

Verslag participatietraject Ontwikkelkader Overstad

4 september 2024

Inleiding

Dit verslag is gebaseerd op de enquêteresultaten en de schriftelijke reacties die er binnengekomen zijn. De enquête is uitgezet tijdens inloopbijeenkomst op 24 juni en op de website van het Alkmaarskanaal.

Deze enquêteresultaten zijn aangevuld door de collega's die tijdens de inloopbijeenkomst met mensen hebben gesproken.

In tekstkaders is aangegeven hoe we het participatieresultaat verwerkt hebben in het Ontwikkelkader.

1. Enquêteresultaten

Op de inloopbijeenkomst waren 130 mensen, waarvan 70 een enquête hebben ingevuld.

Via de website zijn 99 enquêteformulieren binnengekomen. In totaal 169 respondenten.

Type respondent	
Rijlabels	Som van aantal
Belangstellende	54
Beroepsmatig	19
Bewoner	57
Bewoner omliggende buurt	5
Eigenaar	3
Eigenaar/Ondernemer	1
NN	1
Ondernemer	9
Woningzoekende	19
Woningzoekende/Beroepsmatig	1
Eindtotaal	169

1.1 Welke thema's mist men in het plan

Er zijn vragen gesteld over verschillende thema's. Het betreft de thema's groen in de wijk, mobiliteit, wat Overstad aantrekkelijk maakt, het soort woningen dat gebouwd moet worden, de centrale verkeersvoorziening en beeldkwaliteit. Daarnaast is in een open vraag gevraagd naar wat men mist in het plan. De thema's die daarbij genoemd worden staan hiernaast.

De enquête resultaten laten een gedifferentieerd beeld zien. De 2 thema's die het meest genoemd zijn, zijn het sportcafé en verkeer. Vanuit het sportcafé is opgeroepen de enquête in te vullen met als doel dat het Sportcafé moet blijven.

Overige thema's	
Rijlabels	Som van aantal
Betaalbaarheid	2
Casino	1
Deelmobiliteit	1
Groen	8
Jongeren	1
Kringloop	1
Meer hoogte	1
Molenbiotoop	1
Niet te hoog	1
Parkeren	3
Positief over meer woningen	3
Routes door het gebied, Bruggen	8
Sportcafe	61
Uitgaan	1
Uitstraling	1
Veiligheid	1
Verkeer	12
Voorzieningen, Cultuur	9
Winkels	1
Woonvormen	1
Zorgen om haalbaarheid	1
geen antwoord	50
Eindtotaal	169

Aandacht voor type vervoer	
Rijlabels	Som van aantal
Anders	4
Anders:alles goed afstemmen op elkaar	1
Anders:brommer	1
Auto	16
Auto	1
Auto, Openbaar vervoer	2
Comb	1
Combi	13
Fiets	20
Fiets, Auto	7
Fiets, Auto, Openbaar vervoer	1
Fiets, Openbaar vervoer	8
geen antwoord	29
Openbaar vervoer	17
Voetgangers	10
Voetgangers, Auto	2
Voetgangers, Fiets	29
Voetgangers, Fiets	1
Voetgangers, Fiets, Openbaar vervoer	3
Voetgangers, Openbaar vervoer	3
Eindtotaal	169

1.2 Verkeer en Vervoer

Gevraagd is of er extra aandacht moet zijn voor een specifieke vorm van vervoer.

Respondenten laten hier een divers beeld zien, waarbij niet één vervoermiddel om specifieke aandacht vraagt.

Zowel in de enquêtes als tijdens de inloopbijeenkomst wordt aandacht gevraagd voor de toenemende verkeersdruk in het gebied.

