



Participatieverslag

Participatieverslag herontwikkeling Overstaete/Kwakelkade 21
(fase 2+3) Alkmaar
Alkmaar, 27 juli 2023

STRATEGY+CREATION





Samenvatting

Tijdens een online Informatiebijeenkomst op woensdagavond 12 mei 2021 werd het schetsplan Overstaete gepresenteerd over de door Hein Jong Projectontwikkeling voorgenomen herontwikkeling Kwakelkade 21 (fase 2 en 3). Dit nieuwbouwproject op de hoek van de Kwakelkade en de Oosterweezenstraat past binnen de gebiedsvisie van Alkmaar Overstad, waarbij de Kwakelkade weer een voorkant wordt in plaats van alleen maar een bevoorradingsstraat.

In de nieuwe situatie is de aanwezige bebouwing (pand Willkos) gesloopt en vervangen door een gebouw voor wonen en werken met de naam Overstaete. In de plint komen kantoor- en bedrijfsruimtes. Op de eerste verdieping komen kantoorruimtes en appartementen. In totaal zouden er circa 75 appartementen gerealiseerd worden, waarvan 1/3 deel sociale woningen. De informatiebijeenkomst was mede bedoeld om meningen helder te krijgen, het bouwplan en de inrichting van de openbare ruimte hierop verder uit te werken en bezwaren voor zover mogelijk weg te nemen.

Vanaf de bijeenkomst op 12 mei is er met alle betrokkenen een stevige dialoog gevoerd over het schetsplan Overstaete. Dit heeft geleid tot ingrijpende bijstellingen van het plan, waarbij partijen hebben uitgesproken dat er nu sprake is van een evenwichtig ontwerp. Er is geluisterd naar en rekening gehouden met de inbreng vanuit de buurt. De ontwikkelaar kan op basis van draagvlak een mooi programma realiseren en de gemeente ziet een deel van haar woningbouwambities ingevuld worden. De omwonenden, de Initiatiefgroep Kwakelkade, Stichting Het Schermer-eiland, Buurtcomité ORF, Bewonersvereniging 'Hart van Alkmaar', molen 't Roode Hert en de gemeente Alkmaar worden door Hein Jong Projectontwikkeling bedankt voor hun inzet en bijdragen in de dialoog en het participatieproces.



Stroeve start participatie

De bewonersparticipatie voor dit project is gestart met een digitale informatie-avond op woensdag 12 mei 2021. Deze bijeenkomst heeft veel feedback en weerstand vanuit de omwonenden opgeleverd. Het formele traject over de herontwikkeling is in het najaar van 2021 gestart. Tot aan dat moment werd de tijd benut om het bouwplan en de inrichting van de openbare ruimte uit te werken, waarbij alle inbreng en aandachtspunten serieus werden afgewogen. Het blijft voor iedereen mogelijk om te reageren op [redacted]@overstaete.nl

Zie ook <https://www.overstaete.nl/>

Er waren tijdens deze eerste meeting 45 deelnemers ingelogd; in de studio waren aanwezig: [redacted] (stedenbouwkundige Alkmaar), [redacted] (adviseur RO Alkmaar), Hein Jong (ontwikkelaar), [redacted] (ontwikkelaar) en de sprekers [redacted] (projectleider gemeente Alkmaar), [redacted] (omgevingsadviseur Visser & van Dam) en [redacted] (architect BRTA). De bijeenkomst werd begeleid door gastheer [redacted] van Team de Haas.

De weergave van deze avond (video) en de verwerking van alle gestelde vragen staat op de pagina <https://www.overstaete.nl/info-12-mei>

De namen van bewoners zijn in de weergave geblurred vanwege de privacy.

Iedereen die persoonlijk met de initiatiefnemer heeft gecommuniceerd via de mail heeft ook persoonlijk via de mail een reactie teruggekregen. Een digitale nieuwsbrief is ingezet om regelmatig te communiceren met belangstellenden. Inmiddels gaat de nieuwsbrief naar 212 mailadressen. De initiatiefnemer heeft op 27 mei het voortouw genomen om met een aantal omwonenden in kleinere setting rond de tafel te gaan op 9 en 30 juni. Dit naar aanleiding van contact met verschillende bewoners. Er was veel weerstand tegen de hoogte van het schetsplan en de uitgangspunten/kaders van het ontwikkelbeeld Overstad.

