

VERSLAG PARTICIPATIE

ONTWIKKELINGSVOORSTEL VICTORY LOCATIE ALKMAAR

30 november 2023

- Betreft:** Verslag participatiebijeenkomsten herontwikkeling VTC-locatie, Rhijnvis-Feithlaan te Alkmaar als onderdeel van de Victorylocatie
- Auteur:** GeO architecten namens Hestia Wonen
- Datum:** Dinsdagavond 30 november 2023 van 19.00 u tot 20.30 u
- Opbouw:** Doelstelling van de bijeenkomst is de omwonenden en andere belanghebbenden te informeren over de status en voortgang van de voorgenomen herontwikkeling van de Victorylocatie. Belangrijk in de bijeenkomst is ruimte te bieden voor dialoog om te vernemen, welke impact de ontwikkeling heeft op de buurt en in hoeverre verbeteringen nodig zijn. Hierop is een participatieplan geschreven, waarvan deze bijeenkomsten deel uitmaken. Dit participatieplan is inhoudelijk afgestemd met de Gemeente Alkmaar.
- Uitnodigingen:** Uitnodigingen zijn in overleg met de gemeente net als bij de vorige bijeenkomst als hardcopy in de brievenbus geadresseerd en verstrekt. Zie bijlage 1 "AANKONDIGING INFORMATIE AVOND"



- Inrichting:** Bij binnenkomst zijn de gegevens van participanten ingeschreven. Deze worden vanwege privacy niet gedeeld, maar maken wel deel uit van het dossier van Hestia Wonen. Er zijn borden met de weergave van het plan initiatief getoond. Deze zijn voorzien van een stelling vanuit het perspectief van omwonenden om het plan te delen en reactie te verkrijgen. De panelen met planinformatie waren verdeeld over verschillende locaties in de ontvangstruimte. Bij de panelen bevond zich een vertegenwoordiger van de initiatiefnemer voor dialoog, informatie en aanmoediging om reacties kenbaar te maken. Reacties zijn door participanten door middel van een post-it op het bord

geplakt. Op deze wijze is onderstaand overzicht van opmerkingen verkregen. Bijgaand is een overzicht van de borden (bijlage 4, collage GeO architecten) en de reacties vanuit de buurt, zoals op 30 november 2023 is verkregen.



Sfeer:

De sfeer was positief en de aanwezigen waren benieuwd naar de ontwikkelingen van het plan ten opzichte van de vorige participatiebijeenkomst. Over het onderwerp Parkeren in de Buurt werden relatief veel vragen gesteld. In de perceptie van sommige bezoekers van de bijeenkomst zou de parkeerplaats van de Victorylocatie behoren tot het openbaar gebied. Met name forenzen en AZ-parkeerders vragen veel parkeercapaciteit in deze wijk. Deze bezoekers opperde dan ook om dit onderwerp bespreekbaar te maken bij de Gemeente.

Er is vervolgens rustig uitgelegd, dat de bestaande parkeerplaats weliswaar sinds een paar jaar is opengesteld, maar dat het terrein formeel in eigendom en gebruik is van de initiatiefnemer. De overlast, hinder en sociale onveiligheid op het opengestelde terrein is eenieder een doorn in het oog. Selectieve toegankelijkheid voor gebruikers/huurders/bewoners/bezoekers van de Victorylocatie gaat dat oplossen.

Het ontwerpvoorstel voorziet in de parkeercapaciteit conform de parkeernormennota van de gemeente. Veronderstellingen van een enkele bezoeker dat er tekort parkeerplaatsen zijn overtuigend weerlegd.

Neemt niet weg dat er sprake is van parkeeroverlast in de buurt, maar dit kan en zal niet worden opgelost op de Victorylocatie.

De parkeeroverlast zal door de gemeente moeten worden opgelost met flankerend beleid en handhaving daarvan.

Door de initiatiefnemer is de bezoekers aangekondigd, dat het plan voor einde 2023 zal worden ingediend voor een planologische wijziging van het bestemmingsplan en dat eventuele bewaren ondanks de participatie aan de gemeente kunnen worden duidelijk gemaakt met een zienswijze.

Navolgend hebben de bezoekers verspreid kennisgenomen van de geboden informatie en is een goede dialoog ontstaan. Er zijn vragen en zorgen geuit in het kader van privacy door uitzicht vanuit de nieuwe woongebouwen, schaduw door de hoogte van de nieuwe gebouwen

en eventuele overlast door de bouwwerkzaamheden.

Zonder uitzondering is positief gereageerd op de kwaliteit van de plannen en de wijze van informeren.

Opkomst:

Van 25 adressen is een vertegenwoordiging geweest. Gedeeltelijk waren dit vertegenwoordigingen die ook de vorige bijeenkomst langs zijn geweest. Er zijn geen vertegenwoordigingen geweest van belanghebbende instellingen en bedrijven.

Opmerkingen

(GROEN)BELEVING OMGEVING

“Grasveld, geen chill veld aub in de zomer omdat de nieuwe woningen geen tuin hebben”

UITZICHT EN PRIVACY

“Simulatie privacy!”

SCHADUWWERKING

“Simulatie zon!”

