 Positie in het gebied

Het plangebied, nu bestaand uit braakliggend terrein na sloop van voormalig Koekenbier, ligt aan de rand van Park De Hout nabij de hoek van de Kennemerstraatweg en de Prinses Julianalaan. De Kennemerstraatweg, een belangrijke toegangsweg vanuit het zuiden richting de binnenstad, zorgt voor een ruimtelijke buffer naar de oostelijk gelegen woonomgeving van het Emmakwartier in de wijk Alkmaar Zuid. Achter de locatie ligt Park De Hout, waarbinnen het ziekenhuis van Alkmaar is gelegen. Meteen naast de locatie aan de Kennemerstraatweg staan enkele losstaande woon-/werkgebouwen.



figuur 2 Positie plangebied in de omgeving

2.2 De omgeving

De buurt Emmakwartier is de eerste uitbreidingswijk van Alkmaar buiten de stadsmuren. Gerealiseerd vanaf eind negentiende eeuw. De woningen bestaan in deze buurt voor een groot gedeelte uit herenhuizen met tuin van het type eengezinswoning. De buurt kent een hoge bebouwingsdichtheid. Er zijn de afgelopen jaren diverse nieuwbouwontwikkelingen gerealiseerd. De woningen zijn voornamelijk in particulier eigendom. Langs de westzijde, gelegen aan de Kennemerstraatweg, zijn diverse herenhuizen in gebruik als kantoor-, praktijk- of werkruimte.

Ten noorden van de ontwikkelingslocatie staat het rijksmonument Kennemergarage (ID 524936). Een voormalige autogarage met bovenwoning uit 1912 ontworpen door Jan Wils. Thans is de locatie in gebruik als bakkerij met enkele bovenwoningen. Ten noorden daarvan staat het voormalige Huize Voorhout, gebouwd aan de rand van Park De Hout. Ook een rijksmonument (ID 524935), nu getransformeerd naar woningen en kantoorruimte.

Ten westen ligt Park De Hout, ook wel Alkmaarderhout genoemd, een van de oudste stadsparken van Nederland. Het park ligt in het Westerhoutkwartier, waar onder meer ook het ziekenhuis (voormalige cadettenschool) en de voormalige gevangenis, thans hotel, is gelegen. Het park is aangelegd aan het begin van de zeventiende eeuw. Na diverse transformaties is het nu een levendig stadspark waar tal van activiteiten worden georganiseerd.