Op woensdagavond 9 juni en op woensdagavond 30 juni 2021 is in kleinere setting overlegd met een zevental bewoners die uitgebreider gereageerd hebben op het schetsplan. Deze bewoners hebben zich verenigd in de Initiatiefgroep Kwakelkade. Ook met vertegenwoordigers van Korenmolen 't Roode Hert vond overleg plaats.

Succesvol vervolg participatie

Op donderdagavond 8 juli organiseerden wij een vervolgbijeenkomst voor alle belangstellenden. Gelukkig konden we elkaar met inachtneming van de 1,5 meter regel fysiek ontmoeten. Architect [redacted] presenteerde deze avond een alternatief schetsplan (met losse volumes) waarbij kritiekpunten vanuit de bewonersparticipatie ten opzichte van het eerste schetsplan (gesloten bouwblok met hoogteaccent op de hoek Kwakelkade-Oosterweezenstraat) waren verwerkt. Na de presentatie was er gelegenheid om op de presentatie in te gaan en werd de deelnemers gevraagd om hun mening kenbaar te maken via een vragenformulier.

De reacties van de deelnemers aan de bewonersparticipatie op donderdagavond 8 juli 2021 staan op <https://www.overstaete.nl/info-8-juli>



Op donderdagavond 14 oktober is er een vervolgbijeenkomst over de herontwikkeling georganiseerd met vertegenwoordigers van de Initiatiefgroep Kwakelkade, Stichting Het Schermereiland, Buurtcomité ORF, Bewonersvereniging 'Hart van Alkmaar', molen 't Roode Hert, de gemeente Alkmaar en het project Overstaete.

Met architect [REDACTED] (architect BRTA) bespraken we de stand van zaken van het schetsplan. Landschapsarchitect [REDACTED] (La4sale) stelde zich voor kreeg goede ideeën/wensen mee vanuit de bijeenkomst voor de inrichting van het groen op maaiveldniveau en de daktuinen. We maakten kennis met [REDACTED] de nieuwe projectleider a.i. van de gemeente Alkmaar. En [REDACTED] (Adviseur Ruimtelijke Ordening Visser & van Dam) gaf een toelichting op de procedures.

Het schetsplan (met vier losse volumes) is verder uitgewerkt en gepresenteerd op 14 oktober. Ten opzichte van de presentatie op 8 juli is het hogere gebouw op het middenterrein gedraaid (ten gunste van de vrije windvang voor de molen) en zijn rooilijnen aangepast. De uitwerking van het schetsplan viel in goede aarde. Er bleven nog wat vraagpunten open, zoals de wens om aan de zijde van de Oosterweezenstraat enige variatie in hoogte aan te brengen door een deel van de bebouwing wat lager te realiseren. De oplossingen hiervoor van de kant van de architect zijn in een informele bijeenkomst met de Initiatiefgroep Kwakelkade op 23 november met instemming getoetst.

Zie ook <https://www.overstaete.nl/info-14-oktober>

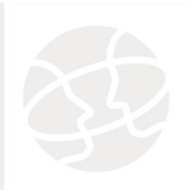
Op donderdagmiddag 25 november vond de laatste grote bijeenkomst plaats in het kader van de participatie, voorafgaand aan het aanvragen van de omgevingsvergunning bij de gemeente voor fase 3. Architect [REDACTED] (BRTA) presenteerde zijn actuele ontwerp voor de bebouwing en landschapsarchitect [REDACTED] (landschapsarchitect La4sale) nam ons mee in zijn visie voor de inrichting van het groen op maaiveldniveau en de daktuinen. Voor degenen die er niet bij konden zijn is een video gemaakt met een integrale opname van de bijeenkomst. Als gevolg van de coronamaatregelen was deze bijeenkomst vervroegd van 19.30 uur naar 16.30 uur.