“Minder hoog”

PARKEREN EN VERKEER

“Het overvolle parkeren verplaatst naar onze buurt. Niet cool!”

“Langs de kant van de Rhijnvis Feithlaan een parkeerverbod tegenover nummer 55-53-57”

“Schijnen er geen autolichten in huis?”

“Parkeergarage aub”

“Parkeren? > forenzen parkeren hier nu > toeristen ook”

BESTEMMING

“De kerk maakt geen onderdeel uit van het project”

“Wanneer wordt het oude handelsgebouw afgebroken?”

UITVOERINGS RISICO'S

“Beschadiging woning!”

Conclusie en aandachtsvelden ontwerp

Het beeld van de participatie is over het algemeen enthousiast. Dit is gebaseerd dat de huidige situatie als onveilig, ongewenst en lelijk wordt ervaren. Er is een duidelijk onderscheid tussen project- en omgevingsgerelateerde opmerkingen.

Omgevingsgerelateerde opmerkingen kunnen niet opgelost worden binnen het project. Dit betreft met name parkeerhinder bij thuiswedstrijden van voetbalclub AZ en “scheefparkeren” door forenzen en toeristen. Dit kan alleen wijkgericht worden opgelost met flankerend beleid en handhaving van de gemeente. Ook voor de verkeersaansluiting vanuit de wijk op de Vondelstraat is opnieuw aandacht gevraagd, omdat de in/uitrit van de parkeerplaats zich op korte afstand van het kruispunt bevinden. De initiatiefnemer heeft hierin de aanbeveling van de verkeerskundige gevolgd.

Projectgerelateerd wordt aandacht gevraagd voor de privacy van de direct omliggende woningen.

Bezoekers zijn enthousiast over de belevingskwaliteit van de locatie, ondanks dat veel ruimte nodig is voor parkeren. Uitzicht op groen, open uitzicht en aandacht voor sociale veiligheid worden als belangrijke verbeteringen aangemerkt.

Woningbouw wordt als een verbetering herkend in het kader van sociale veiligheid.

Met betrekking tot parkeren zal de ontwikkelingslocatie in eigen behoefte voorzien conform de geldende parkeernormennota. Er is nog wel een mogelijkheid om bij de herprofilering van de Rhijnvis Feithlaan annex de ontwikkelingslocatie te voorzien in 11 extra openbare parkeerplaatsen, zonder enige hinder voor direct omwonenden en gebruikers van de Victorylocatie. Deze extra parkeerplaatsen bieden enig antwoord op de vragen van de omwonenden om meer parkeercapaciteit..

Bovenstaande projectgerelateerde aspecten hebben sinds de eerste participatie bijeenkomst in november 2022 verhoogde aandacht gehad in de uitwerking van het ontwerp.

Voor de belevingskwaliteit van de locatie is met name aandacht besteed voor het vinden van balans tussen de gevraagde parkeercapaciteit, (klimaatadaptieve) vergroening en doorwaadbaarheid van de locatie. Woningen op de parterre met uitzicht op de omgeving zullen bijdragen aan een sociaal plezieriger en veiligere omgeving.

Voor de locaties van op- en afritten en de (her)inrichting van de Rhijnvis Feithlaan is specifiek rekening gehouden met het vermijden van overlast voor aanwonenden.

Met betrekking tot de zorg voor het verlies van privacy zijn door de initiatiefnemer toezeggingen gedaan om dit aan de betreffende omwonende met het 3D-model inzichtelijk te maken. Zij zullen hiervoor via hun email adres, die is opgegeven bij het bezoek van de bijeenkomst, worden benaderd.

Sluiting:

Initiatiefnemer heeft de opmerkingen ontvangen en neemt deze opmerkingen ter harte bij het vervolg van de uitwerking van de ontwikkeling van de VTC + parkeerterrein ontwikkeling. In een nieuwsbrief zal worden weergegeven

- Het verloop van de participatie bijeenkomst,
- De opkomst van de bijeenkomst,
- De generieke bevindingen met onderscheid tussen projectgerelateerde en omgeving gerelateerde opmerkingen,
- Benoeming van aandachtsvelden bij de uitwerking van het ontwerp,
- De aankondiging dat het plan voor eind 2023 zal worden ingediend voor een planologische wijziging van het

bestemmingsplan,

- Een duiding en hoofdplanning van het vervolg van het proces en de participatie,
- Een website, waar informatie over het verloop van het ontwikkelingsproces en aankondigingen op staan aangegeven,
- Een aanmoediging om gebruik te maken van de participatie bijeenkomsten en een contactadres op te geven, zodat de nieuwsbrieven digitaal kunnen worden aangekondigd.

Voor de opvolgende bijeenkomsten zullen uitwerkingen en bijstellingen in het plan, waarbij zal worden verantwoord welke wijzigingen zijn verwerkt, welke niet en motiveren waarom niet.

Wij hebben zin in de volgende stap en zullen de ontwikkeling mede op verzoek van de buurt voortvarend oppakken, waarbij wij voor willen stellen voorlopig iedere twee maanden participanten en geïnteresseerden digitaal te informeren over de voortgang.

