

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING STUDENTENWONINGEN BERGERWEG 23, 25 EN 27

16 maart 2012



d.d. - 6 JUN 2012

nr.
nummer
20120618

DS0&A DIEPENMAAT STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP EN ADVIES
Schouwstraat 27, 1826 AX Alkmaar, tel. 072-5615179, mail. edsa@upcmail.nl

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING STUDENTENWONINGEN BERGERWEG 23, 25 EN 27

16 maart 2012

In opdracht van:

**Stichting Woonwaard
Hertog Aalbrechtweg 30
Postbus 326
1823 DL ALKMAAR**

**DS0&A DIEPENMAAT STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP EN ADVIES
Schouwstraat 27, 1826 AX Alkmaar, tel. 072-5615179, mail. edsa@upcmail.nl**

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING STUDENTENWONINGENWONINGEN BERGERWEG 23, 25 EN 27

Inhoud

- 1 Inleiding en doel ruimtelijke onderbouwing**
 - 1.1 Inleiding
 - 1.2 Voorgeschiedenis
 - 1.3 Doel
 - 1.4 Procedure
- 2 Omschrijving plangebied**
 - 2.1 Omvang, ligging en begrenzing plangebied
 - 2.3 Bestaande situatie plangebied
 - 2.4 Omgeving plangebied
- 3 Omschrijving project**
 - 3.1 Planbeschrijving
 - 3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten
 - 3.3 Architectonische uitgangspunten
 - 3.4 Verkeer en parkeren
 - 3.5 Landschap
- 4 Bestemmingsplan**
 - 4.1 Vigerend bestemmingsplan
 - 4.2 Toetsing
 - 4.3 Procedure
- 5 Beleid**
 - 5.1 Rijksbeleid
 - 5.2 Provinciaal beleid
 - 5.2.1 Structuurvisie Noord Holland 2040
 - 5.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening
 - 5.3 Gemeentelijk Beleid
 - 5.3.1 MOP 2005-2009
 - 5.3.2 Stadsvisie Alkmaar 2030
 - 5.3.3 Collegeprogramma 2011
 - 5.3.4 Welstandsnota
- 6 Ruimtelijke onderbouwing**
 - 6.1 Functionele aspecten
 - 6.2 Stedenbouwkundige en architectonische aspecten
 - 6.3 Landschappelijke aspecten
 - 6.4 Verkeerskundige aspecten
- 7 Milieuaspecten**
 - 7.1 Milieuzonering
 - 7.2 Geluid
 - 7.3 Bodem
 - 7.4 Luchtverontreiniging
 - 7.5 Externe veiligheid
 - 7.6 Flora en fauna
 - 7.7 Duurzaamheid

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Alkmaar

d.d. - 6 JUN 2012

nr. nummer
20120618

- 8 Overige aspecten**
 - 8.1 Water
 - 8.2 Archeologie
 - 8.3 Kabels en leidingen
 - 8.4 Privaatrechtelijke belemmeringen
- 9 Economische uitvoerbaarheid**
- 10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**
- 11 Conclusie**
- 12 BIJLAGEN**

1 INLEIDING EN DOEL RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

1.1 Inleiding

Door de Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland is een omgevingsvergunning aangevraagd voor een verbouwing en herbestemming van de bestaande schoolgebouwen op de locatie Bergerweg 23, 25 en 27 ten behoeve van het gebruik als studentenwoningen.

Het plan betreft de herontwikkeling van een voormalige ROC school van het Horizoncollege die in 2003 aan Woonwaard Noord-Kennemerland is verkocht met de intentie om er woningen te realiseren.

1.2 Voorgeschiedenis

In afwachting van de nieuwe plannen zijn de gebouwen tot 2007 verhuurd geweest aan het Horizoncollege en vervolgens nog enige tijd aan het Petrus Canisius College. Sinds augustus 2011 staat het gebouwencomplex voor het overgrote deel leeg. Een klein gedeelte van het pand is op dit moment in gebruik als kinderdagverblijf.

Uitgaande van de bedoeling om hier nieuwbouwwoningen te realiseren zijn in het verleden verschillende plannen voor deze plek ontwikkeld, oorspronkelijk bijna uitsluitend bestaande uit appartementen en later in een combinatie van zowel gestapelde als grondgebonden woningen. Bovendien was steeds enige ruimte voor kantoren gereserveerd. Aanpassing van het woningbouwprogramma heeft steeds in goed overleg met de gemeente plaats gevonden.

Onder de druk van de veranderende omstandigheden op de woningmarkt kon geen van deze plannen tot nu toe tot ontwikkeling worden gebracht.

1.3 Doel

Recent hebben de ontwikkelingen op de woningmarkt er toe geleid om af te zien van sloop en nieuwbouw en om te kiezen voor handhaving en herbestemming van de bestaande bebouwing. Gekozen is om binnen de bestaande bebouwing woningen voor studenten te realiseren.

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Alkmaar

Tegen deze achtergrond is een plan ontwikkeld waarbij binnen de bestaande bebouwing ruimte is gevonden voor de realisering van 14 studio's, 29 studentenkamers en 2 woningen in de reeds bestaande dienstwoningen. Het aanwezige kinderdagverblijf wordt gehandhaafd en 467 m² bvo blijft beschikbaar als multifunctionele ruimte. Tenslotte wordt 465 m² bvo gebruikt voor kantoren. Op het binnenterrein wordt rekening gehouden met de plaatsing van 14 wooneenheden in de toekomst.

1.4 Procedure

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in onderdelen West' hebben de gronden waarop de studentwoningen worden gerealiseerd, de bestemming bijzondere doeleinden. Het plan zoals dat thans is ontwikkeld, is met deze bestemming in strijd.

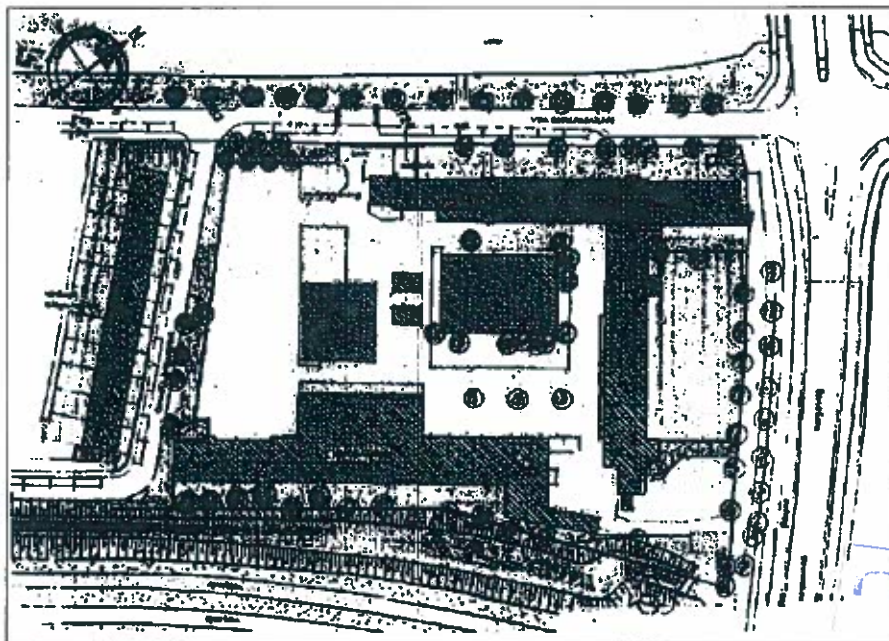
20120618

Het plan kan mogelijk worden gemaakt door middel van een Wabovergunning (een zogenaamd projectbesluit) of een bestemmingsplan (een postzegelplan). Er is gekozen voor een Wabovergunning.

1 OMSCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Omvang, ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van 10.304 m² en bevindt zich ten westen van het centrum van Alkmaar vlakbij station Alkmaar.



Figuur 1 plangebied

De locatie wordt aan de oostzijde begrensd door de ingang van de tunnel waarmee de Bergerweg de spoorlijn kruist, met aan de overzijde de kantoorbebouwing van de Wognumsebuurt. Aan de zuidzijde wordt het terrein begrensd door de spoorlijn van Alkmaar richting Amsterdam/Haarlem. Aan de westzijde bevindt zich de Cornelis Buysstraat, waar aan de overzijde van de straat grondgebonden huurwoningen met kap staan. Aan de noordzijde loopt de Van Oostsanenkade met daarbij de Houtvaart met aan de overzijde van het water "het Rembrandtkwartier"



Bergerweg aan oostzijde



spoorlijn aan zuidzijde



Cornelis Buysstraat



Rembrandtkwartier

2.2 Bestaande situatie plangebied

Binnen het plangebied bevindt zich een school die gerealiseerd is in 1953. De school is ontworpen door de toenmalige gemeentearchitect van Alkmaar als een gemeentelijke handelsschool en een rijkslandbouwwinterschool met 2 conciërgewoningen.

