

Verlag

Verlag online bijeenkomst Kanaaldijk 301 23 juni 2020

Op dinsdag 23 juni organiseerde BPD een informatieavond voor omwonenden van de Kanaaldijk 301, in navolging op eerdere bijeenkomsten (20 november 2019 en 2 maart 2020). Vanwege de coronamaatregelen vond de bijeenkomst online plaats. Omwonenden zijn per brief uitgenodigd. In totaal zijn er circa 500 brieven huis aan huis verspreid met een verwijzing naar de website www.nieuwbouw-kanaaldijk.nl voor een toelichting hoe ze konden deelnemen. Hiervoor werd het programma Zoom gebruikt.

Er waren circa 35 huishoudens online aanwezig.

Opening en welkom

Theo Dohle van communicatiebureau De Wijde Blik verwelkomt alle bewoners en vertelt dat hij vanavond het gesprek zal leiden. Vervolgens loopt hij kort het programma door en stelt de projectteamleden voor die tijdens de avond iets meer zullen vertellen over het project. Allereerst Bram Djajadiningrat (projectmanager ontwikkelaar BPD), Audrey Pattipeilohy (projectleider Gemeente Alkmaar), Peter de Weerd (verkeerskundige Gemeente Alkmaar), Duco Uytenhaak (architect bij rudy uytenhaak + partners architecten). Tot slot vertelt Theo dat bewoners vragen kunnen stellen na afloop van de presentaties via de chatfunctie in Zoom.

Presentatie over het proces - BPD

De avond start met een korte terugblik door Bram Djajadiningrat (BPD) op de vorige bijeenkomsten en een vooruitblik op de planning. Bram licht toe dat BPD in 2017 de locatie Kanaaldijk 301 heeft gekocht van het Rijksvastgoedbedrijf. Eind 2019 heeft BPD in samenwerking met de gemeente een inloopbijeenkomst georganiseerd op de locatie Kanaaldijk 301. Dit is ook het moment dat de website online is gegaan en het reactieformulier op de website is geplaatst. Ook verscheen er een bericht in het Noord-Hollands dagblad. Omdat BPD bericht kreeg dat niet iedereen de avond kon bijwonen of gemist had, werd besloten in maart 2020 een tweede bijeenkomst te organiseren.

Voor deze bijeenkomst zijn vooral de directe bewoners uitgenodigd en de mensen die vragen gesteld hebben via het reactieformulier.

Tijdens deze bijeenkomsten zijn er veel vragen binnen gekomen over o.a. de hoogte van de flat, voor wie er gebouwd wordt, wat voor type woningen er komen, en de planning. Een aantal vaak genoemde aandachtspunten zijn schaduw en minder privacy door de bouwhoogte, verkeersdruk en hoge parkeerdruk, en schade en overlast tijdens de bouw.

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



Ver slag

Vervolgens vertelt Bram hoe het woningtype programma eruitziet voor de nieuwbouw. Van de 160 woningen wordt 1/3 sociale huur- of koopwoningen (conform beleid van de gemeente Alkmaar), 25% in de middeldure huur omdat er veel vraag is voor starters in de woningmarkt en 41,7% woningen in de vrije sector.

Bram licht tot slot de planning toe. BPD is op dit moment bezig met het bestemmingsplan, dit proces kan een jaar tijd in beslag nemen. Het voorontwerp komt ter inzage in sept/okt 2020. De buurt heeft op dit moment de mogelijkheid om het bestemmingsplan in te zien en vragen te stellen. In januari 2021 is BPD voornemens om nog een bijeenkomst te organiseren omtrent het bestemmingsplan. Daarnaast is BPD bezig met het ontwerp van de openbare ruimte en wil BPD daar ook een update over geven in het najaar van 2020. Start verkoop start tweede helft 2021 en halverwege 2022 wordt gestart met de bouw. Rond die periode zal ook meer informatie aan de buurt worden gegeven hoe de bouw gaat verlopen. Medio 2024 verwachten wij de oplevering.

Presentatie over woonbeleid – Gemeente Alkmaar

Vervolgens licht Audrey Pattipeilohy van de gemeente Alkmaar de omgevingsvisie van de gemeente toe en de uitgangspunten die de gemeente voor de ontwikkeling van de kanaaldijk heeft meegegeven aan BPD voor nieuwbouw aan de Kanaaldijk. In de omgevingsvisie Alkmaar 2040 staat beschreven wat voor stad de gemeente tot 2040 voor ogen ziet. Een belangrijk punt is om de stad aantrekkelijk te houden, ook voor onze kinderen die straks op zoek gaan naar een woning.

