Bijlage 8
Participatierapport



Participatierapport

Alkmaar Rogier van der Weydestraat 4

11 augustus 2022

Inleiding

Aan de Rogier van der Weydestraat 4 in Alkmaar staat een voormalig kantoorpand. Vastgoedonderneming Elfi heeft plannen om dit pand te transformeren tot een woongebouw met 52 appartementen, variërend in grootte (50 – 80 m²) en opzet. De bestaande bebouwing krijgt een opbouw van twee bouwlagen, die binnen hetzelfde raster als het huidige gebouw omhoog trappen. Aan de linker- en rechterzijde van het gebouw komen privétuinen en een gemeenschappelijke tuin.

In juni 2022 is het voorlopig ontwerp (VO) voorgelegd aan de welstandscommissie. Hun reactie was positief. Om de plannen te realiseren is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

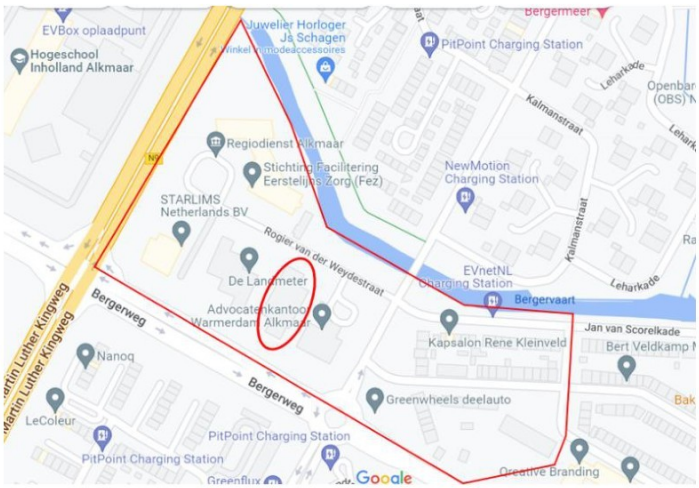
Participatietraject

Het participatietraject liep in juli 2022 en was in de eerste plaats gericht op het informeren van de directe omgeving. De aanpak van het traject is in juni 2022 vastgelegd in een participatieplan en bestond uit de volgende onderdelen:

1: Aankondiging plannen en werving voor inloopbijeenkomst
2: Inloopbijeenkomst

1. Aankondiging plannen en werving voor inloopbijeenkomst

Begin juli is er een huis-aan-huisbrief verspreid om de omgeving te informeren over de plannen voor de Rogier van der Weydestraat 4 en de inloopbijeenkomst op donderdag 14 juli 2022. Het verspreidingsgebied (weergegeven op onderstaande kaart) was in overleg met de gemeente Alkmaar bepaald en omvatte ruim 330 adressen.



Verspreidingsgebied huis-aan-huisbrief

Emailadres voor tussentijdse vragen en vervolgcommunicatie
In aanloop naar de inloopbijeenkomst konden vragen worden gesteld via het emailadres alkmaar@elfi.nl. Ook na de bijeenkomst kon men hier terecht met vragen en opmerkingen.
In de brief is aangekondigd dat de vervolgcommunicatie uitsluitend per mail zal verlopen. Aanmelden voor de digitale nieuwsbrief kon via bovenstaand emailadres.

2. Inloopbijeenkomst

Tijdens het participatietraject is er één bijeenkomst georganiseerd. Het ging om een inloopbijeenkomst op donderdag 14 juli 2022, die plaatsvond in het voormalige kantoorpand op de projectlocatie.

Circa 20 mensen bezochten de inloopbijeenkomst. De aanwezigen konden de verschillende informatieborden (bijlage II) bekijken waarop het VO werd getoond, en vragen stellen aan het projectteam. Vanuit Elfi waren [redacted] en [redacted] aanwezig, namens ENZO architecten was [redacted] aanwezig.



Informatiebord

Omdat het een inloopbijeenkomst was, waren er geen plenaire presentaties. Hierdoor was er gelegenheid voor het team om in gesprek te gaan met de omwonenden. Doordat de bijeenkomst was opgedeeld in twee tijdslots was hier ook voldoende tijd voor.
Bij binnenkomst ontvingen de bezoekers een reactieformulier (bijlage

III) waarop zij eventuele suggesties of aandachtspunten konden meegeven. Dit kon ook op een later moment, via het emailadres alkmaar@elfi.nl.

