



Het Klein Liefdewerk BV
Vondelstraat 29A
1813 AA Alkmaar

Telefoon 06 54 235 416
KvK-nummer 67798616

St. Matthiasschool Alkmaar, Herbestemming.

09-04-2020

Betreft: Onze zienswijze op: *Bestemmingsplan Coornhertkade 105, Gemeente Alkmaar, Voorontwerp, februari 2020 (verder: voorontwerp).*

Aan: College van Burgemeester & Wethouder

Geachte heer Verbruggen,

Sinds enkele weken heeft uw college het Bestemmingsplan Coornhertkade 105, Gemeente Alkmaar, Voorontwerp, februari 2020 (verder in dit stuk: voorontwerp) ter inzage gelegd. Graag maken wij onze zienswijze kenbaar middels dit schrijven. Naast buurtbewoner, zijn wij, als Klein Liefdewerk, tevens ontwikkelaar van karakteristiek vastgoed; zoals de St. Matthiasschool.

Onze zienswijze op het voorontwerp behelst samengevat het volgende:

De transformatie van de huidige bestemming van maatschappelijk (de school), naar woningen lijkt ons een logische. In het plan en het voorgaande proces is er geen alternatief uitgewerkt waarbij dit karakteristieke schoolgebouw uit de wederopbouw periode niet gesloopt wordt. Wij pleiten om meerdere redenen om het behoud en het terugbrengen van de karakteristieke en historische waarden van het schoolgebouw en het omliggende terrein.

Een zorgvuldige herbestemming kan sterker invulling geven aan de huidige uitgangspunten waar de gemeente belang aan hecht:

- Ruime, moderne en duurzame woningen;
- Respect voor omgeving en karakteristieken van de directe omgeving (park en woonwijk);
- Niet alleen de woningen kunnen voldoen aan de hoogste milieuwensen (-en eisen), maar door herbestemming zal ook bijgedragen worden aan meer circulair bouwen (minder bouwafval, verminderde CO2 uitstoot, etc.);
- Meer groen de wijk in halen;
- Etc.

Verder is er door de gemeente een zeer zorgvuldige (transparant en open) proces gevolgd ten aanzien van de planvorming. Echter is daarbij altijd sloop als basis gehanteerd, en zijn vervolgens een aantal varianten voor nieuwbouw aan de buurtbewoners voorgelegd. Mochten wij door de gemeente de ruimte krijgen om behoud en herbestemming van de school nader uit te werken, dan willen wij een evenzo zorgvuldig proces met de buurt doorlopen. Waarbij wij onze plannen (en varianten) graag met de buurt nader bespreken.

Graag zien wij de bomenkap die thans plaats vindt, tijdelijk ook gestaakt worden tot er een definitief plan vastgesteld is (tenzij de bomen een gevaar veroorzaken of ziek zijn).

In bijgaande notitie lichten wij ons voorstel nader toe.

De St. Matthiasschool, Alkmaar

De St. Matthiasschool aan de Coornhertkade 105 in Alkmaar is een schoolgebouw uit de wederopbouw periode qua architectuur. In 1952 werd het door Alkmaarse architect W.A. Keesom ontworpen. De school staat al enkele jaren leeg, nadat de school is verhuisd naar een nieuwbouwlocatie enkele honderden meters ten westen van het oude gebouw. Sinds de verhuizing naar de nieuwbouw, staat het gebouw leeg en valt onder leegstandsbeheer. Er zijn geen functies die in of om het gebouw duurzaam of tijdelijk hebben plaatsgevonden. Het gebouw is gelukkig nog eigendom van de gemeente Alkmaar.

Pagina | 2



Afbeelding 1; Aanzicht St. Bavo school (later St. Matthiasschool) anno 1952. Bron: bouwtekening bij bouwaanvraag

In 2016 is er nieuws over de toekomst van het gebouw en de school. De strekking was in ieder geval dat het gebied een nieuw gezicht moet krijgen. Daarbij is eigenlijk zover wij hebben kunnen achterhalen, altijd van sloop uitgegaan en herinrichting naar woningbouw en niet van behoud van het originele wederopbouw architectuur pand uit 1952. In een stuk uit 2018 is dat door het college van B&W ook vastgelegd.

