

BESTEMMINGSPLAN BINNENSTAD ZUID EN OOST



Planstatus	Onherroepelijk
Datum	7 maart 2012
Onderdeel	Toelichting
Plancode	NL.IMRO.0361.BP0003-0401

Inhoudsopgave toelichting

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding nieuw bestemmingsplan	1
1.2	Doel	2
1.3	Leeswijzer	2
2.	De beschrijving van het plangebied	3
2.1	Historie zuidelijk en oostelijk deel binnenstad	3
2.2	Huidige stedenbouwkundige structuur	4
2.3	Huidige functionele structuur op hoofdlijnen	6
3.	Inventarisatie van relevant beleid	7
3.1	Relevant Rijksbeleid	7
3.2	Relevant provinciaal beleid	9
3.3	Relevant gemeentelijk beleid	11
3.4	Geldende bestemmingsplannen	21
4.	Milieu	23
4.1	Geluid	23
4.2	Kabels en leidingen	23
4.3	Bedrijven in of nabij het plangebied	23
4.4	Water	23
4.5	Bodem	24
4.6	Luchtkwaliteit	24
4.7	Externe veiligheid transport	24
4.8	Ecologie, flora en fauna	24
5.	Planbeschrijving	25
5.1	Themagewijs: beleid in dit bestemmingsplan	25
5.2	Ontwikkelingen in de binnenstad zuid en oost	32
6.	Juridische vormgeving	33
6.1	Algemeen	33
6.2	Regels	33
6.3	Toelichting per artikel	34
6.4	Toelichting bouwregeling	43
7.	Financiële uitvoerbaarheid	47
8.	Maatschappelijk overleg	48
8.1	Maatschappelijk vooroverleg	48
8.2	Inspraak	48
8.3	Overleg artikel 10 Bro	48
8.4	Zienswijzen	49
Bijlagen:		
1.	Nota van beantwoording inspraakreacties	
2.	Nota van beantwoording overlegreacties (artikel 10 Bro / artikel 3.1.1 Bro)	
3.	Lijst met beeldbepalende panden.	
4.	Nota van beantwoording zienswijzen	
5.	Aanvullende Nota van Beantwoording zienswijzen	

1. INLEIDING

1.1 Aanleidingen voor een nieuw bestemmingsplan

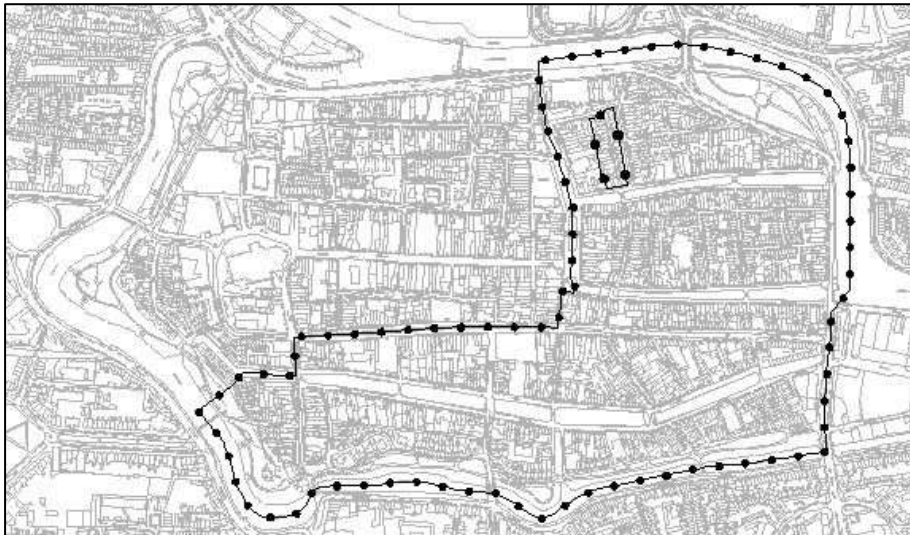
De binnenstad van Alkmaar is in 1988 aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht. Op grond van de Monumentenwet moet een bestemmingsplan de waardevolle kenmerken vastleggen. Voor het noordwestelijk deel van de binnenstad is dit al gedaan door het bestemmingsplan Binnenstad Centrumgebied uit 2000. Alle nu geldende bestemmingsplannen in de binnenstad zuid en oost zijn van voor de aanwijzing en moeten daarom worden herzien. Voor de binnenstad van Alkmaar is in het kader van de aanwijzing een waardestelling gemaakt. De daarin beschreven waardevolle elementen worden, voor zover dit mogelijk is, in dit bestemmingsplan vastgelegd.

Een andere reden om een nieuw bestemmingsplan op te stellen is het feit dat de geldende bestemmingsplannen ouder zijn dan 10 jaar en op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) herzien dienen te worden.

Naast Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is in de binnenstad een aantal panden aangewezen als “beeldbepalend”. Het beleid van de gemeente is erop gericht om deze beeldbepalende panden extra bescherming te bieden door middel van het bestemmingsplan.

Laatste aanleiding voor het nieuwe bestemmingsplan is het feit dat er in de loop der jaren op een aantal terreinen nieuw beleid is vastgesteld, dat in dit plan een concrete vertaling krijgt.

Op onderstaande afbeelding zijn de plangrenzen van dit voorliggende bestemmingsplan weergegeven. Het bestemmingsplan wordt begrensd door de Kanaalkade, Limmerhoek, Korte Vondelstraat, Singelgracht (zuidelijke oever), de Lindegracht, Koorstraat, Laat, Huigbrouwerstraat, Mient, Voordam, Kaarsemakersgracht. Het gebied rond de Achterdam is buiten dit bestemmingsplan gelaten, aangezien er een Bibob-procedure loopt tegen één van de eigenaren van een groot aantal prostitutiepanden. Hiervoor zal een afzonderlijke planologische procedure worden doorlopen.





1.2 Doel

Doel van het bestemmingsplan is het bieden van een actueel juridisch planologisch kader voor beheer, waarbij de nadruk ligt op behoud en bescherming van de bestaande en veelal monumentale waarden.

In hoofdstuk 5 is een aantal projecten genoemd die in dit deel van de binnenstad mogelijk worden gerealiseerd. Het betreft projecten welke nog onvoldoende concreet zijn om in dit bestemmingsplan op te nemen, met uitzondering van de mogelijke horeca in het Victoriepark. Het bestemmingsplan is gelet op het voorgaande vrijwel volledig op beheer gericht.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 worden het relevante ruimtelijke beleid van onder meer het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Alkmaar beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt per thema beschreven op welke wijze het thema in het bestemmingsplan is geregeld. Tevens wordt kort stilgestaan bij een aantal ontwikkelingen in de binnenstad. Een toelichting op de juridische vormgeving is opgenomen in hoofdstuk 6. In de hoofdstukken 7 en 8 zijn respectievelijk de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

2. DE BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1. de ontstaansgeschiedenis van de oude binnenstad van Alkmaar beschreven, toegespitst op het oostelijk en zuidelijk deel ervan. In paragraaf 2.2 is de bestaande stedenbouwkundige structuur beschreven. De tekst van deze paragrafen is grotendeels ontleend aan de toelichting bij de aanwijzing van de binnenstad tot beschermd stadsgezicht. In paragraaf 2.3 wordt tenslotte de huidige functionele structuur van de oostelijke en zuidelijke binnenstad beschreven.

2.1 Historie zuidelijk en oostelijk deel binnenstad

Alkmaar is als nederzetting ontstaan rond 900. De oudste nederzetting bevond zich op de rand van de strandwal, direct naast de Grote Kerk. In de 12^e eeuw had de nederzetting al een regionale handelsfunctie. Alkmaar diende in de 13^e eeuw als steunpunt voor de graven van Holland in de strijd tegen de Westfriezen. In 1254 verleende de graaf Alkmaar stadsrechten.



Afbeelding: Kaart van Alkmaar door Ioan Blaeu, 1649 (bron: Regionaal Archief Alkmaar)

Kenmerkend voor de middeleeuwse stad Alkmaar is de ontwikkeling in oostelijke richting van de strandwal naar het open water van het Voormeer en het Zeglis. Dit resulteerde in een oost-west richting van grachten en straten. De westelijke binnenstad en het door grachten doorsneden oostelijk stadsdeel hebben nog altijd een duidelijk eigen karakter. Een groot deel van dit patroon is ontstaan in de 14^e eeuw, toen de stad opbloeide. Vanuit een 13^e-eeuwse bewoningskern langs de Koorstraat, Langestraat en Houttil vonden in relatief korte tijd uitbreidingen plaats noordwaarts tot de huidige Kanaalkade, zuidwaarts tot de lijn Lindegracht-Vijvertje en oostwaarts tot de omgeving Hekelstraat-Groot en Klein Nieuwland. Vervolgens werd in fasen het Voormeer gedempt voor de laatste uitbreidingen: tussen eind 15^e en begin 16^e eeuw het gebied tussen de Annastraat en Bierkade, tussen 1573 en 1595 het Heiligland en de drie eilanden van de Schelphoek, in 1612-1615 het Veneetse Eiland.

De geschiedenis van de middeleeuwse vestingwerken is nog raadselachtig- de laatste hypothesen zijn dat de 14^e-eeuwse stad was omvest langs de huidige Kanaalkade aan de noordkant, langs de Geest en Lindegracht aan de westkant en langs de Vijversloot aan de zuidkant, maar de oostzijde is nog een mysterie. Mogelijk liep er ooit een vestgracht in de Kooltuin en rechtdoor tot onder de latere Kapelkerk door. Nadat de stad in 1492 haar vestingen moest slopen als straf voor een hevig belastingoproer, viel de onverdedigde stad in 1517 ten prooi aan plundering en brand. Tussen 1524 en 1551

werden de vestingwerken vernieuwd. Ze werden toen doorgetrokken rond de nieuwe uitbreidingen aan de oostzijde door de aanleg van wallen en grachten langs de Oudegracht en langs de huidige Wageweg. Al na korte tijd moesten deze vestingwerken evenwel vervangen worden door de wallen en bastions volgens ontwerp van Adriaan Anthonisz. Deze waren aan de zuid- en westkant van de stad aangelegd vlak voor het Spaanse Beleg van 1573 en werden in de jaren tot 1595 aan de noord- en oostzijde voltooid. Tot eind 19^{de} eeuw zouden er buiten deze omwalling nauwelijks meer stadsuitbreidingen plaats vinden.

Een forse ingreep in het stadsbeeld was het gevolg van de aanleg van het Noordhollands Kanaal dwars door de toenmalige oostelijke binnenstad in 1821. De afgraving van een groot deel van het Veneetse Eiland en de doorbraak van de vesten tussen de Wageweg en Tienenwal resulteerde in een 'amputatie' van de noordoosthoek van de oude stad. De industriële ontwikkeling van de Schelphoek verleende dit gebied grotendeels het karakter van een bedrijventerrein. In 1988 is daarom zelfs de grens van het Beschermd Stadsgezicht gelegd langs de Bierkade en Korte Vondelstraat.

De oost-west structuur van het oostelijk stadsdeel wordt bepaald door de Laat (een gedempte gracht) en twee brede grachten, het Verdronkenoord en Luttk Oudorp, die middenin de binnenstad met elkaar zijn verbonden door de Mient. De structuur aan de zuidzijde van de stad wordt bijna geheel bepaald door twee stadsvesten, de Oudegracht (1536) en de singels (1573).

2.2 Huidige stedenbouwkundige structuur

Bij de vele veranderingen in gebruik en vormgeving van de bebouwing en de open ruimte sinds het begin van de zeventiende eeuw is de ruimtelijke structuur van de oude stad vrijwel onveranderd gebleven. De oude stad heeft haar bijzondere historische karakter in redelijke mate behouden. De oude stad is binnen Alkmaar een duidelijk herkenbare ruimtelijke eenheid. Het oude stadsgebied wordt omsloten door het Noordhollands Kanaal en de tot singel en stadspark getransformeerde oude verdedigingsgordel. Voor de ruimtelijke structuur van de oude stad is de ligging aan het einde van de oude route over de strandwal nabij open water zeer bepalend geweest. De route vindt een duidelijk einde in de stad, de hoofdrichting van de stedelijke verkaveling staat haaks op de oude route.



Afbeeldingen: Het Noordhollands Kanaal (links) en het stadspark rond de binnenstad (rechts)

De karakters verschillen tussen het westelijk stadsdeel en de waterstad ten oosten daarvan zijn nog altijd goed herkenbaar. In het oostelijk deel van de stad vormen twee grachten, het Luttk Oudorp en het Verdronkenoord de belangrijkste structurerende elementen. Deze twee grachten zijn breed bij de uitmonding in het kanaal en versmallen sterk in de richting van het centrum. Het ruimtelijk effect daarvan wordt nog versterkt door de iets toenemende bouwhoogte aan de zijde van de Waag. Het water van de

■
Mient, Kooltuin en Kaarsemakersgracht, ten oosten van het Waagplein in het oostelijk stadsdeel, liggen haaks op het Luttk Oudorp en het Verdrunkenoord. Door het dempen van de Laat en Limmerhoek is de oorspronkelijke waterstructuur deels verloren gegaan.

De elementen die van het westelijk naar het oostelijk deel van de oude stad doorlopen zijn de Laat en de Oudegracht. De dwarsstraten in de oude stad zijn in het algemeen zeer smal. De verkaveling is tamelijk strak en rechthoekig. Bijzonder element is de smalle winkel- en woonstraat Fnidsen, evenwijdig aan het Luttk Oudorp.



Afbeeldingen: Luttk Oudorp (boven) en het Fnidsen (rechts)

Het ruimtelijk karakter van de hoofdelementen in het zuidelijk gedeelte van de oude stad is zeer verschillend met de vrij rechte Laat en de gebogen Oudegracht. Het karakter van de Laat is door demping van het water en door de ontwikkeling van de winkelfunctie sterk gewijzigd. Opvallend is de voor Alkmaar niet gangbare scheve verkaveling in de omgeving van het Groot en Klein Nieuwland, die veroorzaakt is door oud dijktracé langs het Voormeer. Bijzondere elementen in de ruimtelijke structuur zijn de Baangracht en de op de singel georiënteerde bebouwing van het Kennemerpark.

De historische waarde van de bebouwing in de oude stad is groot. Veel gebouwen zijn als Rijks- of gemeentelijk monument aangewezen.

Kenmerkend voor de ruimtelijke opbouw zijn de aan alle zijden gesloten bouwblokken. De bebouwing staat nu vrijwel ononderbroken direct aan de straat. Van de ooit talrijke particuliere steegjes tussen de panden zijn er door overbouwning in de 19^e en 20^e eeuw slechts enkele over. Tuinen en erven liggen binnen de bouwblokken, afgeschermd van de openbare ruimte. Veelal zijn achtererven bereikbaar via kleine al dan niet openbare steegjes. De breedte van de afzonderlijke panden is gevarieerd en ligt hoofdzakelijk tussen vier en zeven meter. De bouwhoogte is over het algemeen twee tot drie bouwlagen, in de meeste gevallen uitgevoerd met een kap, waarbij de nok loodrecht op de straat is georiënteerd.



Afbeelding: karakteristieke panden, bestaande uit twee lagen met een kap.

.....

In de omgeving van de Mient en langs het middengedeelte van de Laat is de bouwhoogte gemiddeld iets hoger, aan de rand van de stad en de overige straten iets lager. De indeling van het dwarsprofiel van de straten is over het algemeen eenvoudig. In het oostelijke stadsdeel komen op veel plaatsen nog bij de bebouwing horende stoepen voor. In de smalle dwarsstraten ontbreekt soms elke indeling. De voor Alkmaar karakteristieke ophaalbruggen zijn belangrijke elementen in het ruimtelijk beeld. Baksteen is het gangbare bestratingmateriaal in de oude stad.