Verwerking in Ontwikkelkader

Aanvulling op paragraaf 5.3 Verkeer

Bij het verdichten van de bestaande stad als onderdeel van het programma Alkmaars Kanaal, zullen nieuwe functies verkeer genereren bovenop de bestaande verkeersstromen. Een verdichting betekent meer vervoersbewegingen. Om dit effect te meten is onderzoek gedaan naar de verkeerseffecten die het creëren van woningen en werkgelegenheid met zich mee brengt. Uit dit onderzoek blijkt dat er op andere manieren gereisd en gebouwd moet worden om de stad leefbaar en bereikbaar te houden. Dagelijkse voorzieningen moeten op korte reisafstand zijn en locaties die goed verbonden zijn met Openbaar Vervoer hebben potentie voor woningbouw waar de auto minder gebruikt wordt. Qua reisgedrag is er een verschuiving nodig van de auto richting ruimtere efficiëntere vervoerswijzen zoals OV, fietsen en lopen. De Stedelijke Mobiliteitsvisie, vastgesteld juli 2024, geeft hier op stadsniveau vorm aan.

Ook op Overstad wordt ingespeeld op de verdichting en schaarse openbare ruimte. Vanwege het huidige en toekomstige programma zal Overstad een verkeer aantrekkende werking houden en is bereikbaarheid dus erg belangrijk. Qua parkeren moet dubbelgebruik meer gestimuleerd worden. Daarnaast wordt Overstad aantrekkelijker om te kunnen fietsen en lopen door goede infrastructuur en meer verbindingen. Dit laatste zal ook de relatie met het Openbaar Vervoer ten goede komen vanwege de nabijheid van twee NS-stations.

1.3 Wonen

In de enquête is gevraagd voor welke doelgroep er gebouwd zou moeten worden. Mensen mochten verschillende doelgroepen noemen. Veruit de meeste respondenten gaven aan dat er voor starters gebouwd zou moeten worden. Als goede 2e koos men voor alle doelgroepen.

Doelgroepen	
Rijlabels	Som van aantal
50+	13
50+ Anders: complex voor oudere en jongeren; Anders: wooncomplex met seniorevoorzieningen en gezamenlijke faciliteiten	1
50+, Anders:onderzoek	1
50+, Zorg	3
50+, Zorgwoningen	1
Anders:collectieve woonvormen	1
Anders:geen antwoord	1
geen antwoord	39
Geen woningen	3
Gezin	2
Gezin, 50+	2
Gezin, Starters	5
Gezin, Starters, 50+	1
Gezin, Starters, 50+, Zorg	2
Gezin, Zorg	1
Gezinswoningen	5
Gezinswoningen, 50+, zorgwoningen	2
Gezinswoningen, Starters	6
Gezinswoningen, Starters,	3
Gezinswoningen, Starters, 50+	5
Gezinswoningen, starters, betaalbaar	1
Gezinswoningen, zorgwoningen	1
Sociale huurwoning	1
Starters	25
Starters,	1
Starters, 50+	9
Starters, 50+	2
Starters, 50+, Anders:sociale huur tm 1e aftoppingsgrens	1
Starters, 50+, Zorg	4
Starters, 50+, Zorgwoningen	1
Starters, Zorg	2
Starters, zorgwoningen	1
Villawijk	1
Woningen voor starters	1
Woningen voor starters, 50+	1
Zorgwoningen	4
Alle doelgroepen	16
Eindtotaal	169

Verwerking in Ontwikkelder

Starters worden naast senioren en alle doelgroepen genoemd als doelgroep voor de woningen in Overstad. Nader onderzoek vanuit Wonen zal leiden tot meer specifieke invulling bij de uitwerking van de bouwprojecten. Deze uitkomsten leiden niet tot aanpassing van het Ontwikkelder.