Zie ook <https://www.overstaete.nl/info-25-november>

Ingrijpende bijstellingen van het schetsontwerp

De bewonersparticipatie en dialoog met alle betrokkenen heeft tot veel aanpassingen van het schetsplan geleid. Het hoogteaccent (negen bouwlagen) van ruim 29 meter op de hoek van de Kwakelkade en Oosterweezenstraat is verlaagd naar 17,2 meter (vijf bouwlagen). Het 'massieve' ontwerp is speelser en luchtiger geworden met vier losse volumes en doorkijkjes vanaf de Kwakelkade en ook variatie in hoogte (vier en vijf lagen) aan de zijde van de Oosterweezenstraat. Aan de Kwakelkade is meer oppervlakte voor groen vrijgemaakt. Zo ligt in het actuele ontwerp de maximale hoogte van 17,20 meter bij de twee losse bouwvolumes aan de Kwakelkade (mid-blok en blok bij Seats & Sofas) op 12,5 meter afstand van de perceelgrens. Bij een vergelijking van de zonnestudies presteert dit actuele ontwerp hierdoor gelijkwaardig ten opzichte van een gebouw van 15 meter hoogte op de perceelgrens dat past binnen het huidige bestemmingsplan.

De technische installaties zullen zoveel mogelijk uit het zicht worden onttrokken door deze te integreren binnen het gebouw. De ingang voor het parkeren komt aan de Kwakelkade. De wens



van de bewoners is dat de uitgang van het parkeren aan de Oosterweezenstraat komt. Hiervoor moet de nieuwe garage gekoppeld worden aan de bestaande garage. Dat blijkt op dit moment niet haalbaar. Ten aanzien van de inrichting van het groen zijn de wensen vanuit de participatie gehonoreerd. Het actuele plan wordt breed gedragen en is ter beoordeling aan de welstandscommissie voorgelegd.

Op 8 september 2022 is het uitgewerkte ontwerp van Overstaete fase 2 + 3 aan de initiatiefgroep Kwakelkade gepresenteerd. In dit ontwerp zitten, mede als gevolg van de participatie en de eisen van de welstand 60 woningen, 10 minder dan oorspronkelijk bedoeld. De hoogte van het gebouw op het binnenterrein en van de liftschacht is lager is geworden dan het ontwerp van 25 november 2021, met minder ballustrades en op de bovenste verdieping maisonnettes. Dit actuele ontwerp werd positief ontvangen door de initiatiefgroep.

Tijdens de participatie is op aangeven van omwonenden een alternatieve oplossing uitgewerkt voor het laden en lossen van Kwantum en Leen Bakker met in- en uitsteken via de Oosterweezenstraat. Deze oplossing blijkt echter niet haalbaar te zijn. De vakgroep verkeer van de gemeente Alkmaar heeft het plan getoetst. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid vindt zij het zeer ongewenst dat vrachtverkeer achteruit de Oosterweezenstraat op rijdt. De gemeente ziet dus graag een laad en los circuit, zoals oorspronkelijk ontworpen, met de doorgang Kwakelkade op de begane grond helemaal rechts gesitueerd direct naast Seats and Sofas.

De aanvraag voor de omgevingsvergunning voor fase 3 is begin november 2022 ingediend bij de gemeente Alkmaar. Het formele traject van de herontwikkeling is gefaseerd gestart met een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor fase 2 eind september.

Fase 2 past binnen het bestemmingsplan, de reguliere vergunningsprocedure (doorlooptijd 8 weken) is van toepassing. Het betreft de realisatie van bedrijfsfuncties op de begane grond (buitenhoogte 5,30 meter + peil, minus vloeren: beschikbare binnenhoogte 4,20 meter) en een parkeerkelder tussen het pand van Willkos Kapperswereld en het pand van Seats & Sofas. De binnenhoogte van 4,20 meter is nodig om in het gebouw (bedrijfsruimte) met vrachtwagens te kunnen laden en lossen, maar bijvoorbeeld ook om bestaande huurders als Willkos en Seats & Sofas eventueel alternatieve huisvesting aan te kunnen bieden binnen de transformatie als geheel. Het ontwerp van fase 2 wordt door de gemeente in samenhang met fase 3 beoordeeld.

Fase 3 bestaat uit de verdere realisatie van het gehele plan met bedrijfsfuncties, woonappartementen en uitbreiding van de parkeerkelder. Fase 3 (het schetsplan met vier losse volumes) sluit uiteraard naadloos aan op fase 2. Voor fase 3 is een uitgebreide procedure (doorlooptijd 26 weken) van toepassing.

