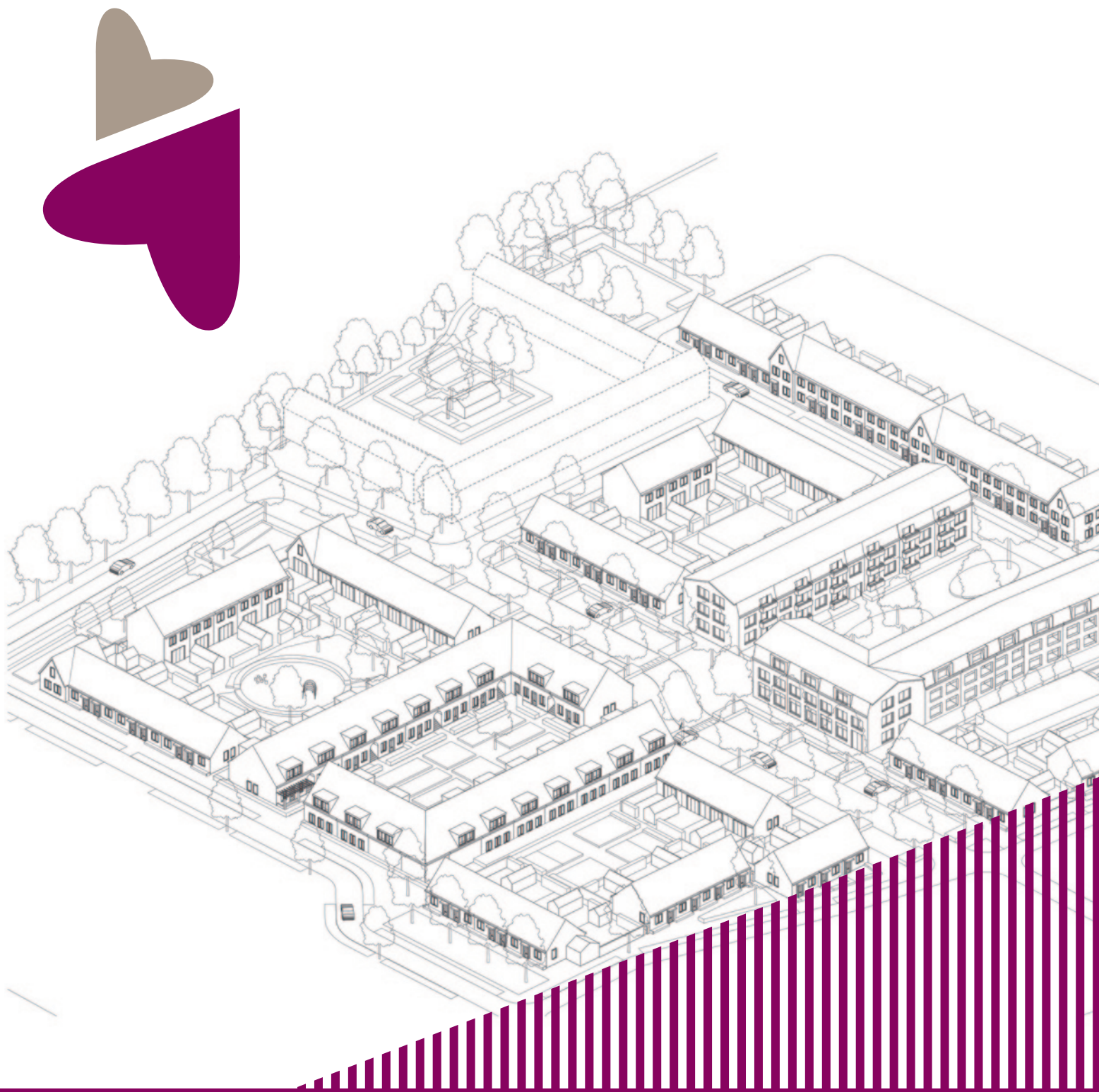




Masterplan Bloemwijk

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Projectlocatie	3
Geschiedenis van Bloemwijk	3
Tuindorpen	3
Samen met bewoners	4
Ambities voor Bloemwijk	5 - 9
Woningprogramma	10
Planning	10



Voorwoord

Dit plan is het resultaat van een intensief proces, waarbij Van Alckmaer, de wijkbewoners, de gemeente en diverse maatschappelijke organisaties hebben samengewerkt. Het is in ieders belang om van Bloemwijk een toekomstbestendige, leefbare, groene en gezellige wijk voor iedereen te maken die nog minimaal 100 jaar mee kan.