De oorspronkelijke bebouwing van de school van 2 bouwlagen met een kap bevindt zich langs de Bergerweg en de Van Oostsanenkade. Veel later is de uitbreiding langs het spoor gerealiseerd en zijn er op het binnenterrein noodlokalen geplaatst.



School zijde Bergerweg



School zijde Van Oostsanenkade

Het gebouw is een voorbeeld van de wederopbouwarchitectuur van vlak na de 2^e wereldoorlog, maar staat niet op de gemeentelijke monumentenlijst. Bij de verkoop van de grond van het Horizoncollege aan Woonwaard Noord-Kennemerland heeft de gemeente ingestemd met de volledige sloop van de school. Thans wordt gekozen voor behoud en herbestemming van de school.

2.3 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt op een bijzondere locatie, in de nabijheid van zowel het historische centrum van Alkmaar als van het centraal station. Het wordt begrensd door onder andere de spoorlijn Alkmaar richting Amsterdam/Haarlem en door één van de belangrijkste radialen van de stad Alkmaar, de Bergerweg. De bereikbaarheid van de locatie is optimaal. Echter door het intensieve gebruik van



hij besluit van
meester en wethouders
kmaar

- 6 JUN 2012

nummer

20120618

Kruising Bergerweg en spoorlijn

deze hoofdstructuren ontstaat enige overlast waar bij de ontwikkeling van het gebied rekening mee moet worden gehouden.

De bebouwing in de omgeving van het plangebied is gevarieerd. Aan de andere kant van het spoor staat aan de Bergerweg de voormalige Ambachtschool, een grootschalig monumentaal gebouw thans in gebruik als een centrum voor kunst en erfgoed. Tegenover dit kunstencentrum staat aan de overzijde van de Bergerweg de voormalige watertoren, een markant gebouw dat als een landmark functioneert voor de stad. Beide gebouwen worden omringd met kleinschalige bebouwing uit de 20ste eeuw. Richting het station, gezien vanaf het plangebied, begint vanaf de Bergerweg het kantorengedrag van de Wognumsebuurt. Solitaire kantoorgebouwen met een eigen karakter en een behoorlijke omvang begeleiden het spoor.



Wognumse Buurt



Nicolaas Beetskade

Direct langs het plangebied aan de zijde van de van Oostsanenkade wordt het profiel bepaald door de Houtvaart met zijn groene karakter aan weerszijde van het water. De afstand tot de aangrenzende bebouwing is hier groter dan de Cornelis Buysstraat. De direct aangrenzende bebouwing bestaat uit 2 bouwlagen met een kap.

3 OMSCHRIJVING PROJECT

3.1 Planbeschrijving

Architect van het plan voor de verbouwing en herbestemming van het bestaande schoolgebouw op de locatie Bergerweg 23, 25 en 27 ten behoeve van een gebruik als studentenwoningen is het bureau BBHD architecten uit Schagen/Amsterdam.

Uitgangspunt voor het plan is dat zoveel mogelijk van de bestaande bebouwing gehandhaafd en hergebruikt wordt.

De te handhaven bebouwing betreft in ieder geval het oorspronkelijke schoolgebouw zoals dat is gesitueerd langs de Bergerweg en de Van Oostsanenkade, en tevens de later daar aan toegevoegde bebouwing langs het spoor. De noodlokalen op het binnenterrein zullen worden gesloopt. (zie fig. 2)



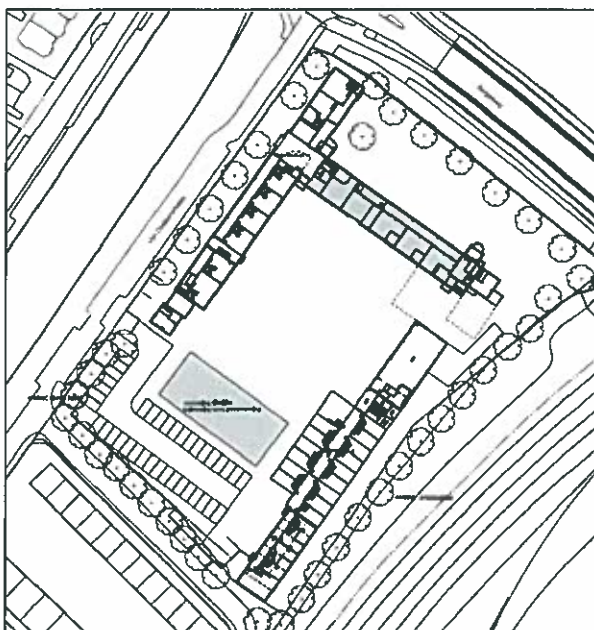
Figuur 2 bestaande situatie (bruin blijft behouden, grijs wordt gesloopt)

Het oorspronkelijke hoofdgebouw bestaat voor het grootste deel uit twee lagen met een kap. Volgens het plan worden hierin ondergebracht 14 studio's en 10 kamers met een gezamenlijke woonkamer/keuken en wasruimte. Elke kamer is voorzien van eigen sanitaire voorzieningen.

In de vleugel parallel aan de Bergerweg blijft het aanwezige kinderdagverblijf gehandhaafd. Verder is er onder de kap 465 m² bvo voor kantoorruimte beschikbaar. Tenslotte blijven de twee oorspronkelijke dienstwoningen als normale eengezinswoning in tact.

De aanwezige bebouwing langs het spoor bestaat uit één laag, deels met een flauw hellende kap en deels plat. Hierin worden 19 kamers ondergebracht welke zijn verdeeld over twee groepen met per groep een gezamenlijke woonkamer/keuken en wasruimte. Sanitair bevindt zich ook hier op de eigen kamer. Daarnaast blijft hier een multifunctionele ruimte beschikbaar ter grootte van 279 m² bvo.

Door sloop van de noodlokalen komt een grote rechthoekige binnenplaats vrij. De vrijkomende ruimte krijgt drie belangrijke functies. Een deel wordt ingericht als een binnentuin voor algemeen gebruik, een ander deel wordt parkeerterrein. Tenslotte blijft er een ruimte gereserveerd voor het plaatsen van 14 wooneenheden. (zie fig. 3)



Deeniet p. gesluit van
Ditgehelester en wethouders
van Alkmaar

d.d. - 6 JUN 2012

nr.
numm.
20120618

Figuur 3 nieuwe situatie

Wat betreft de plaatsing van de wooneenheden op het binnenterrein wordt afgewacht of er voldoende vraag naar studentwoningen blijkt te zijn. Wel worden de wooneenheden in de aanvraag om een omgevingsvergunning meegenomen.

Het totale programma ziet er dus als volgt uit.

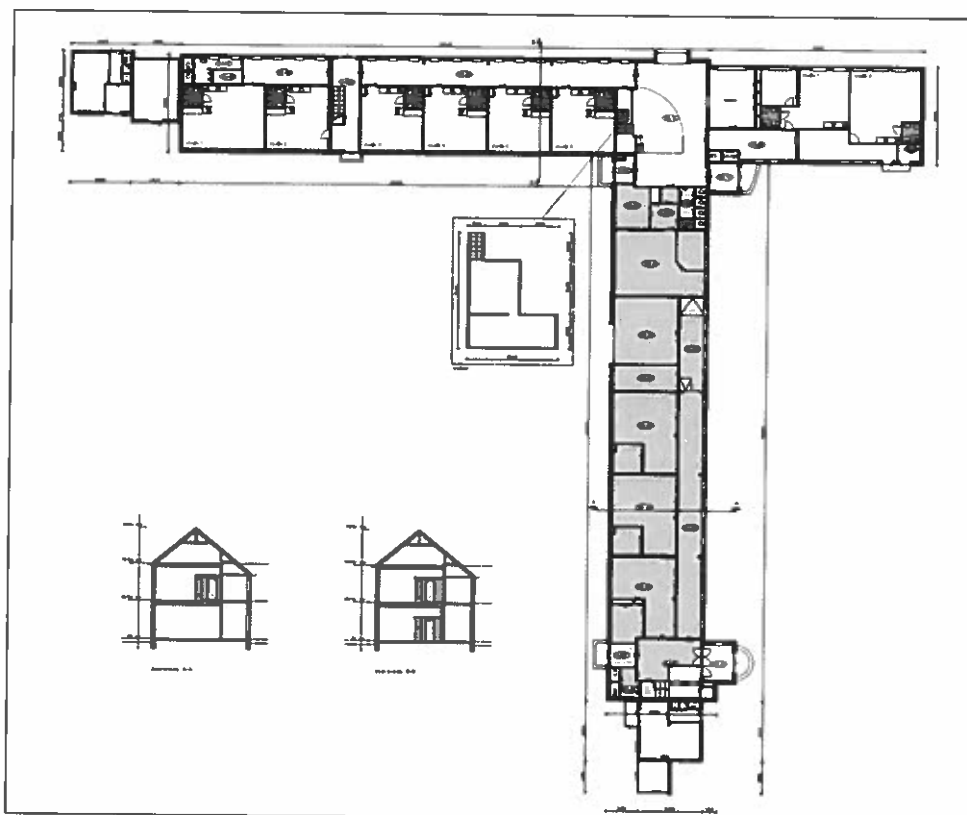
14 studio's	
29 studentenkamers	
14 wooneenheden	
2 eengezinswoningen	
Kantoorruimte	465 m2 bvo
Kinderdagverblijf	467 m2 bvo
multifunctionele ruimte	279 m2 bvo

De gemiddelde oppervlakte van de studio's is 45 m2 bvo. Elke studio beschikt naast eigen sanitair ook over een eigen keukenvoorziening.