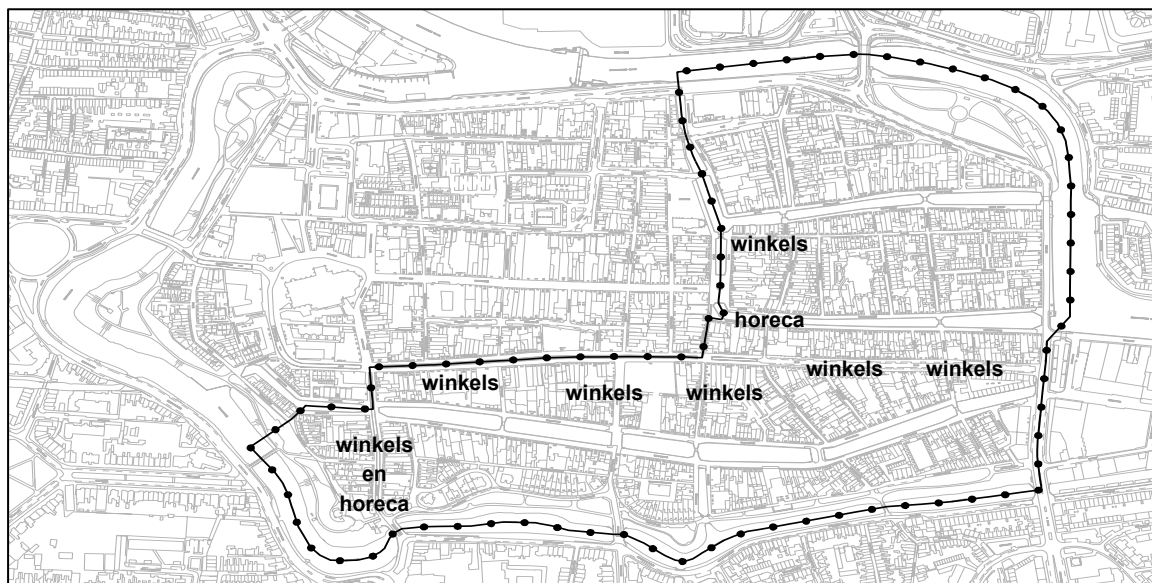
Afbeelding: ophaalbrug over de Mient met uitzicht op het Fnidsen

Het bebouwingsbeeld wordt gedomineerd door panden met een lijstgevel. De gevelopbouw van de meeste panden is eenvoudig met twee of drie vensters op de verdieping. De gevels zijn in hoofdzaak in baksteen opgetrokken of gepleisterd. De daken zijn gedekt met gebakken pannen. De groenstructuur in de binnenstad wordt gekenmerkt door boombeplanting langs de grachten waaronder het Luttk Oudorp, Verdrunkenoord en Oudegracht, op het bolwerk en langs enkele hoofdstraten zoals de Laat.

2.3 Huidige functionele structuur op hoofdlijnen

Het oostelijk en zuidelijk deel van de binnenstad kenmerkt zich door enige menging van functies. Het aandeel wonen is in het oostelijk en zuidelijk deel groter dan in het noordwestelijk deel (centrum). Het gebied vormt een overloopgebied van het kernwinkel- en het kernhorecagebied in het centrum. Het gebied rond het Ritsevoort, Laat, de Vismarkt, Mient, Fnidsen, Hekelstraat, Voordam, Zijdam, Dijk en Achterdam kenmerkt zich door functiemenging, in het overige deel van de binnenstad wordt hoofdzakelijk gewoond. Aan de randen van de binnenstad, langs de Kanaalkade, Wageweg en Bierkade is weer meer sprake van functiemenging.

De niet-woonfuncties hebben een kleinschalig karakter. Er zijn geen grootschalige detailhandelsvestigingen (V&D en C&A uitgezonderd) en geen grootschalige horeca- of vrijetijdsvoorzieningen. Langs de Laat zijn veelal bekende winkelketens in voor de binnenstad relatief grote panden gevestigd, het gebied rond het Fnidsen wordt gekenmerkt door kleine speciaalzaken.



3. INVENTARISATIE VAN RELEVANT BELEID

In onderstaand hoofdstuk zijn de relevante beleidskaders van de Rijksoverheid, de provincie en de gemeente weergegeven. In hoofdstuk 5 is beschreven op welke wijze deze beleidskaders zijn vertaald in dit bestemmingsplan.

3.1 Relevant Rijksbeleid

Aanwijzing tot beschermd stads- en dorpsgezicht

Bij ministeriële beschikking van 6 september 1988 is de historische binnenstad van Alkmaar, tot aan de Bierkade en Korte Vondelstraat, aangewezen als beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat het hele plangebied van dit bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost tot het beschermde stadsgezicht behoort. Deze aanwijzing vindt de basis in de Monumentenwet, de bescherming ervan vindt plaats via een bestemmingsplan. Dit houdt in dat het bestemmingsplan toegesneden moet zijn op de te beschermen waarden zoals beschreven in de aanwijzing. Hier wordt in hoofdstuk 5 nader op ingegaan.

Nota Ruimte

Behoud en versterking van stedelijke centra is een van de centrale thema's in de Nota Ruimte. Daarnaast wordt de aanwijzing tot beschermd stads- en dorpsgezicht aangemerkt als een voorbeeld van "wettelijke basiskwaliteit". De Nota Ruimte is op 28 februari 2006 in werking getreden. Dit bestemmingsplan beoogt de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in de waardestelling te beschermen en past daarom in het Rijksbeleid.

AMvB Ruimte

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Onder de nieuwe Wro is een sterkere scheiding aangebracht tussen beleid en normstelling. Gemeenten, provincies en rijk leggen hun beleid vast in structuurvisies. Deze binden alleen de eigen bestuurslaag. Bestaande structuurplannen, streekplannen en nationale ruimtelijke plannen als de Nota Ruimte worden in het kader van het overgangsrecht aangemerkt als een structuurvisie en verliezen daarmee hun externe werking. De concrete beleidsbeslissingen in streekplannen en PKB's behouden in het kader van het overgangsrecht hun werking wel.

Om de doorwerking van nationale ruimtelijke belangen in provinciale en gemeentelijke plannen te waarborgen wordt op rijksniveau een AMvB Ruimte opgesteld. Er is voor gekozen om de 'nationale belangen' zoals genoemd in de Nota Ruimte beleidsneutraal vast te leggen in de eerste tranche AMvB Ruimte. Daarnaast kunnen provincies er toe overgaan om de provinciale belangen vast te leggen in een provinciale verordening. Zowel deze provinciale verordeningen als de AMvB Ruimte kunnen bepalingen bevatten rondom de verplichte doorwerking in bestemmingsplannen, beheersverordeningen of projectbesluiten. De planning is dat AMvB Ruimte in werking treedt in 2010.

Nota Mobiliteit

In de Nota Mobiliteit wordt het ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in de Nota Ruimte, verder uitgewerkt en wordt het overige verkeers- en vervoersbeleid beschreven. De Nota Mobiliteit is in september 2004 door de Ministerraad vastgesteld en doorloopt momenteel de procedure van een planologische kernbeslissing (PKB) in de zin van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). De Nota heeft een geldigheidsduur van vijftien jaar vanaf het moment dat de nota in werking treedt.

Belangrijke doelen uit de Nota Mobiliteit zijn onder meer

- versterking van de economie door verbetering van de bereikbaarheid;
- het mogelijk maken van groei van verkeer en vervoer binnen wettelijke en beleidsmatige kaders voor milieu, veiligheid en leefomgeving;
- een integrale netwerkbenadering om de betrouwbaarheid van zowel particulier als openbaar vervoer te verbeteren;
- een meer decentrale aanpak met een belangrijke rol voor provincies;
- het versneld inhalen van onderhoudsachterstanden;
- invoering van een systeem van betalen voor het gebruik van de weg;
- structureel onderhoud aan hoofdverbindingssassen voor openbaar vervoer;
- het terugdringen van emissies van vooral CO₂.

In de omgeving van Alkmaar streeft de rijksoverheid naar reservering van ruimte voor verbreding van de A9 en de (al eerder voorgenomen) ombouw van de N9 tot autoweg. Zonder ingrijpende investeringen zal de A9 zich (verder) ontwikkelen als knelpunt.

Nationaal waterplan

Het ontwerp Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen. Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de hoofdtekst staan van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen. Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Het bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost gaat uit van behoud van de bestaande historische binnenstad, waarbij het bestaande water behouden blijft.

Archeologie

Voor archeologie is met de invoering van de Wet Archeologische Monumenten Zorg (Wamz) per 1 september 2007 een einde gekomen aan de onzekerheid rondom de invoering van het Europese verdrag van Malta. De wet schrijft voor dat de gemeente met het vaststellen van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten (archeologische) monumenten.

■

Modernisering Monumentenzorg

De beleidsdoelen van het rijk op het gebied van monumentenzorg uit 1987 zijn grotendeels bereikt en de Nota Belvedere heeft cultuurhistorie een plek gegeven in de ruimtelijke ordening. In de visie Modernisering Monumentenzorg wordt ingestoken op de juridische en wettelijke verankering van cultuurhistorie in bestemmingsplannen en voortzetting van succesvol beleid en actualisering van het monumentenbeleid is nodig. Op zijn vroegst zal dit half 2011 rond zijn. Vooruitlopend hierop en in het kader van de wettelijke verplichting de bestemmingsplannen te actualiseren, wordt beleid op dit vlak vastgesteld.

3.2 Relevant provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn op 21 juni 2010 vastgesteld. In de verordening zijn, net als in de geldende provinciale verordening regels gesteld ten aanzien van grootschalige en perifere detailhandel op bedrijventerreinen en locaties voor kantoren- en bedrijventerreinen binnen het “Bestaand Bebouwd Gebied” (BGG). De hele binnenstad van Alkmaar ligt in het “Bestaand Bebouwd Gebied” zoals benoemd in de verordening. Het bestemmingsplan gaat uit van behoud de bestaande situatie, waarbij uitsluitend her en der kleinschalige functiewijzigingen in bestaande bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Het bestemmingsplan staat de realisatie van grote kantoren- en bedrijventerreinen en grootschalige of perifere detailhandel in het gebied niet toe, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben op 25 augustus 2009 het Provinciaal Milieubeleidsplan (PMP) voor de periode 2009 - 2013 aangenomen. De provincie wil met behulp van het PMP de milieukwaliteit in Noord-Holland verbeteren. Provinciale Staten besluiten hebben het plan op 21 september 2009 vastgesteld.

In het PMP zijn voor Noord-Holland twee milieudoelen geformuleerd: het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid en het stimuleren van duurzame ontwikkeling zonder afwenteling van de milieubelasting naar elders. Om die doelen te bereiken voert de provincie activiteiten uit op acht milieuthema's: afval, bodem, externe veiligheid, klimaat en energie, licht en donkerte, geluid, geur en lucht.

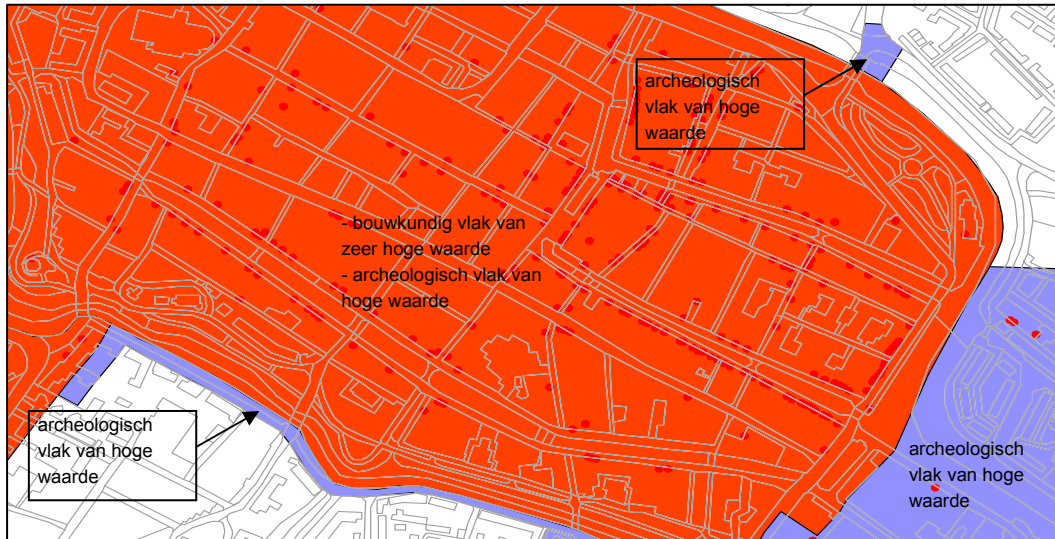
Bij afval draait het bijvoorbeeld om intensiever toezicht op afvalstromen. Onder geluid valt onder andere het verder terugdringen van geluidhinder, door het opstellen van zonebeheerplannen voor bedrijventerreinen. Het PMP is de basis voor de handhaving en vergunningverlening van de wet Milieubeheer. De provincie stelt tweejarige uitvoeringsprogramma's (2010-2011 en 2012-2013) op waarin de uitvoering meer in detail wordt vastgelegd.

Waterplan 2006-2010

Het waterplan is op 30 januari 2006 vastgesteld door Provinciale Staten. Het beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om het land te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie. Het Waterplan kent een aantal centrale thema's. Deze zijn kustbescherming, dijkversterking, buitendijks bouwen, waterberging, waterkwaliteit en waterbeheer.

Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland

De rijksnota Belvédère was voor de Provincie Noord-Holland de aanleiding om een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) op te stellen en komt voort uit de wens om verantwoord om te gaan met cultuurhistorische waarden bij alle nieuwe plannen op het gebied van infrastructuur, woningbouw, groengebieden en bedrijventerreinen. Archeologische, historische- bouwkundige of historisch-geografische elementen en structuren die op de CHW-kaart voorkomen zijn door de provincie ingedeeld in 3 waarderingsniveaus: “van waarde”, “van hoge waarde” en “van zeer hoge waarde”. De binnenstad van Alkmaar is op de CHW-kaart aangewezen als “bouwkundige vlakken van zeer hoge waarde” en “archeologische vlakken van hoge waarde”.



In het bestemmingsplan geldt naar aanleiding hiervan voor het hele gebied een vergunningenstelsel, ter voorkoming van ongecontroleerde verstoring van archeologische waarden. Dit houdt in dat bij bouw- en graafwerkzaamheden een “omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden” nodig is. De Rijksmonumenten zijn, net als gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden, op de bij dit bestemmingsplan horende bebouwingskaart aangeduid en genieten extra bescherming.

MilieuKwaliteitsPlan HAL

Het beleid in het MilieuKwaliteitsplan HAL is opgesteld om invulling te geven aan de milieu- en ecologische doelstellingen die in de Intergemeentelijke Structuurvisie HAL zijn aangegeven. Het MilieuKwaliteitsplan HAL richt zich op de stedenbouwkundige milieu-aspecten en op de milieuaspecten van nieuwbouwwoningen in het HAL-gebied.

De milieudoelstellingen van het MilieuKwaliteitsplan HAL zijn:

- duurzaam bouwen. Milieuthema's die aan de orde komen zijn: energie, water, groen, bouwmaterialen, verkeer- en afvalverwerking;
- het hanteren van de checklisten met betrekking tot duurzaam bouwen, opgesplitst naar stedenbouwkundig niveau en het woonniveau;
- de projecten binnen het HAL-gebied moeten wat milieu-uitgangspunten betreft uitstijgen boven dat wat "normaal" al gebruikelijk is in Nederland;
- realiseer per locatie minimaal 10% van de woningen als speciaal project en/of demonstratieproject;
- een milieu-supervisor moet functioneren als trekker en gangmaker van de duurzaam bouwen activiteiten en moet de drie gemeentelijke milieu- en energiecoördinatoren aansturen en waar nodig ondersteunen.

3.3 Relevant gemeentelijk beleid

Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan voor de binnenstad van Alkmaar (2001) richt zich op de regelgeving ten aanzien van monumenten, beeldbepalende panden, gevelkenmerken, parcellering van gebouwen, etc. Het beeldkwaliteitplan vormt een belangrijk beoordelingskader voor welstand en is daarom opgenomen in de Welstandnota). Het geeft voorts een uitvoeringskader voor herinrichtingsplannen van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan voor de binnenstad sluiten inhoudelijk op elkaar aan en worden in samenhang gebruikt. Op hoofdlijnen richt het bestemmingsplan zich op de toe te laten functies en de bouwmassa terwijl het beeldkwaliteitplan op de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte toeziet.

Bij de vaststelling van de Welstandnota in de gemeenteraad op 24 mei 2004 heeft het college van Burgemeester en Wethouders de toezegging gedaan om naast monumenten ook beeldbepalende panden door middel van bestemmingsplannen beter te beschermen.

De ambities van het beeldkwaliteitplan zijn:

- behoud van het historische bebouwingsbeeld van de binnenstad;
- handhaven van waardevolle architectonische gevelbeelden;
- versterken relatie binnenstad – overige delen van de centrumdriehoek (het gebied bestaande uit de Sporenbuurt, Overstad en de Binnenstad);
- toevoegen van bebouwing met hoogwaardige architectuur ter versterking van ruimtelijke en functionele structuur;
- streven naar herkenbaarheid van de binnenstad als onderdeel van de centrumdriehoek.