Huurders, woningeigenaren, professionals van de gemeente Alkmaar, Stadswerk072 zijn allemaal intensief betrokken bij het proces. Deze samenwerking heeft geresulteerd in een Masterplan en Stedenbouwkundig plan.

In het Masterplan staan de gezamenlijk geformuleerde uitgangspunten, ambities en een concreet woningprogramma voor deze historisch unieke Alkmaarse wijk beschreven. Het Masterplan is vervolgens vertaald in een stedenbouwkundig plan.

Dit document is een samenvatting van het uitgebreide Masterplan waarin u de belangrijkste uitgangspunten voor de vernieuwing van Bloemwijk terug kunt lezen.

Fons Köster
Directeur - bestuurder



projectlocatie

De projectlocatie Bloemwijk is gelegen tussen de spoorlijn, de Dahliastraat, de C.W. Bruinvisstraat en de Eikelenbergstraat. Dit gebied is onderdeel van de Bloemwijk die ook de Van der Woudestraat, de Rozenstraat en de Fritz Conijnlaan omvat.

De projectlocatie bestaat uit:

- 164 sociale huurwoningen van Van Alckmaer
- 15 particuliere woningen

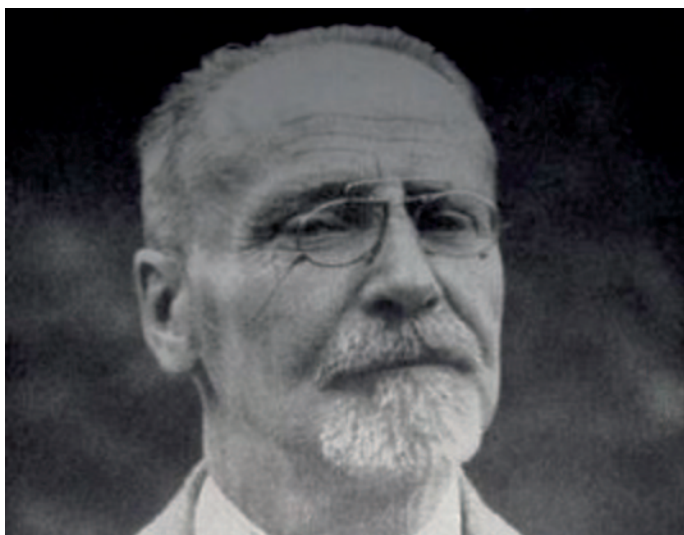
Geschiedenis van de Bloemwijk

De Bloemwijk is volgens de ideeën van een Tuindorp tussen 1918 en 1920 gebouwd onder verantwoordelijkheid van architect Jan Stuyt (Purmerend, 1868 – Den Haag, 1934). Stuyt werd in het Noord-Hollandse Purmerend geboren als zoon van een landbouwer. Hij was al jong actief in de bouwwereld.

Tuindorpen

Karakteristiek voor de Nederlandse tuinsteden en -dorpen is de relatief sobere architectuur van slechts enkele woningtypen en de toepassing van veel laagbouw. De levendigheid werd bereikt door afwisseling van straatprofielen en groepering van de woningtypen. Daarnaast is de openbare ruimte van hoge kwaliteit, met veel groen. Echter kon het ook omgekeerd zijn: ambachtelijke, rijkelijk gedecoreerde architectuur ter compensatie voor een vrij versteende en meer stedelijke openbare ruimte. Als je Bloemwijk bekijkt, dan behoort Bloemwijk tot de categorie tuindorpen waarbij de ambachtelijke architectuur het gebrek aan groen moest compenseren en het straatbeeld relatief stads aandoet.

Naast het ontwerp van de woningen en de ruimtelijke onderlegger dacht Stuyt na over de functies, het gebruik en de leefbaarheid. Ook adviseerde hij over de financiële haalbaarheid. Het maakte hem een betrokken architect. Hij wilde "prettige woonwijken" maken.





Samen met bewoners

Op weg naar een nieuw Bloemwijk

Participatie: samen met bewoners

Via een woonwensenonderzoek, inspiratie- en themabijeenkomsten, een website, klankbordgroepen voor huurders en eigenaren, stuur- en projectgroepen met professionals, een raadsinformatiebijeenkomst en inloopbijeenkomsten zijn alle partijen intensief betrokken bij het proces. De klankbordgroep van bewoners heeft gedurende het gehele proces de belangen vertegenwoordigd van hun buurtgenoten.