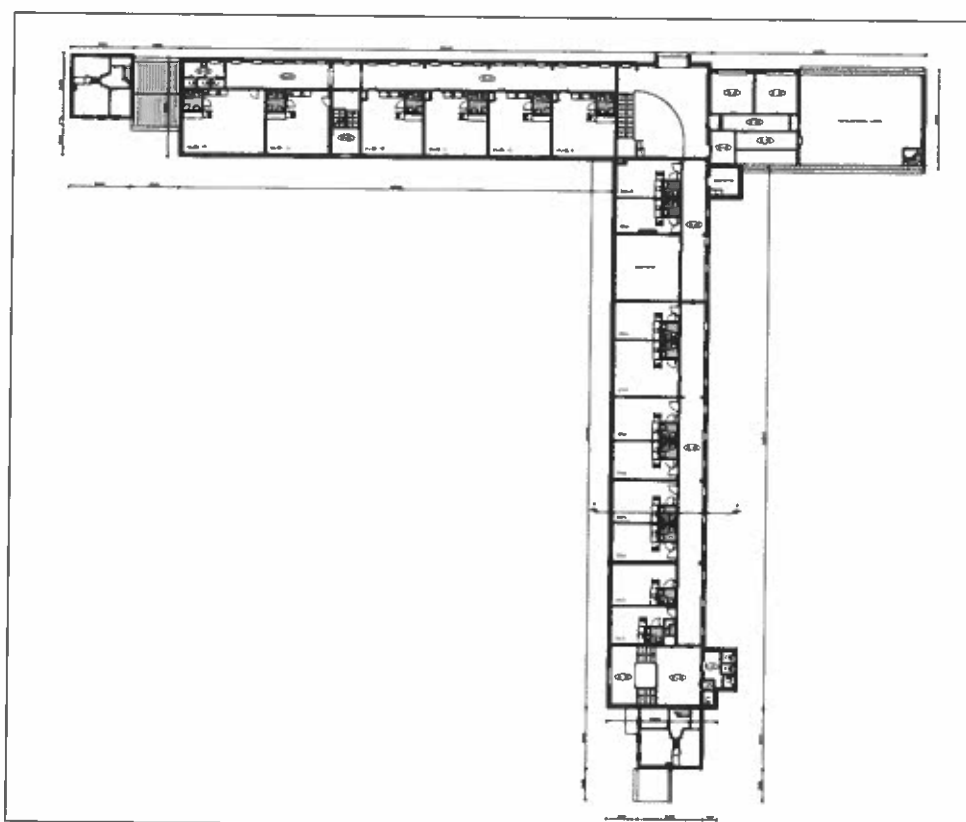
De kamers variëren in grootte van ca. 26 tot 37 m2 bvo en beschikken niet over een keuken.

De wooneenheden hebben een oppervlakte van 30 m2.

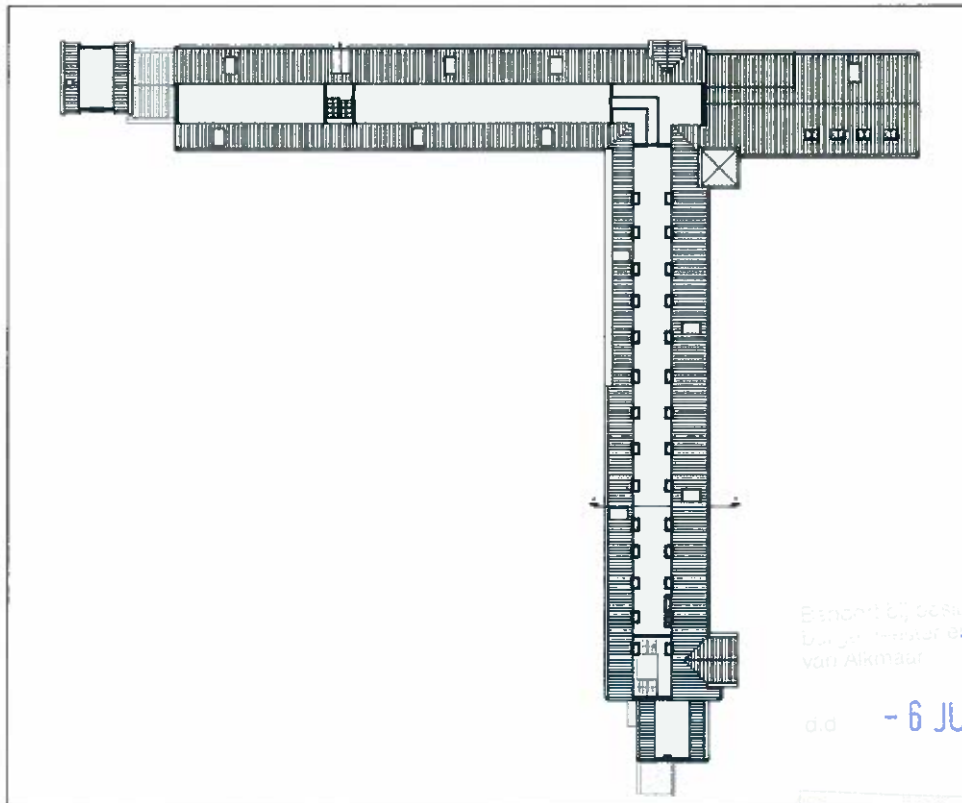
Wat betreft de entrees: de hoofdtoegang van de studentenwoningen in het hoofdgebouw bevindt zich aan de zijde van de Bergerweg en het binnenterrein. Het gebouw langs de spoorlijn heeft zijn toegangen aan de zijde van het binnenterrein. De entree van het kinderdagverblijf en de op zolder aanwezige kantoorruimte bevindt zich aan de zijde van de Bergerweg.



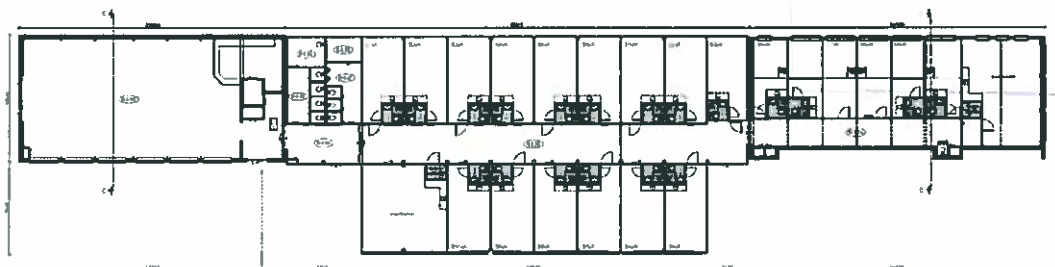
Figuur 4 begane grond



Figuur 5 1e verdieping



Figuur 6 2e verdieping



Figuur 7 begane grond oostvleugel

3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Gezien het feit dat het plan wordt ontwikkeld binnen de contouren van de bestaande bebouwing, blijft de stedenbouwkundige situatie vrijwel onveranderd. Dit geldt voor de contouren van de bebouwing langs de Bergerweg en de Van Oostsanenkade, als ook voor de bebouwingsrand langs de spoorlijn. De enige ruimtelijke verandering vindt plaats op het binnenterrein van de voormalige school. De beide daar aanwezige clusters van noodlokalen zullen worden verwijderd. De vrijkomende ruimte zal om te beginnen worden gebruikt voor de aanleg van een royale binnentuin. De overige ruimte zal worden gebruikt voor de aanleg van parkeervakken en een strook wordt gereserveerd voor de plaatsing van wooneenheden. .