Reacties en vragen
Tijdens de inloopbijeenkomst klonken er overwegend positieve reacties. Het VO viel bij de belanghebbenden in de smaak, onder meer omdat het bestaande gebouw wordt hergebruikt en het ontwerp een groen karakter heeft. Men is blij dat het leegstaande kantoorpand een nieuwe invulling krijgt, en dat er woningen worden gerealiseerd.
Enkele aandachtspunten van de belanghebbenden zijn de mogelijke geluidsoverlast van de nabij gelegen Martin Luther Kingweg en het parkeren.
Tijdens de bijeenkomst zijn er ook veel vragen gesteld. De meeste vragen gingen over het programma en de planning.
In het verslag van de inloopbijeenkomst (bijlage IV) is een overzicht met alle vragen en reacties opgenomen.

Vervolgproces

Het definitieve participatieverslag wordt ter besluitvorming aangeboden aan de gemeente. Medio september 2022 wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend.

Het projectteam is blij met de vele positieve reacties op de plannen voor de Rogier van der Weydestraat 4. De meegegeven aandachtspunten en suggesties zullen worden verkend om te kijken in hoeverre ze passen binnen de verdere uitwerking van het ontwerp.

Het emailadres alkmaar@elfi.nl blijft voorlopig in de lucht. Geïnteresseerden die zich hebben aangemeld voor de digitale nieuwsbrief ontvangen nog een nieuwsupdate met het verslag van de inloopbijeenkomst. En als er tussentijdse ontwikkelingen zijn, worden ze hiervan op de hoogte gesteld via de nieuwsbrief.

We danken alle betrokkenen voor hun inbreng en wensen de gemeente veel wijsheid toe bij de besluitvorming voor dit traject.

Bijlagen

I: Huis-aan-huisbrief / uitnodiging inloopbijeenkomst
II: Informatieborden inloopbijeenkomst
III: Reactieformulier inloopbijeenkomst
IV: Verslag inloopbijeenkomst

Alkmaar, 4 juli 2022

Onderwerp: Uitnodiging inloopbijeenkomst herontwikkeling Rogier van der Weydestraat 4

Geachte heer, mevrouw,

U ontvangt deze brief omdat u woont of werkt in de omgeving van de Rogier van der Weydestraat 4 in Alkmaar. Vastgoedonderneming Elfi heeft plannen om dit voormalige kantoorpand om te bouwen tot een woongebouw. We informeren u hier graag over tijdens een inloopbijeenkomst op donderdag 14 juli.

Wat gaat er gebeuren?
Elfi wil een woongebouw realiseren met 52 appartementen, variërend in grootte (42 – 80 m²) en opzet. De huidige bebouwing blijft staan en krijgt een opbouw van twee verdiepingen. Aan de linker- en rechterzijde van het gebouw komen privétuinen en een gemeenschappelijke tuinen. Op dit moment is er een Voorlopig Ontwerp (VO). Dat is een globale voorstelling van hoe het plan eruit komt te zien.

Inloopbijeenkomst donderdag 14 juli
Wij kunnen ons voorstellen dat u meer over deze plannen wilt weten. We nodigen u dan ook graag uit voor een inloopbijeenkomst op donderdag 14 juli. Tijdens deze bijeenkomst laten wij u het VO zien en informeren wij u over de stappen die genomen moeten worden voordat we een vergunningsaanvraag indienen. De ontwikkelaar en architect zijn aanwezig om het plan toe te lichten en vragen te beantwoorden. Uw opmerkingen, suggesties en aandachtspunten kunt u meegeven via een reactiekaartje of op een later moment per e-mail.

Over Elfi
Elfi is een vastgoedonderneming die de woningmarkt een nieuwe impuls wil geven met het transformeren van bestaande gebouwen naar hoogwaardige woningen tegen een eerlijke prijs met veel aandacht voor de wensen van huurders. Dankzij ons kleine team zijn we in staat om snel te schakelen en houden wij het graag persoonlijk.

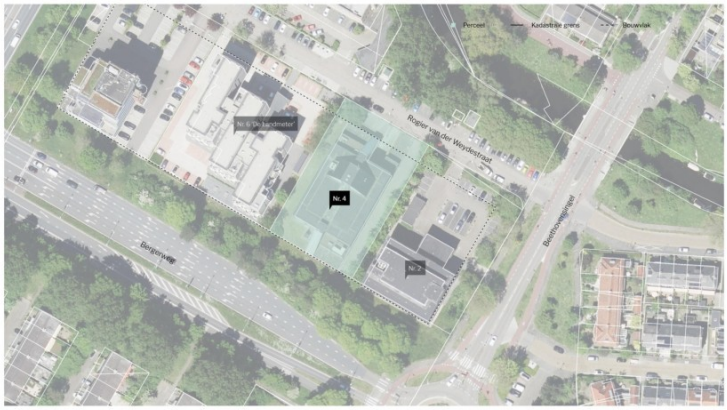
Praktische informatie en aanmelden
Locatie: Rogier van der Weydestraat 4, Alkmaar
Datum: Donderdag 14 juli 2022
Tijdslot 1: 17.00 – 17.45 uur
Tijdslot 2: 17.45 – 18.30 uur
Meld u aan per email via alkmaar@elfi.nl en laat ons weten welk tijdslot u komt.

