

BESTEMMINGSPLAN BERGERWEG 1

Bestemmingsplan Bergerweg 1

Code 091304 / 11-11-10

GEMEENTE ALKMAAR 091304 / 11-11-10
BESTEMMINGSPLAN BERGERWEG 1

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging en begrenzing plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE	3
2. 1. De omgeving	3
2. 2. De Ambachtsschool	3
3. BELEIDSKADER	5
3. 1. Provinciaal beleid	5
3. 2. Regionaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	7
4. OMGEVINGSASPECTEN	12
4. 1. Ecologie	12
4. 2. Archeologie	12
4. 3. Water	13
4. 4. Milieuzonering	14
4. 5. Bodem	15
4. 6. Geluid	15
4. 7. Luchtkwaliteit	15
4. 8. Externe veiligheid	16
5. PLANUITGANGSPUNTEN	19
5. 1. Huidige situatie	19
5. 2. Beleid	19
5. 3. Functionele en ruimtelijke aspecten	19
5. 4. Parkeren	21
6. JURIDISCHE PLANOPZET	22
6. 1. Algemeen	22
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	22
7. UITVOERBAARHEID	24
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
7. 2. Grondexploitatie	25
7. 3. Economische uitvoerbaarheid	25

8. PARTICIPATIE EN VOOROVERLEG	26
8. 1. Participatie	26
8. 2. Vooroverleg	26

BIJLAGEN

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Beantwoordingsnota participatie en vooroverleg

1. INLEIDING

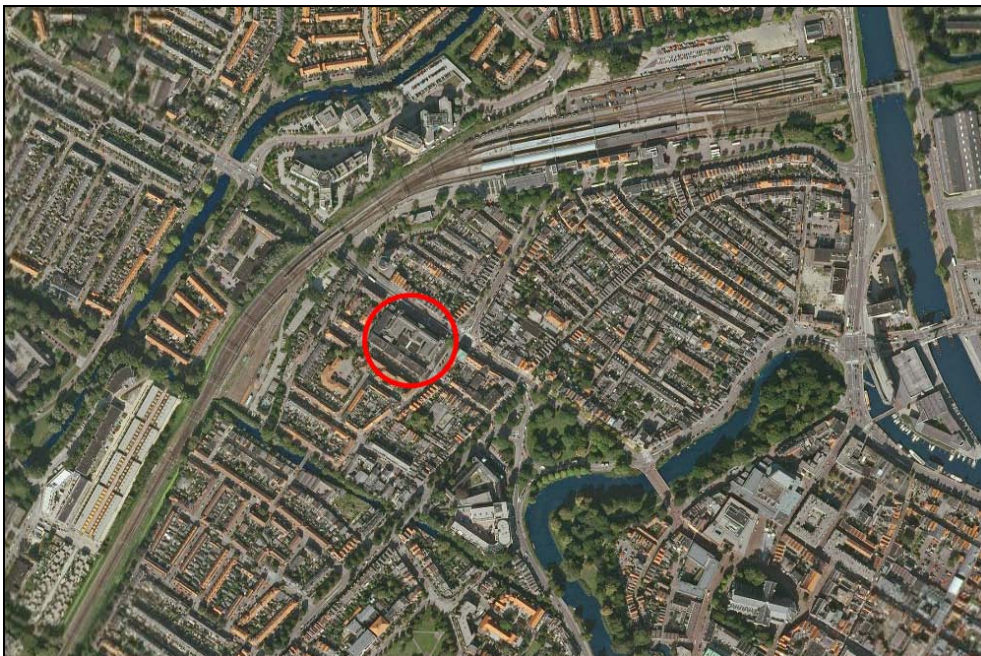
1. 1. Aanleiding

Aan de Bergerweg 1 in Alkmaar is een voormalige Ambachtsschool gevestigd. Tot voor kort werd dit gebouw gebruikt door diverse onderwijsinstellingen. Het gebouw bestaat uit een gemeentelijk monumentaal hoofdgebouw en een aantal niet monumentale aan- en bijgebouwen. Er is gekozen voor een nieuwe invulling van het perceel in de vorm van een centrum voor kunst en erfgoed, een archiefdepot en 20 jongerenwoningen. Om dit mogelijk te kunnen maken worden de aan- en bijgebouwen gesloopt en gaat nieuwbouw plaatsvinden. De voormalige conciërgewoning, rechts van het hoofdgebouw blijft behouden en wordt meegenomen in dit bestemmingsplan.

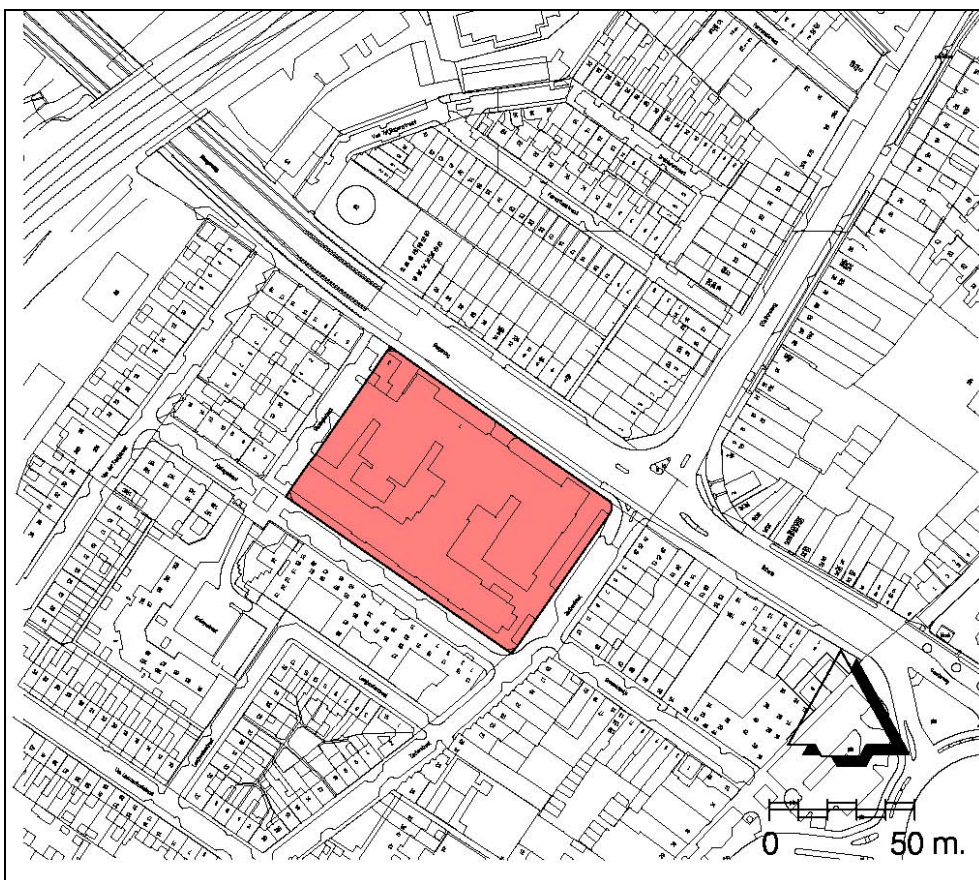
1. 2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de Krelagebuurt, ten westen van het historisch centrumgebied van Alkmaar. Circa 100 meter ten westen van het plangebied ligt de spoorlijn. Het station van Alkmaar ligt ongeveer 200 meter ten noorden van de Bergerweg 1 (zie figuur 1).