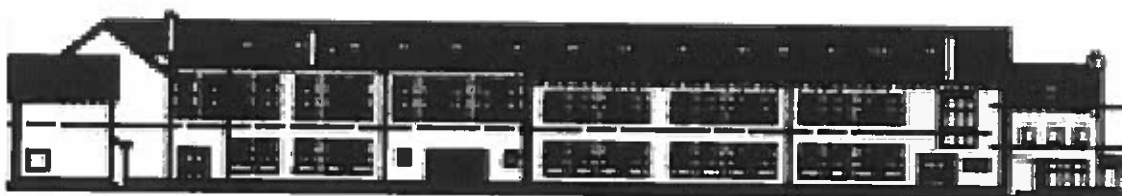
De ontsluiting van het parkeerterrein vindt plaats vanaf de Van Oostsanenkade via de bestaande in- en uitrit die ook nu voor de ontsluiting van het binnenterrein van de voormalige school in gebruik is.

3.3 Architectonische uitgangspunten

Uitgangspunt voor het plan is dat er in principe geen wijzigingen plaats vinden in het exterieur van het gebouw. Dat betekent dat de huidige gevels zowel qua indeling als qua materialisatie worden gehandhaafd. Dit geldt zeker voor het oorspronkelijke schoolgebouw en zover als mogelijk is ook voor de latere uitbreiding aan de zijde van de spoorlijn. Vanwege de noodzaak van het treffen van geluidwerende maatregelen zijn er enige aanpassingen aan de gevels noodzakelijk.



Figuur 8 gevel zijde Bergerweg



Figuur 9 gevel aan zijde van het binnenterrein

3.4 Verkeer en parkeren

Vanaf de Bergerweg is het plangebied bereikbaar via de Van Oostsanenkade. De inrit van het achterterrein en daarmee het parkeerterrein is gelegen aan de Van Oostsanenkade ter plaatse van de huidige inrit naar het schoolplein.

In tegenstelling tot de normen die door de gemeente bij de verkoop van de school zijn gehanteerd wordt in het plan uitgegaan van de nota Parkeernormen 2007-2015 die in september 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Voor de bepaling van de parkeerbehoefte van het complex met zijn nieuwe functies resulteert dit in de volgende aantallen.

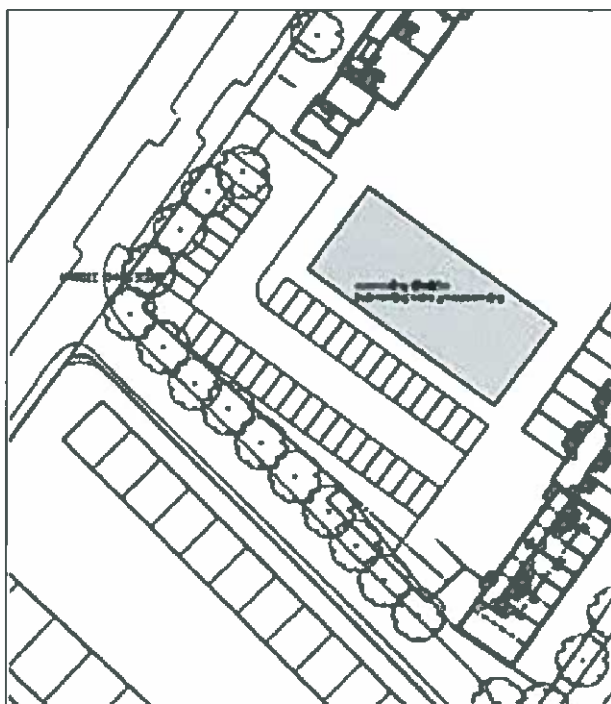
14 studio's	43 m2	1 pp / woning	14,0	pp
29 studentenkamers	26 tot 37 m2	0,3 pp / woning	8,7	
14 wooneenheden	27 m2.	0,3 pp / woning	4,2	
2 eengezinswoningen		1,5 pp / woning	3,0	
kantoorruimte	465 m2 bvo	1,5 pp per 100 m2	6,9	
kinderdagverblijf	467 m2 bvo	2,5 pp per 100 m2	11,6	
multifunctionele ruimte	279 m2 bvo	2 pp per 100 m2	5,58	

Totaal benodigd 53,98 pp = 54 pp

Vanwege het combinatie van verschillende functies binnen het plan mag worden gerekend op een zekere mate van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen. Daarbij moet worden uitgegaan van het drukste parkeermoment, te weten de middag. Op dat moment mag met de volgende kortingen worden gerekend:

Woningen 60% van 29,9	17,94 p.p.
Kantoor 100 % van 6,9	6,9
Kinderdagverblijf 100 % van 11,6	11,6
Multifunctionele ruimte 40% van 5,58	2,23
Totaal	38,67 p.p.

In totaal moet worden gerekend op een aantal van 38 parkeerplaatsen. De afronding naar 38 pp is alleszins acceptabel gezien het feit dat het bruikbare aantal m² kantoorruimte onder de kap aanzienlijk minder zal zijn dan de hier gehanteerde bruto vloeroppervlakte. De 38 parkeerplaatsen zullen in het plan op eigen terrein worden aangelegd. (zie fig. 10)



Ervaren de heer van
L. van der Vliet en wethouders
van Alkmaar

d.d. - 6 JUN 2012

nr. nummer

20120618

Figuur 10 parkeren 38 pp.

3.5 Landschap

Het beeld van de huidige locatie wordt gekenmerkt door een groot aantal bomen. Aan de zijde van de Bergerweg staan op eigen terrein enkele grote esdoorns. Langs de Van Oostsanenkade een laanachtige rij lindes. Aan de Cornelis Buysstraat staan 2 grote kastanjes en enkele andere soorten. Langs de zijde van de spoorssloot bevindt zich een rand met wilgen. En tenslotte staan op het schoolplein nog enkele berken. De bomen aan de buitenzijde van het complex zullen zonder meer gehandhaafd blijven. Op het binnenterrein zal dit zo enigszins mogelijk ook het geval zijn.

De wilgen langs de spoorssloot staan deels op de locatie en deels op het terrein van NS Vastgoed. In de afgelopen 50 jaar is er nauwelijks onderhoud gepleegd aan dit bomenbestand. De takken van de wilgen vormen een gevaar voor het langskomende treinverkeer. In overleg tussen NS vastgoed en de gemeente is afgesproken dat deze bomen in samenhang met de herbestemming van de gebouwen zullen worden gekandelaberd (is terugsnoeien tot op de hoofdstam).

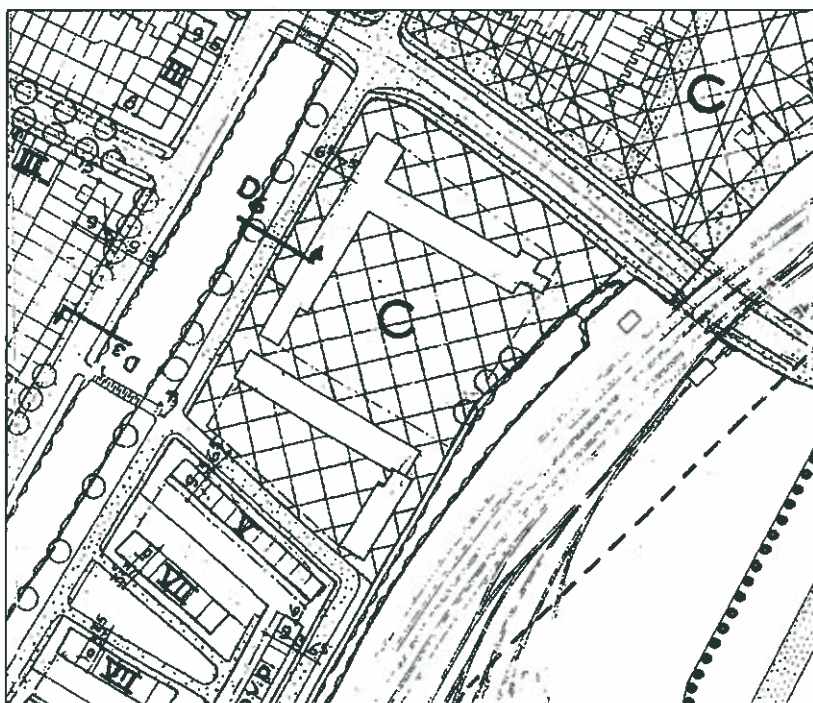
4 BESTEMMINGSPLAN

4.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse is vigerend het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in onderdelen West", vastgesteld door de gemeenteraad van Alkmaar d.d. 25 augustus 1955 en goedgekeurd door G.S. d.d. 26 september 1956 (zie fig. 11)

De op de plankaart aangewezen gronden zijn bestemd voor bijzondere doeleinden (C).

