

BESTEMMINGSPLAN ACHTERDAM



Planstatus	Vastgesteld
Datum	9 februari 2012
Onderdeel	Toelichting
Plancode	NL.IMRO.0361.BP00110-0305

Inhoudsopgave toelichting

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding nieuw bestemmingsplan	1
1.2	Doel	1
1.3	Leeswijzer	1
2.	Inventarisatie van relevant beleid	2
2.1	Relevant Rijksbeleid	2
2.2	Relevant provinciaal beleid	3
2.3	Relevant gemeentelijk beleid	4
2.4	Geldende bestemmingsplannen	9
2.5	Vorbereidingsbesluit	10
3.	Milieu	11
3.1	Geluid	11
3.2	Kabels en leidingen	11
3.3	Bedrijven in of nabij het plangebied	11
3.4	Water	11
3.5	Bodem	11
3.6	Luchtkwaliteit	11
3.7	Externe veiligheid	12
3.8	Ecologie, flora en fauna	12
4.	Planbeschrijving	13
4.1	Functionele invulling	13
4.2	Beschermd stads- en dorpsgezicht	14
4.3	Evenementen	14
5.	Juridische vormgeving	15
5.1	Algemeen	15
5.2	Regels	15
5.3	Toelichting per artikel	16
5.4	Toelichting bouwregeling	18
6.	Financiële uitvoerbaarheid	21
7.	Maatschappelijk overleg	22
7.1	Maatschappelijk vooroverleg	22
7.2	Inspraak	22
7.3	Overleg artikel 10 Bro	24

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan

Voor het zuidelijke en oostelijke deel van de binnenstad van Alkmaar is in het kader van het actualiseren van alle bestemmingsplannen in Alkmaar en gelet op de aanwijzing tot beschermd stads- en dorpsgezicht het bestemmingsplan “Binnenstad Zuid en Oost” opgesteld. In de fase van het voorontwerpbestemmingsplan was de Achterdam in het plangebied opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan, dat op 14 oktober 2010 ter visie is gelegd en op 28 april 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld, is de Achterdam buiten de grenzen van dit bestemmingsplan gelaten.

Het volgende is aanleiding geweest om dit te doen en voor de Achterdam een apart bestemmingsplan te maken. Op 27 oktober 2008 heeft Burgemeester en Wethouders, op grond van de Wet Bibob (Bevordering Integriteitbeoordeling door het Openbaar Bestuur) het besluit bekend gemaakt om de vergunning voor het exploiteren van 92 prostitutieramen aan de Achterdam niet te verlengen. Tegen dat besluit is door de exploitant beroep ingesteld. Op 12 november 2009 heeft de Rechtbank van Alkmaar het beroep van de exploitant gegrond verklaard en het besluit van het college van B&W vernietigd. De gemeente Alkmaar is daar tegen in beroep gegaan en op 20 juli 2011 heeft de Raad van State uitspraak gedaan. De Raad van State heeft geoordeeld dat de burgemeester van Alkmaar de exploitatievergunning voor 92 prostitutieramen op de Achterdam terecht heeft geweigerd op grond van de Wet Bibob. Inmiddels is voor de panden die in de procedure zaten maar die niet met besmet geld zijn gefinancierd, opnieuw per pand een exploitatievergunning aangevraagd. Deze exploitatievergunningen zijn (voor 34 werkplekken) alsnog verleend.

1.2 Doel

Doel van het nu voorliggende bestemmingsplan is het bieden van een actueel juridisch planologisch kader voor beheer, waarbij de nadruk voor dit bestemmingsplan ligt op het vastleggen van de situatie waarbij het aantal prostitutieramen is ingeperkt tot maximaal 69. Daarnaast heeft het bestemmingsplan als doel om, net als het omliggende bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost, de bestaande en veelal monumentale waarden te behouden.