Daarna is er een interactief proces over de toekomst van het schoolgebouw en het terrein met de buurt geweest met een aantal informatie en inspraak momenten. Uiteindelijk heeft dat geleid tot een voorlopig bestemmingsplan, waarop wij nu een zienswijze op geven.

Aanleiding voor zienswijze.

Door het Corona-virus hadden wij, de initiatiefnemers voor dit document, op zaterdag 4 april 2020, een *walking-around* vergadering in de buurt waar de St Matthiasschool staat. Deze locatie was niet toevallig, een van de initiatiefnemers woont in de met respect herbestemde Vondelschool aan de Vondelstraat.

Een project dat heeft laten zien dat er een supermooi resultaat te behalen valt, door met respect voor de bouwstijl en in een monumentaal pand toe te passen qua herbestemming en woningbouw in een bestaand pand (met enkele aanpassingen, etc.).

Toen wij langs het schoolgebouw liepen, zagen wij achter de rommelige aanbouw uit de jaren 80, direct de schoonheid van dit naoorlogse originele schoolgebouw en de potentie tot herontwikkeling. Daarop hebben wij direct een klein onderzoek gedaan naar de huidige status en kwamen wij



maandag 6 april direct in contact met de gemeente omdat wij hadden gelezen dat er op dit moment het mogelijk is om een zienswijze in te dienen op het Voorontwerp. Heel snel werden wij door een ambtenaar van de gemeente te woord gestaan en ontvingen wij nadere informatie over het huidige plan en de inspraakprocedure (waarvoor wij u erkentelijk zijn). Daags erna ontvingen wij ook enkele bouwtekeningen die wij hadden opgevraagd.

Het voorontwerp.

Het plan dat de gemeente heeft gepresenteerd, blijkt uit gaat van sloop van het gehele gebouw! Sloop is wat ons betreft onnodig en zou eigenlijk ook onwenselijk moeten worden geacht; ook door de gemeente zelf.

Juist door een duurzame aanpak met hergebruik en met respect voor de historische waarden, kan er in het gebied én aan de opgave die vanuit de gemeente wenselijk geacht wordt én aan behoud van een schitterend voorbeeld van naoorlogse wederopbouw architectuur voldaan worden. De naoorlogse periode heeft gelukkig als periode van cultuurhistorie waarde de afgelopen jaren gelukkig meer aandacht gekregen.

Wij lichten deze zienswijze hieronder nader toe.

Inleiding, Matthiasschool en de omgeving.¹

De St. Matthiasschool is in 1952 gebouwd als de Room-Katholieke St. Bavo school voor Jongens. Het schoolgebouw is ontworpen door de Alkmaarse architect W.A. Keesom, die in Noord-Holland Noord meerder gebouwen heeft ontworpen. Bijvoorbeeld de RK Sint Hendricus ULO uit 1954 in Castricum, in Hoorn een kantoorgebouw aan de Grote Noord 77 uit 1946.

De school is in 1952 gebouwd in opdracht van de *Vereniging van Room-Katholieke Jongensscholen te Alkmaar* en werd gevestigd aan de Coornhertkade 105 in Alkmaar.

Het schoolgebouw ligt aan de zuidkant van de Coornhertkade aan het water tegen Park Oosterhout aan. Naast het terrein van de school ligt het buurtcentrum 'Oud Overdie'. Het ligt in een woonwijk die oorspronkelijk tijdens de wederopbouw is gerealiseerd, maar al een aantal grote transformaties heeft doorgemaakt. Het terrein is groter dan het gebouw en beslaat ongeveer een oppervlakte van ca. 2.800 m²/0,28 hectare.²

Dat de school werd gesitueerd in een naoorlogse wijk is goed terug te zien in het huidige straatbeeld. De voor die periode kenmerkende efficiënte indeling, met rechte stratenpatronen, meerlaagse woninggebouwen en tegelijkertijd het vele rijke groen, dat rust en ruimte biedt voor haar inwoners, zijn terug te vinden in de directe omgeving. Ook passend in de *wijkgedachte*, die als basis gold voor de wederopbouw-periode, is het schoolgebouw zelf met de Zuidzijde gelegen tegen of eigenlijk in

¹ Voor deze paragraaf is vooral gebruik gemaakt van de informatie die we uit de stukken halen van de gemeente bij het Bestemmingsplan en het de publicatie van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, *Wederopbouw, een kansrijke erfenis* uit 2017.