Deze informatie wordt gepubliceerd op bovengenoemde website. Een update zal via de verkregen contactadressen worden aangekondigd.

Bijlage 1: uitnodiging participatie; verspreiding uitnodiging

Bijlage 2: fotocollage participatie bijeenkomst

Bijlage 3: panelen met post-it reacties

Bijlage 4: gepubliceerde panelen tijdens participatie bijeenkomst

BIJLAGE 1 uitnodigingsbrief huis-aan-huis; verspreidingsgebied



Vorig jaar november hebben we u ingelicht over het initiatief voor de herontwikkeling de "Victorylocatie" aan de Arcadialaan en Rhijnvis Feithlaan in uw wijk.

U bent toen uitgenodigd voor een inloop informatiemiddag en -avond over die plannen. Door de belanghebbenden en omwonenden, die toen langs zijn geweest, zijn vragen gesteld en suggesties geopperd, die we hebben beantwoord en zo goed mogelijk gevolg hebben gegeven in de uitwerking van de plannen.

In overleg met de gemeente Alkmaar is een plan voorbereid om deze locatie te verbeteren. Het **VTC-kantoorgebouw zal gesloopt worden** en daarvoor in de plaats zullen **een tweetal nieuwe woongebouwen worden gerealiseerd in combinatie met een herinrichting van het parkeerterrein**.

Wat is de stand van zaken?

We zijn nu zover, dat het plan is ingediend bij de gemeente voor een **bestemmingsplanprocedure**. Voordat de plannen in procedure worden gebracht, willen we u graag de gelegenheid bieden om opnieuw kennis te nemen van de uitwerking van de plannen. Met behulp van afbeeldingen van het plan zullen we u bijpraten en beeld geven hiervan.

We staan op

30 november 2023
van 19.00-20.30 uur

klaar om u te ontvangen in de hal van de VictoryBuilding aan de Arcadialaan 14-36.

We kunnen uw vragen beantwoorden en er is gelegenheid om uw reactie kenbaar te maken. Het is een **vrije inloop**. U hoeft zich niet vooraf aan te melden. U kunt vragen stellen of gewoon een kijkje komen nemen.

U kunt de ontwikkeling ook volgen op de daarvoor gemaakte **website**

www.victorylocatie.nl

Op de website staat de planinformatie gedeeld en wordt de laatste stand van zaken kenbaar gemaakt. In het vervolg zullen we u via die website op de hoogte houden.

En hoe nu verder?

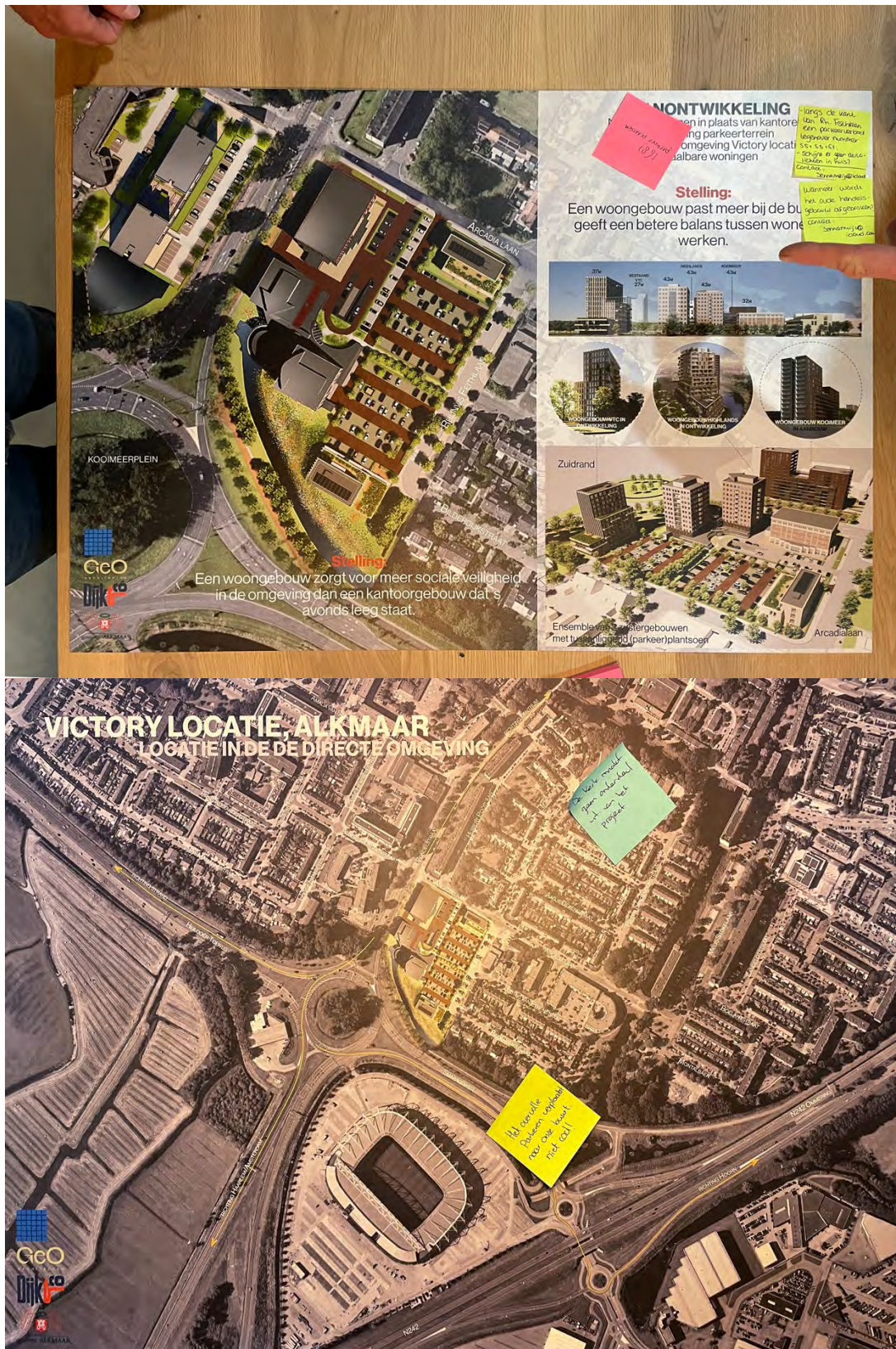
Eind 2023 zal een bestemmingsplanprocedure worden aangevangen. In 2024 wordt de omgevingsvergunning aangevraagd en zal het huidige VTC-kantoorgebouw gesloopt worden. Naar verwachting gaan de bouwwerkzaamheden eind 2024 van start.