In Alkmaar is er een grote behoefte aan meer woningen. De gemeente wil blijven voorzien in de woningbehoefte. Audrey licht toe dat er op dit moment veel eengezinswoningen zijn in Alkmaar, maar dat er nu ook andere woningtypen gebouwd zullen worden, de gemeente wil mensen die keuze geven waar en waarin ze wonen. De gemeente kiest voor een compacte stad, een stad die niet uitbreidt in het landelijke gebied maar er meer woonruimte biedt in de huidige stad. Er wordt slimmer gebouwd; hoger en passend in Alkmaar. Slimmer bouwen betekent ook wonen, voorzieningen en werken bij elkaar.

Daarnaast wil de gemeente het kanaal aantrekkelijker maken door de gebieden langs het water meer te gebruiken voor bijvoorbeeld; sporten, fietsen, spelen, picknicken of lekker op een terrasje zitten.

Alkmaar bouwt voor de grote vraag naar woningen. Op dit moment zijn er in de regio Alkmaar 19.000 mensen actief op zoek naar een huurwoning. Er is vooral behoefte aan verschillende soorten (betaalbare) woningen, zodat er doorstroming plaats kan vinden. Ouderen kunnen bijvoorbeeld verhuizen naar een appartement zodat er weer een eengezinswoning vrij komt voor starters of een ander gezin.



Verslag

De uitgangspunten die de gemeente belangrijk vindt voor deze locatie staan beschreven in onder andere twee documenten, namelijk het omgevingsbeeld Kanaalzone en het Ontwikkelbeeld Viaanse Molen. Beide documenten zijn door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin staan belangrijke uitgangspunten, vijf hiervan licht Audrey toe: clusters van losse gebouwen in het groen aan het kanaal, groen en openbare oever met publieksfunctie, plein aan het water en ruimte voor aanlegplaatsen om levendigheid te creëren, doorzichten naar het kanaal en de Omringdijk leefbaar maken en parkeren uit het zicht (en volgens de parkeernorm).

Als de gemeente het plan van BPD naast de ambities en uitgangspunten van de gemeente legt dan concludeert de gemeente dat het bouwplan past. Ook ziet de gemeente de betaalbare appartementen een goede toevoeging op de bestaande gezinswoningen in de buurt.

Presentatie over verkeer en parkeren – Gemeente Alkmaar

Peter de Weerd, verkeerskundige van de gemeente Alkmaar licht toe dat elke project moet voldoen aan de parkeernomennota die is vastgesteld in 2017. De normen zijn vastgesteld volgens de landelijke normen op basis van onderzoek. De normen zijn afhankelijk van de functie en de locatie van een project. Voor Kanaaldijk 301 gelden de hoogste parkeernormen en de huidige plannen voldoen aan deze normen.

Daarnaast is verkeersveiligheid ook van belang. Voor de Kanaaldijk 301 is er een belangrijk aandachtspunt, namelijk het kruispunt van het fietspad met de uitrit van het parkeerterrein. Er zijn drie randvoorwaarden meegegeven aan de ontwikkelaar: vrij zicht van auto op fietsers en omgekeerd, snelheidsremmer ter hoogte van fietspad en voldoende opstelruimte tussen fietspad en rijbaan. Peter licht deze aandachtspunten toe aan de hand van een aantal foto's van de omgeving.

Presentatie over de aangepaste plannen - architect

De architect Duco Uytenga licht de plannen toe met de nadruk op de wijzigingen ten opzichte van het vorige ontwerp. De grootste wijziging betreft de hoogte van de gebouwen. Bij Blok D is er een verdieping afgehaald, bij Blok C is een verdieping toegevoegd (dit blok staat het meest dichtbij het kanaal). Blok B (het blok waar de meeste reacties op zijn gekomen vanuit de buurt) is in het nieuwe ontwerp 2 verdiepingen lager en is aan de Omringzijde met nog eens twee lagen deels verder verlaagd. Blok B is hierdoor 6 tot 12 meter lager geworden dan in het voorgaande plan. Het hoogste dak van Blok B is nu 28 meter hoog. Dit betekent minder schaduwvorming richting de woningen in Het Rak. Aan de hand van een impressie van laat Duco zien hoe de gebouwen A en B er nu uitzien vanaf de Schoenmakerstraat en vanaf het water.