1.3 Beschrijving bestaande situatie

Aan de Achterdam waren in de oude situatie 135 prostitutieramen, wat nu is teruggebracht tot maximaal 69. Een aantal panden wordt gebruikt als woning of opslagruimte, dit in overeenstemming met het vigerend bestemmingsplan. De panden hebben doorgaans een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 10 meter. De openbare ruimte aan de Achterdam is autovrij ingericht.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het relevante ruimtelijke beleid van onder meer het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Alkmaar beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. In hoofdstuk 4 wordt per thema beschreven op welke wijze het thema in het bestemmingsplan is geregeld. Een toelichting op de juridische vormgeving is opgenomen in hoofdstuk 5. In de hoofdstukken 6 en 7 zijn respectievelijk de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

2. 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.

2.1 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 derhalve in het Rijksbeleid.

AMvB Ruimte

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Onder de nieuwe Wro is –in verhouding tot de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening- 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.

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. Dit leidt tot een wijziging van wetgeving (waaronder het Besluit omgevingsrecht) per 1 januari 2012.

2.2 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.

Cultuurhistorische Informatiekaart

De rijksnota Belvédère was voor de Provincie Noord-Holland de aanleiding om een Cultuurhistorische Informatiekaart 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, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zijn daarbij in kaart gebracht. Het gebied op en rond de Achterdam is op de Cultuurhistorische Informatiekaart niet aangewezen als een gebied met een (hoge) archeologische verwachting.

2.3 Gemeentelijk beleid

Prostitutiebeleid Alkmaar

Naar aanleiding van het opheffen van het bordeelverbod in Nederland is in 2000 door de gemeenteraad het prostitutiebeleid vastgesteld. Doel van dit beleid is het beheersen en regulering van de exploitatie van prostitutie. Uitgangspunt is het concentreren van de bedrijfstak prostitutie op de Achterdam, waarbij voor deze bedrijfstak in alle overige bestemmingsplannen een verbodsbepaling is opgenomen. Het prostitutiebeleid is in 2001 in een paraplubestemmingsplan vertaald. Zie hiervoor paragraaf 2.4.

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 middels 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.

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 hoofdorïëntatie 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

Ten aanzien van de bebouwingsrichtlijnen geldt een aantal uitzonderingen, waarvan er één voor de Achterdam relevant is: Bij monumenten is de huidige of historische bebouwingssituatie maatgevend. Hierbij gaat het zowel om Rijks- als gemeentemonumenten.

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

- a. Uitgangspunt vormt een aaneengesloten bebouwingsstructuur;
- b. Een pandbreedte en een goot- en bouwhoogte passend binnen de marges behorend bij de aangegeven bebouwingscategorie;
- c. De plaats van de voorgevel in overeenstemming met de op de kaart aangegeven voorgeveloriëntatie;
- d. Achtergevels van gebouwen verspringen ten opzichte van elkaar;
- e. Relatief hoge begane grondverdieping;
- f. Een afdekking met een kap met kaphelling tussen de 45 en 60 graden;
- g. Een nokrichting veelal loodrecht op de voorgevel.

In het Beeldkwaliteitplan is een aantal welstandscriteria opgenomen dat voor alle deelgebieden in de binnenstad geldt. 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. Dit 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. Het beeldkwaliteitsplan Binnenstad maakt voor wat betreft de welstandelijke aspecten integraal onderdeel uit van de welstandsnota die in 2004 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Cultuurhistorie Alkmaar, Beleidsnota cultuurhistorie 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 aangeduid als een zone met een zeer hoge archeologische verwachting. Dit betekent dat op basis van 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 en met een groter oppervlak van 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 aanlegvergunning 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 (bodemingsgrepen), 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), 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 aanlegvergunningstelsel 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. Het toevoegen van woningen is in de binnenstad een speerpunt van beleid. Met het versterken van de woonfunctie in dit gebied wordt ook de leefbaarheid en veiligheid bevorderd. Het uitgangspunt is daarbij de toevoeging van eengezinswoningen, waarbij per pand in principe een woning wordt nagestreefd. De realisatie van meerdere woningen per plan kan alleen dan plaatsvinden nadat het college van burgemeester en wethouders daarvoor toestemming heeft verleend met toepassing van een binnenplanse afwijking. Aan deze toestemming kunnen nadere eisen worden verbonden betreffende de minimale oppervlakte van de woningen en de ontsluiting daarvan.