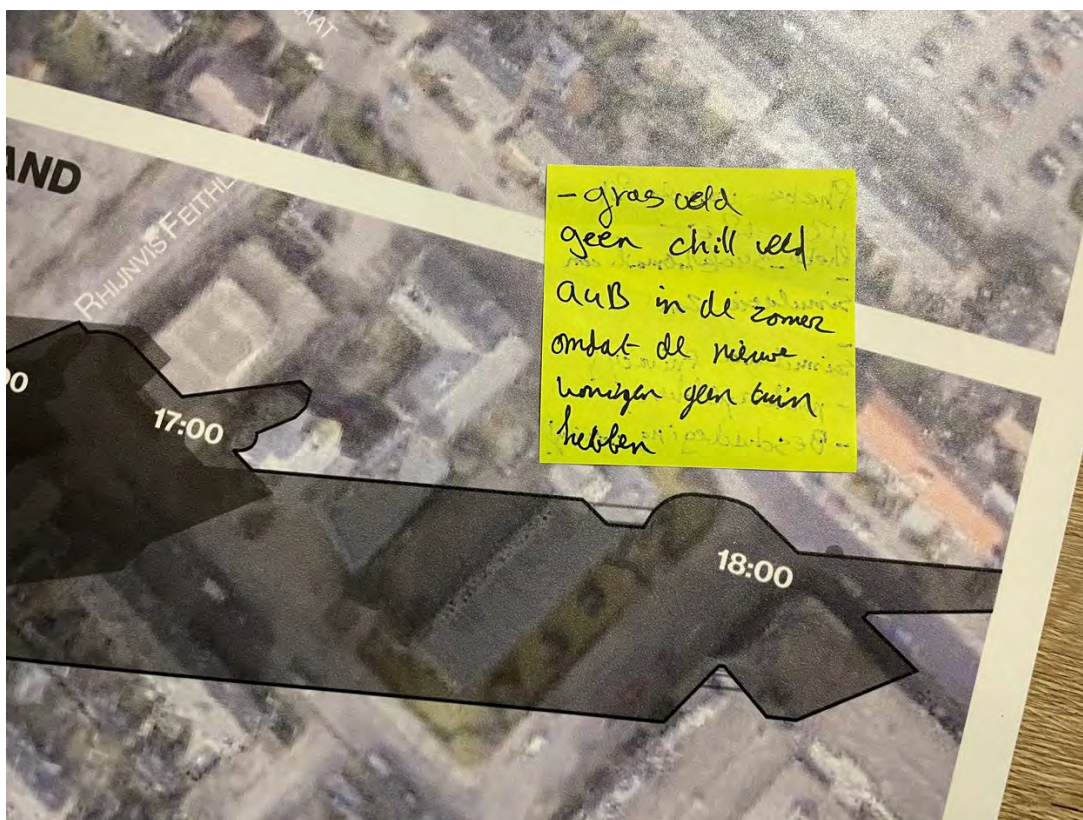
HestiaWonen B.V. _ info@victorylocatie.nl _ www.victorylocatie.nl