Het plangebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door de Bergerweg, aan de noordwestzijde ligt de Staringhstraat, aan de zuidwestzijde is de Krelagestraat gelegen en het perceel grenst aan de zuidoostzijde aan de Zocherstraat (zie figuur 2).



Figuur 1. Ligging van het plangebied



Figuur 2. De begrenzing van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Zocherbuurt” (1998). In dit plan heeft het plangebied de bestemming “Maatschappelijke doeleinden”. De herontwikkeling van de voormalige Ambachtsschool is binnen die bestemming reeds toegestaan. Het realiseren van woningen in het plangebied is binnen die bestemming echter niet toegestaan. De gemeente wil medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor wordt een nieuw bestemmingsplan voor het gehele plangebied opgesteld. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de gehele ontwikkeling toe te staan. Met het realiseren van het centrum voor kunst en erfgoed kan, vooruitlopend op dit nieuwe bestemmingsplan, al worden begonnen.

1. 4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het plangebied besproken. In hoofdstuk 3 wordt het voor het plan relevante beleid toegelicht. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten die voor de ontwikkeling van belang zijn. Onderwerp van hoofdstuk 5 zijn de planuitgangspunten, hierbij komt de inpassing van de nieuwe ontwikkeling aan bod. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet besproken en hoofdstuk 7 gaat over de uitvoerbaarheid van het plan.

2. HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de omgeving van de Ambachtsschool beschreven en komen de kenmerken van de Ambachtsschool aan bod.

2. 1. De omgeving

De Krelagebuurt is overwegend een woonbuurt, maar langs de randen komen ook andere functies voor. Dit zijn onder meer functies zoals het station, winkels en de Ambachtsschool aan de Bergerweg.

In de zestiende eeuw bestond het gebied uit korenvelden en weilanden. Midden zeventiende eeuw wordt plaats gemaakt voor plezier- en moestuinen met enige bebouwing. In de negentiende eeuw zijn er nog steeds veel tuinen in het gebied met daarbij op diverse plaatsen theekoepels en huizen met koepels. In die tijd ontstonden de eerste paden en lanen en werd ook de spoorlijn aangelegd. Later nam ook de bebouwing in de wijk flink toe.

In het begin van de twintigste eeuw werd een uitbreidingsplan gerealiseerd en werden twee scholen gebouwd, waaronder de Ambachtsschool. Later werden een bejaardenhuis, diverse veelal kleine woningen en winkels gebouwd. Voor pleinen, speelplaatsen of plantsoenen, was nergens in de buurt een plek gereserveerd. In de directe omgeving van het plangebied zijn wel enkele groenstroken gelegen. De dichtstbijzijnde groenvoorziening ligt in de naastliggende wijk Bergerhout en grenst aan de Krelagebuurt. De buurt bestaat uit een eenvoudige verkaveling met veelal rechthoekige blokken, gebaseerd op de oude polderverkaveling.

De Bergerweg is een belangrijke hoofdverkeersweg. De overige wegen rondom het plangebied hebben uitsluitend een bestemmingsfunctie.

De bebouwing in de Krelagebuurt wordt gekenmerkt door grote hoeveelheden kleine aaneengesloten woningen. De woningen bestaan veelal uit twee bouwlagen met een kap. Het merendeel van de bouwblokken heeft een doorlopende kap met een nok evenwijdig aan de straat. De geleding van de gevels van de huizen is overwegend horizontaal. De dakhelling van de panden varieert tussen de 40 en 60 graden.

De bebouwing aan de Bergerweg, in de directe omgeving van het plangebied, komt grotendeels overeen met de bebouwing in de Krelagebuurt, maar heeft een monumentaler en luxueuzer karakter.

2. 2. De Ambachtsschool

In 1912 is de Ambachtsschool gebouwd in een sobere classicistische stijl. Het pand is ontworpen door de architecten Hanrath en Leguit. (zie figuur 3). Het pand bestaat uit twee bouwlagen met een langsgesichte schildkap van twee lagen. In het midden en op de beide hoeken bevinden zich uitbouwen met een afwijkende kap. Zo is een gesloten bouwblok aan de voorzijde en beide zijgevels ontstaan. Het pand kenmerkt zich door hoge bouwlagen van bijna 5 meter en hoge ramen. Op de kap bevindt zich aan de voorzijde een groot aantal aaneengesloten dakkapellen met ieder een eigen kap. De zijgevels van het pand zijn identiek en hebben eveneens een langsgesichte schildkap met een uitbouw en dakkapellen. In de uitbouwen in de zijgevels bevinden zich, evenals in de voorgevel, toegangsdeuren tot het pand.



Figuur 3. De Ambachtsschool

In de jaren 30 is het gebouw aan de noordwestzijde uitgebreid met een vleugel van twee bouwlagen met een kap. Vervolgens is in de jaren 50 een vleugel van twee bouwlagen met kap aan de zuidwestzijde van het perceel gebouwd. De uitbreidingen zijn gebouwd in dezelfde stijl als het hoofdgebouw. Later zijn de kappen op de beide vleugels vervangen door een verdieping met een plat dak. Boven het binnenplein dat door de bijgebouwen is ontstaan, is in de jaren 80 een schoolkantine gebouwd. Verder zijn er diverse grotere en kleine aanbouwen gerealiseerd.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan behandeld. Het opnemen van rijksbeleid is, vanwege de geringe omvang van het plan, niet relevant. Er wordt daarom ingegaan op het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de ontwikkeling in het plangebied.

3. 1. Provinciaal beleid

Ontwerp Structuurvisie 2040: duurzaam met ruimte

De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar op in compacte, hoogwaardige en bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk recreatief groen.

In de structuurvisie geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied. Vooral daar waar het gaat om stationsomgevingen voor bus en trein, bedrijventerreinen, ondergronds bouwen en hoogbouw.

Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009

Op 15 december 2008 hebben Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009 (hierna: de verordening) vastgesteld. Voor de doorwerking van het in het streekplan vastgelegde beleid naar de gemeenten toe, stelt de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Uiteraard moet altijd het provinciale belang de inzet van de verordening rechtvaardigen. Het is uitgangspunt van de wet is dat bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijke beleid, zoveel mogelijk proactief worden ingezet, maar complementair staan reactieve instrumenten, zoals het indienen van zienswijzen en zo nodig een reactieve aanwijzing, ook ter beschikking, om doorkruising van provinciaal beleid te voorkomen.

De Verordening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- de provinciale categorie 1-onderwerpen genoemd in het Overgangsdokument van 3 juni 2008;
- uitsluitend nu geldend streekplanbeleid, geen nieuw beleid (beleidsneutrale doorwerking).

De Verordening richt zich op de inhoud van bestemmingsplannen en daarmee op gemeenteraden die bestemmingsplannen vaststellen.

Het gaat hierbij niet alleen om de inhoud van het bestemmingsplan in strikt juridische zin, namelijk de regels en de geometrische verbeelding hiervan, maar ook om eisen aan de toelichting bij een bestemmingsplan.

De Verordening is in werking getreden op 1 januari 2009. Uiterlijk achttien maanden na inwerkingtreding moeten de bestemmingsplannen hieraan voldoen.

Voor het plangebied is van belang dat belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten bij nieuwe ontwikkelingen behouden moeten blijven en versterkt moeten worden. Verder is het wenselijk dat de provincie sturing heeft op het woonbeleid.