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 middels de kaderstellende nota 'Quickscan detailhandelsvisie en ontwikkelingsprogramma' geactualiseerd. Deze nota en daarmee de onderliggende nota 'Uitwerking regionaal detailhandelsbeleid' is op 8 januari 2009 door de gemeenteraad vastgesteld.

Voor de binnenstad is in de uitwerking van het regionaal detailhandelsbeleid een visie met de gewenste structuur opgenomen. Daarbij is onderscheid gemaakt in het "kernwinkelgebied" en het "aanloopgebied". In beide gebieden zijn winkels toegestaan. De Achterdam behoort niet tot één van beide gebieden, zodat op de Achterdam geen winkels worden toegestaan.

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. In de kadernota zijn horecaconcentratiegebieden aangewezen waar (nieuwe) horeca is toegestaan. Voor overige gebieden geldt dat in principe geen nieuwe horeca wordt toegelaten. De Achterdam is geen onderdeel van het horecaconcentratiegebied zodat daar geen horecazaken worden toegestaan.

Hotelbeleid

Op 1 april 2010 is de Hotelnota 2009 vastgesteld. In de hotelnota is aangegeven dat bij de actualisering van de bestemmingsplannen voor de binnenstad 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 dit bestemmingsplan verwerkt door kleinschalige hotels (maximaal 20 kamers) toe te staan op de verdiepingen. Omdat de bestemming van het grootste deel van de Achterdam zich niet verhoudt tot de hotelfunctie wordt in dit bestemmingsplan de vestiging van kleinschalige hotels uitgesloten.

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. Aan de Achterdam zijn geen coffeeshops en gelet op het beleid worden er ook geen nieuwe coffeeshops toegestaan.

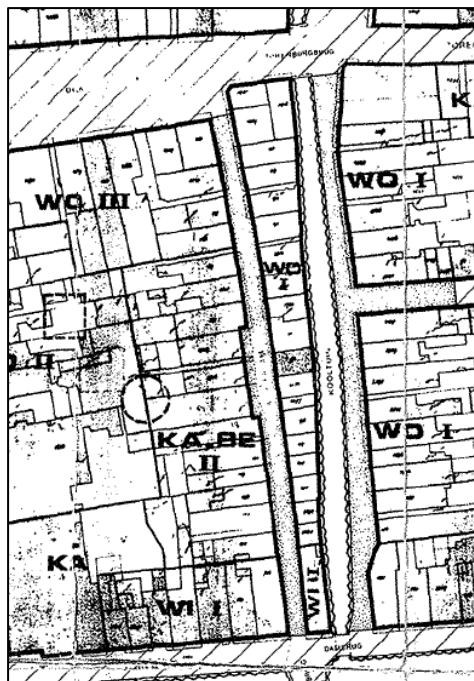
Nota over beroeps- en bedrijfsmatig medegebruik van woningen

Naast de traditionele vrije beroepen is er een toename waar te nemen van beroepen-aan-huis. In de nota Werken aan huis 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. Bij een beroep-aan-huis dient de woonfunctie behouden te blijven. Daarnaast mag de activiteit geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woonomgeving.

2.4 Geldende bestemmingsplannen

Oostelijk deel Binnenstad I

Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 9 oktober 1975 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 januari 1977.



De panden aan de westzijde van de Achterdam zijn bestemd als “Kantoor- en bedrijfsdoeleinden II”. De panden aan de oostzijde zijn bestemd als “Woondoeleinden I”. Binnen “Woondoeleinden I” zijn woningen, bergingen, garageboxen en nutsvoorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming “Kantoor- en bedrijfsdoeleinden II” zijn kantoren, handelsbedrijven (niet zijnde winkels), ambachtelijke bedrijven, bovenwoningen, verenigingsgebouwen, bergingen en garageboxen toegestaan.