² Voorontwerp Bestemmingsplan Coornhertkade 105, feb. 2020

het groen. De Noordzijde kijkt het gebouw met haar prachtige details als het ware naar de wijk; of eigenlijk omgekeerd; de wijk kijkt op het schoolgebouw.

Geheel in de toen geldende uitgangspunten van naoorlogse architectuur werd een schoolgebouw niet alleen gebouwd voor de voor de educatie van de vele kinderen die je kunt verwachten in een nieuwbouwwijk, maar “ook voor de ‘opbouw van de samenleving’. Volgens de wijkgedachte werd het leven in de stad georganiseerd in overzichtelijke ‘leefkringen’ met bijpassend aantal en type voorzieningen volgens objectieve normen.”³ Daarom zijn er ook meerdere scholen, maar waren er vroeger ook kleine winkeltjes, zoals bakkers, groenteboer, etc. in de wijk te vinden.

Als we het schoolgebouw in haar huidige staat bekijken, dan zien we een door de tand des tijds verminkt gebouw. Het is, net als zoveel andere scholen uit die tijd, een intensief gebruikt gebouw dat bij veranderende gebruikseisen vaak ad hoc, en daardoor vaak liefdeloos, verbouwd is. De eerste uitbouw was nog redelijk in stijl uitgewerkt, maar de laatste uitbouw, met grijze stenen en halfronde vormen direct voor de originele statige middensectie, is daar ons inziens een uiting van.

Door de manier waarop scholen functioneel gebruikt zijn, zo blijkt ook uit het onderzoek van de RCE, blijven schoolgebouwen als erfgoed in de schaduw van de woningbouw en de kerken. Het zicht op de cultuurhistorische waarde van schoolgebouwen is minder zichtbaar; hun nut staat die waardering als het ware in de weg.

Hoge kwaliteit.

Gelet op een aantal bijzondere details in het gebouw, is te zien dat deze naoorlogse bouw van hoge kwaliteit is. In materiaalgebruik en toepassing (o.a. bakstenen in diverse verbanden, houten kozijnen, hout vakwerk op hoofdgebouw) en aan de bouwkwiteit (voegwerk en afwerking houten vakwerk) is veel aandacht besteedt. Zelfs de toegepaste fundering was voor die tijd vooruitstrevend.



Afbeelding 2: details metselwerk, goot en dakafwerking

³ RCE, 2017, p51

Dit schoolgebouw betreft daarmee naoorlogse architectuur van een bijzondere klasse. Dit blijkt ook uit de staat van het gebouw die, vanuit een inspectie van buitenaf, opmerkelijk redelijk tot goed te noemen is.

Wij hebben inmiddels ruime aantoonbare ervaring met herbestemming van gebouwen uit wederopbouw architectuur. Die ervaringen zouden wij ook graag willen inzetten op een herbestemming van de St. Matthiasschool.

Pagina | 5

Relatie met de omgeving.

Naast de aanpassingen aan het originele gebouw zelf, is de open ruimte, de speelplaats, ook geen aantrekkelijk beeld; het is verrommeld. Deels door achterstallig onderhoud, maar ook doordat de verharding vooral aangelegd is vanuit de functionaliteit, zonder oog voor de omgeving.



Afbeelding 3 Huidige situatie St. Matthiasschool. Bron: google maps, streetview

De stenen entree is nog wel grotendeels origineel en samen met de grote boom willen we deze ook weer in ere herstellen.