Op de plankaart staat aangegeven dat de hoogte niet meer mag zijn dan begane grond, twee verdiepingen en kap.



Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Alkmaar

d.d. - 6 JUN 2012

or
rumme

20120618

Figuur 11 uitsnede uit bestemmingsplan

Daarnaast is artikel 15 van toepassing

Volgens dit artikel mogen op gronden die in het uitbreidingsplan zijn aangewezen voor bebouwing voor bijzondere doeleinden (C) uitsluitend gebouwen worden opgericht met een openbare of bijzondere bestemming. Daarbij geldt voor bijzondere doeleinden (C) met een bebouwde oppervlakte van ten hoogste 25% van het terrein als norm een maximum gebouwinhoud van 20000 m³ per HA.

4.2 Toetsing bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling van de realisering van studentenwoningen binnen de bestaande voormalige schoolbebouwing past niet binnen de bestemming 'bebouwing voor bijzondere doeleinden' van het globale bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in onderdelen West".

De strijdigheid wordt gevormd door het gebruik van het gebouw, het (toekomstig) plaatsen van wooneenheden en het parkeren en inrichten van het binnenterrein ten dienste van de nieuwe functie.

4.3 Procedure

Het plan kan worden mogelijk gemaakt met toepassing van artikel 2.1, lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Die vergunning kan worden verleend als er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Ingevolge artikel 3.10 van de Wabo is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De omgevingsvergunning kan niet eerder worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Bij besluit van 2 december 2010 heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen waarin een dergelijke verklaring niet is vereist. De aanvraag betreft het wijzigen van het gebruik van bestaande bebouwing, waarbij de ruimtelijke of stedenbouwkundige structuur niet wijzigt. De aanvraag valt in categorie 2. zijnde 'Projecten die een herontwikkeling van een bestaande locatie inhouden en waarbij geen aanpassing in de ruimtelijke dan wel stedenbouwkundige structuur plaatsvindt'.

do - 6 JUN 2012

5 BELEID

nummer

5.1 Rijksbeleid

20120618

In de Nota Ruimte (2006) is het nationaal ruimtelijke beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020 – 2030. Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamische, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op “ontwikkelingsplanologie” en minder op “toelatingsplanologie”. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag verantwoordelijk wordt gemaakt. Een van deze verantwoordelijkheden van de gemeente is gericht op het optimaal benutten van het huidige bebouwde gebied.

Intussen ligt sinds medio 2011 het Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bij de Tweede Kamer

De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is het de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

De SVIR formuleert een selectief ruimtelijk beleid dat meer overlaat aan provincies en gemeenten.

Met betrekking tot het onderhavige plan voor de realisering van studentenwoningen binnen de bestaande bebouwing van het voormalige schoolgebouw aan de Bergerweg kan worden geconstateerd;

- dat het plan gezien het tekort aan studentenwoningen in Alkmaar zeker voldoet aan een behoefte;
- dat het voormalige schoolgebouw aan de Bergerweg zich uitstekend leent om de studentenwoningen daarin onder te brengen.

Deze ontwikkeling is niet in strijd met de doelstellingen van de Nota Ruimte en de in voorbereiding zijnde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

5.2 Provinciaal Beleid Noord-Holland

5.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. De eerste herziening is op 23 mei 2011 vastgesteld door Provinciale Staten.

In de structuurvisie kiest de provincie er met nadruk voor om het bijzondere karakter van Noord Holland te willen bewaken. Tegelijkertijd constateert de visie ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien.

De provincie kiest ervoor vooral de bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap.

Voor het plangebied is het van belang dat de provincie voorzichtig wil omgaan met uitleg buiten bestaande kernen vanwege de bevolkingskrimp op langere termijn.

Het onderhavige plan in Alkmaar bevindt zich binnen een gebied dat door de provincie wordt aangeduid als 'bestaand bebouwd gebied'. Daarbinnen ziet de provincie in het algemeen mogelijkheden voor:

- innovatief ruimtegebruik;
- intensiveren en herstructureren;
- mengen wonen en werken;
- kwaliteitsverbetering;
- kennisintensieve en creatieve milieus.

Met het onderhavige plan is er met name sprake van innovatief ruimtegebruik en van herstructurering.

5.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid staan de provincie -naast de bekende bestuurlijke middelen als subsidies, overleg, convenanten en dergelijke - diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (eveneens door Provinciale Staten vastgesteld op 21 juni 2010 en de eerste herziening vastgesteld op 23 mei 2011). Deze provinciale 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 plangebied ligt binnen bestaand bebouwd gebied, en daarmee in een gebied waar de gemeente een grote mate van beleidsvrijheid heeft. Het onderhavige plan betekent een verdichting van de woonfunctie ter plaatse, en speelt duidelijk in op het door de provincie gewenste beleid.

Geconcludeerd kan worden dat de realisering van studentenwoningen binnen de bestaande bebouwing van het voormalige schoolgebouw aan de Bergerweg niet in strijd is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

5.3 Gemeentelijk Beleid

5.3.1 Nota Wonen 2008-2013

In het college-programma 2006-2010 "Alkmaar: samen werken aan vooruitgang" heeft het college haar ambities verwoord in vijf programma-onderdelen. De doelen op het gebied van wonen staan vermeld in het onderdeel Gevarieerd Wonen. De Nota Wonen 2008-2013 is een uitwerking en actualisering van deze beleidsuitgangspunten. De nota is vastgesteld in gemeenteraad van 5-2-2009.

Naast vele andere zaken op het gebied van de volkshuisvesting in Alkmaar constateert de nota een duidelijke behoefte aan meer huisvestingsmogelijkheden voor jongeren en aan een versterking van hun positie op de woningmarkt. Ingezet wordt op voldoende aanbod van jongerenhuisvesting, o.a. door het realiseren van woningen met een huur lager dan de jongerengrens voor Huurtoeslag

M.b.t de huisvesting specifiek voor studenten is de nota ook positief maar iets terughoudender. Geconstateerd wordt dat het wel mogelijk is om woningen exclusief voor studenten te labelen, maar dat er in Alkmaar en de regio voor is gekozen om in

de woonruimteverdeling zo min mogelijk aparte regels voor aparte groepen te hanteren.

Nieuwbouw specifiek voor studenten die voldoet aan de kwaliteitseisen brengt volgens de nota een hoge onrendabele top met zich mee. Geconstateerd wordt dat in Alkmaar er in de bestaande sociale voorraad veel kleine woningen zijn die juist voor deze doelgroep geschikt zijn. Ook in de tijdelijke verhuur in de herstructurering liggen volgens de nota mogelijkheden. Voor kortdurend verblijf kunnen oplossingen in de sfeer van tijdelijke verhuur een oplossing bieden. De huisvesting in Westerlicht wordt hierbij ten voorbeeld gesteld.

Onder meer om de genoemde redenen neemt de gemeente in de uitgangspunten voor nieuwbouwlocaties standaard geen eisen mee over woonruimte voor studenten. De gemeente staat in principe wel positief ten opzichte van initiatieven van andere partijen voor verhuur aan studenten.

Geconstateerd kan worden dat de verbouwing en herbestemming van de bestaande schoolgebouwen op de locatie Bergerweg 23, 25 en 27 ten behoeve van het gebruik als studentenwoningen niet strijdig is met dit beleid.

5.3.2 Stadsvisie Alkmaar 2030

De Stadsvisie Alkmaar 2030, vastgesteld door de raad op 4 december 2008, is een document dat beschrijft wat voor stad Alkmaar wil zijn in het jaar 2030.

Met de Stadsvisie kiest Alkmaar er onder andere voor een levendige stad te willen zijn voor jong en oud.

Geconstateerd wordt dat Alkmaar anno 2008 een stad is met 94.000 inwoners, met goede voorzieningen op het gebied van onderwijs, gezondheidszorg, vrijetijdsbesteding, cultuur en sport, en met 2500 studenten die verbonden zijn aan de hogeschool INHOLLAND

De aanwezigheid van de hogeschool levert volgens de visie een bijdrage aan de levendigheid op straat. In het wensbeeld dat in de Stadsvisie Alkmaar 2030 wordt geschetst, wonen studenten en jongeren in de woontorens naast het station.