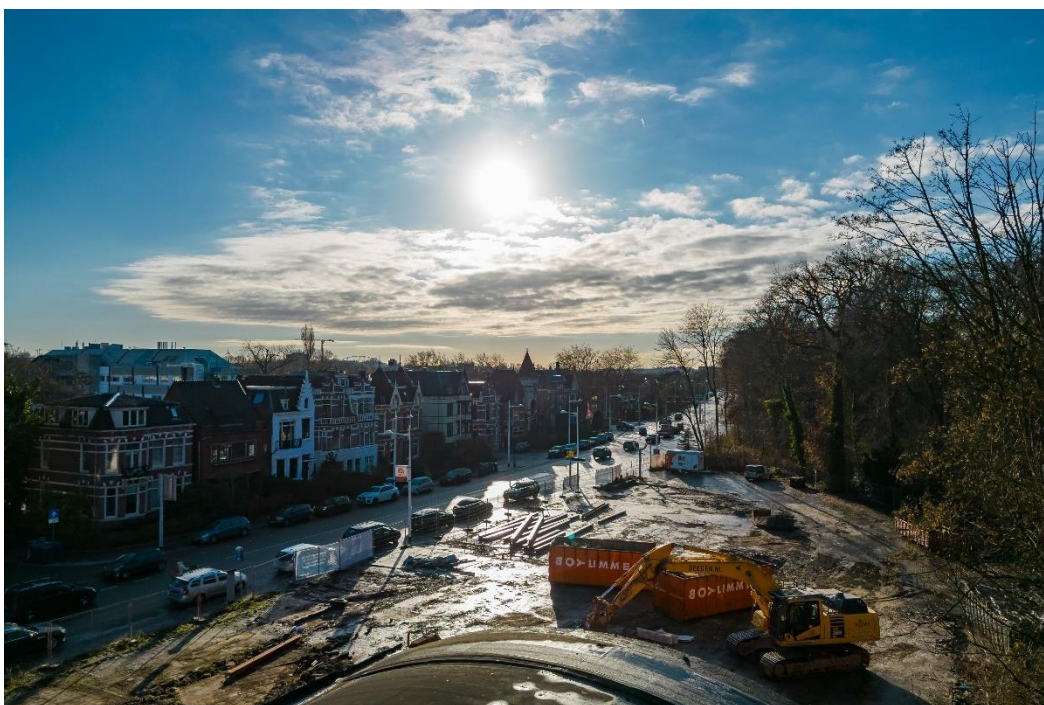
2.3 Huidige bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Alkmaar Zuid-West' (vastgesteld mei 2013) is het huidige planologische regime. Hierin is een gemengde bestemming opgenomen op de locatie, waarbij onder meer horeca, dienstverlening, sport en maatschappelijke bestemmingen mogelijk zijn. Wonen is mogelijk vanaf de verdieping en mag niet meer beslaan dan het huidige aantal woningen. Het bouwvlak loopt globaal parallel aan de Kennemerstraatweg over de gehele breedte van het perceel en heeft een maximale goothoogte van 13 m¹ en een maximale nokhoogte van 16 m¹.

2.4 Invloed van het initiatief op de omgeving

Door de enigszins vrije ligging aan de rand van Park De Hout en de afstand van de bebouwing aan de andere kant van de Kennemerstraatweg (circa 25 tot 30 m¹) is de invloedssfeer overzichtelijk. De noordelijk gelegen bakkerij met woningen ligt naast het plangebied. De invloed van het plan is hierbij wat groter.

Door de geringe omvang van het plangebied voor binnenstedelijke begrippen, de fysieke scheiding door het park, de ruimtelijke positionering van twee losse gebouwen langs de weg en de reeds ruime bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan is het initiatief in de basis passend te maken in de omgeving.



figuur 3 *Bebouwing langs de Kennemerstraatweg*

In de directe invloedssfeer van het project vallen de noordelijk gelegen bebouwing en de bebouwing langs de Kennemerstraatweg tegenover de locatie. De Kennemerstraatweg functioneert hier als fysieke barrière. De achtergelegen woningen in het Emmakwartier liggen op dermate grote afstand dat de directe invloed gering tot zeer gering is. Dit geldt ook voor Park De Hout en het ziekenhuis. Op het functioneren hiervan heeft het planvoornemen geen invloed. Voor een kwalitatieve afronding van het park is transformatie van de locatie eerder positief te noemen.

Als gezegd is de invloed van het project op de directe omgeving daarmee overzichtelijk. De mogelijke gevoeligheden liggen met name in verandering van uitzicht en mogelijke invloed van schaduwwerking. In plaats van nu onbebouwd terrein, een voormalige horecalocatie, ontstaat er straks zicht op een nieuw ensemble van gebouwen. Naast uitzicht zal ook de dynamiek van de locatie veranderen. Voorheen een drukke horecalocatie met de gehele dag en avond bedrijvigheid en drukte. Straks meer rustig en zeker meer passend in de omgeving.

De verwachting is niet dat er belangen meewegen die zouden kunnen botsen met belang van het realiseren van het project. Uiteindelijk heeft iedereen baat bij een verbetering en upgrading van het terrein tot een waardige invulling passend bij de omgeving. Hierdoor ontstaat een verbetering van het woon- en leefkwaliteit in het gebied. Hier kan de hele omgeving van profiteren. Een verbetering waar, na de vele jaren van verloedering en leegstand, behoefte aan is.