Participatie en actieve betrokkenheid vanuit de buurt zijn belangrijke factoren voor het welslagen van deze wijkvernieuwing. In de Bloemwijk heeft Van Alckmaer een projectwoning ingericht waar bewoners langs kunnen komen om hun wensen, zorgen en vragen met medewerkers van

Van Alckmaer te bespreken. Het is dus een laagdrempelig steunpunt in de buurt. Alle informatie is hier beschikbaar en de vergaderingen met de Klankbordgroep vinden hier plaats.

In de vorm van creatieve sessies is in de beginfase gezamenlijk gezocht naar zowel de sterke en zwakke punten van de wijk als naar een unieke identiteit. Problemen en kansen zijn geïnventariseerd, ambities benoemd, de onderlinge samenhang in beeld gebracht en oplossingen verkend. In de vervolgfase zijn richtinggevendende documenten besproken en op basis van de bevindingen uitgewerkt. Hierdoor zijn de belangrijkste thema's voor het masterplan bekend geworden en richting gegeven. Dit alles heeft geleid tot het masterplan en een stedenbouwkundig plan.

Ambities voor Bloemwijk

Bloemwijk moet een aansprekende wijk voor alle bewoners worden! De huidige Bloemwijk heeft 100 jaar dienstgedaan en is gebouwd in een tijd dat er nog niet werd gedacht aan duurzaamheid. Geen huis werd geïsoleerd en warmte verkreeg je door kolen te stoken. Ook stonden er nauwelijks auto's in de straat.

De nieuwe Bloemwijk moet zeker ook 100 jaar of langer meekunnen. Van Alckmaer heeft samen met de bewoners en de gemeente Alkmaar de ambities voor de herstructurering van Bloemwijk samengebracht in 7 belangrijke thema's:

1. Voor iedereen
2. Een gezonde leefomgeving
3. Levensloopbestendig
4. Duurzaam
5. Behoud cultuurhistorische elementen
6. Stedenbouwkundige variatie
7. Herkenbare beeldkwaliteit

1. Voor iedereen

Van Alckmaer wil dat Bloemwijk een plek is voor bewoners van alle leeftijden, inkomensgroepen en huishoudsamenstellingen. Bloemwijk zou een plek moeten zijn waar alle huidige en toekomstige bewoners zich fijn en thuis voelen, een plek die uitnodigt tot ontmoeten, sociaal contact en verbinding en waar bewoners onderling voor elkaar en voor de wijk van betekenis kunnen zijn. Van Alckmaer staat, naast sociale huurwoningen ook open voor alternatieve woonvormen zoals bijvoorbeeld woongroepen en mantelzorgwoningen. Het is van belang dat een alternatieve woonvorm de basisgedachte van "omzien naar elkaar" faciliteert en ondersteunt. Uit een eerder gehouden brainstorm kwam ook naar voren dat het een wijk moet worden waar iedereen TROTS op kan zijn.



2. Een gezonde leefomgeving

De huidige Bloemwijk is ooit gebouwd in de gedachte van een tuindorp waarbij groen en ruimte in de wijk, een reactie moest zijn op de smerige en krappe arbeiderswijken van de negentiende eeuw. Echter door de verstedelijking, toename van het autobezit en een ander gebruik van de openbare ruimte heeft de buurt nu vooral een steenachtige uitstraling. De buurt zal grotendeels nieuw worden opgezet. Dat biedt kansen om van Bloemwijk een gezonde leefomgeving te maken.

Dit betekent een groenere wijk. Door het planten van (fruit)bomen, maar ook door groene openbare ruimtes, groenstroken, (moes)tuinen, geveltuinen, plantsoenen en groene veldjes moet dit deel van de Bloemwijk een veel groenere uitstraling krijgen.

Bloemwijk moet ook een buurt worden waar ontmoetingen makkelijker plaatsvinden en een buurt waar oververhitting en wateroverlast bij extreme weersomstandigheden voorkomen kunnen worden. Gezond wonen betekent ook op een verantwoorde manier omgaan met de woning (denk bijvoorbeeld aan ventileren en afval scheiden) maar ook met de buitenomgeving (denk aan meer groen in de tuin en voldoende beweegruimte buiten).





3. Levensloopbestendig

De nieuwe Bloemwijk moet voor allerlei type huishoudens en levensfasen geschikt zijn. Dus verschillende en gevarieerde woningtypes in een wijk waar voor iedereen een woonplek is. De wijk zal voornamelijk uit sociale huurwoningen bestaan maar bevat ook vrije sector huur- en sociale koopwoningen.