Expliciet vermeld de Visie dan ook als keuze, het realiseren van meer woningen voor starters en studenten, en bij de ontwikkeling daarvan het kiezen van partners die studenten en jongeren binden aan Alkmaar

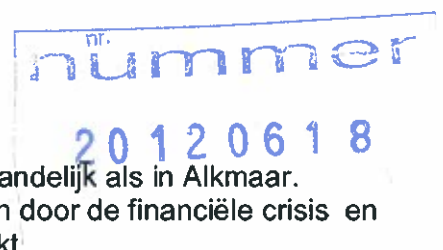
Aansluitend op deze ambitie is in januari 2010 een convenant Alkmaar Kennisstad getekend tussen Woningcorporatie Woonwaard, Hogeschool INHolland, Medisch Centrum Alkmaar, Kamer van Koophandel Noordwest-Holland en de gemeente Alkmaar. Doel hiervan was om gezamenlijk Alkmaar aantrekkelijker te maken voor studenten en innovatieve bedrijven, en om daarmee de positie van Alkmaar als kennisstad versterken.

5.3.3 Coalitieakkoord 2011 - 2014

Sinds het voorjaar van 2010 is er veel veranderd zowel landelijk als in Alkmaar.

Landelijk wordt met name de bouwsector zwaar getroffen door de financiële crisis en is er sprake van een ernstige stagnatie in de woningmarkt.

Uiteraard heeft deze situatie ook zijn invloed op de volkshuisvestingssituatie van Alkmaar. Kort gezegd betekent dit dat er een druk ligt op het op de markt brengen van betaalbare woningen voor starters op de woningmarkt teneinde daar van onder af beweging in te brengen.



Sinds medio 2011 kent de gemeente Alkmaar een nieuw college van burgemeester en wethouders en een nieuw Coalitieakkoord onder de naam 'Een nieuwe lente, een nieuw geluid!

Op onderdelen zijn de beleidskeuzes van het voorafgaande college bijgesteld. Dit geldt in zekere mate ook voor de ambities met betrekking tot de volkshuisvesting. Het nieuwe college legt de nadruk op vraaggericht bouwen, dat wil zeggen op bouwen naar behoefte van de woonconsumenten. Prioriteit heeft daarbij volgens het college het bouwen van jongerenwoningen.

5.3.4 Welstandsnota

De gemeente Alkmaar heeft in maart 2004 de 'Welstandsnota Alkmaar' vastgesteld. De welstandsbeoordeling is overeenkomstig het bepaalde in de Woningwet, gericht op het uiterlijk van het gebouw zelf en op de passendheid van het gebouw in zijn omgeving.

Sindsdien 2004 hebben zich in de stad ontwikkelingen voorgedaan die ten tijde van de vaststelling van de welstandsnota niet waren voorzien. Om die reden zijn voor een aantal gebieden in de stad nieuwe criteria opgesteld. Voor het gebied Bergerweg 23-27 zijn deze vastgelegd in een nota gedateerd februari 2008. Deze criteria zijn opgesteld voor de situatie waarbij voor de betreffende locatie werd gedacht aan een plan voor de ontwikkeling van ca. 100 nieuwbouwwoningen.

Met het huidige plan is er geen sprake meer van nieuwbouw maar van behoud en herbestemming van de bestaande bebouwing. Daarmee zijn de in 2008 opgestelde toetsingscriteria niet meer relevant en kan worden teruggegrepen op de welstandsnota van 2004.

Volgens de welstandsnota van 2004 bevindt het plangebied zich binnen het deelgebied "Alkmaar West, Bleaustraatkwartier / Rembrandtkwartier". Dit gebied behoort tot de Alkmaarse stadsdelen die in de nota worden aangeduid als gebieden met "Vooroorlogse woningbouw met samenhangende bebouwing" en die dateren uit de periode 1909 -1945. Deze grotendeels vooroorlogse woningbouw is vaak gebaseerd op het door Alkmaar opgestelde Plan van Uitbreiding van 1909. Door het Plan van Uitbreiding kon de gemeente meer invloed uitoefenen op de structuur en vormgeving van nieuwe stadsuitbreidingen. Voor de complexen binnen het deelgebied "Alkmaar West, Bleaustraatkwartier / Rembrandtkwartier" is typerend dat ze als samenhangend geheel zijn ontworpen met per bouwblok eigen specifieke architectonisch / stedenbouwkundige kenmerken.

Het gehele gebied dat deel uitmaakt van de "Vooroorlogse woningbouw met samenhangende bebouwing" wordt in de welstandsnota aangeduid als een gebied met een bijzonder welstandsniveau. Het welstandsbeleid voor dit gebied is erop gericht om het beeldbepalende samenhangende karakter te behouden zonder de mogelijkheden voor vernieuwing in de weg te staan.

Bij (vervangende) nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient aangesloten te worden op de bouwmassa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing

Voor een compleet overzicht van de voor dit gebied geldende toetsingscriteria wordt hier verwezen naar de nota.

6 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

6.1 Functionele aspecten

Hierbij gaat het om de vraag of de studentenwoningen (in totaal 60) op deze plek aan de Bergerweg hier functioneel op hun plaats zijn. Van belang daarbij zijn met name de afstanden tot de voor het complex belangrijkste voorzieningen.

Hoewel de woningen geen vaste relatie hebben met INHolland, is het niet onwaarschijnlijk dat het merendeel van de bewoners daarvan afkomstig zal zijn. Van belang is dan dat de afstand tot INHolland hemelsbreed slechts 700 meter bedraagt. De feitelijke loop- en fietsafstand via de fietstunnel zal ca. 200 meter meer zijn.

Met de beslissing van INHolland om gevestigd te blijven op hun huidige locatie aan de Bergerweg, bevindt het complex van de studentwoningen zich dus op fiets- en zelfs loopafstand van het belangrijkste schoolgebouw van Alkmaar

Verder zijn voor het complex van de studentenwoningen van groot belang de relaties met het openbaar vervoer en met het culturele en commerciële centrum van de stad. Ook de afstanden tot deze voorzieningen zijn kort.

De afstand tot het centraal station van de NS en tot het hoofdstation voor de bussen bedraagt ca. 600 meter. De afstand tot het centrum van de stad is nauwelijks verder. De rand van de binnenstad wordt al bereikt op een afstand van 700 meter.

Kortom, niet alleen de belangrijkste schoolvoorziening maar ook het station en het stadscentrum bevinden zich alle op loopafstand van het te realiseren complex van studentenwoningen aan de Bergerweg.

Conclusie is dat wat betreft de nabijheid van de voor het complex meest gewenste voorzieningen, er nauwelijks een betere plek in de stad denkbaar is.

Verder spelen bij de locatie een aantal milieuaspecten een rol. Deze hebben te maken met de eventuele overlast die het complex van zijn omgeving kan ondervinden en de overlast die het complex zelf voor zijn omgeving kan veroorzaken. Bij de behandeling van de milieuaspecten in hfst. 7 wordt hier nader op ingegaan. Het enige negatieve aspect dat voor deze locatie een rol speelt blijkt te zijn de ligging vlak langs de spoorlijn en de geluidsoverlast die daar het gevolg van kan zijn. In samenhang met deze situatie zullen de nodige maatregelen moeten worden genomen. In paragraaf 7.2 wordt hier nader op in gegaan.

6.2 Stedenbouwkundige en architectonische aspecten

Uitgangspunt bij het realiseren van de studentenwoningen is dat dit gebeurd in de vorm van een herbestemming en herinrichting van de bestaande bebouwing. Tevens vindt bij de realisering van die plannen een sanering plaats van een belangrijk deel van de noodgebouwen die in de loop van de tijd op het binnenterrein van de school zijn ondergebracht. Daarmee wordt het totale volume van de op het perceel aanwezige bebouwing van het voormalige schoolgebouw grotendeels teruggebracht in de oorspronkelijke staat.

Stedenbouwkundig is er sprake van een verbetering van de bestaande situatie en zijn er geen gevolgen voor de omgeving. Architectonisch blijft ook alles bij het oude. Hooguit is er sprake van een opknapbeurt. De gevel krijgt wel onderhoudsbeurt en kozijnen worden vervangen.

7 MILIEUASPECTEN

7.1 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening houdt onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft in haar publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' richtlijnen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau teneinde voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen.

De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

In de omgeving van het onderhavige plan voor de realisering van de studentenwoningen bevinden zich kantoren die vallen binnen de richtlijnen van de VNG publicatie. Als richtlijn voor de afstand tot woningen geldt 10 meter.

De milieueffecten van het rangeergebied voor de treinen van de NS worden meegenomen in het rapport waarin alle aspecten van het wegverkeerslawaai en het spoorweglawaai integraal worden behandeld (zie par. 7.2).