Kijkend naar een ruimer deel dan de genoemde omgeving zal het project een zeer geringe invloed hebben.

2.⁵ Betrokkenen en belanghebbenden

In dit participatietraject zijn de ondernemers en bewoners van de noordelijk gelegen bebouwing aan de westzijde van de Kennemerstraatweg en de ondernemers en bewoners van de aan de oostzijde gelegen bebouwing direct belanghebbenden.

De bewoners van het Emmakwartier achter de Kennemerstraatweg zijn niet direct belanghebbenden, maar worden wel betrokken in het traject. Wijkvereniging Emmakwartier, zal vanuit het belang van de vereniging (het verzorgen van informatieverstrekking aan de bewoners), derhalve gecontacteerd worden.

Namens de gemeente is er een gebiedsregisseur voor Het Emmakwartier. Deze zal ook betrokken worden vanuit de rol van de overheid.

Het belang van de belanghebbenden ligt bij:

- verandering van functie in het gebied;
- een nieuw aanzicht / uitzicht door de nieuwe ontwikkeling;
- gevolgen bouwwerkzaamheden.

Gemeente Alkmaar is als bevoegd gezag en bewaker van de ruimtelijke ordening in de gemeente ook belanghebbende in het participatieproces. Het belang van de gemeente ligt bij:

- goede participatie/informatie met omgeving;
- bewaking kwaliteit en uitgangspunten van gemaakte afspraken met de initiatiefnemer.

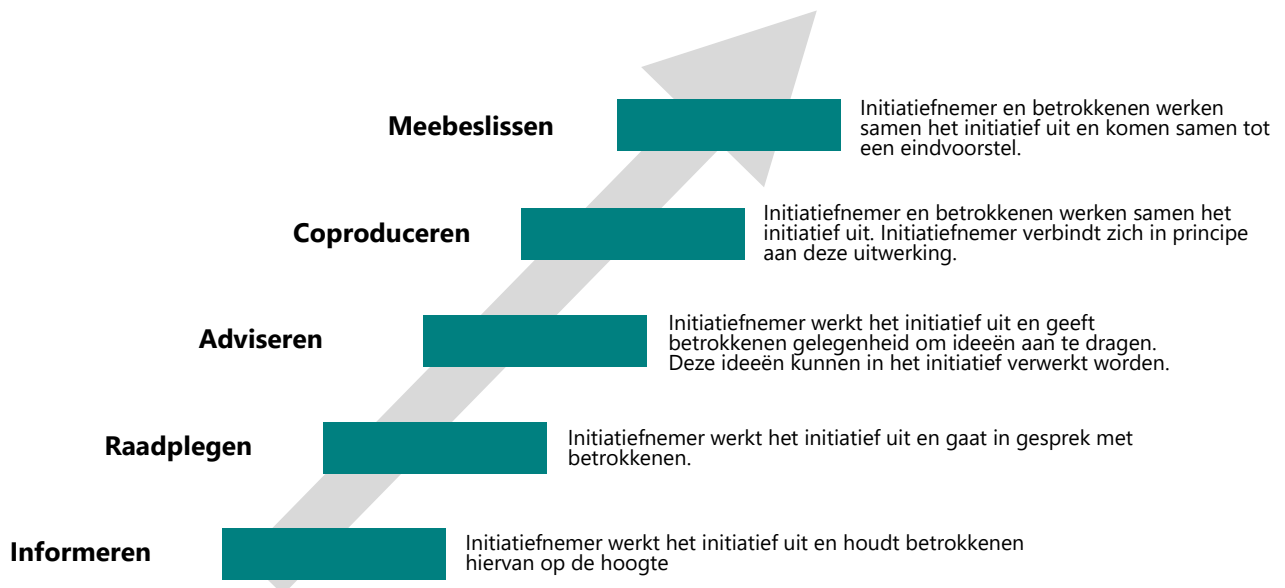
2.⁶ Reeds bestaande knelpunten

Reeds bestaande knelpunten in de directe omgeving betreffen voornamelijk hinder door verkeer (verkeersdruk) op de Kennemerstraatweg en parkeerdruk in het Emmakwartier. Er wordt een tekort aan parkeerplaatsen in de directe omgeving ervaren.