Verder is het volgende geregeld in de *Provinciale Ruimtelijke Verordening*:

Artikel 12 Wonen

In de toelichting op bestemmingsplannen van gemeenten in het streekplangebied Noord-Holland Noord, waarbij woonfuncties worden mogelijk gemaakt, wordt in ieder geval ingegaan op een beschrijving van de afspraken tussen de regiogemeenten over:

- a. de verdeling van woningen over de gemeenten ten opzichte van de totale regionale bouwopgave;
- b. de afstemming tussen de gemeenten wat betreft de te realiseren woonmilieus;
- c. binnenstedelijk te realiseren aantallen woningen;
- d. de woningbouwopgave voor starters in de regio;
- e. de opgave voor wonen en zorg in de regio;
- f. en de evenwichtige spreiding over de gemeenten van de sociale woningbouw in de regio.

In de volgende paragrafen wordt nader op deze punten ingegaan.

3. 2. Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015

De *Regionale Woonvisie* is in januari en februari 2006 vastgesteld door de acht gemeenteraden in Noord-Kennemerland en presenteert het gezamenlijke woonbeleid voor de periode 2005-2015. De woonvisie geldt als hét instrument waarin gemeenten onderling afstemmen hoeveel woningen waar komen.

Plancapaciteit

In onderstaande tabel is de totale realistische plancapaciteit tot 2015 aangegeven. De tabel geeft de verwachting uit 2005 weer. Thans blijkt dat de aantallen die genoemd worden, niet worden gehaald. Uit de inventarisatie blijkt dat de verwachte plancapaciteit bestond uit ruim 18.000 woningen. Op basis daarvan leek de regionale opgave van 15.100 woningen haalbaar. Na overleg over Verstedelijkingsafspraken is de verwachting bijgesteld. Er wordt uitgegaan van 1000 woningen per jaar in de periode 2010-2020 in de regio Noord-Kennemerland

	nieuwbouw 2005-2015	sloop	nieuwbouw '05 t/m '09	nieuwbouw '10 t/m '14	binnenstedelijk	uitleg
Alkmaar	6.600	567	4.000	2.600	84%	16%
Bergen	752	0	702	50	49%	51%
Castricum	945	40	645	300	68%	32%
Graft-De Rijp	384	3	134	250	25%	75%
Heerhugowaard	5.485	141	3.844	1.641	25%	75%
Heiloo	2.032	65	1.300	732	38%	62%
Langedijk	1.800	0	950	850	50%	50%
Schermer	425	27	285	140	18%	82%
totaal	18.423	843	11.860	6.563	55%	45%

Woonbeleid

Uit de inventarisatie van de woningbouwplannen blijkt dat alle gemeenten zich zoveel mogelijk voor jongeren en senioren willen inzetten. Voor jongeren is de locatie van de woning zeer belangrijk (nabij centrumvoorzieningen); het type woning maakt niet zoveel uit, als het maar betaalbaar is.

Deze beleidslijn is voor de kleinere gemeenten een omslag vergeleken met voorgaande jaren, toen voornamelijk (dure) eengezinskoopwoningen aan de voorraad werden toegevoegd. De meeste gemeenten hebben geconstateerd dat ze voor jongeren en ouderen onvoldoende aanbod in de bestaande voorraad hebben en zijn bereid tot een inhaalslag. Ze zetten nieuwbouw in om ontbrekende of onvoldoende aanwezige woningtypen toe te voegen. Dit betekent dat eigenlijk op alle locaties in en bij het centrum appartementen verrijzen die geschikt zijn voor jongeren en/of senioren.

Regionaal staan voor de komende tien jaar een aanzienlijk aandeel huuren koopappartementen in de planning. Het grootste deel hiervan (bijna 60 procent) komt in Alkmaar. Als tegenhanger van de meer suburbane, minder dichte woonmilieus in alle naoorlogse wijken, wil Alkmaar stedelijke woonmilieus met een hoge dichtheid creëren. Een groot deel hiervan wordt in de vrije sector gebouwd.

Aanbod aan woonmilieus

Vanuit het streven naar variatie in woonmilieus denken gemeenten een groot aandeel woningen in (centrum)-stedelijke en centrum-dorpse woonmilieus te realiseren. Daarnaast verwachten ze aan de categorie Naoorlogs (v)rij en groen-stedelijk veel woningen toe te voegen. De groei van bovengenoemde categorieën komt overeen met de behoefte van jongeren en ouderen aan woningen in de buurt van voorzieningen en kwalitatief hoogwaardige woningen aan de rand van het stadscentrum.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Nota Wonen 2008-2013

Alkmaar wil een aantrekkelijke stad zijn en om zich te ontwikkelen verwoordt ze daarom in haar Nota Wonen een aantal speerpunten, namelijk:

1. de woonfunctie in de binnenstad moet een impuls krijgen door het realiseren van een aansprekend aantal nieuwe woonruimten, zoals via wonen boven winkels;
2. in de stad moet jongerenhuisvesting worden gerealiseerd;
3. de woningbouwproductie moet worden voortgezet en geïntensiveerd;

4. de gemeenteraad heeft een belangrijke rol in het vaststellen van criteria voor locaties en het beoordelen van plannen die daarmee zijn opgesteld, terwijl onder meer corporaties en particuliere ontwikkelaars daadwerkelijk bouwen. Als blijkt dat de regels en eisen van de gemeente een project werkelijk onuitvoerbaar maken, moeten criteria kunnen worden aangepast als dat nodig is.

De gemeente vindt het van belang dat ieder een woning kan vinden in Alkmaar die past bij de woonwensen en de financiële situatie. Binnen die doelstelling verdient onder meer de doelgroep jongeren speciale aandacht. Jongeren hebben veelal een beperkt inkomen. De betaalbare woonruimte waar zij op zijn aangewezen, is schaars. Uit het woonwensenonderzoek blijkt bovendien dat jongeren een behoorlijke kwaliteitseis hebben. Het merendeel wil het liefst een zelfstandige woning met twee of meer kamers. Als een jongere niet kan krijgen wat hij zoekt, wachten de meesten liever op de gewenste woning dan dat de eisen worden verlaagd.

Nieuwbouw die gerealiseerd wordt voor huishoudens met lagere inkomens is ook van belang voor jongeren. Daarop vooruitlopend is medio 2008 met de corporaties al afgesproken, dat er complexen woningen in de bestaande voorraad worden aangewezen. De woningzoekende behoudt zijn inschrijftijd als hij daar een woning accepteert. Dit biedt vooral voor jongeren extra mogelijkheden.

In de raadsvergadering van 5 juni 2008 heeft de raad het college opgeroepen te komen met een voorstel voor een "Aktieplan Jongerenhuisvesting". De notitie is besproken in de raadsvergadering van 2 april 2009. De raad heeft toen nogmaals benadrukt dat zij het belangrijk vindt voorrang te geven aan het vergroten van het aanbod van huisvesting van jongeren. Zij heeft ingestemd met de voorstellen over jongerenhuisvesting en het college enkele vervolgacties opgedragen, onder andere over de realisatie van tijdelijke huisvesting voor jongeren.

Welstandsnota gemeente Alkmaar

In de welstandsnota van de gemeente Alkmaar worden diverse gebieden onderscheiden. Het plangebied valt onder de categorie *Vooroorlogse woningbouw met samenhangende bebouwing (1909-1945)*. Over het welstandsniveau is opgenomen dat het beleid erop gericht is om het beeldbepalende samenhangende karakter te behouden zonder de mogelijkheden voor vernieuwing in de weg staan. Door de bijzondere waarde en betekenis van het gebied dienen zowel groot- als kleinschalige toevoegingen met aandacht en zorg vormgegeven te worden.