7.2 Geluid

In opdracht van Woonwaard heeft M+P raadgevende ingenieurs uit Aalsmeer een onderzoek verricht naar de geluidsbelasting van het onderhavige plan voor studentenhuysvesting aan de Bergerweg 23-27.

De studentenhuysvesting is gelegen binnen de geluidszone van de Bergerweg en de Nicolaas Beetskade. Hierdoor ondervindt de locatie een verhoogde geluidsbelasting waarvoor de Wet geluidhinder grenswaarden stelt. Dit is tevens het geval vanwege het doorgaande spoortraject 430.

Voor deze verhoogde geluidsbelasting wordt in het kader van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde aangevraagd bij Burgemeester en Wethouders van de gemeente Alkmaar.

Tevens ondervindt de locatie een verhoogde geluidsbelasting vanwege activiteiten op het naastgelegen spoorwegemplacement. Om de verschillende functies te kunnen verenigen in het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting bij de studentenhuysvesting beoordeeld conform de Wet milieubeheer. Dit betreft zowel de equivalente geluidsbelasting voor met name de nachtperiode als ook voor de optredende geluidspieken. Teneinde de geluidsbelasting vanwege het emplacement te kunnen beoordelen worden van ambtswege drie nieuwe vergunningspunten nabij de studentenhuysvesting te worden vastgesteld.

Beoordeeld is de geluidsbelasting aan de buitenzijde van de gevel en binnen in de woningen. Waar nodig zijn de gevels extra geluidswerend uitgevoerd. De gevels met de hoogste geluidsbelasting worden 'doof' uitgevoerd zonder te openen delen.

Naar de geluidsbelasting is onderzoek verricht door M+P raadgevende ingenieurs. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapporten met kenmerk M+P.WOONW.1101.1 en M+P.WOONW1101.2 beide gedateerd 16 maart 2012 (zie de bijlagen 1 en 2)

7.3 Bodem

In opdracht van Woonwaard heeft Grontmij Nederland B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie Bergerweg 23-27, Cornelis Buysstraat 1 en de Van Oostsanenkade 1 te Alkmaar.

De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het rapport 'Verkennd bodemonderzoek' van 9 januari 2012 (zie bijlage 3)

Conclusies uit het onderzoek zijn dat de bovengrond plaatselijk licht tot sterk verontreinigd is, dat de ondergrond plaatselijk licht verontreinigd is en het grondwater licht verontreinigd is.

Voor het huidig gebruik van de locatie vormt de zinkverontreiniging geen milieuhygiënische belemmering.

Ook voor het toekomstig gebruik (studentenhuisvesting) vormt de verontreiniging geen belemmering.

Indien werkzaamheden in de grond worden gedaan dient rekening met de verontreiniging te worden gehouden.

Indien grond van de locatie vrijkomt en wordt toegepast gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

Met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van asbest in de grond of in de gebouwen nog het volgende.

In 2003 is er door de Grontmij een bodemonderzoek op de locatie uitgevoerd en is er een asbestinventarisatie van het gebouw uitgevoerd. Dat laatste onderzoek vond plaats specifiek ten behoeve van de bedoelde sloop van de bebouwing. Met het huidige plan is dit dus niet aan de orde. Wel is daarmee dus bekend waar wel of geen asbest zit.

Wat betreft de kans op de aanwezigheid van asbest in de bodem verklaart de Grontmij op basis van de resultaten van het onderzoek van 2003 als ook het huidige onderzoek, in een schriftelijke verklaring van 1 maart 2012 aan Woonwaard het volgende.

'Als er bij een bodemonderzoek puin in de bodem wordt aangetroffen is de locatie in principe asbestverdacht. Bij het onderzoek dat wij hebben uitgevoerd is geen puinhoudende bodem aangetroffen. Wel zijn bij enkele boringen "sporen van puin" vermeld. Sporen van is een aanduiding die zelf al aangeeft hoe gering dit puinpercentage is (<<< 0,1%). Er is feitelijk geen sprake van puin, maar de veldwerker vindt een keer een heel klein steentje in de boring. Bij dergelijke lage percentages bijmengingen is onze ervaring dat er nooit asbest in de bodem wordt aangetroffen.

Wij kunnen dan ook echt geen reden vinden om de bodem als asbestverdacht aan te merken.'

Verder wijst de Grontmij er op dat voor eventuele verbouwingen waar asbest bij vrijkomt, de gemeente het bevoegd gezag is en controleert ook of de werkzaamheden met asbest goed worden uitgevoerd. Voor asbestverontreiniging van de bodem als gevolg van die verbouwingswerkzaamheden hoeft dus niet te worden gevreesd. Ten wordt er nog op gewezen dat de locatie ook nog vrijwel geheel verhard is, dus dat "morsen" met asbest ook dan nog geen bodemverontreiniging zal veroorzaken.

Voor alle achterliggende informatie wordt verwezen naar het rapport.

7.4 Luchtverontreiniging

Door het bureau M+P raadgevende ingenieurs te Aalsmeer is voor het onderhavige plangebied een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit bij de geplande ontwikkeling van woningbouw langs de Bergerweg te Alkmaar in het kader van een benodigde bestemmingsplanwijziging.

De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in een rapport gedateerd 25 april 2008.

Het bouwplan waarvoor het onderzoek in 2008 werd verricht betrof een plan voor de ontwikkeling van ca. 100 nieuwe woningen. Thans gaat het om 60 studentenwoningen die zullen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing van het voormalig schoolgebouw. Deze planaanpassing heeft geen enkel gevolg voor de conclusies van het onderzoek

Conclusie van het onderzoek in 2008 was dat het bouwplan voor de ca. 100 nieuwe woningen, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging en dat het plan zonder belemmeringen vanwege de luchtkwaliteit kon worden gerealiseerd. Deze conclusie geldt onverkort voor de thans geplande 60 studentenwoningen.

Op basis van het bovenstaande kan er van worden uitgegaan dat uit een oogpunt van luchtkwaliteit er geen bezwaar is om de bedoelde 60 studentenwoningen te realiseren. (zie bijlage 4)

7.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRNVGS) en het beleid met betrekking tot buisleiding is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.

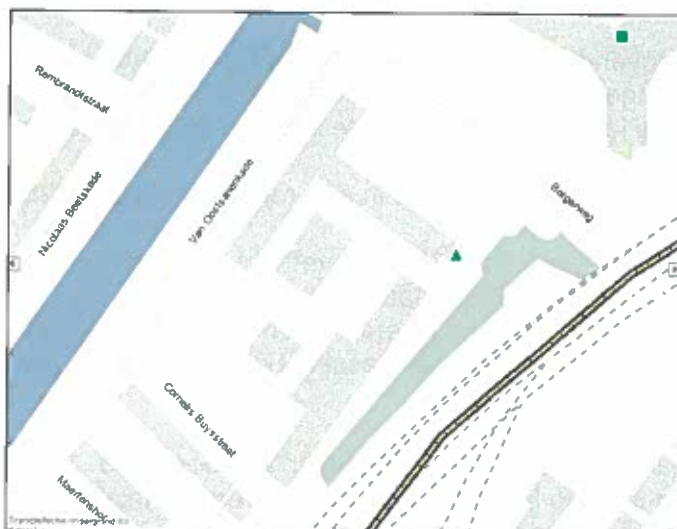
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1 % letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Bij de beoordeling van verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan voor de Bergerweg gaat het om de volgende risicobronnen:

- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor
- vervoer van gevaarlijke stoffen over water
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd.



Figuur 13 uitsnede uit risicokaart bij Bevi

Conclusie van de beoordeling is:

- er zijn in de directe omgeving van de locatie geen bedrijven gelegen, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd, waarvan de risicocontouren zich uitstrekken tot over het plangebied;
- er bevinden zich ook geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het projectgebied. Over het nabijgelegen spoortraject Alkmaar-Haarlem/Amsterdam worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Ook wordt niet verwacht dat dit binnen 10 jaar zal gaan gebeuren;
- het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Samenvattend is de conclusie dat het plan als kwetsbaar object (wonen) niet ligt in een invloedsgebied van een risicobron. Dat betekent dat er geen verantwoording van het groepsrisico nodig is.

7.6 Flora en Fauna

In het kader een voorgaand plan voor de onderhavige locatie is door het ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot uit Alkmaar in het kader van de Flora en Faunawet een quickscan uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport genaamd "Bergerweg 23-25-27 te Alkmaar, toetsing in het kader van de Flora en Faunawet" van 2008 (zie bijlage 5a).