Parapluherziening

Het prostitutiebeleid van de gemeente Alkmaar heeft in een paraplubestemmingsplan vorm gekregen. De parapluherziening is op 31 mei 2001 door de gemeenteraad vastgesteld. Alle bestemmingsplannen van Alkmaar zijn met deze parapluherziening op één aspect herzien: bij de bestemmingsplannen zijn verbodsbepalingen opgenomen waardoor het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van seksinrichtingen niet is toegestaan. Een seksinrichting is gedefinieerd als “een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar”. Uitgezonderd zijn de plekken waar op moment van vaststelling (31 mei 2001) seksinrichtingen waren gevestigd: dit betreft uitsluitend de Achterdam.

■

2.5 Voorbereidingsbesluit

Op 2 december 2010 heeft de gemeenteraad van Alkmaar een voorbereidingsbesluit genomen voor de Achterdam Doel van het voorbereidingsbesluit is om de aanvragen om omgevingsvergunning aan te kunnen houden die niet passen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor de Achterdam. Het voorbereidingsbesluit is op 3 december 2010 in werking getreden voor een periode van één jaar.

3. MILIEU

3.1 Geluid

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 waardoor geen akoestisch onderzoek nodig is.

De Achterdam ligt niet binnen de zone van enig gezoneerd industrieterrein of spoorwegtracé. Akoestisch onderzoek naar industrielawaai en railverkeerslawaai is daarom niet aan de orde.

3.2 Kabels en leidingen

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

3.3 Bedrijven in of nabij het plangebied

In het plangebied worden alleen bedrijven met een beperkte milieuhinder (categorie A en B van de VNG bedrijvenlijst voor gemengde gebieden. Deze bedrijven passen gezien hun beperkte milieuhinder in de binnenstad en kunnen in panden met bovenwoningen worden ondergebracht.

3.4 Water

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost, waar de Achterdam in was opgenomen, heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier ten behoeve van de watertoets. Het bestemmingsplan is op beheer gericht en voorziet niet in ingrepen in waterlopen of waterhuishoudkundige werken op of nabij de Achterdam. In het plangebied zijn geen waterkeringen. De wateren binnen het plangebied vallen onder de werking van de Keur van het Hoogheemraadschap.

3.5 Bodem

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

3.6 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. 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 nu voorliggende 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 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 door middel van actieplannen luchtkwaliteit.

3.7 Externe veiligheid

Het ministerie heeft op 15 januari 2008 het definitief ontwerp van de notitie Basisnet Water gepubliceerd. Het Noord-Hollands 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.

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. Nader onderzoek is daarom voor dit punt niet nodig.

3.8 Ecologie, flora en fauna

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

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Functionele invulling

Prostitutie

In het paraplubestemmingsplan Prostitutiebeleid, vastgesteld op 31 mei 2001, is bepaald dat op de Achterdam raamprostitutie mag plaatsvinden. De afgelopen jaren is een situatie ontstaan van 'prostitutie achter prostitutie' en zijn er ramen toegevoegd op particulier terrein. Hierbij is een situatie ontstaan die niet meer overeenkomt met het oorspronkelijke concept van 'raamprostitutie op de Achterdam'. Bovendien is het aantal ramen aanzienlijk gegroeid naar 135 anno 2010.

Inmiddels is gebleken dat het aantal ramen een veel groter gebied bedient dan alleen de stad Alkmaar en de omliggende regio. Om te voldoen aan de stedelijke behoefte wordt geschat dat ongeveer 60 tot 70 ramen voldoende is. Zoals ook in het collegeprogramma 2010-2014 "Alkmaar beweegt" is opgenomen wil het college het aantal prostitutieramen substantieel reduceren, zodat het aanbod beter aansluit bij de stedelijke behoefte.

Uitgangspunt voor het nu voorliggende bestemmingsplan is dat het oorspronkelijke concept "raamprostitutie aan de Achterdam" wordt vastgelegd. Dit wordt gedaan door uitsluitend raamprostitutie toe te staan. De ramen of werkplekken zijn dan niet per se aan de buitenkant van het pand te vinden, maar bevinden zich voor het grootste deel in de straatjes en gangen die inpandig zijn geconstrueerd. De raamprostitutie (ramen en peeskamers) is alleen toegestaan op de begane grond. De bijbehorende ruimten (met bijvoorbeeld sanitaire voorzieningen) mogen ook op de verdiepingen worden gerealiseerd. Het maximum aantal ramen bedraagt 69. Hiermee behoudt de Achterdam zijn functie voor prostitutie in Alkmaar.