3. PARTICIPATIELADDER

3.1 De treden

De participatieladder bestaat uit een vijftal treden.



Figuur 4 Participatieladder

Gemeente Alkmaar heeft binnen haar beleid voor participatie aangegeven dat initiatiefnemers organiseren en de gemeente faciliteert. Hierdoor ontstaat een partnership, ook met omwonenden. Per initiatief wordt gekeken naar welke treden van belang zijn.

3.2 Van toepassing zijnde treden

Voor het project Kennemerstraatweg 10-16 zijn de eerste drie treden van de ladder van toepassing. Het project laat, door de geringe schaal op gebiedsniveau met één initiatiefnemer met een concreet plan, geen ruimte voor coproductie en het meebeslissen van betrokkenen en omwonenden. Op het gebied van (semi) openbare buitenruimte zouden hiervoor in overleg met gemeente Alkmaar de mogelijkheden van een gedeeltelijke coproductie kunnen worden onderzocht op haalbaarheid.

Naast het informeren van betrokkenen over het project zal de omgeving ook geraadpleegd worden en zal bij diverse punten om advies gevraagd worden. Het informeren en raadplegen zal middels informatiebijeenkomsten gebeuren. Adviseren zal in een kleiner verband zijn, bijvoorbeeld middels een klankbordgroep of afvaardiging van de wijkvereniging, welke ook betrokken wordt bij de voortgang van het project.

4. PARTICIPATIEPLAN

4.1 Doel van het participatietraject

Er kan vanuit worden gegaan dat de omwonenden op de hoogte zijn van het voornemen om woningen op de locatie te gaan realiseren. Er is regelmatig publiciteit geweest in diverse media.

Kijkend naar de participatieladder is participatie bij dit project dus ingekaderd. Het coproduceren of meebeslissen bij dit project is niet mogelijk. Het doel van de initiatiefnemer voor dit participatietraject is dus om de betrokkenen en belanghebbenden helder te informeren over wat er ruimtelijk gaat gebeuren. Wat wordt de inhoud van het project? Hoe is dit passend binnen de gemeentelijke visie? Welke planning hoort daarbij? Welke mogelijke effecten zijn er voor de omgeving?

Doelstelling is dit te laten resulteren in voldoende draagvlak voor het plan.

4.2 Welke partijen worden betrokken en welke rol hebben zij

Als aangegeven worden de direct belanghebbenden betrokken bij het traject. Dit betreft voornamelijk de direct omwonenden aan een deel van de Kennemerstraatweg. De omwonenden vanuit het Emmakwartier worden via de wijkvereniging betrokken.

Ook zal gemeente Alkmaar betrokken worden bij het proces. Onder meer de gebiedsregisseur voor de wijk, alsook de projectleider van het project haken aan. Vanuit de initiatiefnemer wordt de architect als ontwerper betrokken en zal een onafhankelijk bureau het participatietraject begeleiden.

De rol van betrokkenen en belanghebbenden zal die van toehoorder en op enkele punten adviseur zijn. De middelen die ingezet worden bij de participatie zullen daar ook op worden afgestemd. Collectief dient er op gelet te worden dat betrokkenen niet 'participatiemoe' worden.

Het eventueel inzetten van een klankbordgroep (bij voldoende belangstelling en/of wens vanuit de omgeving), bestaande uit een kleine vertegenwoordiging vanuit de buurt, is passend bij het toehoren van de stand van zaken van het project. Daarnaast kan deze vertegenwoordiging op bepaalde onderdelen als adviseur worden ingeschakeld.