De criteria die hieruit voortkomen zijn onder meer:

- aanhouden van de voorgevellijn;
- behouden van bestaand verkavelingspatroon van langgerekte samenhangende woonblokken;
- de over het algemeen heersende relatief eenvoudige hoofdvorm en enkelvoudige samenstelling interpreteren;
- de perceels- en pandbreedte dienen te passen in het ritme van de omliggende bebouwing;

- kapvorm- en richting samenhangend per woonblok met zowel mansardedaken als zadeldaken in langsrichting. Bij nieuwbouw zijn platte daken mogelijk;
- bij (vervangende) nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient de samenhang en eenheid per architectonische en/of bouwkundige eenheid behouden te blijven. Beargumenteerd afwijken van de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing is mogelijk, mits een goede detaillering en materiaalgebruik wordt nagestreefd;
- bij gestapelde woningbouw is afwijken van de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing mogelijk, mits deze als zelfstandige elementen worden vormgegeven;
- eenheid en samenhang door ontwerp van hoek tot hoek behouden;
- behouden van de naar de straat gekeerde voorgevel;
- het is niet wenselijk om de samenhang door kleur- en materiaalgebruik per woonblok door individueel materiaal- en kleurgebruik te verstoren.

Bij de ontwikkeling van het bouwplan is rekening gehouden met de genoemde welstandscriteria. Ten behoeve van de verlening van de bouwvergunning wordt het bouwplan getoetst door de welstandscommissie.

Welstandscriteria Monumenten of karakteristieke panden

De gemeente is van mening dat voor de monumentale en karakteristieke panden extra aandacht nodig is bij bouwen en verbouwen. Voor deze panden gelden daarom naast de gebiedsgerichte welstandscriteria, ook de welstandscriteria voor Monumenten en karakteristieke panden (inclusief voorgedragen monumenten).

Onderstaande criteria komen voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken van het object en het gewenste beeld. De criteria dienen altijd in samenhang met de volledige objectbeschrijving gehanteerd te worden. Het gaat hier om de welstandscriteria voor een advies van de bouwvergunningsaanvraag conform artikel 12 van de Woningwet. Voor een advies voor het verlenen van een Monumentenvergunning kunnen ook andere criteria en/of richtlijnen gehanteerd worden.

Plaatsing

Bij verbouwingen of renovatie moet aangesloten worden op de verkaveling, positie en oriëntatie van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar en dienen ook als architectonische eenheid behouden te blijven.

Massa en vorm

Bij verbouwingen of renovatie moet aangesloten worden op de bouwmassa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij verbouwingen dienen de contouren en het silhouet van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw zichtbaar te blijven.

Gevelkarakteristiek

Bij verbouwingen of renovatie moet aangesloten worden op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. De gevelindeling en geleding moeten behouden blijven.

Detailtering, kleur en materiaal

Bij verbouwingen of renovatie moet aangesloten worden op de detailtering, kleur- en materiaalgebruik van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Detailtering moet harmonie met het gebouw en de omgeving behouden en gevarieerd en zorgvuldig blijven. Dakkapellen, kroonlijsten, erkers en dergelijke moeten worden vormgegeven als zelfstandige elementen. Bij renovatie, aan- of verbouw moet de stijl aangepast worden aan het bestaande gebouw, waarbij een hedendaagse interpretatie op de historische kenmerken mogelijk is. Het materiaalgebruik moet gelijk aan of vergelijkbaar zijn met de bestaande context (geen kunststoftoepassingen). Het kleurgebruik moet aansluiten bij de aard en het (historische) karakter van het gebouw.

Gezien het feit dat het hoofdgebouw zoveel mogelijk wordt teruggebracht in de oorspronkelijke staat, wordt verwacht dat het centrum voor kunst en erfgoed aan de welstandcriteria voldoet. Zoals eerder genoemd, vindt concrete toetsing aan de criteria in een later stadium plaats.

Parkeernormen 2007-2015

De gemeente Alkmaar heeft in het beleidsdocument *Parkeernormen 2007-2015* de parkeernormen vastgesteld. Het doel van het document is te zorgen voor voldoende parkeerplaatsen bij een nieuwe ontwikkeling. Hiermee moet voorkomen worden dat het parkeren wordt afgewenteld op de omgeving van het plangebied. Bij het berekenen van de parkeervraag zijn de functie van het gebied, de oppervlakte en de parkeernorm van belang. Bij realisatie van het centrum voor kunst en erfgoed, het archief en de woningen wordt de parkeervraag bepaald aan de hand van de parkeernormen van de gemeente Alkmaar.

Cultuurhistorie Alkmaar, Beleidsvisie 2009-2019

De gemeente Alkmaar formuleert in de Nota Cultuurhistorie haar beleid voor de periode 2009-2019. Directe aanleiding is de recente wetswijziging op het gebied van archeologie. Bovendien ontbrak formeel beleid voor bouwhistorie en was het monumentenbeleid aan actualisering toe.

Voor archeologie zijn onder meer de volgende voorstellen gedaan:

- bestemmingsplannen binnen de gemeente Alkmaar worden archeologievriendelijk gemaakt;
- het oprichten van een aanlegvergunningstelsel archeologie;
- het opstellen van standaardbepalingen in het kader van archeologische monumentenzorg bij bouw- en sloopvergunningen;
- opstellen integrale cultuurhistorieverordening;
- vaststellen dat de gemeente archeologisch onderzoek in eigen beheer blijft uitvoeren, om te kunnen optreden in geval van toevallige vondsten.

In dit bestemmingsplan wordt in het hoofdstuk 'Omgevingsaspecten' aandacht besteedt aan archeologie in Alkmaar.

De voorstellen voor bouwhistorie zijn onder meer de volgende:

- bouwhistorisch onderzoek wordt strategisch ingezet bij de beoordeling van bouwplannen, de afweging voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst en, mits het vooronderzoek daar reden toe geeft, nader onderzoek als voorwaarde aan de monumentenvergunning;
- opstellen bouwhistorische verwachtingskaart voor het beschermd stadsgezicht en onderzoeksagenda voor het gehele grondgebied;
- opstellen cultuurhistorische waardestellingen ten behoeve van grote ruimtelijke ingrepen;
- samen met 'archeologie' en 'monumentenzorg' opstellen cultuurhistorische waardenkaart voor het gehele grondgebied als onderlegger cultuurhistorie in bestemmingsplannen.

Omdat er nog geen sprake is van concrete uitspraken omtrent bouwhistorie, is het bouwplan nog niet getoetst aan dit aspect.

Monumentenzorg richt zich op:

- instandhouding van de hoge monumentale kwaliteit van individuele panden;
- instandhouding historische kwaliteit in de stad;
- het bijhouden van draagvlak en kennis van cultuurhistorie.

Er wordt rekening gehouden met het bijzondere karakter van de bebouwing binnen het plangebied. Ondermeer door renovatie van het hoofdgebouw en het in acht nemen van welstandcriteria.