Verslag

Duco licht vervolgens het hele plan toe aan de hand van een aantal plaatjes van de locatie en legt uit dat het plan past binnen de omgevingsvisie van Alkmaar. Hij heeft daarvoor naar de hoogtes van verschillende gebouwen in de omgeving gekeken. Duco laat een aantal gebouwen zien in Alkmaar waarvan de hoogte ongeveer 30 meter is.

Vervolgens licht Duco toe hoe er zichtlijnen tussen de gebouwen worden gecreëerd naar de toegankelijke zone met een plein aan het kanaal. De gebouwen zijn 'alzijdig' (hebben geen duidelijke voor- en achterkant) en de meeste woningen en balkons zijn gesitueerd richting het Kanaal, wat gunstig is voor de privacy van de omwonenden. Het parkeren wordt zoveel mogelijk ondergronds gedaan.

Aan de hand van beelden van een zonnestudie, die door een onafhankelijke partij is gemaakt, laat de architect zien hoe de zon- en schaduwwerking is op verschillende data en tijdstippen in het jaar. Door het aanpassen van de hoogte van gebouw B valt er minder schaduw over de tuinen van de bewoners aan de Kanaaldijk. Deze aangepaste studie zal op de website van BPD geplaatst worden zodat bewoners de studie rustig kunnen bekijken.

Online peiling

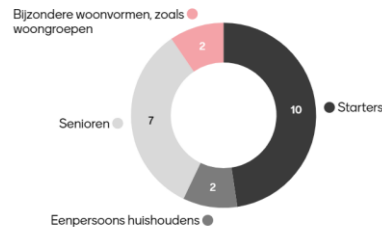
Via een online peiling (Mentimeter) zijn een aantal vragen gesteld aan de deelnemers. Hieraan deden 21 tot 24 personen mee. Uit de antwoorden bleek dat het openbaar terrein met name geschikt wordt gevonden voor 'wandelen langs de waterkant' en 'zitten op een terras bij horeca'. Het merendeel wil dat er gebouwd wordt voor senioren en starters en voor inwoners van Alkmaar. Hieronder zijn de volledige resultaten te zien van de peiling.

De locatie is straks niet meer privé, maar openbaar, wat zou u er willen doen?

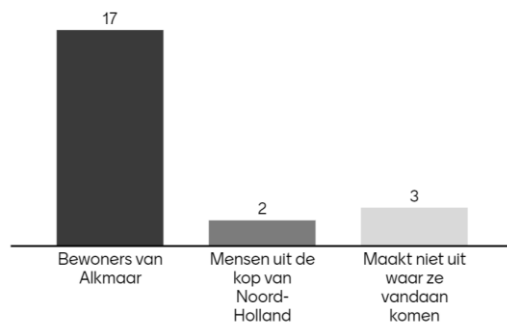


Ver slag

Voor welke doelgroepen moeten er vooral woningen komen?



Voor wie moet er vooral worden gebouwd?



Vraag en antwoord

Vragen konden via de chat worden gesteld en werden - via gespreksleider Theo - door de projectteamleden en de gemeente beantwoord. In totaal zijn er 130 vragen binnengekomen tijdens de avond.

De meeste vragen en opmerkingen gingen over de toename van de verkeersdruk en -veiligheid. De verkeerskundige heeft de uitnodiging om ter plekke te komen kijken aangenomen. Een ander onderwerp was de vrees dat er te weinig parkeerplekken worden gemaakt, waardoor bewoners of bezoekers in de wijk gaan parkeren.

Veel vragen en opmerkingen gingen over de hoogte van de gebouwen en vrees voor schaduwwerking en afname van privacy. Ondanks de aanpassingen gaf een aantal mensen aan de gebouwen nog steeds te hoog te vinden. Ook werd betwijfeld of dit plan wel volgens de 'Alkmaarse maat' is en niet te veel op Amsterdamse wijken gaat lijken. De architect liet enkele voorbeelden zien van Alkmaarse nieuwbouwprojecten in de omgeving met een vergelijkbare maat. De projectleider van de gemeente gaf aan dat de plannen van BPD passen binnen de gemeentelijke ambities voor de Kanaalzone, waarbij verdichting en het toevoegen van appartementen een belangrijk onderdeel zijn.