Conclusie van het onderzoek is:

- dat in het gebied geen beschermde flora is aangetroffen;
- dat het bij de aangetroffen amfibieën en zoogdieren (behalve vleermuizen) gaat om beschermde algemene soorten waarvoor in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied geen ontheffing nodig is;
- dat voor de verwachte broedvogels, versturende werkzaamheden (zoals het kappen van bomen en struiken) buiten het broedseizoen dienen plaats te vinden;

- dat als de werkzaamheden de schietwilgen langs de spoorloot omvatten, aanvullend onderzoek naar voorkomende spechten wordt aanbevolen;
- dat een vervolgonderzoek wordt aanbevolen naar de aanwezigheid van vleermuizen.

Naar aanleiding hiervan is door Van der Goes en Groot een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van spechten en vleermuizen in het plangebied. De resultaten van dat onderzoek zijn vastgelegd in een rapport genaamd "Bergerweg 23-27 te Alkmaar, Inventarisatie spechten en vleermuizen in 2008" van 2008 (zie **bijlage 5b**)

Conclusie van dat onderzoek is:

- dat er geen verblijvende vleermuizen in het plangebied zijn gevonden en dat voor eventueel aanwezige foeragerende vleermuizen geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd;
- dat ontheffing van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd indien de aanwezige spechtenholtes zoals aangegeven in figuur 2 van het rapport niet meer door spechten gebruikt kunnen worden;
- dat het wel mogelijk is de bomen terug te snoeien e.d. mits dit gebeurt buiten het broedseizoen en de spechtholtes daarbij niet beschadigd raken.

Streekplan gebied van
de gemeenten en wethouders
van Alkmaar

6 JUN 2012

ammer

20120618

7.7 Duurzaamheid

Bij de verkoop van de locatie in 2003 is door de gemeente Alkmaar aangegeven dat de duurzaamheidscriteria die zijn gehanteerd in het kader van het Grote Stedenbeleid, als randvoorwaarde zouden moeten dienen bij de ontwikkeling van het plan Bergerweg (Memorandum 14 maart 2003). Op dat moment zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd waarbij werd uitgegaan van sloop van het schoolgebouw en nieuwbouw.

Thans gaat het echter niet om sloop maar om handhaving van het bestaande schoolgebouw en om een hoofdzakelijk inpandige verbouwing ten behoeve van de realisering van studentenwoningen. Dit betekent dat (tot 1 april 2012) alleen van toepassing zijn de regels zoals deze zijn vastgelegd in het Bouwbesluit 2003.

d.d. - 6 JUN 2012

nummer

20120618

8. OVERIGE ASPECTEN

8.1 Water

Algemeen

De watertoets is een bestuurlijk instrument waarmee ruimtelijke plannen worden getoetst op waterhuishoudkundige aspecten. Met de watertoets moeten de eventuele negatieve effecten van ruimtelijke plannen en besluiten op de waterhuishouding zoveel mogelijk voorkomen worden.

Het doel van de watertoets is om waterhuishoudkundige problemen te voorkomen en kansen te benutten. De watertoets verplicht daarom bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die invloed hebben op de waterhuishouding, te toetsen in hoeverre bij de planvorming rekening wordt gehouden met water. Het gaat daarbij o.a. om bestemmingsplannen en om wijzigingen daarop.

In de plannen dient rekening gehouden te worden met het reserveren van voldoende ruimte voor water, de effecten op de waterkwaliteit, de veiligheid tegen overstrooming en de kwaliteit en kwantiteit van het grondwater.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal.

Het plan

Het projectgebied ligt in het noordwesten van de spoorlijn langs de Bergerweg tussen de spoorlood en de Houtvaart.

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 10.304 m². Van dit gebied is in de bestaande situatie een oppervlakte van 6.993 m² verhard in de vorm van bebouwing en bestrating.

In de nieuwe situatie worden de twee complexen noodlokalen op het binnenterrein gesloopt (zie figuur 2). De achterblijvende plek van het noordelijke complex wordt ingericht met een grasveld. De oppervlakte van deze plek bedraagt 458 m².

De plek van het zuidelijke complex krijgt een verharding ten behoeve het parkeren. Figuur 12 geeft een beeld van de bedoelde herinrichting van het binnenterrein.

Per saldo neemt de oppervlakte onverhard terrein dus toe met 458 m². Er is dus geen aanleiding voor het treffen van compenserende maatregelen in termen van het vergroten van de wateroppervlakte.

Ten behoeve van de afvoer van het hemelwater zal het nieuw aan te leggen parkeerterrein worden voorzien van extra straatkolken die worden aangesloten op de aanwezige riolering op het terrein.

Verder komt er in de waterhuishouding van het terrein geen verandering en blijft de huidige situatie gehandhaafd.

Tenslotte is van belang het gescheiden aanbieden van huisaansluitingen/terreinriool volgens voorschriften aansluitvergunning.

8.2 Archeologie

Volgens de Cultuur Historische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland is er ter plaatse van het plangebied geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden.

Volgens de Archeologische Verwachtingskaart van de gemeente Alkmaar (vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 10 september 2009) is er ter plaatse sprake van een

lage verwachting. Er zijn geen archeologische maatregelen noodzakelijk, maar er geldt wel een wettelijke meldingsplicht aan de gemeente van toevalsvondsten.

8.3 Kabels en leidingen

Direct naast de erfgrens aan de zijde van de Van Oostsanenkade ligt onder het trottoir een tracé met kabels en leidingen. Tijdens de herinrichting van het schoolgebouw en inrichting van de omliggende ruimte wordt hiermee rekening gehouden.

In de bestaande school is aan de zijde van de Van Oostsanenkade een trafostation van het NUON aanwezig. Over het al dan niet handhaven hiervan zal met het NUON nader overleg moeten worden gevoerd.

Aan de zijde van de Bergerweg is tegen de gevel van de school een verkeerslicht installatie gemonteerd. Nader zal worden gezien of dit gehandhaafd kan worden.

8.4 Privaatrechtelijke belemmeringen

Er zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het project.

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat regels voor het verhaal van grondexploitatiekosten. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.12, lid 1 Wro) bestaat alleen ten aanzien van gronden waarop een in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen en alleen voor zover het kostensoorten betreft die in artikelen 6.2.3 en 6.2.4 Bro zijn aangewezen.

Aangezien alle kosten van de ontwikkeling en aanleg van het plan voor rekening komen van de ontwikkelaar i.c. de Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

Tussen gemeente en de initiatiefnemer zal een planschadeovereenkomst worden afgesloten waarin eventuele planschade wordt afgewenteld op de initiatiefnemer.

Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland

6 JUN 2012

nr.

nummer

20120618

10 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Op 13 december 2011 is een algemene informatieavond voor omwonenden georganiseerd. Van de bijeenkomst is geen verslag gemaakt.

Tijdens de avond zijn er vragen gesteld over hoe het parkeren opgelost zou worden en is er aandacht gevraagd voor mogelijk geluidsoverlast van de studenten. Overigens was de stemming zeer positief. Geen van de aanwezigen was op voorhand tegen de komst van studentenwoningen en in het algemeen was men enthousiast over het uiterlijk van het plan.

11 CONCLUSIE

Gezien het voorgaande kan worden geconstateerd dat het onderhavige plan voor de verbouwing en herbestemming van de bestaande schoolgebouwen op de locatie Bergerweg 23, 25 en 27 ten behoeve van een gebruik als studentenwoningen weliswaar in strijd is met het bestemmingsplan maar niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening

Benoemd bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Alkmaar

d.d. - 6 JUN 2012

nr. nummer
20120618

-
- Bijlage 1** **Onderzoek geluidbelasting studentenhuysvesting Bergerweg te Alkmaar**
Kenmerk M+P.WOONW.1101.1
M + P raadgevend ingenieurs d.d. 16 maart 2012
- Bijlage 2** **Akoestisch Onderzoek**
Kenmerk M+P.WOONW1101.2
M + P raadgevend ingenieurs d.d. 16 maart 2012
- Bijlage 3** **Verkennd bodemonderzoek**
Grontmij Nederland B.V., 9 januari 2012
- Bijlage 4** **Onderzoek Luchtkwaliteit**
M + P raadgevend ingenieurs d.d 25 april 2008
- Bijlage 5a** **Toetsing in het kader van Flora- en faunawet**
Van der Goes en Groot
"Bergerweg 23-25-27 te Alkmaar, toetsing in het kader van de Flora en Faunawet" d.d. 2008
- Bijlage 5b** **Toetsing in het kader van Flora- en faunawet**
Van der Goes en Groot
"Bergerweg 23-27 te Alkmaar, Inventarisatie spechten en vleermuizen in 2008", d.d. 2008