Zie ook <https://www.overstaete.nl/impressie>

Op deze pagina staan artist impressions van het actuele ontwerp van Overstaete november 2022 (zonder hoogteaccent met vier losse volumes) en een indruk van het eerste schetsplan van 12 mei Overstaete (gesloten bouwblok, met hoogteaccent) met filmpjes van de in de loop van de tijd uitgevoerde zonne/schaduwstudies.



Oude situatie





Nieuwe situatie





Overzicht participatietraject aan de hand van checklist

1 De benaderde personen/doelgroepen:

- Omwonenden, Stichting Het Schermereiland, Buurtcomité ORE, Bewonersvereniging Hart van Alkmaar, VVE NoorderArcade/Il Palazzo, VVE Vriesche Poort: later verenigd in Initiatiefgroep Kwakelkade
- Stichting molen 't Roode Hert
- Bedrijvenvereniging Overstad

2 De gebruikte communicatiemiddelen om de gewenste doelgroepen te bereiken:

- Telefonisch persoonlijk, directe communicatie en via mailberichten vanuit [REDACTED]@overstaete.nl
- Website www.overstaete.nl is op 30 april 2021 live gegaan en tijdens het traject is de info (waaronder de schetsontwerpen) steeds geactualiseerd; site staat nog steeds live
- 13 digitale Nieuwsbrieven via Mailchimp platform (aantal ontvangers is gegroeid naar 212 mailadressen):
 - Digitale nieuwsbrief 7 juni 2021 terugblik + video van 12 mei digitale meeting
 - Digitale nieuwsbrief 28 juni 2021 met invitatie voor 8 juli 19.30 uur
 - Digitale nieuwsbrief 16 juli 2021 met inhoud vervolg 8 juli
 - Digitale nieuwsbrief 23 september 2021 met invitatie voor 14 oktober 19.30 uur
 - Digitale nieuwsbrief 4 november 2021 met invitatie voor 25 november 19.30 uur
 - Digitale nieuwsbrief 19 november 2021 meeting 25 november vervroegd naar 16.30 uur
 - Digitale nieuwsbrief 7 december 2021 + video van 25 november
 - Digitale nieuwsbrief 13 maart 2022 Start werkzaamheden maandag 14 maart
 - Digitale nieuwsbrief 16 maart 2022 Omgevingsvergunning fase 2 + wethouder [REDACTED]
 - Digitale nieuwsbrief 26 augustus 2022 Start sloop Willkos maandag 29 augustus
 - Digitale nieuwsbrief 30 augustus 2022 rectificatie klachten melden per mail
 - Digitale nieuwsbrief 30 december 2022 Willkos gesloopt, info meeting 8 september, stand van zaken en nieuwjaarswensen
 - Digitale nieuwsbrief 8 februari 2023 Werkzaamheden begane grond vlinderen fase 2
- Opvallende gedrukte uitnodiging (4 pagina's A4) is op vrijdag 30 april 2021 huis aan huis verspreid bij 625 huishoudens in het met de gemeente Alkmaar overeengekomen gebied, waaronder:
 - Woonarken Kwakelkade 1-18 / 19-23
 - Oosterweezenstraat (Il Palazzc) 201-235 / 301-335 / 401-435
 - Noorderkade
 - Trappenhuis D 6de – 8ste verdieping 604-606 /702-704/801/803
 - Trappenhuis C 6de – 9de verdieping 602-603 /700-701/800/900
 - Trappenhuis B 6de verdieping 600-601
 - Trappenhuis B zijde Kwakelkade nrs 200 t/m 510
 - Trappenhuis A 3de – 6de verdieping 300-304 /400-404/500/504
 - Appartementengebouw Noorderkade/Frieseweg 1D / 9C
 - Hoornsekade 1-22 / 23-26
 - Hamei 1-17
 - De Friese Poort 108-130
 - De Friese Poort 2-106
 - De Friese Poort 1-55
 - Buitenpoort 1-18



- Binnenpoort 1-5 / 2-16
- Zaagmolenstraat 1-11c / 13-23 / 25-35
- Zaagmolenstraat 2-36
- Houthavenstraat 1-45
- Rekerstraat 1- 61
- Papiermolenstraat 1 / 2-18
- Zeswielenstraat 2-30 / 3-15
- De Overtoom 2
- Frieseweg 51-109 / 21-49
- Korenmolen 't Roode Hert / [redacted]
- Reales / Kwakelhuis [redacted] BV
- Bedrijvenvereniging Overstad
- Lijst met ontwikkelaars op Overstad

3 De gebruikte participatiemethoden: tien (participatie)bijeenkomsten

Het participatietraject is begeleid door een professioneel communicatiebureau, namelijk Team de Haas uit Alkmaar. De bijeenkomsten vonden plaats onder extern voorzitterschap van [redacted]. Bij alle bijeenkomsten (behalve op 23 november, 3 februari en 8 september) is de projectleider van de gemeente Alkmaar met collegae aanwezig geweest.