Omdat de binnenstad van Alkmaar is aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht is de historische structuur als maatgevend voor bebouwingsrichtlijnen aangehouden. De historische structuur ligt vast door middel van het verkavelingspatroon, de rooilijnen, de bebouwingsstructuur en bouwmassa's. In het beeldkwaliteitplan ligt de nadruk op structuurbescherming en niet zozeer op objectbescherming. Het laatstgenoemde behoort tot het werkveld van monumentenzorg en bij verbouwingen op het vlak van Welstand. In het Beeldkwaliteitplan zijn algemene bebouwingsrichtlijnen geformuleerd, welke vervolgens per deelgebied zijn uitgewerkt.

Algemene bebouwingsrichtlijnen

In het beeldkwaliteitplan zijn algemene bebouwingsrichtlijnen op een kaart vastgelegd en aanvullend algemene richtlijnen geformuleerd. De bebouwingsrichtlijnen op de kaart hebben betrekking op:

- de huidige voor- en zijgevels;
- de hoofdorientatie van gebouwen;
- bebouwingsprofielen: maximale goot- en bouwhoogte, kaphelling en breedte van panden;
- bijzondere aandachtsgebieden.

De panden zijn daartoe ingedeeld in 3 categorieën. De maximale bouwhoogte op de kaart en in de tekst van het Beeldkwaliteitplan verschillen in een aantal gevallen van elkaar. Voor dit bestemmingsplan is uitgegaan van de hoogten zoals aangegeven op de kaart van het Beeldkwaliteitplan.

Klasse I: grote panden

- tot 4 lagen met kap
- bebouwingshoogte maximaal 16 meter
- goothoogte 8 tot 12 meter
- begane grondlaag minimaal 3 meter

- pandbreedte 6 tot 9 meter
- verticale geleding, doordat hoogte groter is dan pandbreedte

Klasse II: middelgrote panden

- 2 en 3 lagen met kap
- bebouwingshoogte maximaal 12 meter
- goothoogte 5 tot 9 meter
- begane grondlaag minimaal 3 meter
- pandbreedte 5 tot 8 meter
- verticale geleding, doordat hoogte groter is dan pandbreedte

Klasse III: kleine panden

- 1 tot 2 lagen met kap
- bebouwingshoogte maximaal 10 meter
- goothoogte 3,5 tot 7 meter
- pandbreedte 3,5 tot 6 meter

De aanwijzing van categorieën heeft plaatsgevonden per straatwand en is weergegeven op een kaart. Daarbij is gekeken naar de meest voorkomende bouwmassa in een straat. Incidentele afwijkingen zijn buiten beschouwing gelaten, zodat de gehanteerde maatvoering gebaseerd is op circa 80% van de panden.

Ten aanzien van de bebouwingsrichtlijnen geldt een aantal uitzonderingen:

- Bij monumenten is de huidige oftewel historische bebouwingssituatie maatgevend. Hierbij gaat het zowel om Rijks- als gemeentemonumenten;
- Bijzondere aandachtsgebieden: hiervoor zijn geen randvoorwaarden opgesteld. In het oostelijk deel van de binnenstad zijn twee gebieden als aandachtsgebied aangewezen:
 - het blok tussen de Kaarsemakersgracht, Kanaalkade, Herenstraat en Dijk met de parkeergarage Karperton;
 - het blok tussen de Limmerhoek, Keetgracht en Oudegracht.

Aanvullend op de kaart zijn de volgende algemene richtlijnen van toepassing:

- uitgangspunt vormt een aaneengesloten bebouwingsstructuur;
- een pandbreedte en een goot- en bouwhoogte passend binnen de marges behorend bij de aangegeven bebouwingscategorie;
- de plaats van de voorgevel conform de op de kaart aangegeven voorgeveloriëntatie;
- achtergevels van gebouwen verspringen ten opzichte van elkaar;
- relatief hoge begane grondverdieping;
- een afdekking met een kap met kaphelling tussen de 45 en 60 graden;
- een nokrichting veelal loodrecht op de voorgevel.

In het Beeldkwaliteitplan is een aantal welstandscriteria opgenomen die voor alle deelgebieden in de binnenstad gelden. Deze criteria hebben betrekking op gevelindeling, kapvorm, bouwkundige detaillering, materiaaltoepassing, kleurstelling en architectonische elementen. Omdat deze welstandelementen niet in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld, worden deze hier niet nader toegelicht.

In het beeldkwaliteitplan zijn tevens per deelgebied van de binnenstad bebouwingsrichtlijnen opgesteld, die zijn vertaald in de planregels van dit bestemmingsplan. Voor de richtlijnen “nokrichting” en “aaneengesloten bebouwing” geldt dat voor een aantal deelgebieden daar van af mag worden geweken. Om deze afwijkingen mogelijk te maken is in de planregels een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor zowel de nokrichting als de bepaling dat aaneengesloten gebouwd moet worden. De afwijkingsbevoegdheid mag in beide gevallen alleen worden toegepast als de karakteristiek van het stadsbeeld niet onevenredig wordt aangetast.

Welstandsnota

De geldende welstandsnota is op 1 juli 2004 in werking getreden. In de welstandsnota wordt voor de welstandscriteria voor de historische binnenstad verwezen naar het beeldkwaliteitplan.

Cultuurhistorie Alkmaar, beleidsvisie 2009-2019

Ten bate van bestuursefficiëntie, burgerservice en ruimtelijke ontwikkelingen zijn de werkterreinen archeologie, bouwhistorie en monumentenzorg samengevoegd in een gezamenlijke nota cultuurhistorie. Deze nota is op 10 september 2009 vastgesteld in de gemeenteraad.

Bij het behoud van het cultureel erfgoed gaat het om het geheel van boven- en ondergrondse monumenten, straatbeelden, samenhangende bebouwing, stratenpatronen, pleinen, waterwegen, historische groenpartijen etc. Alkmaar is per slot van rekening een monumentale stad. Dat wil niet zeggen dat de ontwikkeling van die stad stilstaat. Dat is ook in het verleden nooit zo geweest. Het beleid heeft daarom, naast behoud, vooral ook tot doel om de cultuurhistorie als kwaliteitskenmerk in te brengen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Waar wordt voortgeborduurd op de historische ontwikkeling van de stad behoudt zij haar kwaliteit, terwijl ook aan de eisen van een moderne centrumstad kan worden voldaan.

Om dit beleid gestalte te kunnen geven is een gedegen kennis van de cultuurhistorische waarden van essentieel belang. De afgelopen jaren is deze kennis flink toegenomen. Monumenten en beeldbepalende panden zijn geïnventariseerd en aangewezen, onderzoek op het gebied van archeologie, architectuurhistorie en bouwhistorie hebben belangrijke gegevens opgeleverd over de geschiedenis van de stad en haar bewoners. Door onderzoek blijft de kennis groeien en leidt dit steeds tot nieuwe inzichten.

Er is gekozen voor een integrale nota cultuurhistorie waarin de afzonderlijke vakinhoudelijke werkterreinen van de afdeling zijn samengevoegd. Het toekomstig beleid richt zich dan ook op een integrale benadering van te onderzoeken of te ontwikkelen objecten en gebieden. De initiatiefnemer krijgt hierdoor snel een heldere eenduidige visie.

Archeologie

Op de archeologische verwachtingenkaart is de hele binnenstad (met uitzondering van het Victoriepark) aangeduid als een zone met een zeer hoge archeologische verwachting. Dit betekent dat op basis van archeologisch historisch onderzoek is geconcludeerd dat in dit gebied de kans zeer groot is dat bij bodemingrepen archeologisch waardevolle elementen worden gevonden. Gelet op de Wet archeologische monumentenzorg moet in dergelijke gevallen in bestemmingsplannen worden geregeld dat eventuele archeologische waarden worden beschermd. Gelet op de zeer hoge archeologische verwachting geldt als beleid dat archeologische maatregelen noodzakelijk zijn bij alle bodemingrepen dieper dan 20 centimeter (uitpandig gemeten vanaf het maaiveld, inpandig gemeten vanaf de top van de vloer) en met een groter oppervlak van 25 m².



Zeer hoge verwachting
 Archeologische maatregelen noodzakelijk
 bij alle bodemingrepen dieper dan 20 cm en
 met een groter oppervlak van de bodemingreep
 dan 25 m²

Dit betekent in de praktijk dat bij bodemingrepen die minder diep dan 20 centimeter zijn en minder dan 25 m² bedragen geen aanvullend onderzoek of een omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig is. Bij bodemingrepen dieper dan 20 centimeter en meer dan 25 m² wel. Aan vergunningen voor werkzaamheden die binnen deze gebieden de bodem roeren (bodemingrepen), worden door de gemeente voorwaarden verbonden ten aanzien van behoud in situ dan wel het door de initiatiefnemer laten uitvoeren van archeologisch onderzoek door een daartoe gecertificeerd archeologiebedrijf.

Aan vergunningen voor werkzaamheden die binnen deze gebieden de bodem roeren (bodemingrepen), aanleg- bouw-, bodemsanering- en ontgrondingenvergunningen, zullen door de gemeente voorwaarden worden verbonden ten aanzien van de archeologische monumentenzorg. Bij projecten met een bodemverstoring van minder dan 250 m² zal door de gemeente de optie worden geboden het archeologisch onderzoek door het team archeologie van de gemeente te laten uitvoeren. Boven de 250 m² bodemverstoring dienen alle stappen behorend bij het archeologisch onderzoek altijd aanbesteed te worden door de initiatiefnemer aan een gecertificeerd archeologiebedrijf en treedt de gemeente als bevoegd gezag op.

Deze gebieden zijn aangewezen door de raad evenals de bijbehorende beleidsnota cultuurhistorie 2009-2019. Bij deze aanwijzing behoort de uitgebreide toelichting die is verwoord in de Archeologische Onderzoeksagenda Alkmaar. Deze onderzoeksagenda kan door actueel onderzoek bijgesteld worden evenals de archeologische verwachtingskaart. In bestemmingsplannen wordt voor de gebieden met een zeer hoge, hoge en met een middelmatige archeologische verwachting een vergunningstelsel opgenomen.

Wonen

De nota Wonen 2008-2013 is op 5 februari 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. In de beleidsnota is geconstateerd dat er een niet aflatende druk op de woningmarkt bestaat, die ertoe leidt dat nieuwe woningbouwproductie moet worden gerealiseerd. Voorts is het belang benoemd van het toevoegen van extra woningen in bestaande panden door het realiseren van wonen boven winkels en dat er voor gezorgd dient te worden dat de al bestaande voorraad wordt behouden en de kwaliteit daarvan op peil blijft.

Detailhandelsbeleid

Het detailhandelsbeleid is gericht op het versterken van de bestaande winkelstructuur in de historische binnenstad, Overstad en een aantal buurt- en wijkwinkelcentra. In 2008 is het detailhandelsbeleid door middel van de kaderstellende nota 'Quickscan detailhandelsvisie en ontwikkelingsprogramma' geactualiseerd. Deze nota en daarmee de onderliggende nota 'Uitwerking regionaal detailhandelsbeleid' is op 6 januari 2009 door de gemeenteraad vastgesteld.

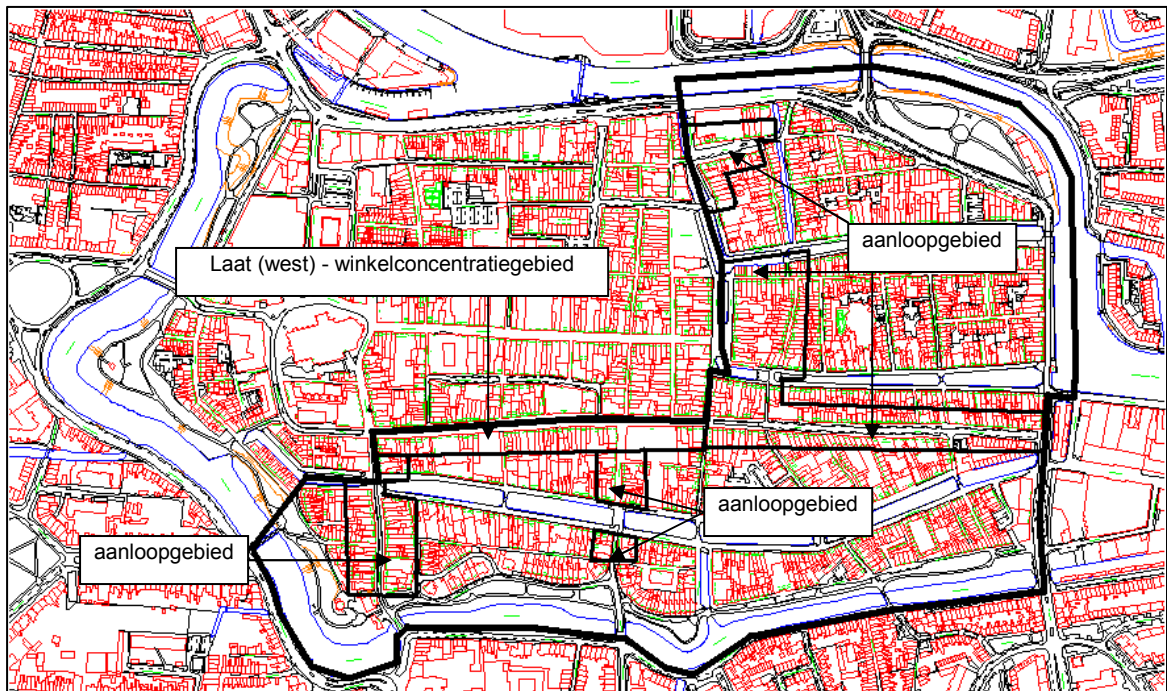
Voor de binnenstad is in de uitwerking van het regionaal detailhandelsbeleid een visie met de gewenste structuur opgenomen. In de visie op de binnenstad is een aantal maatregelen voorgesteld. De voor het oostelijk en zuidelijk deel van de binnenstad relevante voorstellen zijn:

- a. de binnenstad is gebaat bij trekkers als de HEMA, H&M en V&D. De belangrijkste trekkers zijn gevestigd aan de Langestraat en de Laat. Het is met name voor deze straten gewenst om met behoud van de kwaliteit van de historische binnenstad te voorzien in grote winkelunits (300 tot 1.000 m²) door bijvoorbeeld samenvoeging van panden;
- b. de binnenstad herbergt veel speciaalzaken. Voor dergelijke zaken is variatie in winkelpanden van belang, vooral de panden van 200-400 m² zijn in trek. Om voldoende ruimte te bieden voor speciaalzaken zou moeten worden gestreefd om het aantal panden met een oppervlak van 200-400 m² uit te breiden door samenvoeging van panden (met behoud van het kleinschalige gevelbeeld) of uitbreiding aan de achterzijde;
- c. het herinrichten van de straten van de binnenstad met hoogwaardige materialen;
- d. gestreefd zou moeten worden naar een compact en aaneengesloten winkelgebied;
- e. het wonen boven winkels zorgt voor sociale controle en draagt bij aan de uitstraling van de winkelstraten.

Het detailhandelsbeleid is in dit bestemmingsplan vertaald door het kernwinkelgebied te bestemmen als "centrum". Winkels en consumentverzorgende dienstverlening (banken, kappers, reisbureaus) zijn in dat gebied op de begane grond onbeperkt toegestaan. Overige functies worden alleen toegestaan op plekken waar ze nu zijn, uitbreiding van bijvoorbeeld het aantal zelfstandige kantoren langs de Laat is niet gewenst.

In het aanloopgebied (bestemming "gemengd") zijn overal op de begane grond winkels en consumentverzorgende dienstverlening toegestaan. In tegenstelling tot het winkelconcentratiegebied mogen daar ook andere functies worden gevestigd, zoals kantoren. In aanvulling op het detailhandelsbeleid zijn ook de Ridderstraat/Zilverstraat, de Dijk en de Voordam (tussen Dijk en de brug) in dit bestemmingsplan ook aangewezen als aanloopgebied. Langs deze straten zijn al veel winkels gevestigd en voor wat betreft de Dijk en Voordam geldt bovendien dat deze straten en logische aanlooproute zijn van de parkeergarage Karperton richting de winkelstraten.