Aantrekkelijk Overstad	
Rijlabels	Som van aantal
Anders:cultuur	1
Dichtbij winkels	18
Dichtbij winkels en voorzieningen, de binnenstad	17
Dichtbij winkels en voorzieningen, de binnenstad, bereikbaarheid	9
Dichtbij winkels en voorzieningen, de binnenstad, Groen	5
Fiets, Openbaar vervoer	2
Groen	9
Ik wil niet in Overstad wonen	33
Onbetaalbaar	1
Woon er al	18
Bereikbaarheid	5
Bereikbaarheid, Groen	3
Dichtbij winkels en voorzieningen, de binnenstad, bereikbaarheid, Groen	2
Sportcafe	3
Dichtbij winkels en voorzieningen, Groen	3
Dichtbij winkels en voorzieningen, bereikbaarheid	1
Dichtbij winkels en voorzieningen, bereikbaarheid, Groen	3
Dichtbij winkels en voorzieningen, bereikbaarheid	3
geen antwoord	33
Eindtotaal	169

1.4 **Waarom is Overstad aantrekkelijk**

Overstad wordt vooral aantrekkelijk gevonden vanwege de centrumfunctie met winkels en voorzieningen.

Verwerking in Ontwikkelkader

Deze antwoorden ondersteunen de keuze om van Overstad een aantrekkelijk gemengd woon- en werkgebied te maken. Ontspannen stedelijkheid zal de kenmerkende identiteit van Overstad zijn.

1.5 **Parkeren**

Van de 169 respondenten geven er 110 aan een centrale collectieve parkeervoorziening een goed idee te vinden.

Verwerking in Ontwikkelkader

Deze antwoorden ondersteunen de keuze voor een centrale parkeervoorziening

Beeldkwaliteit

Rijlabels	Som van aantal
Allure	1
Architectuur	3
Baksteen	1
Behoud rommelige uitstraling	1
Bouwstijl binnenstad	1
Geen blokkendozen	1
Groen	7
Groen, Baksteen	1
Groen, Natuurlijke materialen	4
Groen, Niet te hoog	1
Groen, Streetart	1
Groen, Toezicht gemeente, Natuurlijke materialen	1
Groen, Variatie	1
Meer hoogte	2
Natuurlijke materialen	1
Natuurlijke materialen, Baksteen, Groen	1
Niet te hoog	1
Streetart	1
Toezicht gemeente	2
(leeg)	137
Eindtotaal	169

1.6 **Beeldkwaliteit**

De vraag over beeldkwaliteit laat een gedifferentieerd beeld zien waar moeilijk een duidelijke conclusie uit te destilleren is. Door meerdere personen wordt groen en natuurlijke materialen genoemd.

2. Schriftelijke reacties

Er zijn 6 reacties binnengekomen:

2.1 Reactie 1

Samenvatting

In deze reactie betreurt de schrijver dat er vooraf geen persoonlijk overleg is geweest over de spelregelkaart. De reactie heeft betrekking op de spelregelkaart en de functie van de gronden aan de Noorderkade tussen de Pettemerstraat en De Jagerstraat.

Reactie

Het participatietraject voor de gebiedsontwikkeling in Overstad loopt al vanaf 2022. Alle betrokkenen zijn op verschillende wijze bij de planvorming betrokken:

- Op 3 maart 2022 is er een bijeenkomst geweest voor ondernemers en grondeigenaren;
- Op 8 maart 2022 was er een bijeenkomst voor bewoners en omwonenden.
- Op 13 juli 2022 is er een Overstad wandeling met ambtelijke gidsen georganiseerd, waarna men tot 14 augustus individueel de wandeling kon maken. 120 mensen namen deel aan deze wandeling. Via QR-codes kon men reageren.
- Op 15 februari 2023 is er een Meetup geweest voor ondernemend Overstad, waar er vooral de vraag is gesteld aan ondernemers wat zij belangrijk vinden voor Overstad. Ondernemers hebben toen de gemeente gevraagd nu eerst een plan te maken zodat zij daar op konden reageren.
- Op 6 maart 2024 is een ambtelijk concept-Ontwikkeldkader aan de grondeigenaren van Overstad gepresenteerd. Waar bij alle eigenaren uitdrukkelijk zijn uitgenodigd om contact te zoeken als zij plannen met de gemeente willen bespreken.

Verwerking in Ontwikkeldkader

Er is alsnog een bestuurlijk en een ambtelijk gesprek gevoerd met de briefschrijver. De spelregelkaart voor de zone Middengebied kanaal wordt aangepast. Deze locatie krijgt de functie Grote winkels/commercieel.