De woningen moeten geschikt zijn om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen en, als dat nodig is, thuiszorg te ontvangen. Het moet mogelijk kunnen zijn dat mensen naar elkaar kunnen omzien en elkaar ondersteuning of eventueel lichte vormen van zorg kunnen verlenen. Als je in dezelfde wijk naar verschillende woningtypes kan doorstromen, is dat ook levensloopbestendig.

De openbare ruimte moet ook goed toegankelijk zijn zodat ook ouderen, kinderen en mindervaliden niet gehinderd worden door obstakels, slechte verlichting en onoverzichtelijke verkeerssituaties. Door het toepassen van bijvoorbeeld kleuren in het wegdek en slimme verlichting wordt er visueel voor voetgangers en fietsers ruimte, en dus veiligheid gecreëerd. De auto is slechts te gast.

4. Duurzaam

De woningen moeten zo veel mogelijk energieneutraal zijn. Het realiseren van gezonde, comfortabele en energiezuinige woningen (binnen een aantrekkelijke duurzame woonomgeving) zijn als doelen gekozen.

Warmte wordt duurzaam opgewekt en de woningen worden vanzelfsprekend gasloos. De woningen krijgen een zeer laag energieverbruik zonder dat dit ten koste gaat van het comfort, de gezondheid en/of het gebruiksgemak. Stroom wordt duurzaam opgewekt door alle woningen en appartementen te voorzien van zonnepanelen.

Wanneer we spreken over een duurzame buurt, dan maakt ook vervoer daar een belangrijk onderdeel van uit. We zien dat autobezit steeds meer verschuift naar autogebruik met als alternatief de e-bike. Vooral de jongere generatie hecht steeds minder waarde aan het autobezit en ziet een leenauto, het ov en de fiets als een prima alternatief.







Al deze nieuwe ontwikkelingen betekenen dat we voor Bloemwijk inzetten op het beschikbaar stellen van elektrische deelauto's voor de bewoners van Bloemwijk. Hierbij wordt de opgewekte zonne-energie, dankzij een slim laad- en opslagsysteem, gebruikt om de elektrische auto's te laden voor gebruik. Er wordt ook een aantal e-bikes beschikbaar gesteld voor deelgebruik door de bewoners. Hiermee zal het autoverbruik en daarmee de milieubelasting en de parkeerdruk in Bloemwijk waarschijnlijk flink afnemen.

Uitgangspunt is dat de woningen in Bloemwijk als conceptuele woningen worden gerealiseerd. Een goede balans in verwarmen, isoleren, ventileren en koelen is daarbij een voorwaarde. Deze prefab systemen hebben als voordeel dat de bouwtijd aanzienlijk wordt verkort, wat een behoorlijke vermindering van de milieubelasting betekent en de bouwoverlast in de wijk kan verminderen. Daarnaast is aandacht voor details en de historische uitstraling van Bloemwijk zeer belangrijk in het ontwerp van de woningen. De ambitie is om in Bloemwijk de monumenten van de toekomst te realiseren.

Naast de genoemde conceptwoningen zien we Bloemwijk ook als proeftuin om ruimte te bieden voor nieuwe concepten op het gebied van innovatie.

In de herontwikkeling van Bloemwijk zal er zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van natuurlijke bouwmaterialen. Ook hergebruik en het opnieuw gebruiken van bouwmaterialen zijn belangrijke aspecten.

Onze bewoners staan centraal als het gaat over wooncomfort, gezondheid, voorlichting en bewustwording over duurzaamheid. Voorlichting op het gebied van het duurzaam gebruik van de woning, door inzet van een energiecoach, is erg belangrijk. Een belangrijk aspect bij de uiteindelijke keuze voor een gasloze energiebron, is dat de maandelijkse energielasten voor onze bewoners zo laag mogelijk moeten zijn.



5. Behoud cultuurhistorische elementen

In nauw overleg met de gemeente Alkmaar zijn, in vervolg op het cultuurhistorisch onderzoek, de belangrijke stedenbouwkundige uitgangspunten vastgesteld. Een aantal hiervan moet behouden blijven of op een andere wijze teruggebracht worden in Bloemwijk. Deze uitgangspunten zijn een leidraad.

In ieder geval moet het stratenpatroon van de Eikelenbergstraat, de Boomkampstraat en de C.W. Bruinvisstraat behouden blijven. Ook moet er aandacht zijn voor groen(structuren). Daarnaast zal ook de openbare oever/sloot langs de spoorlijn behouden moeten blijven.