Op de onderstaande kaart zijn de aanloopgebieden en het winkelconcentratiegebied aangegeven.



In de resterende gebieden zijn winkels alleen toegestaan waar ze nu gevestigd zijn en waar ze in vigerende bestemmingsplannen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt bereikt dat nieuwe winkels zich met name vestigen in het winkelconcentratiegebied of aanloopgebied, maar dat ook elders kleinschalige winkels mogelijk blijven.

Horecabeleid: Kadernota horecabeleid

Op 26 juni 2003 heeft de gemeenteraad van Alkmaar de "Kadernota horecabeleid" vastgesteld, waarin de kaders voor het horecabeleid zijn vastgelegd. Ter uitvoering van deze kadernota is in december 2003 de beleidsnotitie "Tussen lust en last" opgesteld. Hierin zijn de aspecten planologie, milieu, veiligheid en handhaving uitgewerkt. Het horecabeleid is erop gericht om een gevarieerd en voldoende groot aanbod aan horeca te handhaven.

In de beleidsnotitie zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van openingstijden, toegestane soorten horeca, horecabeleid per gebied in Alkmaar, exploitatie, terrassen, openbare orde en milieu. Voor het bestemmingsplan zijn de planologische elementen "toegestane soorten horeca" en het "horecabeleid per gebied" van belang. Beide elementen worden kort toegelicht.

In de beleidsnota is een horeca-categorie-indeling opgenomen:

1. Horecabedrijf categorie 1 (discotheek, nachtclub, bar/-dancing):
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;
2. Horecabedrijf categorie 2 (café, grand-café, café-restaurant):
een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;
3. Horecabedrijf categorie 3 (restaurant, lunchroom):

- een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;
4. Horecabedrijf categorie 4 (snackbar, cafetaria, ijssalon, shoarmazaak): een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van kleine etenswaren voor consumptie ter plaatse en buiten, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken.

De volgende bedrijven vallen niet onder de definitie horeca:

- sociëteit (valt onder “maatschappelijk”)
- zalenverhuur (valt onder “maatschappelijk”)
- hotel, pension (valt onder begrip “hotel”)
- catering (valt onder “bedrijf”)
- traiteur (valt onder begrip “detailhandel”)

Loketverkoop

Ten aanzien van loketverkoop is aangegeven dat het fenomeen de laatste jaren toeneemt. Het gaat daarbij om het verkopen van etenswaren, geen complete maaltijden. In een aantal gevallen kan loketverkoop negatieve uitstraling hebben op de openbare ruimte, bijvoorbeeld wanneer er door de verkoop een opeenhoping van wachtende mensen ontstaat die de doorloop in de straat belemmeren of in gevallen waarbij er veel zwerfvuul ter plaatse door de verkoop ontstaat. Het beleid is erop gericht om nieuwe gevallen wel toe te staan, maar daarbij rekening te houden met de mogelijk negatieve uitstraling. In het bestemmingsplan is dit vertaald door te bepalen dat het loket minimaal 3 meter van de openbare weg moet zijn gelegen.

Horeca in winkels

Ten aanzien van horeca in winkels en andere hoofdbestemmingen is het beleid erop gericht om dit in principe toe te staan in food-zaken en warenhuizen en niet toe te staan in non-food-zaken. Bij aanvragen wordt beoordeeld of de verkoop ondersteunend is aan de winkelfunctie.

Horecaconcentratiegebieden

Met het horecabeleid zijn voor de binnenstad horecaconcentratiegebieden en verbindingszones aangewezen. In het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost is een deel van het Verdrunkenoord, ter hoogte van de Vismarkt, aangewezen als horecaconcentratiegebied. Op de figuur is dit weergegeven. In dit deel van het horeca- concentratiegebied is categorie II (café, grand-café) toegestaan.



■
Het beleid ten aanzien van de verschillende horecacategorieën is als volgt:

- Horecabedrijf categorie 1: disco, nachtclub, bar-dancing
Voor grootschalige vestigingen is geen plaats in de binnenstad. Voor kleinschalige vestigingen zou kunnen worden gekeken naar de Molenbuurt of de Kanaalkade, beide straten vallen buiten het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost.
- Horecabedrijf categorie 2: café, grand-café
Uitbreiding van het aantal cafés en grand-cafés is toegestaan binnen de grenzen van het horecaconcentratiegebied.
- Horecabedrijf categorie 3: restaurant, lunchroom
Deze categorie horeca wordt toegestaan op plekken waar deze nu al is gevestigd plus in het horecaconcentratiegebied. Voor het Victoriepark wordt de mogelijkheid van een horecavestiging met hoge kwaliteit niet uitgesloten. In winkelstraten en aanloopgebieden is maximaal 10% van het aantal panden beschikbaar voor horecabedrijven categorie 3.
- Horecabedrijf categorie 4: cafetaria, snackbar
Deze horecacategorie is goed inpasbaar in de winkelstraat, mits de straat een overwegende winkelfunctie behoudt. In winkelstraten en aanloopgebieden is maximaal 10% van het aantal panden beschikbaar voor horecabedrijven categorie 4. Het aantal ontnuchteringszaken, meestal shoarmazaken, is in de stad gemaximeerd op negen. In het zuidelijke en oostelijke deel van de binnenstad zijn er 3, één aan de Verdrunkenoord 106 en twee aan de Hekelstraat (nummers 22 en 26).

Horeca op verdiepingen

Ten aanzien van horeca op verdiepingen geldt dat dit in principe niet wordt toegestaan, het “nee tenzij” principe. Uitzondering is het horecaconcentratiegebied: daar geldt het “ja, mits” principe: horeca is op verdiepingen mogelijk door middel van een afwijking, op voorwaarde dat:

- a. wordt voldaan aan brandveiligheidseisen en normen voor geluidhinder;
- b. de bovenexploitatie onderdeel blijft van één inrichting onder één exploitant;
- c. de bovenhoreca een toegevoegde waarde heeft: geen uitbreiding van een café, maar uitbreiding ten behoeve van een deel waar je kunt eten, in geval van een café.

Voor andere gebieden is het “nee-tenzij” principe vertaald door in dit bestemmingsplan geen horeca op verdiepingen toe te staan. Als zich daarvoor een initiatief voordoet en de gemeente bereid is om medewerking te verlenen, kan de gemeente een aparte planologische procedure doorlopen om het initiatief mogelijk te maken.

Extra horeca in de winkelstraten

In het horecabeleid zijn concentratiegebieden aangegeven waar avondhoreca (café, restaurant) kan worden geclusterd. In het winkelconcentratiegebied en aanloopgebied wordt in dit bestemmingsplan extra horeca toegestaan die de winkelfunctie kan versterken en doorgaans tijdens winkeltijden geopend is. Hierbij kan worden gedacht aan lunchrooms en snackbars. Bepaald is dat maximaal 10% van het aantal panden (voor zover gelegen binnen de grenzen van dit bestemmingsplan) extra mogen worden gebruikt voor horeca categorie 3 of 4.

Hotelbeleid

Op 1 april 2010 is de Hotelnota 2009 vastgesteld. In de hotelnota is aangegeven dat bij de actualisering van het bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost wordt voorgesteld om aan panden waar een gemengde bestemming op de begane grond en verdieping zit, de hotelbestemming toe te voegen. Het kernwinkelgebied uitgezonderd. Dit is in de regels van het ontwerp bestemmingsplan verwerkt door in de bestemmingen “Gemengd”

■
en “Wonen” kleinschalige hotels (maximaal 20 kamers) toe te staan op de verdiepingen in die panden waar ook andere niet-woonfuncties op de verdiepingen zijn toegestaan. Conform het hotelbeleid zijn de kleinschalige hotels niet toegestaan in het winkelconcentratiegebied (bestemming “Centrum”).

Groenbeleid

In het groenbeleidsplan is het Bolwerk aangeduid als een park met een historisch karakter. Het bolwerk heeft naast een historische functie ook een recreatieve en groene functie. Voor het Bolwerk zijn de volgende maatregelen voorgesteld: het maken van een beheerplan, onderhoud van beplanting en het restaureren van de beeldenroute. In het bestemmingsplan zijn deze maatregelen mogelijk, doordat het bolwerk is bestemd als groenvoorzieningen.

Coffeeshopbeleid

In januari 1998 is het gemeentelijk coffeeshopbeleid vastgesteld. Doel van het beleid is om het gebruik van soft drugs terug te dringen. Sluiting van alle coffeeshops is daarbij niet wenselijk, maar het beleid is er wel op gericht het aantal coffeeshops te beperken. In het coffeeshopbeleid is het maximum aantal bepaald op 6. In het deel van de binnenstad waar het voorliggende bestemmingsplan betrekking op heeft zijn vier coffeeshops gevestigd: Ritsevoort 30 (Stepping Out), Laat 32 (Zero Zero), Laat 16 (Anytime), Herenstraat 1 (De Brug). In het beleid zijn vestigingscriteria, gedoogcriteria en handhavingrichtlijnen opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de coffeeshops aangeduid als “koffiehuis”, aangezien de verkoop van soft drugs illegaal is maar wordt gedoogd. De vier koffiehuisen zijn op adresniveau vastgelegd. Uitbreiding van het aantal coffeeshops is daardoor niet mogelijk. Conform het beleid is er geen uitsterfregeling aan gekoppeld.

Nota over beroeps- en bedrijfsmatig medegebruik van woningen (1997)

Naast de traditionele vrije beroepen is er een toename waar te nemen van beroepen-aan-huis. In de nota is aangegeven dat enerzijds het beroeps- en bedrijfsmatig medegebruik van woningen stimulerend kan werken op de economische ontwikkeling. Anderzijds kan dit het woongenot van de omgeving bederven en concurrentievervalsing met zich meebrengen. In Alkmaar was behoefte aan algemeen beleid ten aanzien van dit medegebruik van woningen. Dit beleid moet zorgen voor een positief evenwicht tussen de positieve en negatieve effecten van werken-aan-huis. Het voorgestelde beleid geldt voor geheel Alkmaar. Voor beroep aan huis gelden de volgende criteria:

- er mag niet meer dan 1/3 van het bruto vloeroppervlak van de woning met een maximum van 60 m² voor de uitoefening van beroep of bedrijf aan huis gebruikt worden (handhaving via bestemmingsplan)
- het beroep of bedrijf mag alleen in bijgebouwen worden uitgeoefend als de in het bouwbesluit geëiste minimale oppervlakte aan huishoudelijke berging aanwezig blijft en op het betreffende perceel het maximum van 60 m² aan beroeps- of bedrijfsruimte in de woning en de bijgebouwen samen niet wordt overschreden;
- de activiteit mag geen overlast bezorgen aan de woonomgeving, er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van de woning en de omgeving;
- detailhandel of prostitutie is niet toegestaan
- om het woonkarakter te behouden is op beperkte schaal gevelreclame toegestaan, uithangborden en lichtbakken worden niet toegestaan.

Voor grote panden is in het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om aan huis verbonden beroep of bedrijf op maximaal 100 m² uit te oefenen.

Kadernota duurzame bereikbaarheid

Naar aanleiding van een evaluatie in 2005 van het Beleidsplan Verkeer en Vervoer is een nieuw beleidsplan opgesteld: de Kadernota Duurzame bereikbaarheid. Daarin is meer aandacht dan voorheen voor milieuaspecten. De Kadernota is op 2 juli 2009 vastgesteld.

Het doel van het beleid in deze nota is de stad vanuit verkeer en vervoer zo veel mogelijk te faciliteren, zodat de stad hierdoor de mogelijkheid heeft om zich te ontwikkelen op woon-werk en voorzieningengebied. Daarbij wordt uitgegaan van een het begrip Duurzame bereikbaarheid. Duurzame bereikbaarheid is het bereiken, behouden en garanderen van een bereikbaar Alkmaar voor nu en in de toekomst, die economische groei stimuleert zonder hierbij de natuur en de menselijke behoeften dusdanig aan te tasten dat dit voor de huidige en de toekomstige generaties onacceptabel is.

Onder andere met behulp van het verkeersmodel is er voor de kadernota berekend welke opgave er ligt in 2020. Voor de auto zijn er 26 kruispunten die een knelpunt vormen in 2020 indien er niets aan de infrastructuur verandert, maar ontwikkelingen voor o.a. woningbouw, detailhandel en kantoren wel doorgaan. Voor de fiets zijn een zestal knelpunten gedefinieerd.

Er zijn twee stadsconcepten (plannen) ontwikkeld, die ieder zorgen voor een goede verkeersafwikkeling. Concept A, ofwel het ringenmodel, gaat uit van twee ringen: de binnenring en de buitenring. Zij zijn met elkaar verbonden via radialen. Concept B, ofwel het sectorenmodel, gaat er vanuit dat de stad verdeeld is in drie sectoren. Deze sectoren worden van elkaar gescheiden door een aantal afsluitingen voor het autoverkeer, waaronder de Bierkade, de Kennemersingel en de Tesselse brug. Wie met de auto tussen verschillende sectoren wil reizen, kan dit uitsluitend via de buitenring doen. Bij vaststelling van de Kadernota heeft de raad nog geen keuze gemaakt voor een model. Eerst wordt bekeken wat het effect is van het opheffen van diverse knelpunten. Daarna kan een keuze worden gemaakt.

Evenementenkader

Voor evenementen geldt het "Evenementenkader" (10 oktober 2007) als beleidskader. In het Evenementenkader zijn de evenementen ingedeeld in 3 categorieën:

- categorie 1: Evenementen met onversterkte (straat)muziek, achtergrondmuziek en beperkte spreekinstallaties.
- categorie 2: Evenementen met spreekinstallaties, versterkte (live) muziek, orkest, taptoe, etc.
- categorie 3: Evenementen zoals popconcerten, live optredens, houseparty, DJ's, Rap, dance-event en muziekprogramma's van radio en TV-omroepen, etc.

Zoals aangegeven in het Evenementenkader wordt het aantal evenementen van categorie 2 en 3 nog per locatie bepaald. Voor categorie 1 evenementen gelden in principe geen beperkingen. Deze kunnen op grond van het beleid in principe in de hele stad worden georganiseerd, onder de voorwaarden die in het Evenementenkader zijn gesteld. Zo wordt er restrictief beleid gevoerd voor evenementen in ondermeer woonbuurten en parken.

Omdat het vanuit goede ruimtelijke ordening wenselijk is om het aantal en de plek van de evenementen te begrenzen is in dit bestemmingsplan bepaald dat evenementen van categorie 2 en 3 alleen zijn toegestaan rond de Platte Stenen Brug. Omdat er rond de Platte Stenen Brug ook wordt gewoond, is in dit bestemmingsplan bepaald dat er maximaal 10 evenementen per jaar (maximaal 5.000 bezoekers per dag) met een totale duur van maximaal 15 dagen mogen worden gehouden. De dagen die nodig zijn voor het op- en afbouwen worden daarbij niet meegeteld. Indien er meer evenementen wenselijk

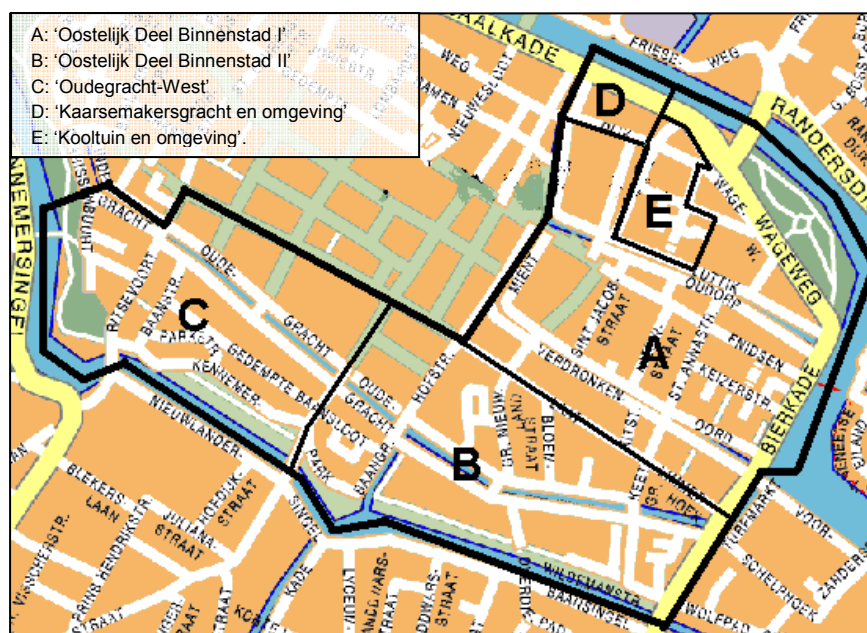
blijken te zijn wordt, in geval het gaat om maximaal 3 evenementen per jaar van categorie 2 of 3, een afzonderlijke omgevingsvergunning verleend op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Evenementen van categorie 1 zijn conform het Evenementenkader in principe in de hele binnenstad toegestaan zonder beperkingen in aantal dagen. Omdat het vanuit goede ruimtelijke ordening wenselijk is om ook dit aantal evenementen in te kaderen, is in de regels bepaald dat in de bestemmingen “Groen”, “Verkeer-verblijf” en “Water” samen jaarlijks maximaal 12 evenementen (maximaal 5.000 bezoekers per dag) met een totale duur van 20 dagen zijn toegestaan. De dagen die nodig zijn voor het op- en afbouwen worden daarbij niet meegeteld.