Alkmaarse Cultuurhistorische Verordening

In de integrale cultuurhistorieverordening zijn de drie werkvelden archeologie, bouwhistorie en monumentenzorg samengevoegd. Specifiek in het kader van de deregulering is getracht om de bestaande monumentenvergunning te vereenvoudigen door de mogelijkheid op te nemen dat het college nadere regels kan stellen, waarmee de vergunningsplicht (deels) komt te vervallen. De instandhouding met betrekking tot archeologische terreinen komt neer op het feit dat gemeenten hun bestemmingsplannen moeten actualiseren met een archeologische paragraaf, zodat voldoende rekening kan worden gehouden met archeologische waarden en het behoud daarvan.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), Natura 2000-gebied en/of beschermde natuurgebieden.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden en beschermde natuurgebieden aanwezig. Wel zijn aan de zuid- en westzijde van Alkmaar twee gebieden aangewezen als onderdeel van de EHS. Deze gebieden zijn echter buiten Alkmaar gelegen, waardoor de afstand tot het plangebied dusdanig groot is dat geen invloed op de ontwikkelingen binnen het plangebied verwacht worden.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

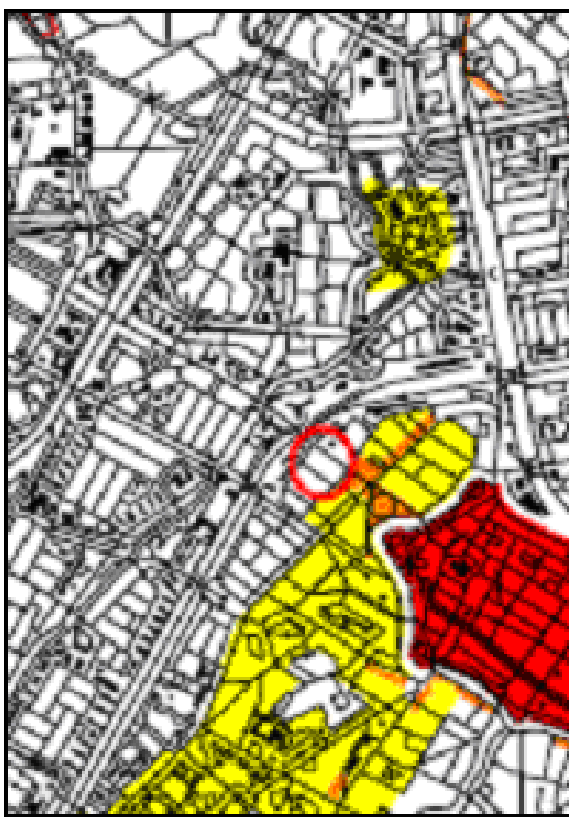
Het plangebied werd voorheen gebruikt als Ambachtsschool, waarbij een groot deel van het plangebied bebouwd is. Voor de sloop van de bestaande bijgebouwen is een sloopvergunning afgegeven door de gemeente. Hierbij is rekening gehouden met eventuele aanwezigheid van beschermde soorten. Daarom kan aangenomen worden dat met de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied geen negatieve effecten te verwachten zijn op (beschermde) soorten.

4. 2. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg* (onderdeel van de Monumentenwet 1988), dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geeft inzicht in gebieden waar archeologische waarden te verwachten zijn en de noodzaak van archeologisch onderzoek in die gebieden. Op de IKAW heeft het plangebied de aanduiding 'lage archeologische verwachtingwaarde'. In figuur 4 is aangegeven waar het plangebied ligt.

De stadsarcheoloog van Alkmaar heeft geoordeeld dat voor de ontwikkelingen in het plangebied geen archeologische maatregelen hoeven te worden getroffen. Wel is er, op grond van de IKAW, een wettelijke meldingsplicht bij toevalsvondsten. Een archeologisch onderzoek hoeft niet uitgevoerd te worden.



Figuur 4. Indicatieve kaart archeologische waarden gemeente Alkmaar

4. 3. Water

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de watertoets. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het oppervlakte dat verhard is, blijft in de nieuwe situatie vrijwel gelijk aan het verharde oppervlak in de bestaande situatie. Het plan heeft daardoor geen effecten op de waterberging.

Ter invulling van de watertoets is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap (conform artikel 3.1.1. Bro).

In haar overlegreactie geeft het Hoogheemraadschap aan dat het plan nauwelijks effect zal hebben op de waterhuishoudkundige situatie in en om het plangebied. Daarnaast geeft zij een aantal suggesties ten aanzien van de afwatering van het plangebied, het gescheiden houden van afvalwater- en hemelwaterstromen en de toepassing van uitlogbare materialen. Deze zaken zullen bij nadere uitwerking van de plannen worden betrokken en bij de verlening van de bouwvergunning worden overwogen.

Voor de volledige overlegreactie van het Hoogheemraadschap en de reactie van de gemeente daarop, wordt verwezen naar bijlage 2.

4. 4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving, zoals de *Wet milieubeheer*, spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woonfuncties. In mindere mate zijn horeca-, detailhandel- en kantoorfuncties in de nabijheid aanwezig. De richtafstand voor die functies is volgens de *Bedrijven en milieuzonering* (VNG) 10 meter. De woningen die worden gerealiseerd binnen het plangebied zijn op meer dan 10 meter van die functies gelegen. De functies hebben daardoor geen invloed op de realisatie van de woningen.

Binnen het plangebied wordt een centrum voor kunst en erfgoed met een archief gerealiseerd. Voor die functie (categorie 1) geldt een richtafstand van 10 meter volgens de *Bedrijven en milieuzonering* (VNG). De bestaande bebouwing in de omgeving is op meer dan 10 meter afstand van het hoofdgebouw gelegen. Enige uitzondering hierop is de voormalige conciërgewoning. In de oude situatie was een school (categorie 2) gevestigd in het hoofdgebouw, daarvoor geldt een richtafstand van 30 meter. De conciërgewoning gaat er daarom qua overlast van de naastliggende functie op vooruit. Bovendien zijn woningen binnen 10 meter afstand van categorie 1 en 2 bedrijven aanvaardbaar. Dit geldt ook voor een deel van de te realiseren jongerenwoningen. Die woningen worden eveneens op minder dan 10 meter afstand van het hoofdgebouw gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat het centrum voor kunst en erfgoed geen problemen oplevert voor de omliggende woonfuncties.

4. 5. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Bodemonderzoek is in het kader van een bestemmingsplan niet verplicht. Aangezien het plangebied sinds het begin van de 20^e eeuw een school huisvest, ligt bodemvervuiling niet in de lijn der verwachting. Aangenomen kan worden dat de bodem geschikt is voor de nieuwe bestemming. In het kader van de bouwvergunning is bodemonderzoek verplicht.

4. 6. Geluid

Op grond van de *Wet geluidhinder* is rond inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken”, wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen, een geluidszone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidszones dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. Indien niet deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï van belang.

De woningen worden gerealiseerd aan straten waar een maximumsnelheid geldt van 30 km per uur. Voor deze wegen geldt dat er geen geluidszone is en dat geen nader onderzoek verricht hoeft te worden. Op de Bergerweg, aan de voorzijde van het pand, geldt een maximumsnelheid van 50 km per uur. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de geluidszone van de nabijgelegen spoorweg.

Ten behoeve van de ontwikkeling is door M+P Raadgevende adviseurs onderzoek uitgevoerd naar de aspecten wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 1 aan de toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï (48 dB) en spoorweglawaaï (55 dB) op geen enkel waarneempunt wordt overschreden. Daarmee voldoet het plan voor wat betreft het aspect ‘geluid’ aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het vaststellen van hogere grenswaarden is niet aan de orde.