Vervolgcommunicatie en vragen
Wilt u op de hoogte blijven van de ontwikkelingen? Meld u dan aan voor onze digitale nieuwsbrief via alkmaar@elfi.nl; alle vervolgcommunicatie verloopt per mail. Mocht u in de tussentijd al vragen hebben, dan kunt u ze gerust stellen op dit e-mailadres.

We zien u graag op donderdag 14 juli.

Met vriendelijke groet,
namens team Elfi

Situatie
bestaand







Programma en plan

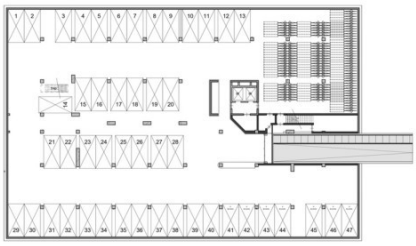
- 52 appartementen variërend in grootte (45-85m²) en indeling
- studio's (20), 2-kamer-(9) en 3-kamerappartementen (23) met een eigen buitenruimte (balkon of tuin)
- gemeenschappelijke tuin
- Huurappartementen voor iedereen: starters, empty-nesters, doorstromers, gezinnen en senioren



Belangrijke data:

uiterste reactiedatum	22 juli 2022
indienen aanvraag omgevingsvergunning	medio september 2022
verwachte start bouw	medio april 2023

Plattegronden - nieuwe situatie



kelder - schaal 1:250



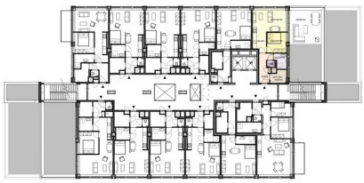
begane grond - schaal 1:250



eerste verdieping - schaal 1:250

elfi
Transformatie
Rogier van der Weydestraat 4
Alkmaar
ENZO® architectuur & interieur

Plattegronden - nieuwe situatie



tweede verdieping - schaal 1:200



derde verdieping - schaal 1:200



vierde verdieping - schaal 1:200

elfi
Transformatie
Rogier van der Weydestraat 4
Alkmaar
ENZO® architectuur & interieur

Impressies
nieuwe situatie











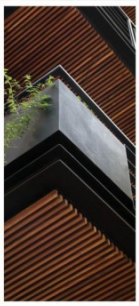
De kozijnen en lateien in de bestaande bouw krijgen de kleur die overeenkomt met de kleur van het metselwerk.

De optopping bestaat uit een raster van donker aluminium zetwerk. Binnen dit raster bestaat de gevel uit glas en donkere gevelbekleding met een verticale structuur.









elfi
Transformatie
Rogier van der Weydestraat 4
Alkmaar
ENZO® architectuur & interieur

Reactieformulier

Laat dit formulier a.u.b. achter in de box bij het verlaten van deze bijeenkomst.

Wat vindt u ***positief*** aan de plannen voor de Rogier van der Weydestraat 4 in Alkmaar?
Welke ***aandachtspunten*** wilt u meegeven?
Welke **wensen, tips of suggesties** heeft u voor de ontwikkelaar, Elfi?
Wilt u op de hoogte blijven van de ontwikkeling? Ja, ik ontvang graag de nieuwsbrief. Mijn e-mailadres: ……..
Heeft u vragen n.a.v. deze bijeenkomst? Stuur dan een mail naar alkmaar@elfi.nl

Verslag

Verslag inloopbijeenkomst Rogier van der Weydestraat

Op donderdag 14 juli 2022 organiseerde Elfi in samenwerking met De Wijde Blik een inloopbijeenkomst om omwonenden en andere belanghebbenden te informeren over de transformatie van de Rogier van der Weydestraat 4 in Alkmaar. De bijeenkomst vond plaats in het voormalige kantoorpand op die locatie. Op diverse panelen werd het plan gepresenteerd. De ontwikkelaar en de architect waren aanwezig om het plan toe te lichten, vragen te beantwoorden en reacties op te halen.

De uitnodiging voor deze bijeenkomst was in de directe omgeving huis-aan-huis verspreid (ca. 340 adressen). Er waren ongeveer 18 mensen aanwezig. Veel van de aanwezigen waren complimenteus over het plan. Een aantal geïnteresseerden heeft zich aangemeld om op de hoogte gehouden te worden over de voortgang van het project. Dit verslag wordt via de digitale nieuwsbrief met hen gedeeld.

Reacties, vragen, opmerkingen

De aanwezigen konden ter plekke reageren op het plan: ofwel door in gesprek te gaan met de ontwikkelaar of architect, of door een reactieformulier in te vullen. Op een later moment per email reageren kon ook.
Onderstaand een overzicht van de vragen die tijdens of na afloop van de bijeenkomst gesteld zijn, met daarbij de gegeven reacties.