Daarnaast geeft de gemeente onder andere mee dat in het ontwerp rekening gehouden moet worden met het ontwerp van de gevels, daken en de bijzondere architectonische accenten bij de hoekwoningen en de dwarsstraten. Ook de tuinmuren met poorten, achterpaden, kleine onderdoorgangen en een buurtpleintje moeten weer terugkomen in het nieuwe Bloemwijk.



6. Stedenbouwkundige variatie

Voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan zijn, in samenspraak met de bewoners, meerdere uitgangspunten geformuleerd. Dit zijn o.a.:

- Onderscheid tussen hoofdstraten en dwarsstraten
- Groen en autoluw maken
- Centrale groene (ontmoetings)plek in het verlengde van de Schagenstraat maken
- Appartementen in het midden, bij voorkeur groeperen in een hofjesstructuur
- Appartementen van 3 of maximaal 4 bouwlagen maken
- Een ontmoetingscentrum in een appartementencomplex aan de centrale (ontmoetings)plek
- Een groene sfeer van de straten is gewenst.
- Ondergrondse vuilopslag
- Zorgen dat er privacy in de tuinen is.

Parkeren

De huidige Bloemwijk kenmerkt zich als een versteende buurt met weinig groen en prominent aanwezige auto's. Om te komen tot een nieuw, groen en duurzaam Bloemwijk is parkeren een belangrijk aspect. In het stedenbouwkundig plan en de inrichting van de openbare ruimte is, voor wat betreft het parkeren, uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Inrichten parkeerplaatsen waar mogelijk in combinatie met groene elementen
- Dwarsparkeren aan de Boomkampstraat
- Autovrije dwarsstraten en hoven
- Beschikbaarheid van elektrische deelauto's en deel e-bikes
- Gezien de toename aan elektrische auto's voldoende parkeerplaatsen met oplaadpunten

Deze maatregelen zullen bijdragen aan een vriendelijke en groene uitstraling van de buurt met voldoende parkeermogelijkheden voor de bewoners en bezoekers.

7. Herkenbare beeldkwaliteit

De Bloemwijk bevat een aantal mooie historische en architectonische elementen en is tussen 1918 en 1920 gebouwd onder verantwoordelijkheid van architect Jan Stuyt. Van Alckmaer en gemeente wensen voor de nieuwbouw een ontwerp waarbij extra aandacht is voor de architectonische uitstraling. Het ontwerp moet verrassend, creatief en tijdloos zijn. Daarnaast is, voor wat betreft het ontwerp en de uitstraling, een belangrijke voorwaarde dat er naar enkele historische kenmerken van de huidige buurt (waaronder het tuindorpkarakter en architectonische details) wordt verwezen.

Woningprogramma

In Bloemwijk willen we 139 sociale huur-, 19 vrije sector- en 16 koopwoningen realiseren. De verdeling van het aantal woningen is als volgt:

- 15 kleine appartementen met 1 slaapkamer
- 62 appartementen met 2 slaapkamers
- 63 eengezinswoningen met 2 slaapkamers
- 34 eengezinswoningen met 3 slaapkamers

Planning

Tijdens ons spreekuur is een veelgestelde vraag wanneer wij gaan starten met het slopen en bouwen van de woningen. Dat is zeer begrijpelijk, want het tijdspad is voor onze huurders van groot belang.

We kunnen in deze fase en in het Masterplan alleen nog een planning op hoofdlijnen meegeven, een meer gedetailleerde planning volgt zodra een aannemer en architect zijn geselecteerd. Dit zal rond de zomer van 2020 bekend zijn. De planning ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

December 2019 - maart 2020

Definitief stedenbouwkundig plan

April 2020 - februari 2021

Bestemmingsplan

Juli 2020 - juni 2021

Uitvoeringsvoorbereiding

Augustus 2021 – oktober 2025

Realisatie

Vragen?

Heeft u nog vragen? Onze medewerkster Lisa van Zuilen staat graag voor u klaar! Zij is bereikbaar via bloemwijk@vanalckmaer.nl of bel haar op 06 55 46 64 26.

Helaas is ons spreekuur tot nader order gesloten i.v.m. de maatregelen die wij hebben getroffen om verspreiding van het Corona virus tegen te gaan. Zodra het weer mogelijk is om ons spreekuur te hervatten, ontvangt u bericht van ons hierover.



Colofon

Dit is een uitgave van Van Alckmaer



Van Alckmaer voor wonen



www.bloemwijkalkmaar.nl

Camphuysenkade 36
1813 CE ALKMAAR
072 541 0340
www.vanalckmaer.nl

Maart 2020