4. 7. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft het aspect luchtkwaliteit, die is opgenomen in de *Wet luchtkwaliteit*. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Bij controle van de luchtkwaliteit van 2004 is geconstateerd dat de gemeente Alkmaar niet aan de normen van het toen geldende Besluit luchtkwaliteit voldoet voor stikstofdioxide en fijnstof. De gemeente heeft daarom de verplichting een plan van aanpak op te stellen. De verwachting destijds was dat op diverse wegen en verkeerspunten binnen de gemeente niet aan de normen kon worden voldaan. Het plan van aanpak heeft als doel te komen tot een selectie van vastgestelde maatregelen waardoor in 2010 voldaan wordt aan de eisen die in het Besluit luchtkwaliteit worden gesteld. Verder moeten actuele knelpunten worden opgelost en verwachte knelpunten worden voorkomen. Bovendien moet de luchtkwaliteit in algemene zin verbeteren ten gunste van de leefbaarheid.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Dit bestemmingsplan betreft de bouw van 20 woningen en het realiseren van een centrum voor kunst en erfgoed. De ontwikkeling is dermate klein dat er geen belemmeringen te verwachten zijn op het gebied van luchtkwaliteit. Bovendien blijkt uit de jaarlijkse rapportages dat in de gehele binnenstad van Alkmaar de luchtkwaliteit onder de grenswaarden blijft. Hiermee voldoet het bestemmingplan met betrekking tot luchtkwaliteit aan de *Wet milieubeheer*

4. 8. Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen.

Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een maximaal beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Daarvoor zijn minimale eisen gesteld.

Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

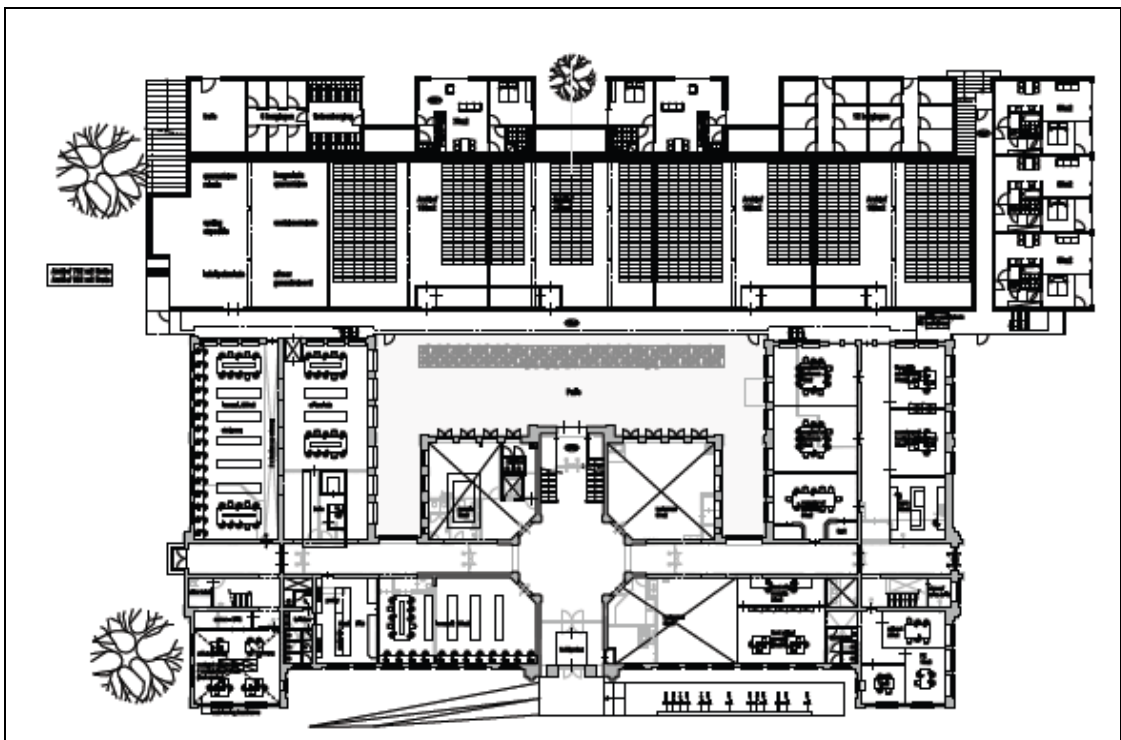
Ten aanzien van hoofdgasleidingen is nu nog de Circulaire *Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen* uit 1984 van kracht. In het nieuwe *Besluit externe veiligheid buisleidingen* dat op het moment van schrijven in de maak is, wordt de verplichting opgelegd om ook te kijken naar het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

In de omgeving van het plangebied zijn een school, een hotel en een wooncomplex voor niet-zelfredzame bewoners gevestigd.

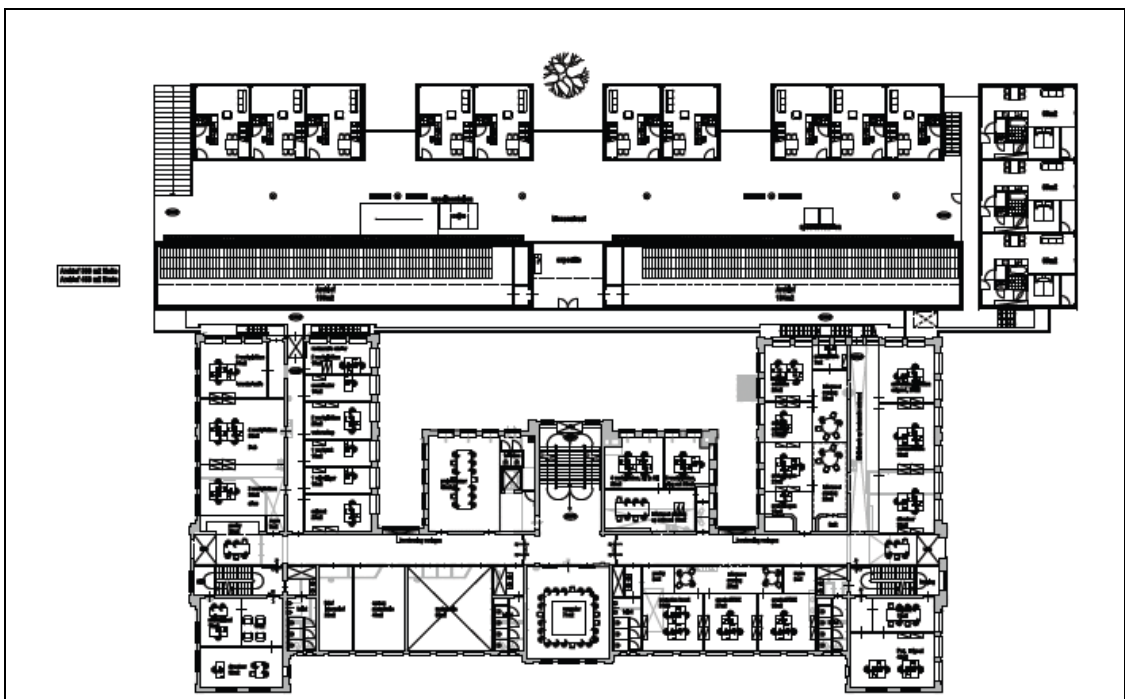
Realisatie van het centrum voor kunst en erfgoed, het archiefdepot en de jongerenwoningen hebben geen negatieve invloed op de nabijgelegen kwetsbare objecten. In Alkmaar bevinden zich enkele LPG-tankstations. Het plangebied ligt ruim buiten het invloedsgebied (150 meter) van de LPG-tankstations, waardoor er geen invloed te verwachten is op de ontwikkelingen binnen het plangebied.

Verder liggen ten noorden en ten westen van het plangebied routes voor gevaarlijk stoffen. Deze zijn op dusdanige afstand van het plangebied gelegen, waardoor er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van woningen en het centrum voor kunst en erfgoed.

Langs Alkmaar liggen hoofdgasleidingen. De afstand is echter dusdanig groot dat dit geen effecten heeft op het plangebied.