In de Algemeen Plaatselijke Verordening van de gemeente Alkmaar is bepaald dat voor evenementen een evenementenvergunning nodig is. Evenementen die op grond van de APV zijn toegestaan zijn ondermeer een braderie of herdenkingsbijeenkomst. Demonstraties (betogingen), voetbalwedstrijden en reguliere markten vallen niet onder het begrip evenement.

3.4 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied Binnenstad Zuid en Oost vigeren momenteel vijf bestemmingsplannen: het globale bestemmingsplan ‘Oostelijk Deel Binnenstad I’ (1977), bestemmingsplan ‘Oostelijk Deel Binnenstad II’ (1982), bestemmingsplan ‘Oudegracht-West’ (1984), bestemmingsplan ‘Kaarsemakersgracht e.o.’ (1984) en het uitwerkingsplan ‘Kooltuin e.o.’ (1984). Onderstaande figuur geeft de werkingsgebieden van de verschillende plannen weer.



De verschillende bestemmingsplannen werden opgesteld met het doel om de ontwikkelingen in het centrum van Alkmaar binnen één visie te kunnen plaatsen. Deze visie vormt daarom de grondslag voor de diverse bestemmingsplannen. De inzet van de visie is vooral het conserveren van het historische karakter van de binnenstad door middel van het handhaven van bestaande straten- en verkavelingspatronen en het kleinschalige stadsbeeld. De schaal van nieuwe bouwwerken dient op dit beeld te worden afgestemd. Daarnaast wordt met de bestemmingsplannen gestreefd naar een dusdanige verdeling van verschillende functies over de stad dat het toenmalig positief

gewaardeerde woon- en werkklimaat behouden bleef en indien mogelijk versterkt kon worden. Om dit alles mogelijk te maken stond de visie tevens een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid vanuit de regio voor.

De in de bestemmingsplannen gehanteerde systematiek van regelen verschilt onderling. Al met al komen er zeer veel verschillende bestemmingen en bebouwingsbepalingen voor. Daardoor is er nu geen eenheid en duidelijkheid in het planologisch regime, terwijl er in werkelijkheid toch sprake is van één ruimtelijk samenhangende binnenstad.

4. MILIEU

4.1 Geluid

Wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen waar nog geen omgevingsvergunning voor is en die door middel van dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Akoestisch onderzoek is op basis van de Wet geluidhinder verplicht voor wegen waar een maximum snelheid van 50 kilometer per uur of meer geldt. De 50 kilometer wegen in het plangebied van de Binnenstad Zuid en Oost zijn de Kanaalkade en de Korte Vondelstraat. Het bestemmingsplan is gericht op beheer en maakt binnen de geluidzones van de gezoneerde wegen geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk, waardoor geen akoestisch onderzoek nodig is.

Industrielawaai

Het oostelijk en zuidelijk deel van de binnenstad liggen niet binnen de zone van enig gezoneerd industrieterrein. Akoestisch onderzoek naar Industrielawaai is daarom niet aan de orde.

Railverkeerslawaai

Het oostelijk en zuidelijk deel van de binnenstad ligt buiten de geluidzone van de spoorlijn Heiloo-Alkmaar-Heerhugowaard. Akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai is daarom niet aan de orde.

4.2 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen hoofdtracés van kabels of leidingen.

4.3 Bedrijven in of nabij het plangebied

In het plangebied zijn verschillende inrichtingen zoals opgenomen in de Staat van Inrichtingen gevestigd. Vrijwel alle gevestigde inrichtingen behoren tot categorie A en B van de bij dit bestemmingsplan behorende Staat van Inrichtingen. Deze bedrijven passen gezien hun beperkte milieuhinder in de binnenstad en kunnen in panden met bovenwoningen worden ondergebracht. Nieuwe inrichtingen zijn alleen toegestaan, voor zover deze vallen onder de categorieën A of B. Het plangebied ligt buiten de veiligheidszones van LPG verkooppunten en andere inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 28 oktober 2004.

4.4 Water

In het kader van dit bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Noordhollands Noorderkwartier ten behoeve van de watertoets. Het bestemmingsplan is op beheer gericht en voorziet niet in ingrepen in waterlopen of waterhuishoudkundige werken. Het bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro (destijds artikel 10 Bro) toegezonden aan de Waterbeheerder. De wateren binnen het plangebied vallen onder de werking van de Keur van het Hoogheemraadschap. Het water rond de binnenstad heeft een waterkerende functie. Het Noordhollands Kanaal is volgens de Keurkaart van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een "regionale waterkering". Naast de waterkering is een beschermingszone, waarvan de omvang in een legger is vastgelegd. Voor de waterkering

■
zelf en de beschermingszone geldt dat op grond van de Keur bepaalde werkzaamheden niet zijn toegestaan zonder vergunning van het Hoogheemraadschap. De verbodsbepalingen zijn al in de Keur geregeld en kunnen daarom niet in het bestemmingsplan worden opgenomen.

4.5 Bodem

Het bestemmingsplan is geen juridisch planologisch kader voor nieuwe ontwikkelingen, waardoor bodemonderzoek in dit kader niet aan de orde is.

4.6 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer kader. Deze herziening van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en wordt veelal aangehaald als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de wet bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is per 1 augustus 2009 in werking getreden. In het kader van het NSL heeft de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) verleend.

Een bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet milieubeheer als het bestemmingsplan niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Het bestemmingsplan is puur op beheer gericht en staat geen nieuwe ontwikkelingen toe die kunnen leiden tot (verdere) overschrijding van normen. Het bestemmingsplan is daarom in overeenstemming met de Wet milieubeheer. Gezien het karakter van de wegen, de ligging van woningen en het conserverende karakter van dit bestemmingsplan is er geen aanleiding vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening maatregelen te treffen om de luchtkwaliteit in dit kader te verbeteren. Hiervoor wordt op Rijks- en provinciaal niveau aan gewerkt middels actieplannen luchtkwaliteit.

4.7 Externe veiligheid transport

Het ministerie heeft op 15 januari 2008 het definitief ontwerp van de notitie Basisnet Water gepubliceerd. Het Noordhollands Kanaal valt in deze notitie in de groene route en heeft geen effect op de omgeving. Er zijn geen beperkingen voor bebouwing en er is geen verantwoording van het groepsrisico nodig. De weergave van risicocontouren op de bestemmingsplankaart is wettelijk niet noodzakelijk.

In de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen bepalingen ten aanzien van veiligheidsafstanden opgenomen. De 10^{-6} contour voor plaatsgebonden risico ligt op de oever van het kanaal. Langs of op de oever van het kanaal maakt het bestemmingsplan geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk. Ook bij een mogelijke herinrichting van het Victoriepark (zie hoofdstuk 5) zal de risicocontour niet overschreden worden. Het bestemmingsplan maakt daarnaast ter plaatse geen verdichting of ophoging van gebouwen mogelijk, waardoor ook het groepsrisico niet zal toenemen.

4.8 Ecologie, flora en fauna

Het bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen die invloed hebben op de aanwezige flora en fauna.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 Themagewijs: beleid in dit bestemmingsplan

Beschermd stads- en dorpsgezicht

In de bij de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht gevoegde waardestelling zijn de te beschermen waarden opgesomd. Voor de binnenstad van Alkmaar zijn de volgende kenmerken beschermenswaardig:

- het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de schaal van de bebouwing;
- de aan alle zijde gesloten bouwblokken, waarbij de bebouwing onafgebroken direct aan de straat staat;
- de gevarieerde breedtes van de panden;
- de overwegend steile kaphelling en de nokrichting loodrecht op de straat;
- het dwarsprofiel van de grachten;
- de gemetselde kademuren en het geringe hoogteverschil tussen de kade en het water;
- de nog tamelijk jonge boombeplanting langs de grachten;
- de ophaalbruggen;
- de gevels direct aan het water tussen de Achterdam en de Kooltuin en tussen de Fnidsen en het water van de Zijdam;
- de straatbreedte en de kleine buigingen in de rooilijn van de Fnidsen, aan de centrumzijde;
- het park en de structuur van de Singel en de bolwerken;
- de gebogen straatloop van de Hekelstraat en Groot Nieuwland.

De op het stratenpatroon en grachtenpatroon gerichte waardevolle elementen worden in dit bestemmingsplan vastgelegd door het gedetailleerd bestemmen van de waterlopen en de straten. Door deze regeling blijft het straat- en waterpatroon in stand. In de planregels zijn de minimale en maximale pandbreedtes vastgelegd. Daarnaast is een steile kap voorgeschreven die loodrecht op de straat wordt gebouwd. Afwijkingen daarvan zijn alleen na afwijking van het bestemmingsplan mogelijk, op voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in de waardestelling niet onevenredig wordt aangetast.

De bescherming van de specifieke vorm en materiaalkeuze van de gemetselde kademuren en het geringe hoogteverschil tussen de kade en het water valt buiten de strekking van dit plan. De karakteristieke bruggen zijn toegestaan in het bestemmingsplan, de bescherming van de specifieke vorm en kleur valt eveneens buiten de strekking van dit plan.

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden

In de binnenstad is een aantal panden niet aangewezen als Rijks- of gemeentelijk monument, maar wel beeldbepalend voor de binnenstad. Deze beeldbepalende panden worden in dit bestemmingsplan extra beschermd, waarbij behoud van deze panden uitgangspunt is. Dit komt tot uiting door het aanduiden van deze panden op de bebouwingskaart en het vastleggen van bestaande goot- en bouwhoogten en pandbreedtes in de planregels.

.....

Het college van Burgemeester en Wethouders kunnen in afwijking daarvan een omgevingsvergunning verlenen voor een kleinere en grotere goot- en bouwhoogte en pandbreedte, maar alleen als het pand wordt vernieuwd of verbouwd waarbij een restauratieve aanpak van de straatgevel(s) en de kap voorop staat, waarbij oorspronkelijke gevelelementen en materialen gehandhaafd of hersteld worden.

Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten genieten naast de bepalingen uit het bestemmingsplan tevens bescherming op grond van de monumentenwet. Wijzigingen aan of sloop van monumenten is niet toegestaan zonder vergunning. Een toelichting op de bestemmingsplanregeling voor beeldbepalende panden en monumenten is opgenomen in hoofdstuk 6.



Afbeelding: Rijksmonumenten aan de Luttik Oudorp

Wonen

Het wonen wordt in alle panden toegestaan waar nu gewoond wordt. Uitgangspunt voor het winkelconcentratiegebied (het westelijk deel van de Laat) is dat daar niet op de begane grond mag worden gewoond, om daarmee de winkelfunctie te beschermen. Boven de winkels mag wel worden gewoond.

In veel van de geldende bestemmingsplannen was het niet toegestaan om eenmaal tot woning omgebouwde panden later weer in gebruik te nemen als bijvoorbeeld een bedrijf. Deze bepaling is in dit bestemmingsplan niet overgenomen. Het plan staat niet-woonfuncties toe op plekken waar die nu zijn: als daar na vaststelling van dit bestemmingsplan een woning in komt, kan later het pand weer worden gebruikt voor de in dit plan toegestane niet-woonfunctie.

Beroep aan huis is toegestaan in de woning. Daaronder vallen de vrije beroepen zoals notarissen en bedrijfjes aan huis, zoals een schildersbedrijf. Gezien de combinatie met wonen in hetzelfde pand zijn alleen bedrijven toegestaan met een beperkte milieuhinder. Maximaal 30% van de woning tot een maximum van 60 m² (via een afwijking tot

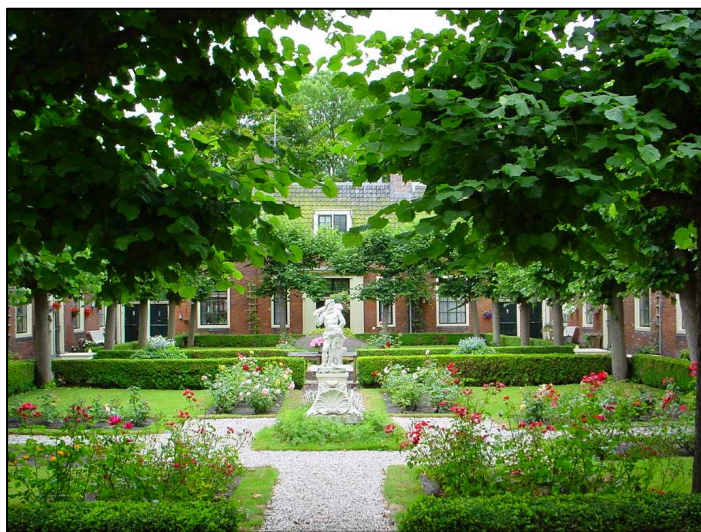
maximaal 100 m²) mag worden gebruikt voor huisgebonden beroepen. Bed & Breakfast en vergelijkbare vormen van logies vallen onder de noemer beroep aan huis en zijn dus in de woning toegestaan tot maximaal 30% van de woning tot een maximum van 60 m².

Binnenterreinen en tuinen

De grens tussen hoofdbebouwing en binnenterreinen is in overeenstemming met het aangrenzende bestemmingsplan Binnenstad Centrumgebied niet bepaald aan de hand van de feitelijke plek van de achtergevels. Gekozen is voor een standaard diepte van de woningen, waarbij het beeldkwaliteitplan als basis heeft gediend. Gebouwen die minder diep zijn dan op de bebouwingskaart aangegeven, mogen worden vergroot, diepere hoofdbebouwing welke ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd (of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend), mag behouden blijven. In sommige hoeken van gesloten bouwblokken is de bouwdiepte beperkt uit oogpunt van daglichttoetreding.

De bebouwing in tuinen en op binnenterreinen is gezien de status van de hele binnenstad als beschermd stads- en dorpsgezicht niet vergunningsvrij. Daarom zijn in de planregels deze bouwwerken geregeld.

In voortuinen (bestemming “Tuin-1”) worden uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen toegestaan van maximaal 1 meter hoogte. Bergingen en andere gebouwen zijn niet toegestaan. Deze regeling geldt gelet op het bijzondere en groene karakter ook voor het Wildemanshofje aan de Oudegracht.



Achtertuinten grenzend aan het winkelconcentratiegebied, aanloopgebied en binnenterreinen die al geheel of vrijwel geheel bebouwd zijn, zijn bestemd als “Tuin-2”. Deze erven mogen volledig worden bebouwd tot 4 meter hoogte.

Overige achtertuinen zijn bestemd als “Tuin-3”. Daar is bebouwing toegestaan in overeenstemming met de regels die normaal gesproken gelden voor gebieden die niet zijn aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht, zoals bepaald in het “Besluit omgevingsrecht”. De reden hiervoor is dat de binnenterrein cultuurhistorisch niet van zodanige waarde zijn dat monumentale verankering nodig is. In “Tuin-3” is een uitbouw toegestaan van maximaal 3 meter (op voorwaarde dat het erf voor maximaal 50% bebouwd wordt) en een hoogte van 4 meter. Daarnaast zijn bijgebouwen (schuren) toegestaan met een gezamenlijk maximum oppervlak van 30 m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een nokhoogte van maximaal 4,50 meter. Hiervoor geldt ook dat dit alleen is toegestaan als het erf voor maximaal 50% bebouwd wordt.

Winkels

In het detailhandelsbeleid is een winkelconcentratiegebied (westelijk deel van de Laat) en een aanloopgebied (oostelijk deel Laat, Limmerhoek, Huigbrouwerstraat, Ritsevoort, Ridderstraat, Zilverstraat, deel Fnidsen, Hekelstraat, en Mient) aangewezen. In aanvulling op het beleid zijn ook de Dijk en het gedeelte van de Voordam tussen de dijk en de brug naar het Waagplein aangewezen als “aanloopgebied”. Deze gebieden zijn in dit bestemmingsplan overeenkomstig bestemd als “Gemengd”.