Overige toegestane functies

De panden aan de Achterdam krijgen een gemengde bestemming. Op de begane grond worden naast wonen ook galerieën, maatschappelijke functies, culturele voorzieningen, kleinschalige sportvoorzieningen en dienstverlening toegestaan. In een aantal panden is prostitutie toegestaan. Gelet op de ligging aan een voetgangersgebied en de nabij gelegen woningen zijn grootschalige niet-woonfuncties in deze panden niet gewenst. Dit is in het bestemmingsplan vertaald door de vestigingen te binden aan een maximum vloeroppervlakte. Dit kan bijdragen aan het herstel van de historische parcellering van de panden aan de Achterdam, een parcellering die door de vele doorbraken tussen panden achter de gevels grotendeels teniet is gedaan. 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.

Uitgangspunt is op de begane grond geen zelfstandige functies achter andere zelfstandige functies. Daar waar dit gezien de bouwaard van het betreffende pand leidt tot een inperking van het meest redelijke gebruik kan hiervan door het college van B&W een afwijking worden toegestaan. Aan de afwijking kunnen nadere eisen worden verbonden, met name over de wijze waarop de functie vanaf de straatzijde wordt ontsloten.

Het wonen wordt in alle panden toegestaan. In het geldende bestemmingsplan 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. 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 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.

4.2 Beschermd stads- en dorpsgezicht

In de bij de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht gevoegde waardestelling zijn de te beschermen waarden opgesomd. Voor de Achterdam 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;
- de gemetselde kademuren en het geringe hoogteverschil tussen de kade en het water;
- de gevels direct aan het water tussen de Achterdam en de Kooltuin

De op het stratenpatroon gerichte waardevolle elementen zijn in dit bestemmingsplan vastgelegd door het gedetailleerd bestemmen van de straten. Door deze regeling blijft het straatpatroon 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 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.

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden

Aan de Achterdam is een aantal panden niet aangewezen als Rijks- of gemeentelijk monument, maar wel beeldbepalend voor de binnenstad. Deze beeldbepalende panden zijn in dit bestemmingsplan extra beschermd, waarbij behoud van deze panden uitgangspunt is. Dit komt tot uiting door de dubbelbestemming “Waarde-cultuurhistorie” en het vastleggen van bestaande goot- en bouwhoogten en pandbreedtes in de planregels.

Het college van Burgemeester en Wethouders van deze bepalingen 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.

4.3 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. De Achterdam valt niet in het gebied waar evenementen worden gehouden.

5 JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan 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.

5.2 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.

In een bestemmingsregel is aangegeven waarvoor 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
- Afwijking van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels

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 het verlenen van een ontheffing door burgemeester en wethouder.

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.

5.3 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 Gemengd-1

De panden waar geen raamprostitutie is toegestaan, zijn bestemd als “Gemengd-1”. Toegestaan zijn diverse niet-woonfuncties op de begane grond. Conform het detailhandelsbeleid en horecabeleid zijn geen winkels of horecazaken toegestaan. Het wonen wordt in alle panden op alle verdiepingen toegestaan.

Artikel 4 Gemengd-2

De panden waar raamprostitutie is toegestaan, zijn bestemd als “Gemengd-2”. De raamprostitutie is alleen toegestaan op de begane grond, de bijbehorende ruimten (bijvoorbeeld voor sanitaire voorzieningen) mogen ook op de verdieping worden gerealiseerd. Naast raamprostitutie zijn ook woningen en niet-woonfuncties toegestaan.

Artikel 5 Verkeer - verblijf

De Achterdam is 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.