Figuur 5. Laag 0 van het centrum voor kunst en erfgoed, archief en woningen



Figuur 6. Laag 1 van het centrum voor kunst en erfgoed, archief en woningen

5. PLANUITGANGSPUNTEN

Belangrijkste uitgangspunten voor het bestemmingsplan op verschillende vlakken.

5. 1. Huidige situatie

Het gebouw van de oude Ambachtsschool gaat dienst doen als centrum voor kunst en erfgoed. Het karakteristieke pand uit 1912 blijft in de nieuwe situatie behouden. De latere aan- en bijgebouwen worden gesloopt en maken plaats voor een archief en jongerenwoningen. De voormalige conciërgewoning blijft behouden en wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Het stratenpatroon en de functie als woonbuurt blijven behouden. De mogelijkheid om te voldoen aan de extra parkeervraag is opgenomen in het plangebied.

5. 2. Beleid

Zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid richt zich op realisatie van jongerenhuisvesting. In het plangebied worden 20 jongerenwoningen gerealiseerd bestaande uit appartementen. De woningen krijgen de bestemming "Wonen - Woongebouw".

5. 3. Functionele en ruimtelijke aspecten

De ontwikkeling binnen het plangebied bestaat uit het gebruik van de voormalige Ambachtsschool als een centrum voor kunst en erfgoed. Daarnaast worden de bijgebouwen gesloopt, waardoor plaats wordt gemaakt voor een archief en 20 jongerenwoningen. Aan de zuidoostzijde maakt de bebouwing plaats voor een royaal openbaar gebied. Hier komt geen nieuwe bebouwing, waardoor een entreegebied voor de woningen ontstaat. Op de hoek wordt een trap gerealiseerd naar de entrees van woningen op laag 1 (zie figuur 5, 6 en 7 voor de plattegronden en figuur 8 voor een impressie).

Centrum voor kunst en erfgoed met archief

Het centrum voor kunst en erfgoed wordt gerealiseerd in het monumentale pand van de voormalige Ambachtsschool. Realisatie van het centrum voor kunst en erfgoed gaat uit van behoud van het hoofdgebouw en het terugbrengen in oorspronkelijke staat.

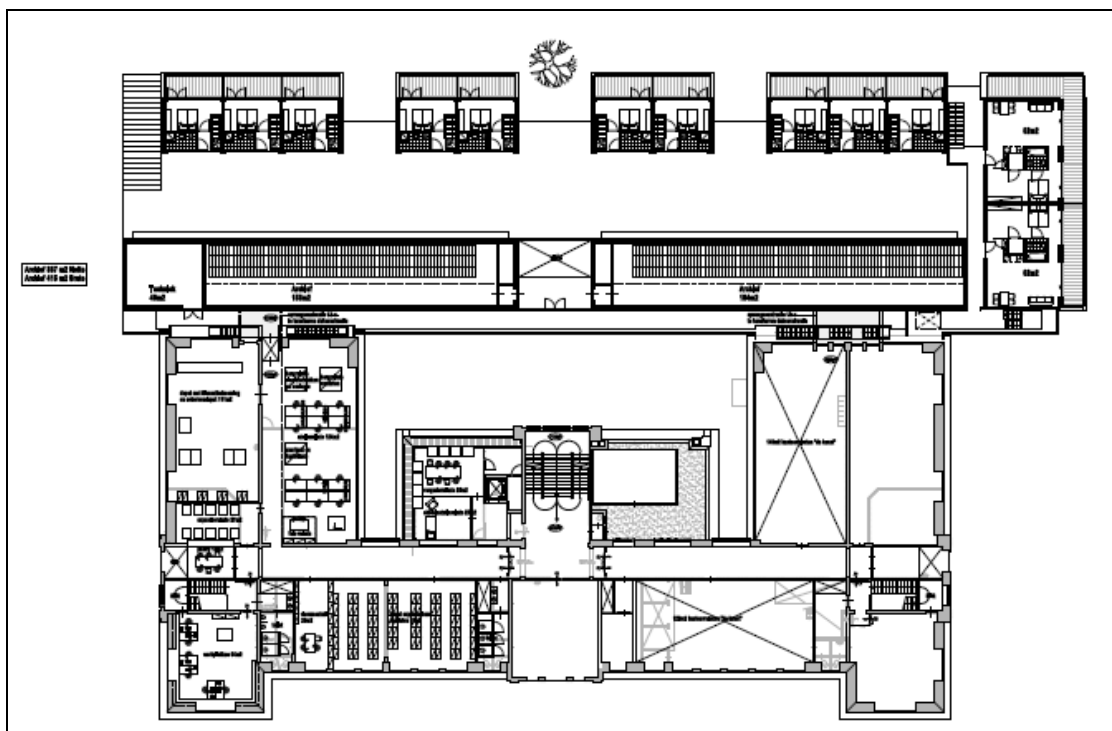
Conciërgewoning

De conciërgewoning, met een woonfunctie, wordt in zuidoostelijke richting 2 meter uitgebreid en er wordt een garage toegevoegd.

Archiefdepot

Het archiefdepot wordt achter het pand van de voormalige Ambachtsschool geplaatst. Het depot wordt evenwijdig aan de voorgevel van het pand archiefdepot gebouwd, in de vorm van een boekensteun. Het hoge deel van de boekensteun is 3 lagen en circa 9 meter hoog.

In het plan wordt in de toekomst ruimte geboden voor een extra bouwlaag op dit deel van het depot. De diepte van dat deel is circa 6 meter. Het liggende deel van het archiefdepot heeft 1 bouwlaag van circa 3 meter hoog en is circa 15 meter diep. De binnentuin wordt afgesloten door de wand van het archiefdepot, waardoor een patio tussen het hoofdgebouw en het archief ontstaat.



Figuur 7. Laag 2 van het centrum voor kunst en erfgoed, archief en woningen



Figuur 8. Impressie centrum voor kunst en erfgoed met archief

Jongerenwoningen

Achter en naast het archiefdepot van het centrum voor kunst en erfgoed worden twintig jongerenwoningen gerealiseerd. Twaalf woningen worden gerealiseerd aan de zuidoostgrens van het plangebied. Twee woningen van één woonlaag, van circa 3 meter hoog, worden gebouwd op laag 0, achter het liggende deel van het archief. Op laag 0 worden eveneens bergingen en een fietsenstalling gerealiseerd.

Op laag 1 en 2 worden tien woningen gebouwd. De woningen hebben twee bouwlagen van circa 3 meter en zijn gericht naar de straat. Het bouwblok is circa 8 meter diep en circa 86 meter breed. De toegang van de tien woningen bevindt zich aan de noordzijde. Tussen de woningen en het hoge gedeelte van het archief bevindt zich een binnenstraat.

Aan de zuidwestkant van het plangebied komen acht jongerenwoningen. Bij dit bouwblok wordt in maat en schaal gerefereerd aan de voormalige conciërgewoning. Op laag 0 en 1 worden zes woningen van één woonlaag gerealiseerd. Op laag 2 bevinden zich twee woningen van één woonlaag. Het bouwblok is circa 9 meter diep en circa 21 meter breed. De woningen zijn gericht naar de straat en grenzen aan de achterzijde aan de binnenstraat (zie figuur 9 voor een impressie).



Figuur 9. Impressie jongerenwoningen

5. 4. Parkeren

Het bepalen van de parkeervraag voor bouwplannen vindt plaats aan de hand van het beleidsdocument *Parkeernormen 2007-2015*. Het beleidsdocument heeft als doel te zorgen voor voldoende parkeerplaatsen (op eigen terrein), zodat het parkeren niet kan worden afgewenteld op de directe omgeving.