*Afbeelding: winkels aan het Fnidsen
(aanloopgebied)*

In het winkelconcentratiegebied en aanloopgebied zijn op de begane grond overal winkels en consumentverzorgende dienstverlening (kappers, banken, reisbureaus, etc) toegestaan. In deze gebieden geldt voorts dat andere niet-woonfuncties alleen zijn toegestaan op plaatsen waar dat nu het geval is. In het winkelconcentratiegebied zijn geen woningen toegestaan op de begane grond, in het aanloopgebied wel.

Buiten het winkelconcentratiegebied en aanloopgebied zijn winkels alleen toegestaan op plaatsen waar ze nu gevestigd zijn en waar ze in vigerende plannen al waren toegestaan. Dit is door middel van een aanduiding op de plankaart aangegeven. Om meer flexibiliteit te creëren zijn in die panden behalve winkels ook gemengde doeleinden toegestaan. Dit zijn kantoren, consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, galerieën en bedrijven.

Voor sekswinkels is een afzonderlijke regeling opgenomen. Uitgangspunt daarvoor is dat de bestaande vestigingen worden gerespecteerd, maar geen nieuwe worden toegestaan. Voor sekswinkels geldt dat deze vanwege de ruimtelijke uitstraling niet bijdragen aan het goed functioneren van het winkelgebied.

In dit deel van de binnenstad zijn momenteel geen verkooppunten voor vuurwerk gerealiseerd en deze worden ook niet toegestaan.

Horeca

In het horecabeleid zijn richtlijnen opgenomen voor verschillende soorten horeca, welke zijn vertaald in dit bestemmingsplan. Discotheken, dancings en nachtclubs (horecabedrijf categorie 1) zijn in dit deel van de binnenstad niet gevestigd en worden gezien het overwegende woonkarakter ook niet toegestaan.

Cafés en grand-café's (horecabedrijf categorie 2) en restaurants, lunchrooms (horecabedrijf categorie 3) zijn alleen toegestaan op plekken waar ze nu gevestigd zijn. In het gebied rondom de Vismarkt en het begin van het Verdronkenoord zijn in de huidige situatie veel cafés / restaurants. Dit gebied is in het voorliggende bestemmingsplan conform het horecabeleid bestemd als "Horeca". Horeca van categorie 2 en 3 is daar overal toegestaan op de begane grond.



Afbeelding: het horecaconcentratiegebied aan de Verdronkenoord (Platte Stenen Brug)

Voor horeca op verdiepingen geldt in het horecaconcentratiegebied een "ja-mits" beleid. Dit is in het bestemmingsplan vertaald door horeca op de verdiepingen toe te staan als het college van Burgemeester en Wethouders in afwijking van de regels een omgevingsvergunning verleent. Voorwaarde voor de afwijking is ondermeer dat de horeca een toegevoegde waarde heeft voor het horecaconcentratiegebied. Voor het overige deel van de oostelijke en zuidelijke binnenstad geldt een "nee-tenzij" beleid: horeca op verdiepingen niet is toegestaan. Als zich daarvoor een initiatief voordoet kan de gemeente een afzonderlijke planologische procedure doorlopen om het initiatief mogelijk te maken.

Restaurants en lunchrooms (horecabedrijf categorie 3) zijn buiten het horecaconcentratiegebied alleen toegestaan op plekken waar ze nu gevestigd zijn.

■
In het winkelconcentratiegebied en aanloopgebied is het toegestaan om maximaal 10% van de panden per straat te gebruiken voor horecabedrijven categorie 3 en categorie 4. De bestaande horecazaken zijn daarbij als recht aangeduid op de verbeelding. Het college van B&W kan van het bestemmingsplan afwijken door ook op andere plekken horeca van categorie 3 en 4 toe te staan, op maximaal 10% van het aantal panden per straat (voor zover gelegen binnen de grenzen van dit bestemmingsplan). Buiten het winkelconcentratiegebied zijn snackbars en cafetaria's toegestaan in panden waar ze nu gevestigd zijn.

Coffeeshops zijn horecavestigingen waar soft-drugs wordt verkocht. Op grond van jurisprudentie mogen deze zaken niet in het bestemmingsplan worden toegestaan, aangezien de verkoop van softdrugs illegaal is (maar wordt gedoogd). De bestaande coffeeshops zijn daarom aangeduid als "koffiehuis", een horecagelegenheid waar alleen non-alcoholische dranken worden verkocht. Uitbreiding van het aantal coffeeshops is niet mogelijk.

De terrasboten tussen het Verdrunkenoord en de Vismarkt zijn op de plankaart aangegeven, zodat deze uitsluitend op de huidige locatie zijn toegestaan.

Hotels zijn conform het hotelbeleid toegestaan op de plekken waar deze nu gevestigd zijn. Kleinschalige hotels (tot 20 kamers) zijn conform de hotelnota van de gemeente Alkmaar toegestaan in panden waar ook andere niet-woonfuncties zijn toegestaan, met uitzondering van het winkelconcentratiegebied.

Maatschappelijk

Onder maatschappelijke voorzieningen vallen ondermeer medische voorzieningen, kerken, schoolgebouwen, overheidsgebouwen, culturele centra en buurthuizen. Naast de bestaande gebouwen (bestemd als "Maatschappelijk") kunnen kleinschalige (maximaal 250 m²) maatschappelijke voorzieningen her en der worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing.

Culturele voorzieningen

Op een aantal plaatsen zijn kleinschalige culturele voorzieningen (zoals een klein theater) gerealiseerd. Dergelijke culturele voorzieningen worden op meerdere plekken in de binnenstad mogelijk gemaakt. Het betreft in alle gevallen kleinschalige (maximaal 250 m²) voorzieningen, die voornamelijk buurtgericht zijn en weinig tot geen verkeersaantrekkende werking hebben. Het gaat hierbij om voorzieningen die niet vallen onder de noemer "recreatieve voorzieningen" als bedoeld in het Besluit milieu-effectrapportage 1994.

Consumentverzorgende dienstverlening

Hieronder vallen ondermeer kappers, bankfilialen, wasserettes, reisbureaus en uitzendbureaus. Dergelijke functies passen goed in een winkelstraat en zijn dan ook in het winkelconcentratiegebied en aanloopgebied toegestaan. Daarbuiten alleen op plaatsen waar ze nu al gevestigd zijn.

Bedrijven en kantoren

Uitgangspunt is dat de bestaande bedrijven en kantoren positief worden bestemd. Nieuwe grootschalige kantoren zijn gezien de verkeersaantrekkende werking niet gewenst in de binnenstad, het maximum vloeroppervlak per kantoor is daarom beperkt tot 250 m². Milieuhinderlijke bedrijven zijn gezien de vele woningen in het gebied evenmin gewenst. Bedrijven zijn daarom alleen toegestaan als er sprake is van geringe milieuhinder: categorie A of B van de Staat van Inrichtingen.

Seksinrichtingen

Alleen in de panden aan de Achterdam is prostitutie toegestaan. Dit gebied is buiten de grenzen van het nu voorliggende bestemmingsplan gelaten. Daarnaast is één bestaande en legale seksinrichting buiten de Achterdam toegestaan: een seksbioscoop aan de Laet. Voor het overige gebied zijn seksinrichtingen aangemerkt als verboden gebruik.

Evenementen

In de binnenstad worden op een aantal plekken evenementen gehouden, zoals in het Victoriepark, aan de Mient en op de hoek van de Ritsevoort en de Oudegracht. Het betreft stukken openbare ruimte (veelal voetgangersgebied) die voor tijdelijke evenementen worden gebruikt, het betreft geen evenemententerreinen die als zodanig zijn ingericht en gedurende een grote periode van het jaar voor evenementen worden gebruikt. Conform het Evenementenkader zijn de evenementen ingedeeld in categorieën.

Categorie 1: onversterkte muziek, beperkte spreekinstallaties (max.5000 bezoekers/dag)

Verspreid over de hele binnenstad zijn er jaarlijks ongeveer 9 verschillende evenementen van categorie 1 voorzien, verspreid over 12 dagen. Hierbij kan gedacht worden aan de Ronde van Noord-Holland, de Avondvierdaagse, de Vestloop en diverse activiteiten die door de stad heen worden georganiseerd. Aangezien een deel van de evenementen verschillende plangebieden overlapt en niet voor alle evenementen op voorhand duidelijk is waar het evenementen plaatsvindt, wordt in het plangebied Binnenstad Zuid en Oost het aantal van 9 evenementen met een maximum van 12 dagen als uitgangspunt genomen. Om de mogelijkheid voor nieuwe activiteiten voor de binnenstad planologisch open te houden wordt het toestaan van in totaal 12 evenementen verspreid over 20 dagen binnen de bestemmingen Groen, Water en Verkeer-Verblijf ruimtelijk acceptabel geacht. De dagen die nodig zijn voor het op- en afbouwen worden daarbij niet meegeteld.

Categorie 2 en 3: versterkte muziek, popconcerten, etc (max.5000 bezoekers per dag)

Voor de Platte Stenenbrug zijn er jaarlijks ongeveer 7 evenementen voorzien, verspreid over 10 dagen. Het gaat hierbij om onder andere optredens bij de horeca gelegenheden, het popweekend in juli en het evenement Kaeskoppenstad. Om de mogelijkheid voor nieuwe activiteiten voor de binnenstad planologisch open te houden wordt het toestaan van 10 evenementen verspreid over 15 dagen ruimtelijk acceptabel geacht. De dagen die nodig zijn voor het op- en afbouwen worden daarbij niet meegeteld.

Markten

Markten op straat worden door het college van Burgemeester en Wethouders aangewezen. Voor warenmarkten zijn in de Marktverordening gemeente Alkmaar (2003) regels opgenomen ten aanzien van de omvang, plek van de kramen, etc. In het bestemmingsplan is daarom volstaan met het toestaan van markten in de bestemming "Verkeer-verblijf".

5.2 Ontwikkelingen in de binnenstad zuid en oost

In de binnenstad speelt een aantal projecten:

- a. sloop-nieuwbouw school op binnenterrein Oudegracht, Laat en Ridderstraat
- b. herinrichting Victoriepark
- c. Vegro terrein

Naast de genoemde ontwikkelingen is er een aantal bouwinitiatieven in de binnenstad waar al een omgevingsvergunning voor is verleend, zoals de nieuwbouw op de plek van het voormalige stadskantoor en de tweede Friesebrug. Deze reeds vergunde ontwikkelingen worden conform omgevingsvergunning in het bestemmingsplan opgenomen en niet beschouwd als project.

Ad a. Sloop-nieuwbouw school op binnenterrein Oudegracht, Laat en Ridderstraat

Voor het inmiddels gesloopte gebouw van de voormalige Tesselschadeschool op het binnenterrein tussen de Oudegracht, de Laat en de Ridderstraat is nog geen concreet bouwvoornemen. De bebouwingscondities voor de nieuwbouw (functie en bouwmassa) worden nog opgesteld. Omdat deze nog niet zijn vastgesteld, gaat het nu voorliggende bestemmingsplan uit van de bestaande planologische situatie. Voor de realisatie van het project zal te zijner tijd een afzonderlijke planologische procedure worden doorlopen.

Ad b. Herinrichting Victoriepark

Het Victoriepark zal opnieuw worden ingericht. Daartoe wordt een inrichtingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan is het Victoriepark bestemd als “Groen”. Het is wenselijk om in het gebouw in het park ook naast maatschappelijke voorzieningen een kleinschalig hotel, culturele voorzieningen en horeca mogelijk te maken. In dit bestemmingsplan wordt hierin voorzien.



Ad c. Vegroterrein

Voor het terrein waar nu de Vegro gevestigd is wordt gestreefd naar een herontwikkeling, waarbij meer wordt aangesloten op de stedenbouwkundige en functionele structuur van de binnenstad. Omdat er nog geen concrete ontwikkeling is, is in het bestemmingsplan de bestaande situatie vastgelegd. Een initiatief zal in de toekomst, indien het afwijkt van het nu voorliggende bestemmingsplan, worden vergund door middel van een afzonderlijke planologische procedure.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan is in 2010 als ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd. Daarom voldoet het plan aan alle bepalingen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daaruit volgende aanvullende regelingen. De nieuwe Wro en het Bro stellen de digitalisering van ruimtelijke plannen en besluiten volgens daartoe gestelde standaarden verplicht.

Het nieuwe Bro stelt verplicht dat een bestemmingsplan in digitale vorm volgens de ro-standaarden voor de digitalisering wordt vastgesteld en dat daarvan tevens een analoge verbeelding wordt vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2008, en er is tevens een digitaal plan.

6.2 Regels

In de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2008, is voorgeschreven hoe de regels van het bestemmingsplan dienen te worden opgebouwd. Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken.

In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten. In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

Het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel zijn opgenomen in het Bro2008 met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan. De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de planregels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

In een bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid is hierbij een vaste volgorde aangehouden.

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning)
- Wijzigingsbevoegdheid

■
In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin geregeld in alle bestemmingen dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de navolgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde. In een aantal gevallen is in afwijking van bepalingen in de eerder genoemde leden mogelijk, in sommige gevallen is dit slechts mogelijk na afwijking.

In de specifieke gebruiksregels worden nadere bepalingen gegeven omtrent de functies die zijn vermeld in de doeleindenomschrijving. Zo kan bijvoorbeeld de omvang van bepaalde functies beperkt worden, of de situering van functies worden aangewezen.

6.3 Toelichting per artikel

Artikel 1 Begrippen

Artikel 1 bevat de definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot onduidelijkheid over de regelgeving zou kunnen leiden. Een aantal van deze begrippen zijn voorgeschreven in de landelijke standaarden.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel regelt op welke wijze moet worden gemeten. Ook de wijze van meten is ten dele voorgeschreven in de landelijke standaarden. De bouwhoogte van een bouwwerk moet bijvoorbeeld worden gemeten vanaf het peil (gedefinieerd in artikel 1), waarbij ondergeschikte delen zoals schoorstenen niet worden meegenomen bij de bepaling van de bouwhoogte.

De breedte van een pand wordt bepaald door de breedte van de voorgevel. Om te bepalen wat de voorgevel van een pand is, zijn de voorgevels aangegeven op de bebouwingskaart. Zo is ook bij bijvoorbeeld hoekpanden op de kaart af te lezen wat in het specifieke geval de voorgevel en de zijgevel is.

In de planregels zijn in een aantal gevallen bepalingen opgenomen die betrekking hebben op specifieke adressen. Omdat straatnamen en huisnummers in de loop der tijd kunnen wijzigen, is bepaald dat voor dit bestemmingsplan de adressen gelden zoals op de plankaart zijn aangegeven in de topografische ondergrond.

Artikel 3 Bedrijf - nutsvoorziening

Een aantal zelfstandige nutsgebouwen (zoals aan de Kitsteeg) is bestemd als “Bedrijf – nutsvoorziening”.

Artikel 4 Bedrijf - parkeergarage

Parkeergarage Karperton en de entree van de Singelgarage zijn bestemd als “Bedrijf – parkeergarage”.

Artikel 5 Centrum

Het winkelconcentratiegebied is bestemd als “Centrum” en omvat het westelijk gedeelte van de Laat, vanaf de Koorstraat tot aan de Hofstraat. In het winkelconcentratiegebied zijn winkels overal op de begane grond toegestaan. Omdat consumentverzorgende dienstverlening (zoals kappers, banken en reisbureaus) goed passen in een winkelstraat, zijn deze ook overal op de begane grond toegestaan.

Woningen zijn alleen toegestaan op de tweede bouwlaag (1^e verdieping) en hoger. Op een aantal plaatsen zijn winkels ook op verdiepingen gerealiseerd. De aanduiding “specifieke vorm van centrum – verdieping” regelen dat de detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening ook is toegestaan op de verdiepingen.

In de winkelstraat is een aantal horecavestigingen ondergebracht, deze zijn op de plankaart nader aangeduid. Naast de bestaande horecazaken is het college van B&W bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen voor horeca categorie 3 en 4, waarbij maximaal 10% van het aantal panden van de straat (voor zover gelegen binnen de grenzen van dit bestemmingsplan) mag worden gebruikt voor de extra horeca. Daarbij is tevens bepaald dat het niet toegestaan is om twee horecazaken van categorie 4 (snackbar, cafetaria, ijssalon, shoarmazaak) direct naast elkaar te realiseren.