Op de buitengevel van de oudere 'uitbouw' zit een kunstwerk welke wij, indien dat mogelijk is, willen behouden en terugplaatsen op het nieuw te bouwen huizenblok (sociale woningen).



Figuur 4: kunstwerk gevel

We dienen naast een blik op de school zelf, het gebouw en terrein ook te bezien in haar omgeving. En als we de school meer in haar omgeving bezien, dan zien we dat het schoolgebouw de stedenbouwkundige samenhang en aantrekkelijkheid van de wijk kan verhogen. Het blijkt ook uit het RCE-rapport: "Juist in de grote steden, waar de woonwijken uiteraard niet vrij zijn van eentonigheid, kunnen de schoolgebouwen door hun geardheid en afwijkende structuur een dankbare afwisseling

in het beeld van de stadswijk brengen. Dit kan mede worden bevorderd door de vrije ruimte, welke deze schoolgebouwen verlangen.”⁴

De wederopbouwwijk kenmerkt zich immers door rechte strakke lijnen. Ook de nieuwbouw die gedurende de afgelopen decennia gerealiseerd is, omvat grotere en hogere complexen, die in rechte lijnen gesitueerd zijn. Op een luchtfoto is dit goed zichtbaar.



Afbeelding 5: Luchtfoto St. Matthiasschool. Bron: Google maps

Het originele schoolgebouw en het open terrein kunnen indien met zorg uitgevoerde herinrichting de afwisseling in het bebouwde deel, alsmede de overgang naar het groen versterken. Het versterken van de originele kwaliteiten zal, op deze unieke plek, een passendere (en daarmee een mooiere) ruimtelijke ordening opleveren (mooier als de in het voorontwerp opgenomen blokkendozen).

Het Klein Liefdewerk.

Het Klein Liefdewerk is in 2017 opgericht met als missie: *“Karakteristiek, veelal monumentaal, vastgoed te behouden door het een (nieuwe) bestemming te geven, die aansluit bij de behoeften van vandaag de dag, maar tegelijkertijd rust op de gedachte waarmee het originele gebouw is gerealiseerd. Door met respect om te gaan met erfgoed, zal er ook voor toekomstige generaties meer besef zijn van onze historie.”*

De naam “Het Klein Liefdewerk”, is ontleend aan een 19^{de} eeuwse ‘Crowd-funding’-actie van de *congregatie van het Heilig Hart* met die naam, om de bouw van een nieuw Missiehuis mogelijk te maken. Wij hebben toestemming van de congregatie gekregen om deze naam te mogen gebruiken.

⁴ RCE, 2017, p87



Het Plan; St. Matthiasschool in wijkgedachte anno 2020 plaatsen.

Bij de bouw van de St. Matthiasschool, een school uit de wederopbouw periode met de voor die tijd kenmerkende details, betrof de achterliggende gedachte het uitgangspunt van de *wijkgedachte*. Het was meer dan alleen een plek voor kinderen, met het gebouw beoogde men invulling te geven aan de 'opbouw van de samenleving'.

Met dit uitgangspunt hebben wij ook gekeken naar dit gebouw in de huidige tijd. Daarbij hebben wij ook zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de voorlopige bestemmingsplanwijziging. Een functie gericht op wonen, met hoge ruimtelijke kwaliteit. Een aantal argumenten waarom wij dit voor de St. Matthiasschool graag mogelijk zouden willen maken door het project te willen doen.

Het huidige schoolgebouw

Onderstaande tekst is ontleend en bewerkt uit het eerder aangehaalde RCE rapport, maar sluit ook aan bij onze eigen ervaringen in het ontwikkelen van historisch, religieus en industrieel erfgoed.

Functionaliteit

In algemene zin, zo stelt de RCE, hebben naoorlogse schoolgebouwen, als de St. Matthiasschool, een slimme constructie en indeling, die zich eenvoudig laat plooiën naar veranderende eisen, ook in de toekomst. Hun ruime en lichte lokalen zijn superieur aan wat nu in nieuwbouw haalbaar is. Als je kijkt naar de St Matthiasschool, dan gaat dit ook voor dit gebouw op.