BIJLAGE 2 fotocollage participatie bijeenkomsten 30 november 2023



Bijlage 3: collage van de reactie Post-it op presentatieborden



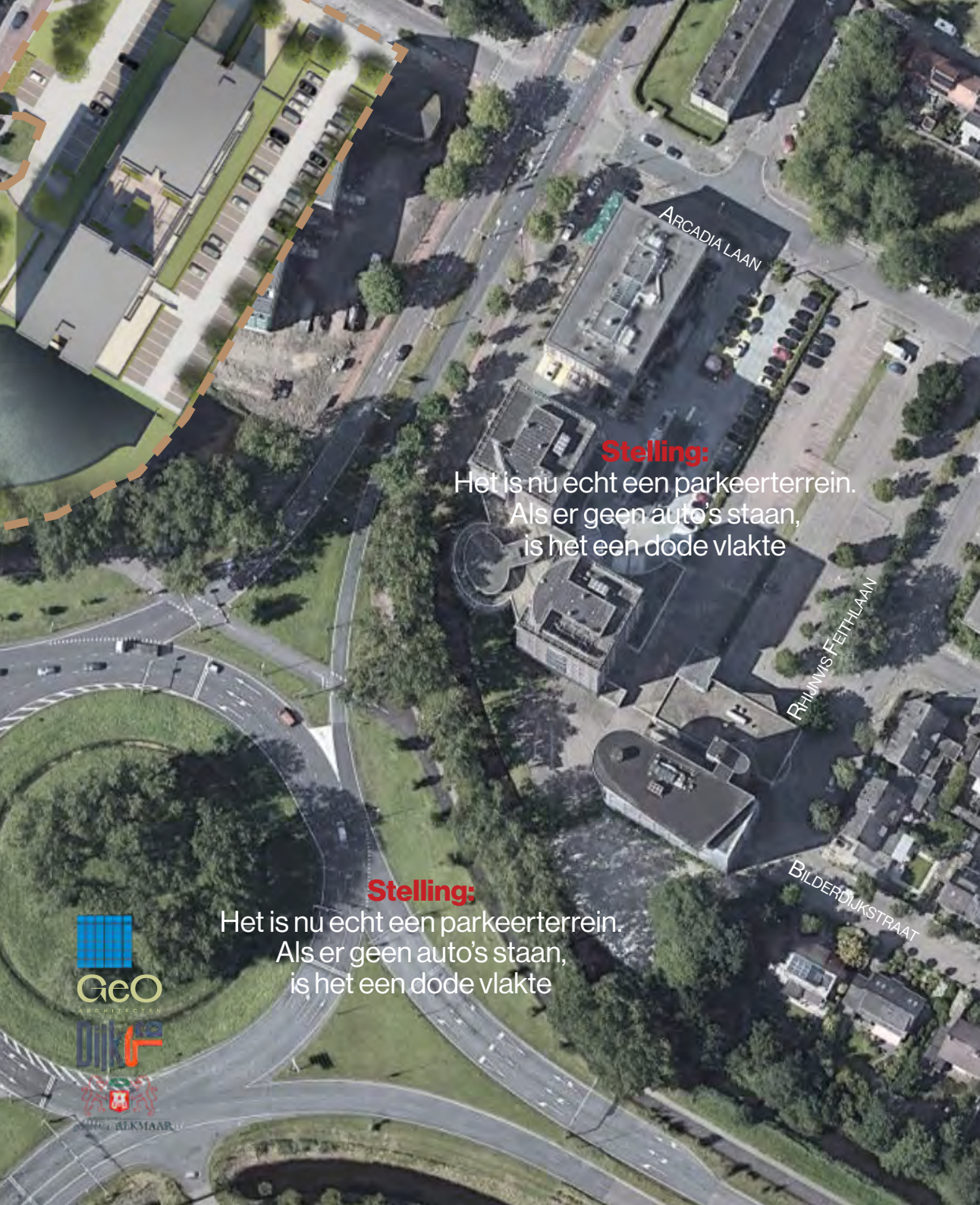


Bijlage 4: collage van de gepubliceerde presentatieborden

VICTORY LOCATIE, ALKMAAR

LOCATIE IN DE DE DIRECTE OMGEVING





BESTAANDE OMGEVING

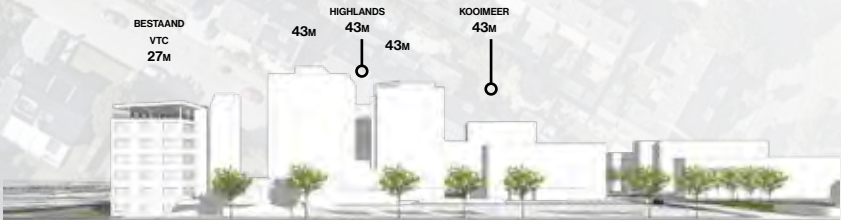
Stelling:

De omgeving rondom het VTC gebouw is onveilig, omdat het gebouw niet meer in gebruik is....



Stelling:

De kantoorgebouwen bepalen het beeld van de woonomgeving en zijn nogal dominant



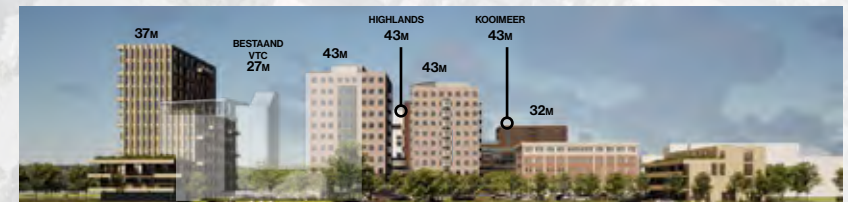


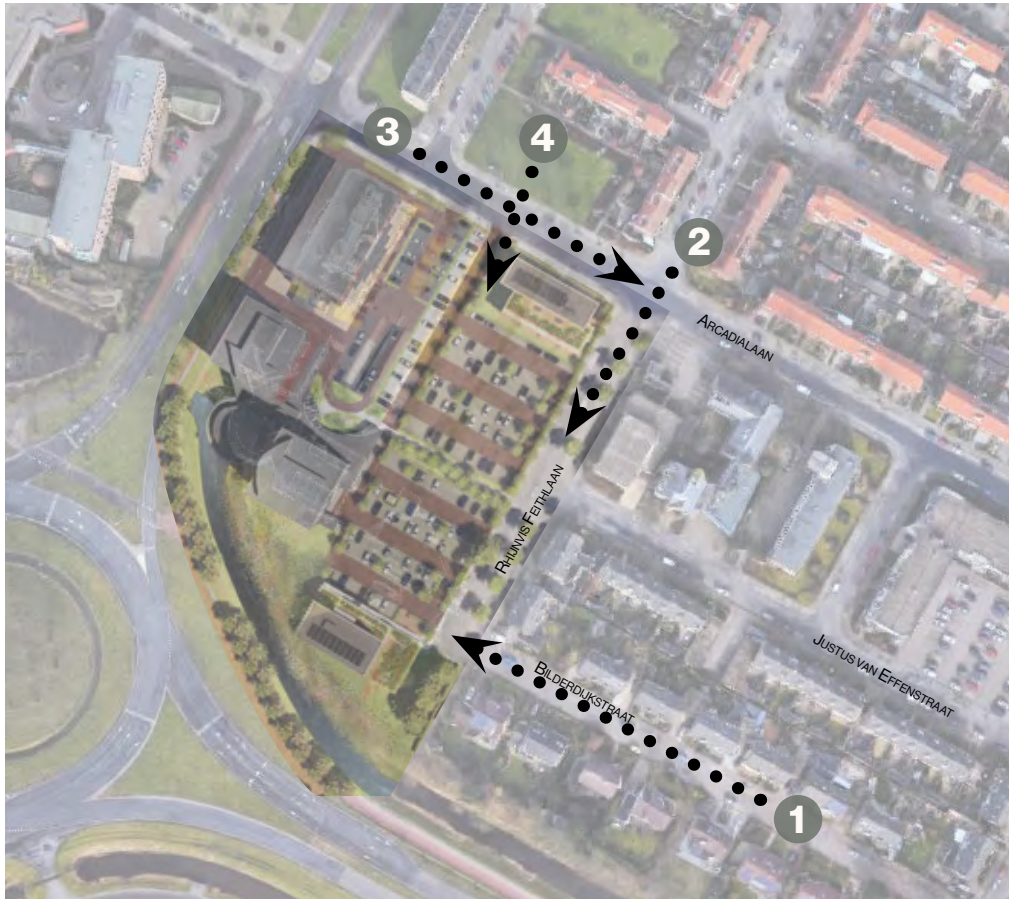
PLANONTWIKKELING

Nieuwe woningen in plaats van kantoren
Herinrichting parkeerterrein
en versterking omgeving Victory locatie
Betaalbare woningen

Stelling:

Een woongebouw past meer bij de buurt en geeft
een betere balans tussen wonen en werken.





1. AANZICHT VTC-GEBOUW VANAF BILDERDIJKSTRAAT



2. AANZICHT VTC-GEBOUW VANAF RUIJS FEITHLAAN



4. AANZICHT VTC-GEBOUW VANAF HUIBERT POSTLAAN



3. AANZICHT VTC-GEBOUW VANAF ARCADIALAAN



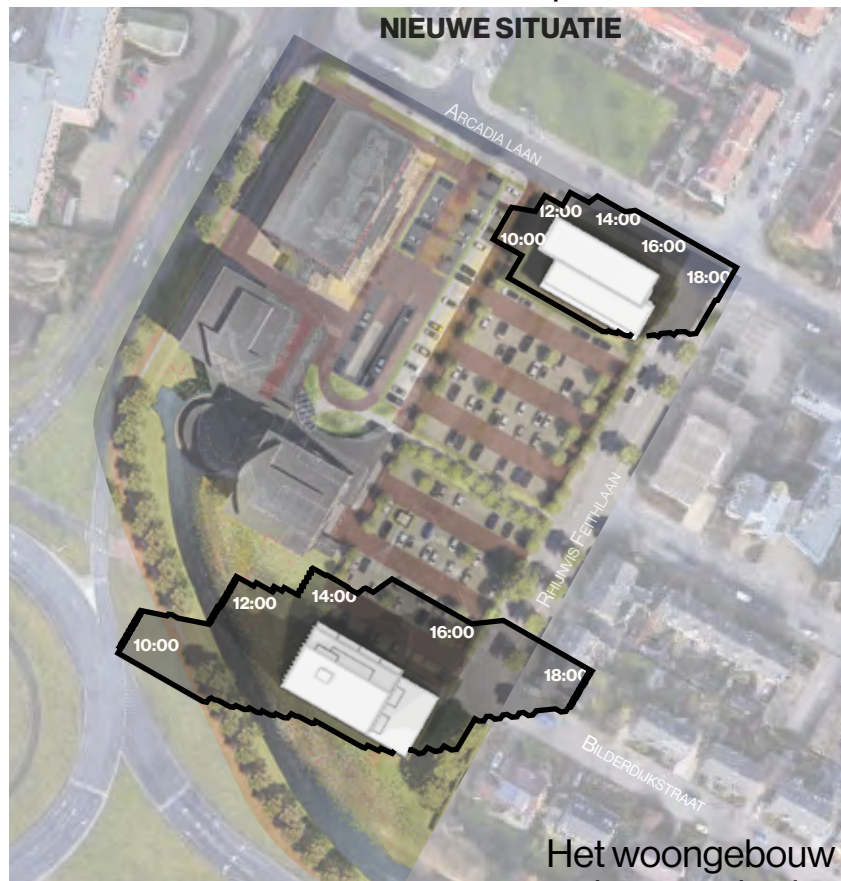
Stelling:

Meer onderscheid tussen de straat en gebouwen zou wel beter zijn.

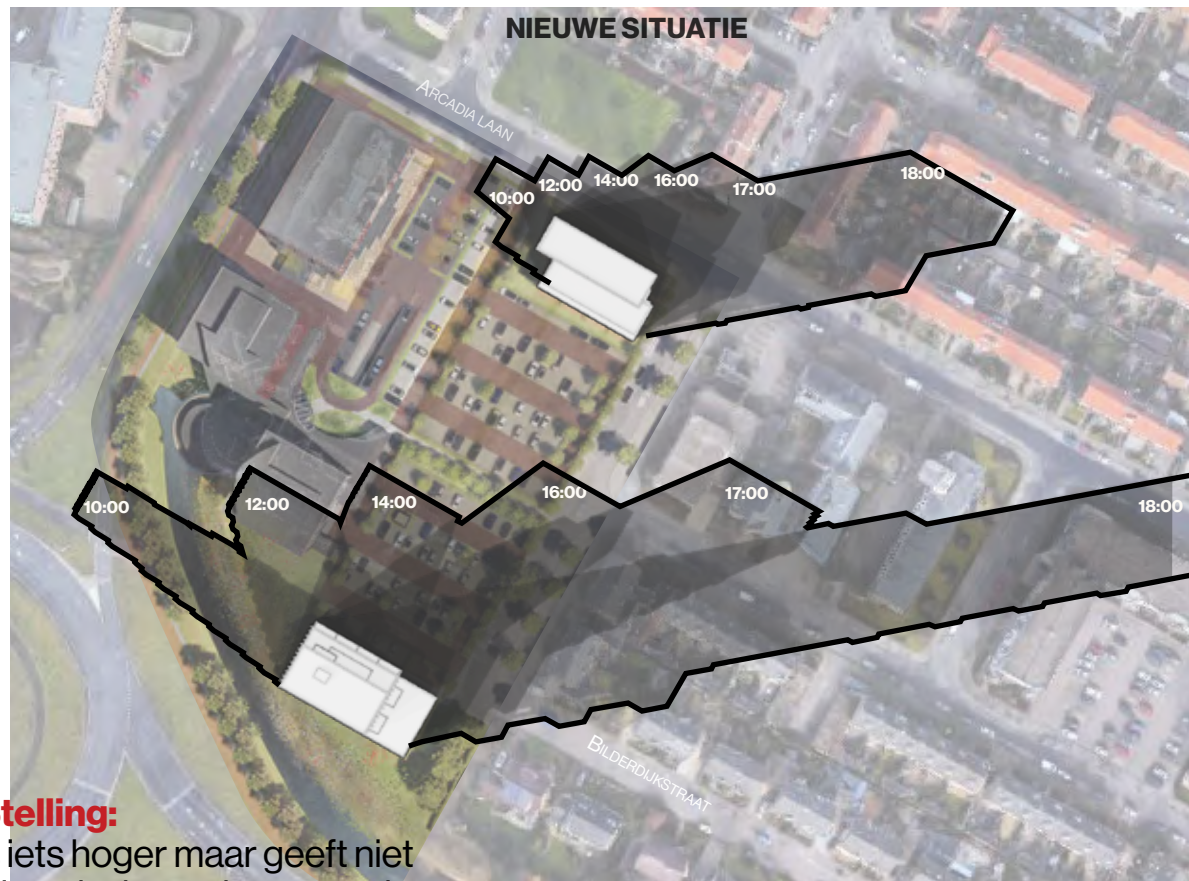
Stelling:

Een woongebouw neemt het parkeerterrein en de torens uit het zicht.