4.3 Wat is de invloed van betrokkenen

De opzet is om te informeren, te raadplegen en om op enkele punten advies te vragen. De invloed van betrokkenen is dus enigszins beperkt. Dit neemt niet weg dat er belangen kunnen zijn die behartigd dienen te worden. Deze belangen worden in beeld gebracht met elkaar en er wordt onderzocht in welke mate deze van invloed kunnen zijn op het planvoornemen. Indien noodzakelijk en van invloed op het plan worden belangen meegenomen in het verdere ontwerptraject.



4.4 Structuur plan

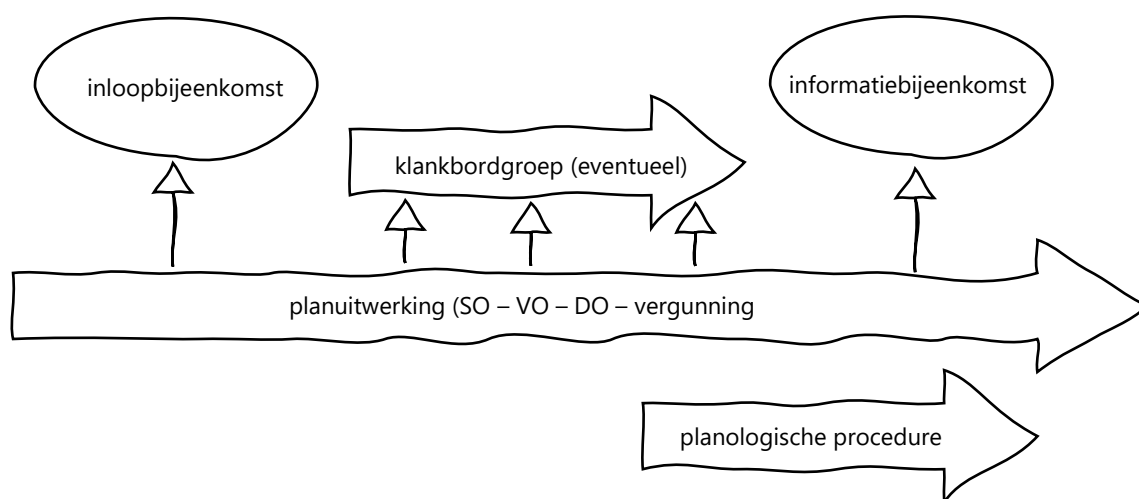
Participatie vraagt om empowerment van betrokkenen. Niet iedereen kan of wil dat. Daarom wordt er gewerkt met een inloopbijeenkomst (al dan niet digitaal) in plaats van presentaties. Presentaties zijn vaak eenrichtingsverkeer, waarbij niet iedereen zich wil laten horen, of één iemand juist wel. Middels een inloopbijeenkomst wordt er betere persoonlijke aandacht gegeven en is er een gesprek op maat mogelijk.

Er wordt gestart met een inloopbijeenkomst voor de betrokkenen (zie 4.²). Hierbij kan kennis worden genomen van de plannen van de initiatiefnemer. Deze bijeenkomst geeft de mogelijkheid voor belanghebbenden om een mening te vormen over het plan, vragen te stellen en/of input te geven welke meegenomen kan worden bij de verdere planvorming.

Er wordt gevraagd aan omwonenden/belanghebbenden om een klankbordgroep samen te stellen van zes tot acht personen die tijdens het ontwerpproces op gezette tijden mee kan kijken met de stand van zaken. En op een aantal punten kan advies gevraagd worden voor bepaalde zaken.

Na uitwerking van het ontwerp en helderheid over de planning en de planologische procedure (bestemmingsplan) wordt op een nader te bepalen ogenblik een tweede bijeenkomst gehouden in de vorm van een informatiebijeenkomst. Hierbij wordt dan de verdere uitwerking van het ontwerp getoond. Daarbij wordt een toelichting gegeven op het definitieve ontwerp, de eventuele aanpassingen en de vervolgstappen zoals bijvoorbeeld de bouwwerkzaamheden.