De constructie met grote open ruimten zijn flexibel en goed mogelijk naar een nieuwe functie te transformeren. Door het aanpassen (bijv. het liften) van de daklijn op de zijvleugels blijft het architectonische beeld van de statige midden sectie behouden, maar wordt het aantal te realiseren bruikbare oppervlakte bijna verdubbeld. Maar ook andere varianten zijn natuurlijk mogelijk.

Duurzaamheid

Blijvend gebruik van een (technisch gerenoveerd) bestaand gebouw, is duurzamer dan de 'duurzaamste' nieuwbouw. De betere energiestaat van nieuwbouw weegt niet op tegen de hoge milieubelasting ('embedded energy') van sloop en bouw. Nederland heeft in Europa het meeste bouw en sloop afval. Terwijl overal, met name vanuit de overheid, aangegeven wordt dat we meer klimaatneutraal of circulair moeten gaan denken en doen. Wij sluiten ons graag aan bij die duurzaamheidswens, waaronder de 20% CO2 reductie die Alkmaar zelf geformuleerd heeft, door deze daadwerkelijk waar te maken door dit gebouw te behouden door hergebruik.

Ook is het dakoppervlak, dat met noord-zuid richting, gunstig gelegen is voor het opwekken van zonnenergie. Het dakoppervlak kan zich ook lenen voor opvang regenwater dat gebruikt kan worden voor toilet en/of sproeien van de tuin. Verder zal op het nu verharde terrein ook 'groen' komen. Naast esthetisch, zal dit ook bijdragen aan beter waterbeheer (vermindering verdroging).

Ons is overigens opgevallen dat de gemeente gestart is met de kap van de bomen rondom het



gebouw. In ons plan heeft het bestaande groen voor een groot deel een functie. Naast de prachtige Kastanje boom naast de toegangspoort, die in het voorlopige bestemmingsplan al een beschermde status heeft gekregen, staan er nog een aantal prachtige bomen die ons inziens waardevol zijn en een plek in de inrichting kunnen krijgen en in ons plan ook makkelijk behouden kunnen blijven. Wij zouden daarom de kap van bomen voor nu gepauzeerd willen hebben. Immers in het huidige bestemmingsplan wordt gesteld dat de gevel vanuit de zuidelijke zijde niet zichtbaar mag zijn. Verder kap is daarom volgens ons nu ook eigenlijk niet toegestaan, maar vooral is het van belang, vooruitlopend op definitief plan geen onomkeerbare stappen te zetten. Doorgaan met het kappen van bomen zou eigenlijk alleen moeten geschieden indien de bomen ziek zijn of een gevaar vormen.

Financiën

Hoogwaardige renovatie is 10 tot 30 procent goedkoper dan gelijkwaardige nieuwbouw. Je krijgt dus meer gebouw voor je geld.

Cultuurhistorie

Naoorlogse schoolgebouwen zijn betekenisvol erfgoed in historische, sociale, culturele, stedenbouwkundige en architectonische zin. Ze zijn de spil van de wijk en een 'lieu de mémoire' voor al diegenen die er hun vormende jaren hebben doorgebracht.

Dit alleen al rechtvaardigt een zorgvuldige omgang, met of zonder officiële erkenning als erfgoed.

Kortom, het historische naoorlogse schoolgebouw is, met bescheiden aanpassingen, onverminderd bruikbaar en aantrekkelijk. Het kan zelfs superieur zijn aan nieuwbouw, mits renovatie en transformatie als een volwaardige architectonische opgave wordt behandeld.

Als we met deze bril en met deze conclusies, naar dit schoolgebouw kijken, dan verandert het perspectief op dit naoorlogse schoolgebouw. Het is niet langer 'gedateerd', 'ongeschikt' of 'lelijk'; dus al gauw een eufemisme is voor leegstand en verpaupering.