Vragen

Voor welke doelgroep wordt er gebouwd?

In principe voor iedereen, van gezinnen tot empty-nesters en starters. Elfi wil hier 52 huurappartementen realiseren, uiteenlopend in grootte en indeling. Het zijn voornamelijk 2- en 3-kamerappartementen, maar er zijn ook studio's.

Waarom komen er alleen huurwoningen?

Elfi is een ontwikkelende belegger en gaat de woningen verhuren. Van verkoop is geen sprake.

Wat doen jullie met afval?

Bewoners kunnen hun restafval (huisvuil) straks kwijt in ondergrondse afvalcontainers.

Krijgt elk appartement een eigen buitenruimte?

De 2- en 3-kamerappartementen hebben een balkon of privétuin. Bewoners van de studio's kunnen gebruikmaken van de gemeenschappelijke tuin naast het gebouw.

De Wijde Blik

Zocherstraat 42-1
1054 LZ Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

—

BTW
NL 8517.09.904.B01
KVK
55434568
IBAN
NL09 RABO 0132 1839 27

Verslag (2/3)

Wordt er in het ontwerp rekening gehouden met de natuur en de biodiversiteit? En hoe?
Om het klimaat op de locatie te verbeteren en geschikt te maken voor een woonfunctie wordt veelvuldig groen toegepast. De grote hoeveelheid verharding in de omgeving van het pand zorgt voor een onaangenaam klimaat in geval van veel zon en warme temperaturen. Dit gaan we zoveel mogelijk terugdringen. Op dit moment bestaat het kavel om het gebouw voor 61% uit verharde oppervlakken. In het nieuwe ontwerp reduceren we dit tot 24% verharding en 10% half-verharding. We planten voornamelijk inheemse soorten groen, omdat die de grootste bijdrage leveren aan de biodiversiteit. Bovendien kiezen we voor groen waarmee we een goed vestigingsklimaat creëren voor kleine diersoorten. Het gebouw krijgt een sedum-dak dat opwarming door de zon tegengaat. En de balkons en dakterrassen worden voorzien van groen langs de balustrades.

Wanneer is de oplevering?
Elfi verwacht medio april 2023 te starten met de realisatie, de oplevering staat geprognotiseerd voor juli 2024.

Hoe lang gaat de bouw duren?
16 maanden

Hoeveel parkeerplaatsen zijn er voorzien
Er komen 47 parkeerplaatsen in de kelder van het gebouw en 9 parkeerplaatsen aan de voorzijde van het gebouw. In de kelder is eveneens ruimte gereserveerd voor het parkeren van scooters.

Waar kan men de fietsen plaatsen?
Er komt een collectieve fietsenstalling in de kelder van het gebouw. Voor bezoekers is een ruimte gereserveerd aan de voorzijde van het gebouw.

Is bij het ontwerp van de tuin rekening gehouden met de bestaande flora en fauna?
Ja, het ontwerp wordt op dit moment verder uitgewerkt door een landschapsarchitect ondersteund door een ecoloog.

Hoeveel sociale huurwoningen worden er gerealiseerd?
30% van de woningen worden verhuurd in het sociale contingent, dat betekent dat 16 appartement worden verhuur conform de huurliberalisatiegrens.

Op welke wijze wordt de omgeving/buurt in het vervolg geïnformeerd?
Verzoek om u e-mailadres achter te laten, zodat in het vervolg de nieuwsbrief gedeeld kan worden. Een projectwebsite wordt in een later stadium gelanceerd.

Waarom duurt het nog zo lang voordat jullie starten met de bouw?

Verslag (3/3)

Het gebouw kent nu nog een kantoor bestemming, voor de nieuwe plannen (wonen) dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Dit vergt de nodige tijd. Kort na het verkrijgen van de onherroepelijke vergunning zal worden aangevangen met de bouw.

Reacties

- Ik vind het positief dat het bestaande gebouw blijft staan en wordt hergebruikt.
- Super plan, leuk en innovatief. Alkmaar heeft meer woningen nodig.
- Mooi plan, het ziet er goed uit.
- Fraaie architectuur, een aanwinst voor de buurt en omgeving.
- Goed initiatief, wat inspeelt op de steeds grotere woningnood.
- Hergebruik is een goede keuze.
- Voor elk wat wils.
- Alles beter dan een leegstaand kantoor
- Prima doelgroep, huurappartementen
- Parkeren van de toekomstige bewoners niet in de wijk

Wensen, tips, suggesties

- Parkeerplaatsen
- Zorg dat je voldoende maatregelen neemt om geluidsoverlast van de Martin Luther Kingweg te voorkomen.
- Geluidsdicht
- Sportschool
- Klimaat