Het berekenen van de parkeervraag gebeurt op basis van de functie, oppervlakte en een daaraan gekoppelde parkeernorm. Wanneer sprake is van meerdere functies en openbaar toegankelijk parkeren, kan dubbelgebruik worden toegepast.

De realisatie van het centrum voor kunst en erfgoed en de jongerenwoningen vraagt om voldoende parkeerplaatsen. Er moet worden afgewogen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn en waar ze moeten komen. De gemeente Alkmaar heeft in een memorandum de parkeervraag bepaald.

In de omgeving van het plangebied is parkeren momenteel alleen toegestaan voor vergunningshouders en bezoekers met een bezoekersschijf. De gemeente Alkmaar heeft twee scenario's uitgewerkt voor de parkeervraag; op basis van parkeernormen en op basis van parkeervergunningen. De voorkeur van de gemeente Alkmaar gaat uit naar het scenario op basis van parkeervergunningen. De parkeervraag voor de woningen bestaat uit 20 parkeerplaatsen. Voor de bezoekers van het centrum voor kunst en erfgoed zijn 8 parkeervergunningen beschikbaar, zodat er tenminste 28 parkeerplaatsen moeten worden toegevoegd. Het plan voorziet hierin.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP) en het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) maken hier deel van uit. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

6. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Maatschappelijk

Het centrum voor kunst en erfgoed en het archief krijgen de bestemming "Maatschappelijk". Binnen de maatschappelijke bestemming kunnen onder meer educatieve en sociaal-culturele voorzieningen en zalenverhuur worden gerealiseerd. Binnen de bestemming zijn eveneens mogelijkheden voor onder andere groen- en parkeervoorzieningen opgenomen. Verder is de verkeer- en verblijfsfunctie toegestaan ten behoeve van de binnenstraat en de toegang tot de woningen.

Ten behoeve van het behoud van de hoofdvorm van het hoofdgebouw zijn een maximale bouw- en goothoogte opgenomen op de kaart.

Vanwege de opmerkelijke vorm van het archief, is voor het gedeelte aan de noordzijde een hogere bouwhoogte opgenomen dan voor het zuidelijke gedeelte. Het zuidelijke gedeelte heeft slechts één bouwlaag en vormt de binnenstraat en de toegang voor de woningen. Voor dit gedeelte is daarom een lagere bouwhoogte opgenomen. In verband met een gewenst plat dak is geen goothoogte opgenomen voor het archief.

Het bouwvlak is met enige ruimte om de bebouwing gelegd, vanwege de vorm van de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing in het plangebied.

De conciërgewoning wordt opgenomen in de bestemming “Maatschappelijk”, zodat de woning in de toekomst betrokken zou kunnen worden bij het centrum voor kunst en erfgoed. Ter plaatse van de woning is de aanduiding “wonen” opgenomen. Zoals in het vigerende plan ook al het geval is, is de maximale goothoogte 5 meter en de maximale bouwhoogte 8 meter.

Wonen

De 20 jongerenwoningen (appartementen) aan de zuid- en westzijde van het plangebied krijgen de bestemming “Wonen - Woongebouw”. Ook hier kunnen binnen de bestemming groen- en parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

Voor de woningen is alleen een maximale bouwhoogte opgenomen, omdat er sprake is van een plat dak. Het bouwvlak sluit aan op het bouwvlak van de maatschappelijke bestemming en op de woonstraten.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening regelt dat aangegeven moet worden in welke vorm participatie in het voorbereidingstraject heeft plaatsgevonden. Vooroverleg met instanties vindt plaats volgens artikel 3.1.1. Bro.

Zoals verplicht gesteld in artikel 1.3.1. van het Bro, is in de lokale krant en op internet gepubliceerd dat dit bestemmingsplan in voorbereiding is.

Participatie

Bij de participatie voor het bestemmingsplan voor het centrum voor kunst en erfgoed heeft de gemeente het niveau 'informerende' toegepast. Daartoe is door de gemeente een informatieavond gehouden. De uitkomsten van deze avond zijn in het volgende hoofdstuk besproken.

Vooroverleg

Het opgestelde voorontwerpbestemmingsplan is aan de wettelijk verplichte instanties en belanghebbenden voorgelegd in het kader van het overleg conform 3.1.1. van het Bro. De ingekomen overlegreacties zijn overwogen en voorzien van een reactie van het college van B&W (zie hoofdstuk 8).

Zienswijzen

Na de participatie en het vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Deze volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder is daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Er zijn 14 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan gewijzigd. De wijziging betreft het verlagen van de bouwhoogte van het archiefdepot van 12,0 meter naar 11,0 meter.

Vervolg

Vervolgens is het bestemmingsplan op 11 november 2010 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt plaats binnen zes weken na de vaststelling. Tijdens de daaropvolgende inzageperiode (zes weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

7. 2. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen en de realisatie van een centrum voor kunst en erfgoed. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Deze verplichting vervalt wanneer het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk wordt geacht.

Het kostenverhaal door de gemeente is gegarandeerd door middel van verhuur van de ruimten in het centrum voor kunst en erfgoed en verkoop van de grond voor de woningen aan woningbouwcorporatie Van Alckmaer. Kostenverhaal via een exploitatieplan is hierdoor niet nodig.

7. 3. Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Alkmaar gaat de ruimten in het centrum voor kunst en erfgoed verhuren met een sluitende exploitatie. De appartementsrechten voor de jongerenwoningen worden aan de woningbouwcorporatie Van Alckmaer verkocht. De woningbouwcorporatie gaat de woningen vervolgens verhuren.

Gezien de sluitende exploitatie die is gemaakt met potentiële huurders, is de economische uitvoerbaarheid van het centrum voor kunst en erfgoed verzekerd. Er wordt vanuit gegaan dat de woningbouwcorporatie de woningen gaat verhuren, waardoor de economische uitvoerbaarheid van de realisatie van de woningen is verzekerd.

8. PARTICIPATIE EN VOOROVERLEG

8. 1. Participatie

Voor omwonenden is op 13 januari 2010 een participatieavond georganiseerd. Daarbij werden deelnemers geïnformeerd over de opzet van het beoogde plan en werd er gelegenheid geboden voor het stellen van vragen. In de *Beantwoordingsnota participatie en overleg* zijn het verloop van de participatieavond en de op die avond aan de orde gestelde vragen samengevat en van een antwoord voorzien. Deze beantwoordingsnota is opgenomen als bijlage 2 van de toelichting. Op één punt hebben de reacties uit de zaal geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het betreft het naar achteren schuiven van de gevelrooilijn van het bouwvlak aan de zijde van de Krelagstraat, zodat deze samenvalt met de gevellijn van de beoogde bebouwing.

8. 2. Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg (art. 3.1.1. Bro) is het bestemmingsplan toegezonden aan de vaste overleg- en adviesinstanties van de gemeente Alkmaar. Na toezending van het voorontwerpbestemmingsplan hebben de volgende overleg- en adviesinstanties gereageerd:

- A. Provincie Noord-Holland;
- B. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- C. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland;
- D. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord;
- E. Brandweer Noord-Holland Noord;
- F. Kamer van Koophandel Noordwest-Holland;
- G. VROM-Inspectie.

In de *Beantwoordingsnota participatie en vooroverleg Bestemmingsplan Bergerweg 1* zijn de binnengekomen overlegreacties samengevat en van een antwoord voorzien (zie bijlage 2). De overlegreacties zijn als bijlage aan de beantwoordingsnota toegevoegd. De binnengekomen reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

===