Al is dit oude schoolgebouw van de St. Matthiasschool, afgeschreven voor zijn oorspronkelijke functie; het gebouw is dat wat ons betref helemaal niet. Wat ons betreft is er voor dit schoolgebouw geen tegenstelling maar een continuüm tussen cultuurhistorische betekenis en toekomstwaarde.

Een voorbeeld uit onze ervaring.

Een voormalig groot kantoorpand van een gemeente, dat ook uit de wederopbouw periode was, stond op het punt gesloopt te worden. Dit is door een initiatief van één van de founders van *Het Klein Liefde Werk* gered, door het pand te transformeren naar Loft-woningen. De gemeente wil nu het pand als Monument beschermen, doordat er nu hoogstedelijk wonen mogelijk is gemaakt door het ontwerp en de uitvoering van de transformatie.

Het vernieuwde schoolgebouw.

De wijkgedachte vanuit de wederopbouw leeft op een andere wijze anno de 21ste eeuw nog altijd; 'Het opbouwen van de samenleving'. De huidige samenleving is meer divers en de economische verschillen zijn groter dan in de jaren van de wederopbouw. Toch blijft de wijk, zeker vanuit het

perspectief van gezinnen met jonge kinderen, het niveau waarop het leven zich afspeelt. Het belang om een samenleving langs de wijkgedachte op te bouwen bestaat anno 2020 dus nog altijd.

Het nieuwe voorlopige bestemmingsplan gaat uit van het volgende terrein. Met oranje hebben wij aangegeven dat er volgens ons nog een klein stukje bij zou horen. Aan de Westzijde beslaat het terrein tot aan het huidige hek, dat net achter de vier kleine opslagruimtes staan (vier groene deuren waarvan twee een dubbele deur vormen). Daarnaast hoort ons inziens ook de grond aan de zuidzijde vanachter het gebouw tot aan het water bij het perceel. Die groenstrook willen wij immers gebruiken ten behoeve groen behorend bij wonen en zal samen met het water een natuurlijke afscheiding vormen tussen het park en de wijk.



Afbeelding 6: Bestemmingsplan kaart. Bron: voorlopig bestemmingsplan Coornhertkade 105

De volgende uitgangspunten hebben wij genomen voor ons plan:

- Behoud en herbestemming / gebruik van het originele schoolgebouw van 1952, En daarmee ook aansluitend op een aantal van de 13 nationale belangen uit de SVIR (2012);
- Invullen van de wijkgedachte anno 2020;
- Uitgangspunten zoals in het voorlopige bestemmingsplan genoemd ten aanzien van:
 - o Maximale bouw –en goothoogten (8 en 4 meter) ;
 - o Invulling geven aan de woningbouwafspraken en programmering (RAP & aanvulling februari 2019);
 - o 1/3 sociale woningbouw;
 - o Welstandbeleid, waarvoor dit gebied geldt dat: “.. de historische karakteristieken zo goed mogelijk beschermd dienen te worden en dat nieuwe ontwikkelingen voortbouwen op wat reeds aanwezig is.”
 - o Groenbeleid, en specifiek het behoud van de boom op het schoolplein en het niet zichtbaar zijn van de bebouwing vanaf de achterzijde. En daarnaast;
 - o Ruimtelijke kwaliteit, waarbij wij ook het verbinden van het groen uit het park de wijk in hebben meegenomen (dit ook vanuit het groenbeleid: verspreide



- groenstructuren aanleggen = betrekken groenstructuur de wijk in, door deels het groen van het park de wijk in te brengen.);
- Parkeren (niet meer dan de 20,4 parkeerplaatsen in het nu voorliggende gemeentelijk plan, waarvan 9,6 op eigen terrein)
 - Duurzaamheid als uitgangspunt bij:
 - Bouwproces en het uiteindelijke gebouw;
 - Zonne energie
 - Nader verkennen welke aanpassingen nodig zijn voor andere duurzame oplossingen van deze tijd (daar is het gevraagde locatiebezoek voor ons van belang).