Samengevat:



De bijeenkomsten worden door een communicatiebureau georganiseerd.

4.5 Middelen

De activiteiten van het plan moeten aansluiten bij het project, het niveau van participatie en de belanghebbenden. De volgende middelen worden toegepast.

Bijeenkomsten

Voor de interactieve momenten op breder vlak worden bijeenkomsten georganiseerd. Dit zal op een centrale locatie plaatsvinden in de omgeving van het projectgebied in de vorm van een inloop waarbij alle betrokkenen en belanghebbenden worden uitgenodigd om mee te doen. Kan dit niet fysiek dan zal het in een digitale vorm plaatsvinden middels een presentatie met chatmogelijkheid.

Tijdens een bijeenkomst kunnen deelnemers informatie inwinnen middels infoborden en wordt een mening of advies gevraagd over bepaalde onderwerpen. Daarnaast kan men terecht bij de initiatiefnemer, haar adviseurs of de gemeente met vragen of nadere informatie.

Na afloop van de bijeenkomst zal er voor verslaglegging worden gezorgd, waarbij beantwoording op vragen zal plaatsvinden.

De eerste bijeenkomst heeft het karakter van een inloop waarbij meningen worden gevormd en input vanuit belanghebbenden wordt opgehaald. De tweede bijeenkomst zal informatief van karakter zijn.

Klankbordgroep

De klankbordgroep geeft recht aan de naam in dit participatietraject: het is een klankbord. De initiatiefnemer bespreekt van belang zijnde zaken met deze groep. Dit kunnen punten van aandacht zijn uit de eerste bijeenkomst of zaken als bijvoorbeeld parkeren, infrastructuur, openbare inrichting of de bouwwerkzaamheden. Deze onderwerpen hebben vaak een wat bredere reikwijdte dan het project zelf. De leden van de klankbordgroep kunnen over deze onderwerpen een mening geven en meedenken over de onderwerpen en aandachtspunten meegeven.

10

Huis- aan huis-brief

Om een bijeenkomst kenbaar te maken wordt van een huis- aan huis-brief gebruik gemaakt. Op basis van een vooraf te bepalen contour in de omgeving worden alle adressen aangeschreven in dat gebied. Dit kan eventueel in overleg gebeuren met bijvoorbeeld de wijkvereniging (via hun eigen communicatiemiddelen) of de gebiedsregisseur van de gemeente.

Er zal in de uitnodiging gevraagd worden bij deelname zich aan te melden. Zodoende is er inzichtelijk wie er aanwezig zal gaan zijn.

Nieuwbrieven

Op gezette momenten kan een nieuwsbrief worden verzonden (analoog of digitaal). Dit kan ook na het participatietraject een rol blijven hebben in de communicatie over het project. Bijvoorbeeld bij het verloop van de planologische procedure, de verkoop of tijdens de realisatie van het project.

In overleg met gemeente Alkmaar wordt nader onderzocht of het project mee kan één van haar communicatiekanalen. Bijvoorbeeld via de eigen website van Alkmaar-Zuid op www.alkmaar.nl.

Digitaal

In overleg met gemeente Alkmaar wordt nader onderzocht of het digitale platform van de gemeente voor participatie toegepast kan worden.

4.⁶ Planning

Globaal is de planning om in maart 2023 te starten met de participatie middels bekendmaking van de eerste inloopbijeenkomst. De verwachting is dat het traject maximaal een half jaar in beslag zal nemen.

Er wordt getracht om in een vroeg stadium het informatietraject kenbaar te maken. Betrokken partijen worden ruim van te voren uitgenodigd om deel te nemen.

4.⁷ Evaluatie

Na afloop van de participatie zal het traject en proces geëvalueerd worden door betrokken partijen.