Verlag

Uit de opmerkingen van enkele deelnemers bleek ook dat ondanks de huis-aan-huisverspreiding de bijeenkomst niet bij iedereen bekend zou zijn. Andere deelnemers vonden het jammer dat de plannen niet verder aangepast zijn of nog worden naar aanleiding van de argumenten van omwonenden.

Een aantal vragen ging over het aantal sociale huurwoningen en welke instantie deze toewijst.

Er werden ook enkele complimenten uitgedeeld over het plan en er werd gevraagd wanneer de prijzen van de woningen bekend zijn.

Alle vragen en antwoorden

Tijdens de bijeenkomst zijn zoveel mogelijk vragen beantwoord. Alle vragen en antwoorden zijn hieronder terug te vinden en samen met dit verslag op de website www.nieuwbouw-kanaaldijk.nl geplaatst, net als de video-opname zodat de bijeenkomst ook terug te kijken is. Op de website staat ook een reactieformulier, zodat mensen die niet aanwezig waren een reactie kunnen geven of vragen kunnen stellen.

Hoeveel procent van de woningen worden sociale huurwoningen?
Het beoogt programma is als volgt: Circa 19 woningen sociale huur (12%) Circa 40 woningen middel dure huur (25%) Circa 34 woningen sociale koop (21%) Circa 67 woningen vrije sector koop (42%) In totaal 160 woningen.
Waarom komen er 67 vrije-sector koopwoningen als de wachtlijst van sociale huur minimaal 6 jaar is?
Naast sociale huur is er ook vraag naar koopwoningen in Alkmaar. De eis vanuit de gemeente Alkmaar is dat 1/3 ^e van de woningen aangeboden moeten worden in de sociale sector (koop/huur). Het plan voldoet aan deze eis. Daarnaast is het bouwen van vrije-sector woningen ook noodzakelijk voor de financiële haalbaarheid van het plan.
Door welke instantie worden de sociale huurwoningen toegewezen en hoe vindt de selectie plaats?
De sociale huurwoningen worden aangeboden via het SVNK. Degene met de langste inschrijfduur wordt eerste kandidaat, tenzij er een kandidaat is die voorrang krijgt. Meer informatie hierover is te vinden op de website van het SVNK.
Waarom wordt gebouw B niet nog lager?
De gemeente kiest ervoor om de vraag naar woningen voor een groot deel aan of bij het Kanaal op te lossen. Om hier, maar ook op andere plekken aan het Kanaal, een groter aantal woningen te kunnen realiseren, zonder alles vol te bouwen, is het nodig om de hoogte in te bouwen en mag er tot 35 meter hoog gebouwd worden. In andere delen van de stad kan bij het Kanaal nog hoger worden gebouwd. De hoogte van dit plan is te vergelijken met andere hogere gebouwen in de wijken van Alkmaar Noord en vinden we ook voor deze locatie goed passen.



Verslag

Waarom kan de hogere bebouwing van Blok B niet op de plek van Blok E?

Dit komt voornamelijk door de stedenbouwkundige inpassing. Blok B staat op deze positie om de locatie van het plein te markeren. De locatie heeft een soort van buikvorm, breder in het midden en ook daarom past Blok B beter op deze plek. Ook valt op deze manier veel van de schaduw over het kruispunt en niet over woningen. Als Blok E hoger wordt gemaakt dan valt er veel meer schaduw over het kinderdagverblijf en de woningen daarachter.

Past dit plan wel in de Alkmaarse maat, is het geen Amsterdamse maat?

De gemeente vindt, net als in de omgevingsvisie is beschreven, dat 35 meter hoogte een reële hoogte is in dit gebied. De omgevingsvisie houdt ook rekening met de locatie van het gebied. De hoogte is bijvoorbeeld lager aan de Kanaaldijk dan in het centrum van Alkmaar. Ook is de afstand tussen de gebouwen veel groter dan in steden als Amsterdam en Rotterdam.

Een cluster in het groen, naar idee van le Corbusier. Hebben jullie daar niets van geleerd? Wordt het niet de Amsterdamse Bijlmer?

Het project heeft een veel kleinere schaal dan de projecten van le Corbusier. De gebouwen zijn veel kleiner en lager dan de flats in de Bijlmer. Voor het project “de kanaaldijk” is het ook belangrijk dat het projectgebied aan het kanaal op dit moment afgesloten is voor bewoners en zal veranderen in een openbaar toegankelijk gebied met veel groen waar alle buurtbewoners kunnen recreëren.