Woensdag 12 mei 2021 om 19.30 uur

1ste bijeenkomst 'schetsplan' digitale meeting vanuit Studio Buck Design (met 45 deelnemers omwonenden ingelogd naast deelnemers gemeente en initiatiefnemer in de studio)

Woensdag 9 juni 2021 19.30 uur

participatiebijeenkomst op Kwakelkade in kleine setting met Initiatiefgroep Kwakelkade

Woensdag 23 juni 2021 10.00 uur

Molenstichting + adviseurs via Teams

Woensdag 30 juni 2021 19.30 uur

participatiebijeenkomst op Kwakelkade in kleine setting met Initiatiefgroep Kwakelkade

Donderdag 8 juli 2021 19.30 uur

fysieke grote participatiebijeenkomst op Kwakelkade (alternatief schetsplan losse volumes + vragenlijst)

Donderdag 14 oktober 2021 19.30 uur

fysieke grote participatiebijeenkomst op Kwakelkade (losse volumes + input groen)

Dinsdag 23 november 2021 18.15 uur

Initiatiefgroep Kwakelkade in kleine setting bij BRTA (knelpunt Oosterweezenstraat)

Donderdag 25 november 2021 16.30 uur

fysieke grote participatiebijeenkomst op Kwakelkade (akkoord op plan + presentatie uitwerking groen)



Donderdag 3 februari 2022 20.00 uur

Hein Jong en afvaardiging Initiatiefgroep Kwakelkade (terugblik op participatie)

Donderdag 8 september 2022 20.00 uur

overleg met Initiatiefgroep Kwakelkade inzake alternatief trillingsmeter voor niet doorgaan nulmeting en update ontwerp

4 Wie hebben er uiteindelijk aan de participatie hebben meegedaan?

Alle benaderde personen en doelgroepen hebben meegedaan.

5 Zijn er doelgrepen gemist en wat is er aan gedaan om die alsnog te bereiken?

De doelgroep woningzoekenden is niet betrokken in dit traject. Er is geen actie ondernomen om ze erbij te betrekken. Dit vooral om de communicatie met de direct betrokken omwonenden niet te verstoren.

6 Randvoorwaarden die bij de start van de participatie zijn meegegeven:

Het niveau van participatie voor dit project is 'adviseren', de derde trede op de participatieladder. Dit niveau is met de gemeente afgestemd en passend bij het project (ook bevestigd per mail door [redacted] op 24 april). Daar ligt aan ten grondslag dat het gemeentelijk beleid ten aanzien van Overstad al was vastgelegd. Je kunt op Overstad alleen ontwikkelen binnen de vastgestelde kaders. Over die kaders mag iedereen een andere mening hebben, maar dat valt buiten de participatie voor de herontwikkeling van de Kwakelkade 21 (fase 2+3). De initiatiefnemer is het participatietraject eind april 2021 gestart met een grote oogst aan reacties. Participatie is vormvrij en de instrumenten voor dit traject zijn bewust gekozen en afgestemd met de gemeente. De communicatie over alle inbreng en afwegingen was transparant door publicaties op de site en in nieuwsbrieven.

Op 16 april 2021 heeft initiatiefnemer (via [redacted] Visser & van Dam) het concept participatieplan aan de gemeente voorgelegd. Dit concept is op dinsdag 20 april om 9.00 uur via Teams met de gemeente [redacted] adviseur omgevingsrecht, [redacted] juridisch adviseur omgevingsrecht, [redacted] Senior Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling en [redacted] met de initiatiefnemer [redacted] [redacted] BRTA en [redacted]

Team de Haas - Hein Jong Projectontwikkeling) besproken. Op 24 april heeft de gemeente per mail positief met aanvullende tips op het voorstel gereageerd.