Artikel 6 Waarde – archeologie (dubbelbestemming)

In de hele binnenstad van Alkmaar een hoge verwachtingswaarde voor archeologische vondsten. Om de archeologische waarden te beschermen is een vergunningstelsel opgenomen, die voor het hele plangebied geldt. Dit houdt in dat bij grondwerkzaamheden zoals afgravingen of het verleggen van kabels en leidingen een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden (voorheen bekend als de 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 diep) gelden geen beperkingen.

Artikel 7 Waarde – cultuurhistorie (dubbelbestemming)

De hele 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.

Het college van Burgemeester en Wethouders kan van deze regels afwijken 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.

Artikel 8 Antidubbeltelregel

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 9 Algemene gebruiksregels

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 als vuurwerkverkooppunten.

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. Burgemeester en wethouders kunnen deze bepaling afwijken als een bedrijf een feitelijke milieuhinder heeft die gelijk is aan of minder is dan een categorie B bedrijf.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is geregeld dat enige flexibiliteit mogelijk is ten aanzien van de gestelde regels in het plan. afhankelijk van aard en omvang van de gewenste afwijking wordt, rekening houdend met het wettelijk kader zoals dat in de Wabo en de Awb is vastgelegd, bepaald welke procedure van toepassing is.

■

Artikel 11 Overige regels

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

Artikel 12 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.

Lid 12.1 regelt de bebouwing, waarbij onder 1 sub a 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 1 sub b 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 bouwvergunning wordt aangevraagd en onder de voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot.

Lid 12.2 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 bepalingen van het voorgaande bestemmingsplan 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 13 Slotregel

De planregels van het bestemmingsplan worden aangehaald onder de titel "Regels van het plan Achterdam".

5.4 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") moeten worden gebouwd. Niet aaneengesloten bouwen en het niet direct aan de straat bouwen is alleen toegestaan in geval dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig (met omgevingsvergunning) was gerealiseerd. De bestaande legale 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. Voor het nu voorliggende bestemmingsplan is daarbij aangesloten bij het aangrenzende bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost. Voor de duidelijkheid zijn in dit bestemmingsplan dezelfde bebouwingscategorieën aangehouden als in het eerder genoemde bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost. Aan de Achterdam komen alleen panden voor van bebouwingscategorie 1 of 3, zodat in de legenda van de kaart bebouwingscategorie 2 ontbreekt.

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 zijn van deze regel uitgezonderd.

Bouwdiepte van gebouwen

De bebouwing is met een bouwvlak aangegeven. Het bouwvlak mag voor wat betreft de begane grondlaag volledig worden bebouwd. In de regels is bepaald dat de bouwdiepte van de tweede bouwlaag en hoger maximaal 10 meter mag zijn. Bestaande gevallen met een grotere bouwdiepte op de verdiepingen welke rechtmatig zijn gerealiseerd 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 op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig waren gebouwd met een plat dak. Voor monumenten en beeldbepalende panden geldt dat de kaphelling welke op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd moet worden aangehouden als minimale / maximale kaphelling.

Dakterrassen

In de binnenstad zijn op veel plekken dakterrassen gerealiseerd. Op grond van dit lid worden deze toegestaan op alle bouwlagen. Voorwaarde is dat het dakterras alleen mag worden gebruikt conform het toegestane gebruik van de aangrenzende bouwlaag. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals hekjes zijn toegestaan met een maximale hoogte van 1,20 meter, gemeten vanaf het dak. Deze hoogte is groter dan strikt noodzakelijk (voorschrift is 1 meter), maar is afgestemd op de regels van het bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost.

■
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. Deze bestaande (rechtmatig gerealiseerde) dakterrassen zijn van deze regel uitgezonderd.

Bij het vragen van een vergunning voor een dakterras moet er rekening mee worden gehouden dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen, en ook aan de achterzijde als deze op de erfgrens ligt, tenminste 2 meter moet bedragen.

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”.

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.

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.

Afwijking van de bouwregels

In de regels is bepaald dat het college van Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van een aantal bouwregels. Dit is gedaan om meer flexibiliteit in het bestemmingsplan op te nemen. Door middel van een 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.

6. 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 woonrijpmaken 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.