2.2 Reactie 2

Samenvatting

In deze reactie wordt aandacht gevraagd voor het belang van de ondernemers in het gebied. Er worden kanttekeningen geplaatst bij de haalbaarheid van het plan. Men maakt zich zorgen of er in de toekomst voldoende parkeergelegenheid is en het gebied bereikbaar blijft, Gevraagd wordt om een constructieve dialoog met de gemeente over de toekomst van Overstad.

Verwerking in Ontwikkeldkader

De paragraaf over parkeren wordt verduidelijkt, omdat blijkt dat de verkeerde conclusie wordt getrokken.

Er is bestuurlijk en ambtelijk overleg geweest met diverse ondernemers in Overstad.

2.3 Reactie 3

Er is een initiatief voor herontwikkeling van de BCC-Westra- locatie. Dit initiatief biedt de mogelijkheid een kwaliteitsslag te maken ten opzichte van het voorstel dat in het concept-ontwikkeldkader is opgenomen.

Verwerking in Ontwikkeldkader

In de cluster 11 wordt in afwijking van de overige clusters in het gevelbeeld een accent van 9 lagen in plaats van 7 lagen toegestaan. Deze uitzondering heeft als doel om de schaalessprong tussen de 50 meter. hoge toren van BPD en de hoogte van Il Palazzo (16,5m) op te vangen. Dit accent van 9 lagen bevindt zich bij voorkeur in de zichtlijn van de Koedijkerstraat en vormt tevens een verbijzondering in de gevelwand rond het Huiswaarderplein. Het vormt ruimtelijk gezien een kwalitatieve verbetering die deze afwijking legitimeert.

2.4 Reactie 4

Uitgangspunt in het Ontwikkeldkader Overstad is dat het aantal commerciële m2 in de toekomst gelijk blijft aan het huidige aantal commerciële m2. Om dat te bereiken worden de winkels aan het Huiswaarderplein en Koedijkerstraat in 2 lagen gerealiseerd. In de reactie wordt gesteld dat behoud van het aantal m2 winkelruimte in het Ontwikkeldkader Overstad te hoog ligt. Gevreesd wordt dat er geen markt is voor winkelruimte op de verdiepingen.

Verwerking in Ontwikkeldkader

Het ontwikkeldkader wordt op dit punt niet aangepast. Overstad blijft de plek in Alkmaar waar grote winkels van minimaal 500 m2 een plek krijgen. Uit signalen die het bedrijfsloket ontvangt en uit het *Marktruimte onderzoek Detailhandel 2022 van de provincie* blijkt dat er vraag is naar dit formaat winkels. De Ondernemersvereniging vraagt om mogelijkheden om activiteiten uit te kunnen breiden. Omdat er binnen Alkmaar weinig alternatieve locaties zijn voor grote winkels, handhaven we het aantal m2 voor commerciële functies ten opzichte van de huidige situatie. Onder commerciële functies verstaan we naast winkels ook leisure.

2.5 Reactie 5

Positief over het plan. De volgende zaken vragen om aandacht:

1. Overstad mag geen concurrent van het centrum worden doordat er toch middelgrote retail komt in Overstad.
2. Op pagina 22 wordt gesproken dat Overstad een parkeerfunctie heeft voor het centrum. Uit onze data blijkt dat deze functie zeer beperkt is. Slechts 8% van de Overstad bezoekers bereikt de Langestraat en slechts 5% de Laan;
3. Gepleit wordt voor een integrale visie op het centrum en Overstad waarbij nadrukkelijk wordt gekeken naar een betere voet en fiets verbinding tussen deze twee gebieden.

Verwerking in Ontwikkelkader

Deze reactie onderschrijft het Ontwikkelkader. De genoemde punten staan reeds in het document. Vigerend beleid is dat een GDV-vestiging minimaal 1000 m2 moet zijn en een PDV-vestiging minimaal 500 m2.

Conform de uitspraak uit het collegeakkoord blijft de minimale grootte van een PDV-vestiging op Overstad 500 m2.