7 Waren de rollen, taken en verantwoordelijkheden van alle betrokkenen duidelijk?

De rollen, taken en verantwoordelijkheden van alle betrokkenen waren duidelijk. De initiatiefnemer heeft als rol een plan te ontwikkelen, het participatieproces te organiseren en advies te vragen aan participanten. Participanten hebben de rol om advies te geven aan initiatiefnemer. Initiatiefnemer neemt wensen, ideeën en bezwaren van participanten mee met de planvorming en maakt hierin een weging. Omwonenden mogen wensen uitten en ideeën inbrengen. De initiatiefnemer neemt wensen/ideeën mee in de verdere uitwerking van het plan. Het doel is om meningen helder te krijgen, het plan hierop verder uit te werken en mogelijke bezwaren weg te nemen zodat meer draagvlak wordt gecreëerd.



De gemeente heeft in meerdere beleidstukken de visie voor Overstad vastgesteld (ontwikkelvisie Overstad, aanvullend kader, NvU openbare ruimte en Ontwikkelbeeld Overstad). Deze beleidstukken zijn bekendgemaakt. Omwonenden waren dus op de hoogte (of hadden op de hoogte kunnen zijn) van het feit dat het gebied ontwikkeld zal gaan worden. De initiatiefnemer maakt plannen om deze visie uit te voeren. Het plan van de initiatiefnemer past binnen de gemeentelijke visie.

De gemeente heeft een beleidsvisie vastgesteld voor het plangebied. De initiatiefnemer voert deze visie uit door plannen in te dienen. De rol van de gemeente is om de visie uit te leggen aan omwonenden. De gemeente heeft een rol als plantoetsers: de gemeente toetst het plan aan beleid, omgevingsaspecten, of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en toetst de maatschappelijke en financiële haalbaarheid.

Het college van b&w neemt besluiten en maakt hierbij een belangenafweging. Bezwaren van omwonenden worden hierin meegenomen. Het college van b&w kan bij de uiteindelijke besluitvorming (beargumenteerd) afwijken.

Belanghebbenden hebben via de wettelijke (uitgebreide Wabo) procedure mogelijkheid om zienswijzen in te dienen tegen ontwerp besluiten en beroep in te stellen tegen definitieve besluiten. De gemeente houdt zich hierbij aan de wettelijke verplichtingen t.a.v. bekenmaking/publicatie van de (ontwerp) besluiten.

Op dinsdag 11 mei 2021 is er om 10.00 uur een afstemming via Teams geweest tussen de gemeente Alkmaar [redacted] en [redacted] met de initiatiefnemer [redacted] en [redacted] voor de organisatie van eerste 'digitale' participatiebijeenkomst op 12 mei 2021.

8 De inhoudelijke resultaten van het participatieproces en minderheidsstandpunten:

De bewonersparticipatie en dialoog met alle betrokkenen hebben tot veel en drastische aanpassingen van het oorspronkelijke schetsplan geleid. Aan nagenoeg alle wensen voortvloeiend uit de participatie is voldaan. Op donderdag 25 november 2021 vond de laatste grote fysieke participatiebijeenkomst plaats op de locatie Kwakelkade. De deelnemers gaven groen licht op het plan en de uitwerking van het groen. Op 8 september 2022 is het actuele ontwerp van Overstaete fase 2 + 3 aan de afgevaardigden van de initiatiefgroep Kwakelkade gepresenteerd. In het actuele ontwerp zitten, mede als gevolg van de participatie en de eisen van de welstand 60 woningen, 10 minder dan oorspronkelijk bedoeld. De hoogte van het gebouw op het binnenterrein en van de liftschacht is lager is geworden dan het ontwerp van 25 november 2021, met minder ballustrades en op de bovenste verdieping maisonnettes. Dit actuele ontwerp werd positief ontvangen door de initiatiefgroep.

De bedrijvenvereniging Overstad heeft zich vanaf de start van het traject achter de initiatiefnemer geschaard, maar heeft zicht tijdens het participatietraject op de achtergrond gehouden. Molenstichting t Roode Hert is (uiteraard succesvol) opgekomen voor haar belang voor behoud van windvang. Er zijn ook individuele reacties van omwonenden en anderen geweest die positief waren over het initiële voorstel met de negen bouwlagen en het hoogteaccent.