Artikel 6 Gemengd

De Ritsevoort, de Koorstraat, het oostelijk deel van de Laat (vanaf de Hofstraat tot aan de Limmerhoek), de Huigbrouwerstraat, het Verdrunkenoord ter hoogte van de Vismarkt, de Limmerhoek, Mient, Hekelstraat, Fnidsen (tussen de Mient en de Hekelstraat), de Voordam (tussen Dijk en de brug) en de Dijk zijn aangewezen als “aanloopgebied”. Dit gebied is bestemd als “Gemengd”. Het gebied dat functioneert als overgang tussen het winkelconcentratiegebied en de woonbuurten. In het aanloopgebied zijn winkels en consumentverzorgende dienstverlening, maar ook woningen op de begane grond overal toegestaan. Andere niet-woonfuncties zijn op de plankaart nader aangeduid met en kunnen alleen op die adressen worden ondergebracht. Niet-woonfuncties op de tweede en hoger gelegen bouwlagen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van gemengd – verdieping”.



Naast de bestaande horecazaken is het college van B&W bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen voor horeca categorie 3 en 4, waarbij maximaal 10% van het aantal panden van de straat (voor zover gelegen binnen de grenzen van dit bestemmingsplan) mag worden gebruikt voor de extra horeca. Daarbij is tevens bepaald dat het niet toegestaan is om twee horecazaken van categorie 4 (snackbar, cafetaria, ijssalon, shoarmazaak) direct naast elkaar te realiseren.

Artikel 7 Groen

Het bolwerk inclusief Victoriepark is bestemd als “Groen”. Binnen deze bestemming zijn alleen groen- en speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden en water toegestaan. Het groen mag niet voor verkeersdoeleinden worden gebruikt. Binnen de bestemming zijn plasticen toegestaan, waarmee ondermeer het beeld in het Victoriepark (Victorientje) positief is bestemd. In het park zijn alleen evenementen categorie 1 toegestaan (zie ook paragraaf 3.3 en 5.1).

Artikel 8 Horeca

Het gebied rond de “platte stenen brug” (Vismarkt, Verdrunkenoord) is conform het horecabeleid aangewezen als horecaconcentratiegebied en bestemd als “Horeca”. Horecabedrijven categorie 2 (café, grand-café) en horecabedrijven categorie 3 (restaurant, lunchroom) zijn binnen deze bestemming in alle panden toegestaan op de begane grond. Het college van burgemeester en wethouders kan een omgevingsvergunning verlenen om ook op de verdiepingen horeca toe te staan. Voorwaarden daarvoor zijn dat de horeca leidt tot een gevarieerder aanbod binnen het horecaconcentratiegebied en de horeca voor de omliggende woningen niet tot een onevenredige milieuhinder leidt. De horeca op de verdieping moet tenslotte onderdeel zijn van de exploitatie van de horeca op de begane grond. Dit is om te voorkomen dat zich zelfstandige horeca op de verdiepingen vestigt.



Woningen zijn op alle bouwlagen toegestaan. In het horecaconcentratiegebied is in de huidige situatie een aantal winkels gerealiseerd; deze winkels zijn nader op de plankaart aangeduid. Uitbreiding van het aantal winkels of verplaatsing naar een ander pand binnen het horecaconcentratiegebied is daardoor niet mogelijk.

Artikel 9 Kantoor

Het Vegrogebouw en het pand aan de Keetgracht 1 zijn bestemd als “Kantoor”. In het gebouw van Vegro zijn conform de situatie gemengde functies waaronder detailhandel toegestaan.

Artikel 10 Maatschappelijk

Een aantal kerkgebouwen, het terrein van de voormalige Tesselschadeschool, de Molen van Piet en het gebouw in het Victoriepark zijn bestemd als “Maatschappelijk”. Per bestemmingsvlak is maximaal één dienstwoning toegestaan.

Voor het gebouw in het Victoriepark wordt gestreefd naar een brede bestemming dan puur maatschappelijk. Daarbij wordt gedacht aan horecabedrijven categorie 3 (restaurant, lunchroom en vergelijkbare horeca), vergader- en expositieruimten en daaraan gerelateerde detailhandel, een kleinschalig hotel, culturele en recreatieve voorzieningen. De aan de maatschappelijke voorzieningen gerelateerde detailhandel moet daarbij ondergeschikt zijn. Dit is in de regels vertaald door te regelen dat maximaal 20% van het bruto vloeroppervlak voor bijbehorende detailhandel mag worden gebruikt.



Artikel 11 Tuin – 1

De voortuinen alsmede de achtertuinten van de woningen aan het Kennemerpark 32-35 zijn bestemd als “Tuin – 1”. Uitgangspunt is dat deze tuinen op kleine erfafscheidingen na onbebouwd blijven. Bestaande legale bouwwerken worden gerespecteerd (zie toelichting in paragraaf 6.4).



Voortuinen aan het Kennemerpark

Artikel 12 en 13 Tuin – 2 en Tuin – 3

Bij de achtertuinten is onderscheid gemaakt in achtertuinten achter het winkelconcentratiegebied / aanloopgebied en overige achtertuinten. Bij de eerstgenoemden mag de achtertuin volledig worden bebouwd, om zo winkels en consumentverzorgende dienstverlening de mogelijkheid te bieden uit te bouwen. Bij de overige achtertuinten zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan tot bepaalde maxima. Zie in dat kader de toelichting in paragraaf 6.4.

In “Tuin-2” en “Tuin-3” zijn ook hoofdgebouwen aansluitend op de aangrenzende bestemming toegestaan die ten tijde van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd. Ook zijn hoofdgebouwen toegestaan die nog niet zijn gerealiseerd, maar waarvoor wel een onherroepelijke omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) is verleend.

Langs de Gedempte Baansloot is een aantal zelfstandige woningen en bedrijven in tuinen gerealiseerd. Om deze reden is de noordzijde van de Gedempte Baansloot op de verbeelding voorzien van een nadere aanduiding dat regelt dat ook hoofdgebouwen ten behoeve van kantoren, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en woningen zijn toegestaan. Voor deze hoofdgebouwen geldt conform de bebouwingskaart een maximale goothoogte van 3,50 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter. Een aantal panden is in de huidige situatie groter en daarom in de planregels uitgezonderd.



Artikel 14 Verkeer

De hoofdwegenstructuur, bestaande uit de Kanaalkade, Friesebrug, Wageweg, Bierkade, Limmerhoek en Korte Vondelstraat is bestemd als “Verkeer”.

Artikel 15 Verkeer - parkeergarage

Bij gebouwd parkeren in tuinen is onderscheid gemaakt in garageboxen en losse garages in tuinen. De garageboxen zijn aaneengeschakeld gebouwd en hebben een ruimtelijk andere uitstraling dan losse garages in tuinen. De aaneengeschakelde garageboxen zijn bestemd als “Verkeer – parkeergarage”. De losse garages in tuinen zijn toegestaan binnen de bestemming “Tuin – 2” en “Tuin – 3” en wordt beschouwd als bijbehorend bouwwerk.



Garageboxen (links) en losse garages in tuinen (rechts).

Artikel 16 Verkeer - verblijf

De meeste straten, stegen en pleinen in de binnenstad zijn bestemd als “Verkeer – verblijf”. Toegestaan zijn rijwegen, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, bruggen, oevervoorzieningen en water. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals vlaggenmasten en straatlantaarns zijn toegestaan met een maximale hoogte van 9 meter.

Evenementen van categorie 1 zijn in principe overal toegestaan binnen de bestemming “Verkeer-verblijf”. Evenementen van categorie 2 en 3 alleen rond de Platte Stenen Brug. Dit gebied is op de verbeelding voorzien van de aanduiding “evenemententerrein”. Daarbij geldt voor alle categorieën evenementen een maximum aantal bezoekers per dag, een maximum aantal evenementen en een maximum totaal aantal dagen (zie ook paragraaf 3.3 en 5.1)

Artikel 17 Water

Het Noordhollands Kanaal, de Singelgracht, het water van de Oudegracht, Verdrunkenoord, Luttk Oudorp, Baangracht, Mient, Voordam, Zijdam en Kaarsemakersgracht zijn bestemd als “Water”. De Singelgarage ligt voor een deel onder de Singelgracht en is daarom aangeduid als “parkeergarage”. Rond de Platte Stenen Brug zijn ook evenementen in het water toegestaan (zie ook paragraaf 3.3 en 5.1).



Artikel 18 Wonen

Het merendeel van de gebouwen in de zuidelijke en oostelijke binnenstad is bestemd als “Wonen”. Ook panden in woonstraten die nu geheel of gedeeltelijk in gebruik zijn als kantoor, maatschappelijke voorziening of andere niet-woonfunctie zijn bestemd als “Wonen”. Daarmee biedt het bestemmingsplan flexibiliteit om indien gewenst ook woningen ter plaatse te realiseren.



Pand aan de Oudegracht dat wordt gebruikt als kantoor, waar ook woningen worden toegestaan.

Wonen is over alle bouwlagen toegestaan. Huisgebonden beroepen zijn tevens toegestaan. Daaronder vallen de zogenaamde vrije beroepen (huisarts, notaris), bed & breakfast (logies met ontbijt) en kleine bedrijven die qua milieuhinder goed passen in een woning. In de definitie van huisgebonden beroep is bepaald dat van een woning maximaal 30% van het oppervlak tot een maximum van 60 m² mag worden gebruikt voor huisgebonden beroepen. Delen van het bestemmingsvlak die onbebouwd blijven mogen worden gebruikt als tuin, erf of parkeerplaats (geen garage).

Ondanks dat het oostelijk en zuidelijk deel van de binnenstad voor een belangrijk deel kan worden gekarakteriseerd als woonbuurt is er toch een zekere functiemenging. Om ervoor te zorgen dat de woonbuurten ook hoofdzakelijk woonbuurten blijven is het uitgangspunt voor deze gebieden dat bestaande niet-woonfuncties worden toegestaan, doch slechts waar dat is aangeduid op de plankaart. Het realiseren van zelfstandige niet-woonfuncties in andere panden dan op de plankaart aangeduid is daarmee niet mogelijk.

Door middel van nadere aanduidingen is geregeld dat een aantal niet-woonfuncties zijn toegestaan op de begane grond, daar waar dat nader is aangeduid op de plankaart. Onder de niet-woonfuncties vallen detailhandel, kantoren, galerieën, consumentverzorgende dienstverlening (kapper, bank, reisbureau), kleinschalige sportvoorzieningen, culturele voorzieningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Als in een pand op de begane grond nu een kapper is gevestigd, kan er in de toekomst ook een kantoor, een galerie, een maatschappelijke voorziening of andere consumentverzorgende dienstverlening worden ondergebracht. Het pand kan ook worden gebruikt als woning. De in oude bestemmingsplannen veelal gehanteerde systematiek dat bijvoorbeeld eenmaal gerealiseerd kantoor niet meer mag worden omgezet naar woning of andersom, is komen te vervallen in dit plan.

■
In het detailhandelsbeleid is een winkelconcentratiegebied en aanloopgebied gedefinieerd. Het beleid is om daarbuiten geen extra winkels toe te staan. Binnen de bestemming “Wonen” zijn daarom de bestaande winkels nader aangeduid op de plankaart, nieuwe winkels in andere panden zijn daarmee niet toegestaan. Als een winkel verdwijnt zijn in het betreffende pand ook niet-woonfuncties toegestaan. Op deze wijze kunnen leegkomende winkelpanden ook voor andere niet-woonfuncties worden gebruikt.



Verspreide detailhandel buiten het winkelconcentratiegebied en aanloopgebied, in dit geval langs de Bierkade

In het horecabeleid is een horecaconcentratiegebied aangewezen. Voor de overige gebieden wordt een terughoudend beleid gehanteerd voor wat betreft horeca. Waar nu al horeca is gevestigd buiten het horecaconcentratiegebied is dat op de plankaart als uitzondering aangegeven. Een andere vorm van horeca is op dat adres daarmee niet mogelijk.

Coffeeshops, gelegenheden waar softdrugs worden verkocht, mogen op grond van jurisprudentie niet als zodanig in bestemmingsplannen worden toegestaan, omdat de verkoop van softdrugs bij wet verboden is, maar wordt gedoogd. Coffeeshops zijn daarom in dit bestemmingsplan aangeduid als “specifieke vorm van horeca – koffiehuis” en omschreven als horecagelegenheden waar uitsluitend non-alcoholische dranken worden verkocht. Daarmee is het bij wet toegestane deel van het gebruik van deze panden in het bestemmingsplan vastgelegd.

Zelfstandige kantoren, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen binnen de woonbestemming mogen een maximum bruto vloeroppervlak hebben van 250 m², tenzij dat in de huidige situatie (legaal) groter is. Het buurthuis De Eenhoorn aan het Verdrunkenoord 44 wordt vergroot tot 1.250 m². Omdat dit nog niet is gerealiseerd / vergund is dit adres in de regels van de hiervoor beschreven regeling uitgezonderd. Niet-woonfuncties op de verdiepingen zijn in principe niet toegestaan, omdat er wordt gestreefd om de woonfunctie in het deel van de binnenstad dat is bestemd als “Wonen” zoveel mogelijk te behouden. De bestaande (legale) gevallen waar niet-woonfuncties op de verdieping wel zijn gerealiseerd zijn op de verbeelding aangeduid met “specifieke vorm van gemengd – verdieping”. Daarbij geldt dat alleen de functies op de verdiepingen zijn toegestaan die ook op de begane grond mogen. Tevens geldt dat deze functies gelijk aan elkaar moeten zijn: het gaat om het toestaan van een bedrijf dat zowel op de begane grond als op de verdieping zit.

Artikel 19 Waarde – archeologie (dubbelbestemming)

Zoals in hoofdstuk 3 is beschreven is er in de hele binnenstad van Alkmaar een hoge verwachtingswaarde voor archeologische vondsten. Om de archeologische waarden te beschermen is een vergunningenstelsel (voorheen de aanlegvergunning) opgenomen, die voor het hele plangebied geldt. Dit houdt in dat bij grondwerkzaamheden zoals afgravingen of het verleggen van kabels en leidingen een aanlegvergunning nodig is. In dat kader wordt onderzocht of op de betreffende plaats sprake is van waardevolle archeologische elementen. Voor kleinschalige ingrepen (minder dan 25 m² en maximaal 20 centimeter beneden maaiveld) gelden geen beperkingen.

Artikel 20 Waarde – cultuurhistorie (dubbelbestemming)

De binnenstad van Alkmaar is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Daarbinnen bevinden zich rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden. Om deze bouwhistorische waarden te beschermen zijn deze panden mede bestemd als “Waarde – cultuurhistorie”. Voor deze panden gelden strenge bouwregels die er toe leiden dat bouwmassa’s slechts in geringe mate mogen worden veranderd. Daarnaast gelden de toegestane functies van de bestemmingen die de panden ook hebben, bijvoorbeeld “Centrum”.

De bouwregels van de dubbelbestemming prevaleren boven de bouwregels van de enkelbestemming die de betreffende panden ook hebben. Zo geldt voor de monumentale en beeldbepalende panden dat de bestaande goot- en bouwhoogte en pandbreedte niet mogen worden gewijzigd.

Het college van Burgemeester en Wethouders kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan, zodat bij monumenten en beeldbepalende panden ook kleinere en grotere goot- en bouwhoogten en pandbreedtes kunnen worden gerealiseerd. Voorwaarden zijn dat het pand wordt vernieuwd of verbouwd waarbij een restauratieve aanpak van de voorgevel en de kap voorop staat, waarbij gevelelementen en materialen gehandhaafd of hersteld worden, danwel dat elementen en materialen worden gebruikt die visueel overeenkomen met de oorspronkelijke materialen en gevelelementen. Daarnaast mag de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld niet in onevenredige mate worden aangetast.

Het college van B&W kan met inachtneming van de procedure zoals beschreven in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen, waardoor één of meerdere panden de dubbelbestemming “waarde-cultuurhistorie” verliezen of juist worden voorzien van deze dubbelbestemming. Dat kan als een pand bijvoorbeeld niet meer wordt beschouwd als beeldbepalend. Na wijziging van het bestemmingsplan gelden niet meer de strenge bouwregels van de dubbelbestemming (waarbij ondermeer uit wordt gegaan van behoud van de bestaande goot- en bouwhoogte), maar de goot- en bouwhoogten en pandbreedtes van de bebouwingscategorieën uit het Beeldkwaliteitplan (zie paragraaf 3.3). Om die reden kan het zijn dat op de verbeelding bij een pand zowel de dubbelbestemming als een bebouwingscategorie staat aangegeven: conform de regels prevaleert in dat geval de dubbelbestemming. Pas als die door middel van een wijziging van het bestemmingsplan is komen te vervallen, gelden de bepalingen van de bebouwingscategorie.