Bij het realiseren van nieuwe parkeerplaatsen wordt uitsluitend rekening gehouden met de functies op Overstad.

Het Ontwikkelkader heeft de ambitie Overstad beter te verbinden met het centrum en heeft daarom een mogelijkheid voor een extra brug over het Noordhollandsch Kanaal opgenomen.

Overstad is geen binnenstad maar de ambitie is wel om centrumfuncties als winkels, cultuur en horeca een plek te geven.

2.6 Reactie 6

In het concept ontwikkelkader Overstad staat geschreven dat het uitgangspunt is dat de toekomstige oppervlakte aan commerciële functies na de gebiedsontwikkeling gelijk is aan het huidige oppervlak. Deze reactie vind het niet passend om dezelfde hoeveelheid commerciële ruimte te behouden op de huidige locaties. Het advies is om het aantal vierkante meters commerciële ruimte op Overstad te verkleinen en compacter te maken.

Daarnaast stelt de schrijver dat er met de huren van de beoogde winkels op Overstad geen haalbare businesscase is te realiseren.

De toekomst van Overstad hoeft niet gebonden te zijn aan het behoud van de huidige hoeveelheid commerciële ruimte op exact dezelfde locaties. Door nieuwe commerciële functies te ontwikkelen op andere locaties, leegstand aan te pakken, inefficiënt gebruik van huidige commerciële ruimtes te verminderen, in te spelen op veranderende winkel- en werkgewoonten, en de leefomgeving te versterken, kan Overstad transformeren naar een gebied dat beter is afgestemd op de moderne stedelijke behoeften.

Verwerking in Ontwikkelkader

Het aantal m2 commerciële ruimte wordt niet aangepast. Overstad blijft de plek in Alkmaar waar grote winkels van minimaal 500 m2 een plek krijgen. Uit signalen die het Ondernemersloket ontvangt en uit het Marktruimte onderzoek Detailhandel 2022 van de provincie blijkt dat er vraag is naar dit formaat winkels. Het rapport van Dtnp en InRetail *“Woonwinkelclusters in de veranderende stad” (31-10-2023)*. Stelt *“Consumentengedrag verandert, maar fysieke clusters blijven relevant voor alle bezoekmotieven: persoonlijk advies en vergelijken en uitproberen van woonproducten blijven deel van de customer journey”* of *“City Stores zijn geen alternatief voor de woonboulevard. Juist de geclusterde opzet met grote woonzaken genereert aantrekkingskracht”*

In reactie 2 wordt gevraagd om mogelijkheden activiteiten uit te kunnen breiden.

De suggestie om voor deze winkels elders een plek te vinden schiet zijn doel voorbij, omdat er binnen Alkmaar weinig alternatieve locaties zijn voor grote winkels. Onder commerciële functies verstaan we naast winkels ook leisure en dienstverlening.

Door duidelijk te zijn over de beoogde functies kunnen ontwikkelaars hier in hun businesscase rekening mee houden.

Conclusie

Voorgesteld wordt het Ontwikkelkader op de volgende punten aan te passen:

- Voorstel is de spelregelkaart voor de zone Middengebied kanaal aan te passen en daar de functie Grote winkels/commercieel aan te geven.
- De leidende principes voor Zone Overstad-Centrum en de spelregelkaart aanpassen en het mogelijk te maken dat aan de zijde van het Huiswaarderplein een bouwhoogte van 9 lagen mogelijk is, vanuit stedenbouwkundige wenselijkheid.
- Omdat er onduidelijkheid lijkt te bestaan over het aantal parkeerplaatsen wordt de paragraaf over parkeren aangepast zodat duidelijk wordt dat het nieuw te realiseren programma aan wonen, winkels, maatschappelijk en cultuur er 3000 nieuwe parkeerplaatsen nodig zijn. De bestaande gebouwde parkeervoorzieningen (ca. 2000 plaatsen) worden daarin niet meegerekend. Daarnaast zal de parkeersituatie regelmatig worden gemonitord.