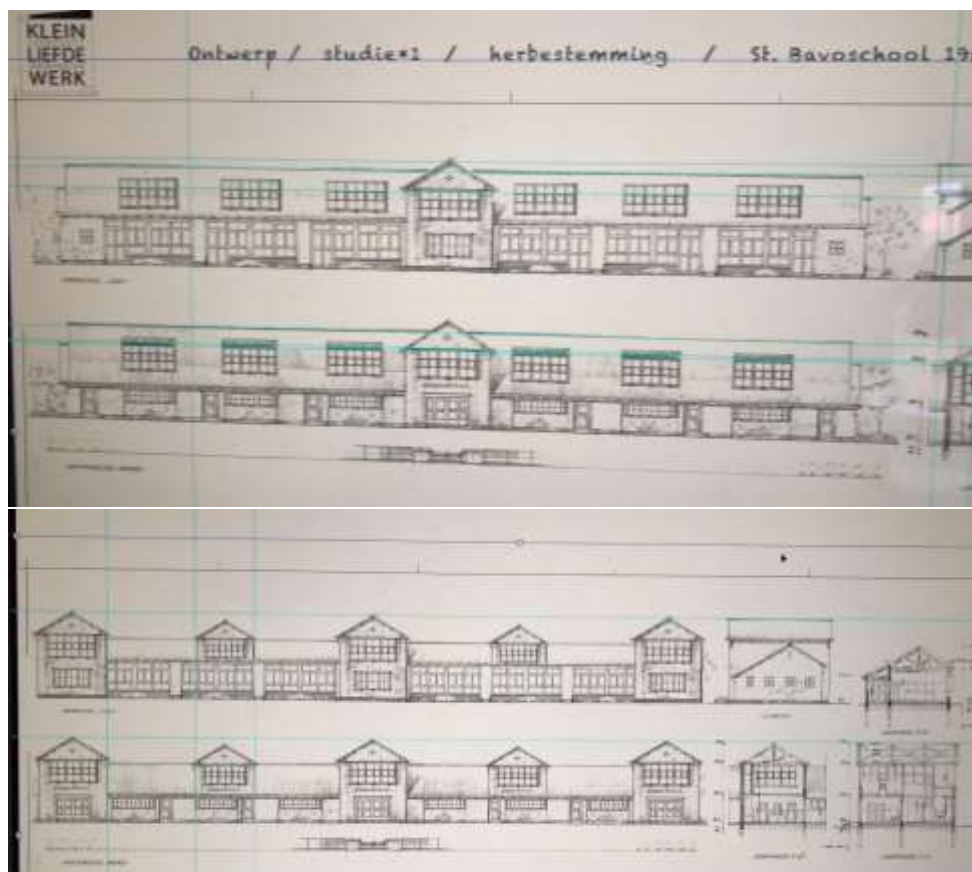
Dan zien wij een gemengd woonmilieu ontstaan van in totaal 12 (à 13) woningen, waarvan 8 in het oude gebouw en 4 (à 5) sociale woningen in een nieuw te realiseren gebouw:

- 1- Grondgebonden gezinswoningen (6 stuks);
- 2- Starterswoningen (2 stuks); en
- 3- Sociale woningbouw (nieuw te realiseren; 4 à 5 stuks).

Echter dit is onze eerste proeve. Wij hebben nu in lijn met het voorontwerp gewerkt en zijn daarom in dit plan nadrukkelijk alleen uitgegaan van een (gemêleerde) woonfunctie.

Impressies/studie van mogelijke ontwerpen St Bavoshool 1952 (Klein Liefdewerk).

Ten behoeve van ons voorstel hebben wij een aantal eerste studies gedaan naar de mogelijkheden. Die zijn door *Het Klein Liefdewerk* ook verbeeld in een aantal schetsen. Hieronder zijn er twee gepresenteerd. Echter in een (aparte) bijlage, is een plan iets verder uitgewerkt met ook een eerste indruk van alle zijden van het originele gebouw.



Figuur 7: twee impressies/studies van denkbare varianten

Parkeren

Met uitgangspunt dat de woningbouw het volgende pakket bevat en de parkeernormen in Alkmaar alleen lijken te kijken naar vloeroppervlakte, kan het aantal benodigde parkeerplekken berekend worden.