Ook staat de architectuur van de gebouwen, de uitwerking van bijvoorbeeld het type steen dat gebruikt gaat worden en vormgeving van de balkons, nog niet vast. Tijdens dit proces kunnen keuzes gemaakt worden om het project een hoogwaardige uitstraling te geven.

Hoe zit het met de schaduw op mijn woning van toren B?

Het effect van de schaduw van de nieuwe bebouwing op de wijk is te zien met het 3D-model dat geplaatst is op de website www.nieuwbouw-kanaaldijk.nl. In het 3D-model zijn de gepresenteerde planaanpassingen verwerkt. Er is gekozen voor een 3D-model zodat inzichtelijk wordt, op ieder tijdstip van het jaar, wat het effect is van de bebouwing in relatie tot schaduw. In het kader van het bestemmingsplan is er een onderzoek uitgevoerd door een extern adviesbureau waarbij getoetst wordt aan de normen die door onafhankelijk onderzoek instituut TNO zijn gesteld. De bezonningsuren van de omliggende woningen voldoen aan de TNO-normen. Het onderzoek maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en komt naar verwachting medio september ter inzage.

Hoe zit het met de privacy van de woningen aan de Kanaaldijk?

De woonkamer worden zoveel mogelijk georiënteerd aan de kanaalzijde. De afstand tot de woningen en de tuinen en van de woningen aan de Kanaaldijk vanaf gebouw B is 50-60 meter. In een stad is dat een breed straatprofiel, dit betekent dat de woonkamers en buitenruimtes ver van de woningen af zitten.

De kanaalzone gaat transformeren naar een woon- werkgebied.

Hoe zit het met de privacy o.a. van het kinderdagverblijf, inkijk e.d.? Spelende kinderen ?

De woningen worden zo veel als mogelijk georiënteerd op de kanaalzijde van het plan. De gebouwen zijn niettemin alzijdig, dus ramen en balkons rondom. Daarbij worden de belangen van het kinderdagverblijf serieus genomen, zodat de kinderen veilig kunnen worden opgevangen. De kanaalzone gaat transformeren naar een woon- werkgebied. Een kinderdagverblijf past juist goed in een woonwerk gebied. Er zijn legio voorbeelden van kinderdagverblijven in woonwijken. BPD zal benadrukken bij toekomstige bewoners dat zij naast een kinderdagverblijf gaan wonen. Waar



Verslag

nodig kan worden onderzocht of dit bijvoorbeeld juridisch kan worden geborgd. Verder heeft een kinderdagverblijf geen hindercirkel of geluidscontour.

In hoeverre geeft het plan drukte op de kanaaldijk zelf?

De Kanaaldijk is een ontsluitingsweg met een belangrijke verkeersfunctie. De wegcapaciteit is groot genoeg om de intensiteit op te vangen. De toekomstige ontwikkeling langs de Kanaaldijk zorgt voor toename van de intensiteit. De capaciteit van de Kanaaldijk kan deze toename opvangen. De Kanaaldijk sluit aan op de Huiswaarderweg die onderdeel is van de ring. De belasting op het kruispunt met de Huiswaarderweg is op dit moment hoog en dan in het bijzonder in de ochtend en de avondspits. Deze hoge belasting is een gevolg van het drukke verkeer op de Huiswaarderweg. De invloed van het verkeer komende van de Kanaaldijk is beperkt te noemen. In verband met deze toename vindt er in 2020 een grootschalig onderzoek plaats naar het vergroten van de capaciteit op de ring. Het kruispunt Huiswaarderweg-Kanaaldijk is onderdeel van dit onderzoek.

Hoe zit het met de veiligheid van overstekende fietsers/kinderen?

De aansluiting op de Kanaaldijk wordt gemaakt door middel van een uitritconstructie. De uitritconstructie heeft tot gevolg dat het autoverkeer, komende vanaf en naar de nieuwbouwlocatie, voorrang dient te verlenen aan het autoverkeer en het fietsverkeer op de Kanaaldijk. Dit wordt een zelfde verkeerssituatie als de aansluiting van de Oude Kanaaldijk – Kanaaldijk.

Een belangrijke voorwaarden die wij stellen bij een uitritconstructie is dat het zicht voor zowel het autoverkeer als het fietsverkeer voldoende is.

