

VERSLAG VRAGEN/OPMERKINGEN DEELNEMERS DIGITALE INFORMATIEBIJEENKOMST KRAAKMANTUINEN 26/01/2022

PRESENTATIE:

Voor de kerst van 2021 is de planologie op orde gesteld. Nu is het tijd om te delen welke punten we uit de vorige bijeenkomst hebben meegenomen en waar we nu staan. Het plan in de basis ongewijzigd: twee appartementen in het gebouw aan de Akerslaan en zes nieuwe woningen aan de Kraakmantuinen. Er is ook een eerste verdiepingsslag gemaakt in de terreininrichting welke we laten zien. Het ontwerpbestemmingsplan ligt nu voor 6 weken ter inzage bij de gemeente Alkmaar. Na vaststelling kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Onderwerpen eerste avond Q/A

Bouwwerkzaamheden

Warmtepomp

Ontsluiting

Huisnummering

Erfafscheiding

Nieuwe appartementen Akerslaan 1-3

Onderzoek achterom

6 nieuwe woningen: zon en inkijk

De uitgewerkte inrichtingstekening wordt gepresenteerd. Alsmede wordt er inzicht gegeven in de aansluitingen op de omliggende percelen, de schaduwwerking en de positie van de nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande woningen.

Vervolg

Mei 2022 Vaststelling bestemmingsplan

juni-juli 2022 Aanvraag en behandeling vergunning

september 2022 Verkoopproces

najaar 2022 Verwachte start realisatie (sloop)

najaar 2023 Verwachte oplevering

Q&A

V: Worden de palen van de fundering geheid of geboord?

A: Dit moeten we nog uitzoeken. We proberen de overlast die met zich meebrengt zoveel mogelijk te beperken. Er zijn tegenwoordig veel goede heisystemen die geluidsoverlast of trillingen beperken. Ook worden mogelijkheden als beton storten of palen boren overwogen. Het zal gebeuren op een wijze waardoor de bestaande bouw er zo min mogelijk overlast van ervaart. Alle bouwgerelateerde zaken moeten nog verder worden uitgezocht in de volgende fase.

V: Boren is te prefereren omdat dit minder geluid maakt. Willen jullie hier rekening mee houden?

A: We zijn gewend te werken in binnenstedelijk gebied. We houden er absoluut rekening mee. De precieze aanpak maken we in een later stadium concreet.

V: Mevrouw maakt zich zorgen over de inkijk vanuit de nieuwe woningen richting de tuinen van de Lindenlaan. Er zijn dakkapellen aan de achterkant voorzien, waar vanuit een vrije kijkhoek richting de Lindenlaan is.

A: In de basis gaan wij geen dakkapellen bouwen. De toekomstige bewoners zijn hier wel vrij in. Dat kunnen wij als ontwikkelaar niet tegenhouden. Het is in binnenstedelijke situaties niet uit te sluiten dat er op enig moment wat inkijk kan zijn.

V: Ik vraag me af waarom er achter de woningen van de Akerslaan geen mogelijkheid is voor een achterom? Klopt het dat jullie bij de nieuwe parkeerplekken ook carports willen maken?

A: Met de buitenruimte rond de parkeerplekken willen we alleen bestrating maken met riolering en verlichting. Geen carport.

De onderzoeken laten zien dat de breedte voor een achterom achter de woningen van de Akerslaan slechts 70 cm bedraagt. Dat is te weinig ruimte om met een fiets doorheen te gaan. Een gemiddeld achterpad heeft een netto breedte van 1,20M. Daarom zien wij het niet als een reële optie.

V: Worden de bestaande huizen geschouwd?

A: Dit zijn we vanuit de verzekering verplicht. Er wordt een opname gemaakt van de huidige situatie.

V: Wat zal het gebied van de belendingen zijn?

A: Daar zijn richtlijnen voor. Het uitzoeken daarvan is een actiepunten voor de aannemer.

V: Bij ons achter zitten er diverse tuinhuisjes aan de bestaande schuur vast. Krijgen we nog 1 op 1 gesprekken wat we met de open ruimte gaan doen? Aangezien de schuren weg gaan.

A: We gaan een analyse maken van wat er weg gaat en hoe we dat weg gaan halen. Indien nodig gaan we met elkaar in gesprek.

V: Kunnen we de presentatie per mail ontvangen?

A: Ja Bureau Buhrs maakt een verslag en zal hierbij de presentatie toevoegen.

V: Gaan jullie de huurwoningen in de Akerslaan zelf beheren?

A: Ja, vooralsnog blijven die twee woningen ons eigendom.

V: Ik begrijp uit de presentatie dat er in 2017 al sprake was van bouwen in dit gebied. Wie heeft het bouwplan toen gemaakt?

A: De Firma Tromp heeft toen een schets ingediend met 6 herenhuizen. De firma heeft hier een traject doorgelopen bij de gemeente. In 2020 heeft Tromp besloten het terrein te verkopen. Wij zijn met dit uitgangspunt als nieuwe eigenaar verder gegaan.

V: Het grondwaterpeil is vrij hoog. Hoe wordt er uitgesloten dat de huidige woningen verzakken als er gepompt moet gaan worden?

A: We moeten de grondwaterstand nog in kaart brengen. In de woningen komen geen kelders. We gaan dus niet erg diep, waardoor we verwachten niet te hoeven pompen.

V: De maximale bouwhoogte nu is 9 meter en de goothoogte is 4 meter. Bij wonen kan de maximale hoogte 11 meter en die van de goot 7 meter. Kunt u dit uitleggen?

A: Het betreft een nieuwe bestemming waarbij de bestemming wordt omgezet naar wonen. De nu opgenomen bouwhoogte is passend bij het beeld dat de gemeente hier ziet verschijnen.

V: Inventariseert het Kadaster de erfafscheiding?

Een bureau krijgt nu de opdracht om het gebied in kaart te brengen zodat we alle afstanden weten. Als er een discrepantie bestaat met de huidige gegevens, dan laten we het Kadaster komen om het in te meten.

V: Vallen de parkeerplaatsen onder het parkeerregime van de gemeente of toekomstige bewoners?

A: Daar zijn we nog over in gesprek. Het plan is dat de bewoners de eigenaren worden van de parkeerplaatsen

V: Met welke parkeernorm moeten jullie rekening houden?

A: Uit de berekeningen voor 6 eengezinswoningen en 2 appartementen komt naar voren dat er 11 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Dit hebben we dan ook opgenomen in het plan.

V: Wat voor soort warmtepomp wordt er geplaatst?

A: We dienen gasloos te bouwen volgens de huidige wet- en regelgeving. We komen dus uit op een bepaald type warmtepomp. We weten nog niet exact welke. Er zijn regels omtrent de geluidsproductie van warmtepompen en daar houden we ons dus uiteraard aan.

V: Bewoner maakt zich zorgen om het geluid van de warmtepompen. Aangezien het zes warmtepompen betreft.

A: De appartementen aan de Akerslaan zijn dusdanig van formaat dat verwarming waarschijnlijk door middel van een binnen-unit gerealiseerd kan worden. Aan de kant van de Kraakmantuinen zijn de woningen groter. Hierdoor zal de warmtepomp niet alleen binnen kunnen worden geplaatst. Er komen dus ook buiten-units. De toe te passen warmtepompen moeten aan de wettelijke eisen voldoen.

V: Conform het coalitieakkoord moeten er 3 sociale huurwoningen worden gebouwd. De derde woning wordt elders gebouwd. Wie controleert dat?

A: Deze komt in een project in Oudorp van dezelfde initiatiefnemer. De gemeente Alkmaar zal dit controleren.