9 Adviezen, opmerkingen en keuzes die zijn overgenomen bij de uitwerking van het initiatief:

Het hoogteaccent (negen bouwlagen, eerste schetsvoorstel 12 mei 2021) van ruim 29 meter op de hoek van de Kwakelkade en Oosterweezenstraat is verlaagd naar 17,2 meter (vijf bouwlagen). Het 'massieve' ontwerp is speelser en luchtiger geworden met vier losse volumes en doorkijkjes vanaf de Kwakelkade en ook variatie in hoogte (vier en vijf lagen) aan de zijde van de Oosterweezenstraat. Aan de Kwakelkade is meer oppervlakte voor groen vrijgemaakt. Zo ligt in het actuele ontwerp de maximale hoogte van 17.20 meter bij de twee losse bouwvolumes aan de Kwakelkade (middenblok en blok bij Seats & Sofas) op 12,5 meter afstand van de perceelgrens. Bij een vergelijking van de zonnestudies presteert dit actuele ontwerp hierdoor gelijkwaardig ten opzichte van een gebouw van 15 meter hoogte op de perceelgrens dat past binnen het huidige bestemmingsplan. De technische installaties zullen zoveel mogelijk uit het zicht worden onttrokken door deze te integreren binnen het gebouw. Ten aanzien van de inrichting van het groen zijn de wensen vanuit de participatie gehonoreerd. Het actuele plan wordt breed gedragen.

10 Adviezen, opmerkingen en keuzes die niet zijn overgenomen:

De ingang voor het parkeren komt aan de Kwakelkade. De wens van de bewoners is dat de uitgang van het parkeren aan de Oosterweezenstraat komt. Hiervoor moet de nieuwe garage gekoppeld worden aan de bestaande garage. Dat blijkt op dit moment niet haalbaar.

Tijdens de participatie is op aangeven van omwonenden een alternatieve oplossing uitgewerkt voor het laden en lossen van Kwantum en Leen Bakker met in- en uitsteken via de Oosterweezenstraat. Deze oplossing blijkt echter niet haalbaar te zijn. De vakgroep verkeer van de gemeente Alkmaar heeft het plan getoetst. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid vindt zij het zeer ongewenst dat vrachtverkeer achteruit de Oosterweezenstraat op rijdt. De gemeente ziet dus graag een laad en los circuit, zoals oorspronkelijk ontworpen, met de doorgang Kwakelkade op de begane grond helemaal rechts gesitueerd direct naast Seats and Sofas.

11 De wijze waarop de resultaten en wat daarmee is gedaan zijn teruggekoppeld naar de participanten:

Via de (participatie)bijeenkomsten, de communicatiekanalen van het project (mail, site en nieuwsbrieven) en middels directe (soms ook informele) communicatie met de Initiatiefgroep Kwakelkade is het proces transparant geweest en zijn voortgang, vervolgstappen en tijdspad steeds teruggekoppeld.

Daarnaast zijn er ook veel journalistieke publicaties over het project geweest in lokale/regionale media:

Woensdag 12 mei 2021

NH Nieuws / Tom Jurriaans Omwonenden Overstad maken zich zorgen over hoogbouw:
'Het past hier niet' video buurtbewoners / locatie

Donderdag 3 juni 2021

'Bezwaren tegen negen bouwlagen' / 'Ruimte voor aanpassingen beperkt' Alkmaarsche Courant /



Vrijdag 4 juni 2021

Flessenpost Alkmaar: Brief De bewoners van il Palazzo, Kwakelkade, Friese Poort en Rekerbuurt

Woensdag 9 juni 2021

'Meepraten mag, maar niet over de hoogte' Alkmaarsche Courant / [REDACTED]

Donderdag 10 juni 2021

'Inspraak? Daar gaat de gemeente over' Alkmaarsche Courant / [REDACTED]

Dinsdag 29 juni 2021

'Motie waar geen partij tegen kan zijn aangenomen' Alkmaarsche Courant / [REDACTED]

Donderdag 26 augustus 2021

'Hoogte is dus niet heilig' Alkmaarsche Courant / [REDACTED]

Donderdag 26 augustus 2021

NH Nieuws / [REDACTED] 'Omwonenden stuk meer gerustgesteld door nieuwe plannen
hoogbouw Overstad'