Het fietspad op de Westfriese Omringdijk heeft en houdt voorrang op de uitrit. Tijdens de online bijeenkomst zijn voorbeelden gegeven van gelijkwaardige en vergelijkbare situaties, ook met schoolgaande kinderen

Peter de Weerd, verkeerskundige van de Gemeente Alkmaar, heeft aangeboden om een keer op een druk moment de wijk in te gaan met bewoners om de verkeerssituatie (nog) een keer te bekijken.

Hoe wordt schade aan bestaande huizen vastgesteld als er gebouwd wordt.

In de vooropname wordt een inventarisatie gemaakt van de bebouwing in de omgeving. Indien er schade ontstaat die toewijsbaar is aan de bouwplannen wordt dit hersteld. Voorafgaand aan de bouw wordt er meer informatie gegeven over het bouwtraject.

Verkeersveiligheid tijdens de bouw. Worden er zoveel mogelijk bouwmaterialen via het kanaal aangevoerd?

Voor dit project is nog geen plan gemaakt voor de logistiek omtrent de bouwlocatie. Transport over het kanaal wordt onderzocht. Voorafgaand aan de bouw wordt er meer informatie gegeven over het bouwtraject. Er zal te allen tijde aandacht zijn voor het bewaken van de (verkeers)veiligheid.

Wat hebben jullie bedacht om overlast van parkerende bezoekers (in de wijk) te voorkomen?

Er komen parkeerplaatsen voor de bewoners en parkeerplaatsen in de open lucht voor bezoekers en bezoekers van de voorzieningen. Alle parkeerplaatsen komen op het perceel Kanaaldijk 301. Het aantal parkeerplaatsen op Kanaaldijk 301 moet voldoen aan de parkeernormen van de gemeente. Dit project heeft de hoogste parkeernormen i.v.m. de type woningen en de locatie. Om



Verslag

<p>een voorbeeld te geven van een vergelijkbaar project. Bij de Annie M.G. Schmidt straat staan drie appartementencomplexen, daar zijn veel parkeerplaatsen aangelegd en die plekken bieden ruim voldoende plek.</p> <p>Ook komen er voldoende fietsparkeerplekken voor bezoekers die te fiets komen.</p>	
<p>Komen er fysieke aanpassingen aan het kruispunt kanaaldijk Schoenmakerstraat?</p> <p>Dit moet verder onderzocht worden. Het is de ambitie om in ieder geval een zichtlijn en een wandelroute te realiseren van de Schoenmakerstraat naar het kanaal. Er dient onderzocht te worden of de huidige oversteekplaatsen voldoen.</p>	
<p>Hoe zit het met de verkeerslichten op het kruispunt Huiswaarderweg? Kan daar doorstroomgeregeld worden?</p> <p>Dit wordt meegenomen in de studie Ring Alkmaar van de gemeente Alkmaar.</p>	
<p>Kunnen de bussen een andere route rijden als de verkeersdrukte te veel toeneemt?</p> <p>Afspraken met bussen zijn vaak langere termijn afspraken, dit moet onderzocht worden en wordt meegenomen door de gemeente</p>	
<p>Wanneer worden de prijzen van de koopwoningen bekend gemaakt?</p> <p>De verwachting is dat de verkoop start in de tweede helft van 2021. Dit is ook het moment dat de VON-prijzen van de koopwoningen bekend gemaakt worden.</p>	
<p>Hoe gaan jullie om met “opkopers” van panden die dan weer verhuurd gaan worden?</p> <p>Op een deel van de woningen (de sociale koop), zit een antispeculatie-beding en een zelfbewoningsplicht. Zo is het niet mogelijk voor “opkopers” om deze sociale koopwoningen op te kopen en te verhuren.</p>	
<p>Hoe wordt er voor gezorgd dat horeca niet voor overlast zorgt in de buurt? We hebben al een buurthuis met horeca.</p> <p>Openingstijden van de horeca moeten geregeld worden in de vergunning en is afhankelijk van het type horeca. Op deze locatie denken wij aan een familie-restaurant / lunchroom. In ieder geval een horecafunctie die geen overlast veroorzaakt (geen: discotheek). Naast horeca komen er 160 woningen met bewoners op de locatie die ook geen overlast willen.</p>	
<p>Vinden er nog aanpassingen aan het plan?</p> <p>Wij hebben tijdens de sessie in november en maart opmerkingen opgehaald en verwerkt in het aangepaste plan. Het plan staat nu op grove lijnen vast en de volgende stap is het bestemmingsplan ter inzage leggen.</p>	
<p>Klopt het dat de woningen dit jaar in verkoop gaan? Moet het plan niet eerst goedgekeurd worden.</p> <p>Het klopt <u>niet</u> dat de woningen dit jaar al in de verkoop gaan. De verwachting is dat de woningen in de tweede helft van 2021 in verkoop gaan, het bouwproces start dan in de tweede helft van 2022. Het klopt dat het plan eerst goedgekeurd moet worden. Hiervoor wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Onderstaand de globale planning uit de presentatie:</p>	
<p>September/oktober 2020:</p>	<p>Ter inzage legging voorontwerp bestemmingsplan</p>