Schaduwverloop in **Juni**

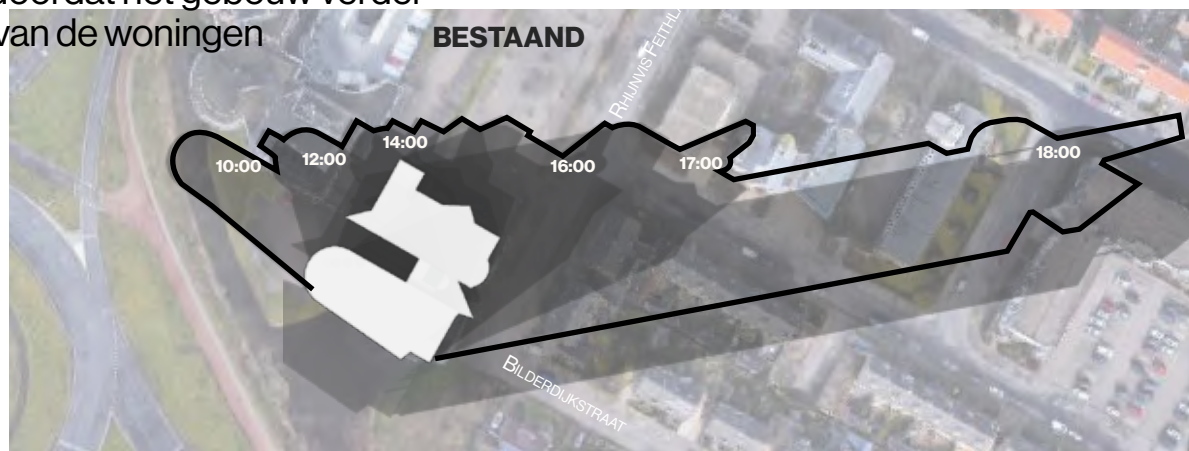


Schaduwverloop in **Maart/September**



Stelling:

Het woongebouw is iets hoger maar geeft niet veel meer schaduw doordat het gebouw verder weg staat van de woningen



WAAR WE AAN DENKEN.....

IDEEN EN AFSTEMMING OP DE OMGEVING

Stelling:

en groenere en levendigere omgeving draagt bij aan de leefbaarheid en veiligheid in de buurt



Stelling:
Aandacht voor **klimaatadaptatie** draagt ook bij aan verbetering van de omgeving

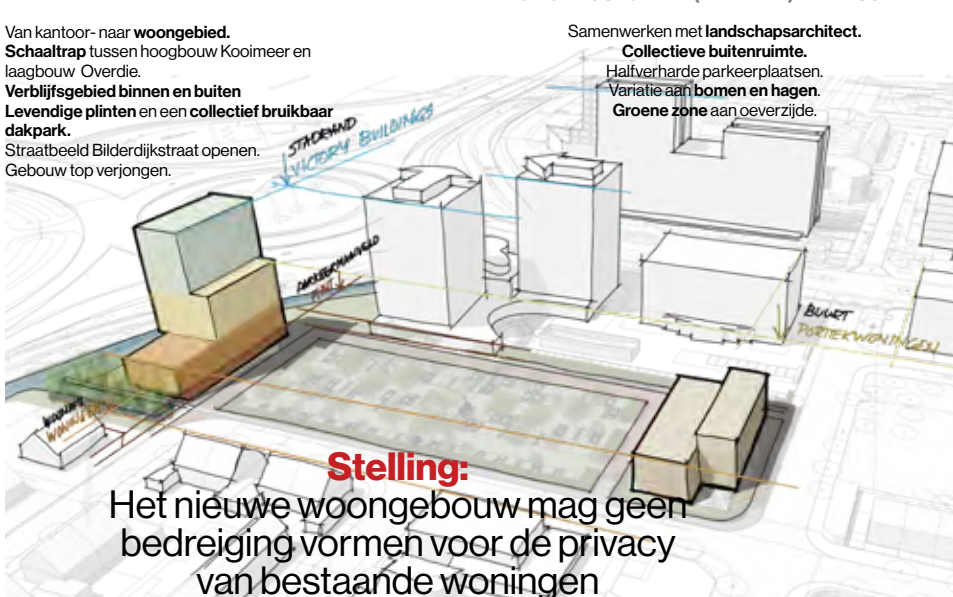


UITGANGSPUNTEN WOONGEBOUWEN:

Van kantoor- naar woongebied.
Schaaltrap tussen hoogbouw Kooimeer en laagbouw Overdie.
Verblijfsgebied binnen en buiten
Levendige plinten en een collectief bruikbaar dakpark.
Straatbeeld Bilderdijkstraat openen.
Gebouw top verjongen.

UITGANGSPUNTEN (PARKEER)PLANTSOEN:

Samenwerken met **landschapsarchitect**.
Collectieve buitenruimte.
Halfverharde parkeerplaatsen.
Variatie aan **bomen en hagen**.
Groene zone aan oeverzijde.



Stelling:

Het nieuwe woongebouw mag geen bedreiging vormen voor de privacy van bestaande woningen



VICTORY LOCATIE, ALKMAAR

LOCATIE IN DE DE DIRECTE OMGEVING



VICTORY LOCATIE, ALKMAAR
LOCATIE IN DE DE
DIRECTE OMGEVING



VICTORY LOCATIE **ALKMAAR**
ENTREEZIJDE



VICTORY LOCATIE, ALKMAAR

VANAF DE HOEK JUSTUS VAN EFFENSTRAAT



VICTORY LOCATIE, ALKMAAR

LOCATIE VANUIT DE ARCADIALAAN