Zaterdag 23 oktober 2021

'Overstaete, inmiddels versie nummer zoveel' Alkmaarsche Courant / [REDACTED]

Donderdag 18 november 2021

'Elly Konijn wil vaart maken met Overstad' Alkmaarsche Courant / [REDACTED]

Zaterdag 11 december 2021

'Overstaete op losse schroeven' / 'Ontwikkelaar is het zat' Alkmaarsche Courant / [REDACTED]
[REDACTED]

Maandag 13 december 2021

'PvdA stomverbaasd' Alkmaarsche Courant

Dinsdag 14 december 2021

'PvdA snapt niets van vertraging' Alkmaarsche Courant

Maandag 27 december 2021

spread Alkmaarsche Courant ex wethouder Paul Verbruggen 'De ontwikkelaar heeft een enorme
buiging gemaakt'

Vrijdag 21 januari 2022

'Waar is het dak' / 'Overstaete wacht op groen licht' Alkmaarsche Courant / [REDACTED]

Ook publicatie aan de hand van persbericht opgesteld door initiatiefnemer samen met Gemeente
Alkmaar:

Maandag 14 maart 2022

Alkmaars Nieuws 'Bouwwerkzaamheden van start'



Dinsdag 15 maart 2022

Rodi 'Bouwwerkzaamheden van start'

Dinsdag 15 maart 2022

Alkmaar Centraal 'Bouwwerkzaamheden van start'

Dinsdag 15 maart 2022

Beat FM video 'Bouw van start'

Woensdag 16 maart 2022

'Woningen Overstaete komen er toch' Alkmaarsche Courant / [REDACTED]

Vrijdag 18 maart 2022

Alkmaars Kanaal 'Bouwwerkzaamheden van start'

Vrijdag 18 maart 2022

Flessenpost Alkmaar: Project Overstaete van start

12 Evaluatie van de participatie:

Op donderdag 3 februari 2022 is er om 20.00 uur een bijeenkomst geweest tussen Hein Jong (de initiatiefnemer/ontwikkelaar zelf; bij de eerdere bijeenkomsten liet Hein Jong zich vertegenwoordigen door zijn adviseurs), communicatie-adviseur [REDACTED] en een afvaardiging van de Initiatiefgroep Kwakelkade voor een terugblik op de participatie. Er is geconstateerd dat de participatie ongelukkig van start ging met wantrouwen vanuit de buurt jegens de ontwikkelaar en een voor de omwonenden frustrerende digitale meeting (i.v.m. corona) op 12 mei 2021 die onvoldoende ruimte bood tot dialoog. Er was ook veel weerstand tegen de gemeentelijke kaders voor de bouwhoogte. De ontwikkelaar is van mening dat de wijze waarop omwonenden op voorhand schetsvoorstellen van het plan manipuleerden en veel groter in de omgeving positioneerden dan werkelijk het geval is (en deze via facebook en mail breed hebben verspreid) ook niet heeft bijgedragen aan een soepele start. Het initiatief van de ontwikkelaar om met een aantal omwonenden eerst in kleine setting verder te gaan werd gewaardeerd. Via een aantal fysieke bijeenkomsten in kleine setting is er vervolgens aan een alternatieve oplossing gewerkt, waardoor het vertrouwen terug kwam. De vervolgbijeenkomsten zijn vervolgens steeds, met inachtname van de coronabeperkingen, fysiek georganiseerd. Uiteindelijk wordt er vanuit de omwonenden tevreden teruggekeken op het participatietraject en de bereikte resultaten. Vanuit het oogpunt van de ontwikkelaar is er een scheve balans in het bereikte resultaat in het nadeel van de ontwikkelaar, met name vanwege het inleveren van appartementen aan de Oosterweezenstraat en de hogere bouwkosten voor de realisatie. Dit aspect is op deze avond uitgesproken. De Initiatiefgroep Kwakelkade heeft uitgesproken achter het bereikte resultaat te staan en dit te zullen verdedigen naar omwonenden, andere participanten en de gemeente.

13 Voor alle betrokkenen is het duidelijk hoe het traject van het initiatief verder verloopt:

Middels de digitale nieuwsbrieven zijn alle betrokkenen op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen en het indienen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning in november 2022 bij de gemeente.



TdH [strategy + creation]



072 511 511 4

www.teamdehaas.nl