Artikel 21 Waarde – waterkering (dubbelbestemming)

Het water rond de binnenstad heeft een waterkerende functie. Het Noordhollands Kanaal is volgens de Keurkaart van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een “regionale waterkering”. Naast de waterkering is een beschermingszone, waarvan de omvang in een legger is vastgelegd. Voor de waterkering zelf en de beschermingszone geldt dat op grond van de Keur bepaalde werkzaamheden niet zijn toegestaan zonder vergunning van het Hoogheemraadschap. De verbodsbepalingen zijn al in de Keur geregeld en kunnen daarom niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Daarom is volstaan met de formulering dat de gronden met deze dubbelbestemming mede zijn bestemd voor behoud van de waterkering.

Artikel 22 Anti-dubbeltelregel

Het doel van de anti-dubbeltelbepaling is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kortweg gezegd komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

Achter de planregels is een bedrijvenlijst opgenomen, waarbij de bedrijven afhankelijk van de milieuhinder die zij veroorzaken zijn ingedeeld in categorieën. In de binnenstad zijn gezien het overwegende woonkarakter alleen bedrijven in de lichtste twee categorieën (A en B) toegestaan. Vuurwerkbedrijven en groothandels in munitie zijn omwille van de veiligheid niet toegestaan in de binnenstad. Deze categorie is daarom uitgezonderd. De parkeergarages vallen binnen de bedrijvenlijst onder categorie C. Deze gevallen zijn uitgezonderd, waarbij uitsluitend stallingsbedrijven zijn toegestaan.

Burgemeester en wethouders kunnen van het bestemmingsplan afwijken door een omgevingsvergunning te verlenen voor een bedrijf dat valt onder categorie C dat een feitelijke milieuhinder heeft die gelijk is aan of minder is dan een categorie B bedrijf.

In dit artikel is bepaald dat gronden en bouwwerken alleen mogen worden gebruikt conform het aangegeven gebruik in de planregels. Het strijdig met de bestemming gebruiken van gronden en bebouwing is strafbaar.

Een aantal gebruiksmogelijkheden is in het hele plangebied aangemerkt als verboden gebruik: het gebruik als seksinrichtingen (behalve de legale seksinrichtingen), het gebruik als automaten- of amusementshal, het gebruik voor standplaatsen en ten behoeve van kamerverhuur. Naast het gebruik als groothandel / opslag van vuurwerk of munitie (uit de Staat van bedrijfsactiviteiten) is ook de verkoop van vuurwerk aangemerkt als verboden gebruik. Gelet op de hoge bebouwings- en bevolkingsdichtheid in de binnenstad zijn dergelijke functies ruimtelijk ongewenst.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is geregeld dat enige flexibiliteit mogelijk is ten aanzien van de gestelde regels in het plan. Het college van B&W kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning in beperkte mate afwijken van de in de planregels gestelde maxima. De procedure behorend bij de binnenplanse is beschreven in artikel 3.7 Wabo: hier is bepaald dat de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Artikel 25 Overige regels

Voor zover in de planregels wordt verwezen naar wetgeving, wordt bedoeld op de wetgeving zoals die gold op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

Artikel 26 Overgangsrecht

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de planregels die in dit bestemmingsplan worden gegeven. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan.

■
Het eerste lid regelt de bebouwing, waarbij onder a sub 1 vernieuwing en verandering van bebouwing die in strijd is met het bestemmingsplan wordt toegestaan, onder voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Een al eerder afgegeven omgevingsvergunning mag worden benut, ook al is het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Onder a sub 2 is geregeld dat bij het verloren gaan van bebouwing, als gevolg van een calamiteit (brand e.d.), deze bebouwing mag worden herbouwd, indien binnen 2 jaar na de calamiteit een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en onder de voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot.

Het tweede lid van dit artikel regelt het gebruik. Geregeld is dat gebruik dat volgens eerdere bepalingen was toegestaan maar op basis van dit nieuwe bestemmingsplan wordt verboden mag worden voortgezet. Dit geldt niet voor gebruik dat ook onder de eerdere bepalingen niet was toegelaten. Onder 2 is geregeld dat gebruik als bedoeld onder 1 mag worden gewijzigd in ander gebruik als de afwijking van het plan hierdoor niet groter wordt. In 3 is geregeld dat het afwijkende gebruik niet mag worden hervat zodra het langer dan een jaar is gestaakt.

Artikel 27 Slotregel

De planregels van het bestemmingsplan worden aangehaald onder de titel "Regels van het plan Binnenstad Zuid en Oost".

6.4 Toelichting bouwregeling

In een aantal bestemmingen zijn overeenkomstige bouwregels opgenomen. Deze regels hebben als doel om de in de waardestelling beschreven kenmerken te behouden.

Situering van gebouwen

In de aanwijzing tot beschermd stads- en dorpsgezicht is aangegeven dat de binnenstad wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing die direct aan de straat staat. De aaneengesloten bebouwing bepaalt het stadsbeeld en is daarom beschermenswaardig. In dit bestemmingsplan daarom geregeld dat gebouwen aaneengesloten direct aan de straat (bestemd als "verkeer – verblijf" of "verkeer") moeten worden gebouwd. Niet aaneengesloten bouwen en het niet direct aan de straat bouwen is alleen toegestaan in geval dat ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan rechtmatig (met omgevingsvergunning) was gerealiseerd. Ook zijn de gevallen uitgezonderd die ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan nog niet waren gerealiseerd, maar waarvoor wel een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend. De bestaande legale en vergunde gevallen worden op deze manier uitgezonderd.

Bouwhoogten, goothoogten en pandbreedtes

Voor panden die niet zijn aangewezen als Rijksmonument, gemeentelijk monument of beeldbepalend pand gelden de maximale goot- en bouwhoogten en pandbreedtes. Daarin is onderscheid gemaakt in drie categorieën. In de regels van de verschillende bestemmingen zijn de bepalingen per bebouwingscategorie weergegeven. Een aantal bijzondere gebouwen, zoals kerken, vallen daarbuiten. De bouwhoogte daarvan is op de bebouwingskaart aangegeven. De kerktorens zijn op de bebouwingskaart aangeduid met "extra hoogte toegestaan".

In een zone langs de Gedempte Baansloot zijn op grond van de plankaart (onderdeel 1a) gemengde doeleinden en woningen toegestaan binnen de erfbestemming. Voor deze hoofdgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3,50 meter en een maximale nokhoogte van 7 meter.

■
Kenmerkend voor de binnenstad zijn de verschillen in goot- en bouwhoogte van panden. Aangezien de goothoogte bepalend is voor het beeld vanaf de straat is bepaald dat de goothoogte van aangrenzende panden van elkaar moeten verschillen. Bepaald is dat de goothoogte minimaal 50 centimeter moet afwijken van tenminste één direct aangrenzend pand. De bestaande gevallen in de binnenstad zijn van deze regel uitgezonderd.

Een aantal panden dat niet is aangewezen als Rijksmonument, gemeentelijk monument of beeldbepalend pand zijn hoger of breder dan op grond van de regels is toegestaan. Deze bestaande afwijkingen zijn in kaart gebracht en in de regels per adres opgesomd.

Bouwdiepte van gebouwen

De achtergevel van de bebouwing is op de bebouwingskaart en de plankaart aangegeven. De plek van de achtergevel is in overeenstemming met de plek zoals aangegeven op de kaart van het Beeldkwaliteitplan. Daarbij is in sommige gevallen een bouwdiepte aangegeven die groter is dan 10 meter. In de regels is bepaald dat de bouwdiepte van de tweede bouwlaag en hoger maximaal 10 meter mag zijn, uitsluitend de begane grondlaag mag dieper zijn, in overeenstemming met de plankaart. Bestaande gevallen met een grotere bouwdiepte op de verdiepingen welke rechtmatig zijn gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend zijn van deze regel uitgezonderd.

Daken van gebouwen

Zoals in de waardestelling bij de aanwijzing tot beschermd stads- en dorpsgezicht is aangegeven, wordt een groot deel van de binnenstad gekenmerkt door kappen met een hellingshoek van 45 tot 60 graden. In dit bestemmingsplan zijn deze hellingshoeken voorgeschreven. Daarbij heeft de regeling betrekking op de gehele kap, dus het dakvlak dat ligt tussen de goot en de nok. De hellingshoek geldt niet voor elk stukje van de kap. Mansardekappen hebben bijvoorbeeld steile en minder steile delen, waarbij het gemiddelde van de kap tussen de 45 en 60 graden moet liggen.

In een aantal gevallen zijn bestaande hoofdgebouwen niet voorzien van een kap, maar plat afgedekt. Deze bestaande (legale) gevallen zijn in dit lid uitgezonderd. "Bestaand" betekent dat deze gebouwen ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan rechtmatig waren gebouwd met een plat dak. Voor monumenten en beeldbepalende panden geldt dat de kaphelling welke ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd moet worden aangehouden als minimale / maximale kaphelling.

Onderdoorgangen

De bestaande onderdoorgangen die van belang zijn voor bijvoorbeeld de bereikbaarheid van een achterliggend parkeerterrein, zijn op de plankaart aangeduid als "onderdoorgang". De op de plankaart aangeduide gronden mogen tot de vloer van de tweede bouwlaag niet worden bebouwd, behalve voor eventuele ondersteuningsconstructies.



Dakterrassen

In de binnenstad zijn op veel plekken dakterrassen gerealiseerd. Op grond van dit lid worden deze toegestaan op aan- en uitbouwen. Voorwaarde is dat het dakterras alleen mag worden gebruikt conform het toegestane gebruik van de aangrenzende bouwlaag. In geval dat op de begane grond horeca is gevestigd met daarboven woningen, mag een dakterras bovenop de begane grond niet voor horeca maar alleen voor de woning worden gebruikt. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals hekjes zijn toegestaan met een maximale hoogte van 1,20 meter, gemeten vanaf het dak.

Dakterrassen zijn niet toegestaan op delen van daken die minder dan 3 meter vanaf de openbare ruimte liggen. Doel van deze bepaling is om een rustig straatbeeld in stand te houden. In een aantal gevallen zijn dakterrassen gerealiseerd op daken die aan de openbare ruimte grenzen. Deze bestaande (rechtmatig gerealiseerde) dakterrassen zijn van deze regel uitgezonderd.

Begane grond

Om te voorkomen dat op de begane grond gesloten gevelwanden ontstaan (zonder ramen) is voorgeschreven dat bergingen niet aan de straatzijde mogen worden ondergebracht. De straatzijde is de zijde die grenst aan de bestemmingen “Verkeer – verblijf” of “Verkeer”.

Ontsluitingen

Als in de huidige situatie sprake is van bovenwoningen met een eigen opgang, mag een gebouw uitsluitend worden verbouwd of op andere manier worden veranderd indien het aantal zelfstandige ontsluitingen naar hoger gelegen bouwlagen minimaal in stand blijft. Meer ontsluitingen mag dus wel, minder niet. In de regels is een afwijkmogelijkheid opgenomen om zelfstandige ontsluitingen op te heffen als kan worden aangetoond dat de gebruiksmogelijkheden van de bovengelegen bouwlagen niet onevenredig worden aangetast.

Loketverkoop

Conform het horecabeleid is het wenselijk om loketverkoop in nieuwe gevallen alleen toe te staan op plekken waar de te verwachten overlast (opeenhoping publiek, afval op straat) beperkt zal zijn. Een mogelijkheid is om het loket enkele meters inpandig te realiseren. In de regels is bepaald dat loketverkoop alleen is toegestaan, indien het loket minimaal 3 meter vanaf de straat (bestemmingen “Verkeer - verblijf” en “Verkeer”) wordt gerealiseerd.

Het college van Burgemeester en wethouders kan in afwijking van deze bepaling een omgevingsvergunning verlenen, waarbij ook op minder dan 3 meter vanaf de straat loketverkoop wordt gerealiseerd, als de situatie ter plaatse zodanig is dat de overlast naar oordeel van het college beperkt blijft.

Toegelaten overschrijdingen

In de regels is bepaald dat gebouwen alleen binnen de bestemmingsvlakken mogen worden gebouwd. Ondergeschikte delen van gebouwen steken doorgaans uit, zodat de bestemmingsgrenzen worden overschreden. In de regels is bepaald welke ondergeschikte delen van gebouwen mogen uitsteken en tot hoever. Voorwaarde is dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het stadsgezicht.

■

Afwijken van de bouwregels

In de regels is bepaald dat het college van Burgemeester en wethouders bij het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen afwijken van een aantal van de eerder genoemde elementen. Dit is gedaan om meer flexibiliteit in het bestemmingsplan op te nemen. Door middel van de afwijking kunnen bijvoorbeeld nieuwe stegen ter ontsluiting van woningen of binnenterreinen worden gerealiseerd. Voorwaarde is wel dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het stadsgezicht.

7. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan is gericht op beheer en heeft daarom geen financiële consequenties voor de gemeente: er zijn geen kosten die verhaald moeten of kunnen worden. Omdat er geen nieuwe projecten mogelijk worden gemaakt is er evenmin aanleiding om eisen te stellen aan bouw- en woonrijp maken of de fasering van projecten. Op grond daarvan besluit de gemeente om toepassing te geven aan artikel 6.12, tweede lid Wro en geen exploitatieplan vast te stellen.

8. MAATSCHAPPELIJK OVERLEG

8.1 Maatschappelijk vooroverleg

Voorafgaand aan het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan heeft de gemeente Alkmaar aan de hand van een uitgangspuntennotitie een aantal malen overleg gevoerd met de Historische Vereniging Alkmaar, OSA (Overleg Stadsontwikkeling Alkmaar), Bewonersvereniging Oudegracht West, Ondernemersvereniging d' Oude Stad, Vereniging Werkgroep S.O.S. I, Kamer van Koophandel, Horeca Belangengroep Alkmaar, Bewonersvereniging Oostelijk Stadsdeel II, Politie Alkmaar, Vereniging van Eigenaren Binnenstad Alkmaar, Winkeliersvereniging Binnenstad Alkmaar en de Winkeliersvereniging Huigbrouwersstraat / Kraanbuurt. Ook over het concept voorontwerp is met dezelfde partijen overleg gevoerd.

Door de verschillende partijen is een groot aantal inhoudelijke en tekstuele opmerkingen gemaakt, die voor een groot gedeelte zijn verwerkt in het voorontwerp en dit ontwerp bestemmingsplan. Enkele veelbesproken onderwerpen zijn:

- de raamprostitutie aan de Achterdam;
- hoogteverschillen tussen panden onderling;
- de hoogtecategorieën uit het Beeldkwaliteitplan;
- gewenste flexibiliteit in het bestemmingsplan, voor wat betreft niet-woonfuncties;
- uitbreiding van het aanloopgebied;
- horeca op verdiepingen;
- bebouwing op binnenterreinen;
- afhaalhorecazaken (zogenaamde maaltijdwinkels).

8.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening ter inzage gelegd en er zijn inloopbijeenkomsten georganiseerd. Tijdens de periode dat het voorontwerp ter inzage ligt kon een ieder schriftelijke reacties indienen. In de bijlage zijn de ingekomen reacties samengevat en voorzien van een beantwoording.

8.3 Overleg artikel 10 Bro / artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening en het huidige artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp van het bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost aan diverse instanties gezonden. Aan de volgende overlegpartners is verzocht te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan:

1. Provincie Noord-Holland, Directie Beleid, sector Ruimtelijke Inrichting;
2. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Noord-Holland
3. Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord-West
4. Ministerie van VROM, Rijksplanologische Dienst, Inspectie West
5. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, District West
6. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek
7. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

In de bijlage zijn de ingekomen reacties samengevat en voorzien van een beantwoording.

8.4 Zienswijzen

Van 14 oktober tot en met 26 november 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter visie gelegen. In deze periode zijn 66 zienswijzen ingediend. Een aantal zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de bijlage 'Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost' zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van beantwoording. Naar aanleiding van de commissievergadering Stedelijke Ontwikkeling en Beheer is een "aanvullende Nota van beantwoording zienswijzen" opgesteld en als bijlage toegevoegd.