- | | |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| - 6 ruime woningen (meer dan 125 m ²) | $6 \times 1,7 = 10,2$ |
| - 2 starterswoningen (ca. 120 m ²) | $2 \times 1,5 = 3$ |
| - 4 (à 5) sociale woningen (ca 75-100m ²) | <u>$4 (5) \times 1,3 = 5,2 (6,5)$</u> |

Totaal Parkeerplekken $18,4 - (19,7)$

Daarmee komen we op 19 tot 20 parkeerplaatsen, die benodigd zijn voor de nieuwe woningen. Dit is in lijn ook met het voorlopige bestemmingsplan dat thans voorligt. Wij volgen dan ook, zoals eerder aangegeven, voor het parkeren de uitgangspunten van dat voorlopige bestemmingsplan. Dit houdt in dat er (9,6) 10 Parkeerplaatsen op het bestaande perceel zullen worden ingepast.

Onze vraag aan de gemeente.



Wij willen daarom aan het college en de Gemeenteraad vragen met de herziening van het Bestemmingsplan nadrukkelijk in te zetten op behouden van het originele schoolgebouw en de realisatie van 4 a 5 nieuwe woningen in een bijpassend woonblok. En daarbij naast de woningbouwopgaven ook vele andere gemeentelijke doelen na te streven. Tot die tijd zien wij ook graag dat de kap van de bomen op het terrein voor nu gestopt wordt.

Voor de nadere uitwerking van ons voornemen, is een bezichtiging van het pand echt een randvoorwaarde. Immers alleen tijdens een bezichtiging kunnen we werkelijke situatie goed bekijken. Zo blijkt ons uit de stukken niets over de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en eventuele andere belastende zaken (zoals aan of afwezigheid van de boktor bijvoorbeeld), de werkelijke technische staat van draagconstructie en kenmerkende details, de wijze waarop de uit -en bijbouw constructief aan het originele gebouw gerealiseerd zijn, etc.

Behoud en herbestemmen van het schoolgebouw is, in het verder door de gemeente zo goed opgezette beleidsproces, bij de bewoners nooit is voorgelegd als mogelijke optie. Daarvoor zouden wij, als initiatiefnemers, dan ook een bewonersbijeenkomst willen organiseren. Daarmee wordt ook deze optie als volwaardige variant door de buurt in ieder geval als een volwaardige optie gekend.

Mochten wij van u, het college van Burgemeester en Wethouder, dit unieke erfgoed mogen herbestemmen en ontwikkelen, dan zouden wij vanzelfsprekend graag willen doen én zonder risico's voor de gemeente. Wij zouden het schoolgebouw en het omliggende terrein, in de huidige staat graag overnemen. Natuurlijk wel tegen een reële prijs, waarbij ook rekening wordt gehouden met de vermindering van de te maken kosten door de gemeente zelf, zoals die nu begroot zijn in het scenario waarin wel tot sloop overgegaan zou worden.

Nadat de woonbestemming in het bestemmingsplan definitief is gemaakt, dan kunnen en willen wij direct starten met de herontwikkeling van het prachtige schoolgebouw. Wij zullen dan ook, om verwarring met de huidige St Matthiasschool te voorkomen, de oorspronkelijke naam weer terugbrengen. Met vastgoed dat wij van de overheid (gemeenten, Rijkvastgoedbedrijf en Defensie) hebben mogen overnemen, hebben wij inmiddels een soort traditie opgebouwd, dat een bestuurder van, in dit geval, de gemeente het vernieuwde gebouw komt openen; als parel van de stad Alkmaar.

Vanzelfsprekend zijn wij bereid om onze zienswijze nader toe te lichten aan u, andere leden van het college en/of uw ambtenaren.

Met vriendelijke groet,
Namens de initiatiefnemers,

Drs. ing. Dimitri Arpad
www.arpad-advies.nl

&

Pascal Riksman
www.prideatwork.nl