Verslag

Januari 2021:	Bijeenkomst over het bestemmingsplan
September 2020 – juni 2021:	Procedure bestemmingsplan
Najaar van 2020	Bijeenkomst met een update van de plannen + openbare ruimte
Tweede helft 2021:	Start verkoop (deel 1)
Medio 2022:	Start bouw (deel 1)
Medio 2022:	Gedetailleerde informatie over de bouw
Medio 2024:	Oplevering (deel 1)
Wanneer kunnen we in bezwaar?	
<p>Men kan een inspraakreactie indienen als het voorontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd. Later in het proces kan tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze worden ingediend. De gemeente moet een zienswijze behandelen en gemotiveerd beantwoorden. Dat kan wel, maar hoeft niet te leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. De terinzageleggingen van het voorontwerp-, ontwerp- en vastgestelde bestemmingsplan worden aangekondigd in de Staatscourant, de Stadskrant en de gemeentelijke website. Via de website overheid.nl kan iedereen zich inschrijven om wekelijks de bekendmakingen per e-mail te ontvangen.</p>	
Kunnen we de presentatie straks ergens terugvinden?	
<p>Er wordt een link op de website geplaatst naar de presentatie. Verder wordt de opname van deze bijeenkomst op de website geplaatst.</p>	
Wordt mijn woning minder waard door de nieuwbouw?	
<p>De waarde van een woning hangt af van allerlei factoren. Als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, kan een ieder die vindt dat hij of zij schade heeft geleden, een verzoek om vergoeding van planschade indienen. Onderdeel van die procedure is een taxatie van de betreffende woning.</p>	
Wat maakt dat het de visie is van de gemeente om niet in het buitengebied te bouwen maar in de stad in de hoogte?	
<p>Er is juist gekozen voor verdichting in de stad en niet voor het verdichten van het landelijk gebied. Dit staat beschreven in de visies. Via onderstaande link is de visie te vinden van de gemeente Alkmaar en de omgevingsbeelden. https://www.alkmaar.nl/wonen-verhuizen-en-verbouwen/wonen/kanaalzone/</p>	
Waarom bouwen jullie niet aan de overkant van het kanaal, bedrijventerrein Viaanse Molen. Waar geen mensen wonen?	
<p>Het gebouw op de kanaaldijk is te koop gezet door het Rijksvastgoedbedrijf. De gemeente heeft destijds aangegeven dat dit een goede locatie voor woningen is. Ook voor de overkant (Viaanse Molen) zijn ook initiatieven in voorbereiding. In de visie (zie bovenstaande vraag) is te zien welke locaties in Alkmaar in de toekomst transformeren naar gemengde gebieden met wonen en werken.</p>	
Gaan de woningen van het gas af?	
<p>Ja, BPD onderzoekt nu of de woningen met warmtepompen kunnen worden verwarmd.</p>	



Verslag

Hoe is er gecommuniceerd over deze bijeenkomst?
In de wijk zijn meer dan 500 uitnodigingen huis-aan-huis verspreid. Tevens is er een bericht geplaatst op de website www.nieuwbouw-kanaaldijk.nl .
Ik vind persoonlijk een actieve bijeenkomst beter, omdat nu allemaal uitleg gegeven wordt. Dit is de makkelijke weg.
BPD en de gemeente hadden liever een fysieke bijeenkomst georganiseerd zoals de eerdere bijeenkomsten, maar in verband met de op dat moment geldende corona-maatregelen hebben wij moeten kiezen voor een online bijeenkomst.