7 MAATSCHAPPELIJK OVERLEG

7.1 Maatschappelijk vooroverleg

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost heeft de gemeente Alkmaar 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.

Door de verschillende partijen is een groot aantal inhoudelijke en tekstuele opmerkingen gemaakt, die voor een groot gedeelte zijn verwerkt in dit ontwerpbestemmingsplan.

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;
- bebouwing op binnenterreinen;
- afhaalhorecazaken (zogenaamde maaltijdwinkels).

7.2 Inspraak

Over het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost, waar de Achterdam toen nog deel van uitmaakte, 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. Hieronder zijn de ingekomen reacties, voor zover betrekking hebbende op de Achterdam, samengevat en voorzien van een beantwoording.

Opmerking

Voorgesteld wordt om een aantal panden toe te voegen aan de lijst met beeldbepalende panden.

Antwoord

Een inventarisatie en analyse hebben geleid tot de vastgestelde beleidsnota Beeldbepalende panden, waarin bepaalde panden zijn aangewezen als beeldbepalend pand. Het bestemmingsplan is de vertaling van dit gemeenteraadsbesluit en heeft niet tot doel nieuw beleid te initiëren. Voor wat betreft de voorgestelde extra aanwijzingen is niet gemotiveerd waarom afgeweken zou moeten worden van het vastgestelde beleid en is geen relatie gelegd met de in dat beleid gehanteerde criteria en uitgangspunten. De inspraakreactie geeft op dit punt onvoldoende aanleiding tot heroverweging van het vastgestelde beleid.

Opmerking

Verzocht wordt om de uitzonderingen in toegestane pandbreedtes te laten vervallen als er sprake is van herbouw, verbouwing of bestemmingswijziging. Op die wijze kan de parcellering van gevelwanden worden hersteld.

Antwoord

Het bestemmingsplan heeft niet tot doel pandeigenaren te dwingen kleinere bouwmassa's te realiseren dan nu bestaan. Dat zou in veel gevallen een verregaande beperking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden betekenen. Daarnaast geldt dat bij vervanging en versmalling van deze bestaande panden steeds restructureringen zouden

.....

ontstaan die niet functioneel zijn, het straatbeeld geen goed doen en niet aansluiten bij de historische structuren.

Tenslotte geldt dat het aantal uitzonderingen en de bijbehorende pandbreedtes zijn niet van dien aard dat de historische karakteristiek van het stadsbeeld in stedenbouwkundige zin onevenredig wordt aangetast. Het voorstel van de inspreker wordt daarom niet overgenomen.

Opmerking

Bezwaar wordt gemaakt tegen de prostitutie aan de Achterdam.

Antwoord

De prostitutie aan de Achterdam is op grond van het geldende bestemmingsplan (parapluherziening) toegestaan. In het nu voorliggende bestemmingsplan is de prostitutie beperkt tot maximaal 5 meter vanaf de openbare weg, waardoor er minder ramen mogelijk zijn dan in de huidige situatie.

7.3 Overleg artikel 10 Bro / artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg op grond van 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

Hieronder zijn de ingekomen reacties, voor zover betrekking hebbende op de Achterdam, samengevat en voorzien van een beantwoording.

Opmerking

De provincie kan instemmen met het in de planregels opgenomen aanlegvergunningstelsel ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden.

Antwoord

In aangepaste vorm is ook in het ontwerp bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel geregeld. Van de instemming met het principe wordt nota genomen.

Opmerking

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed stelt dat het bestemmingsplan op onderdelen nog onvoldoende bescherming biedt omdat in de planregels niet is opgenomen dat in de op de plankaart aangeduide voorgevellijn moet worden gebouwd.

Antwoord

Dat de verplichting in de voorgevelrooijlijn te bouwen niet was geregeld is onjuist. In het ontwerp bestemmingsplan is dit in elke bestemming waarbinnen hoofdbebouwing mag worden gerealiseerd en de voorgevel van belang is een regeling opgenomen die bepaalt dat in de voorgevellijn moet worden gebouwd.

Opmerking

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed verzoekt om een aantal onderwerpen in het bestemmingsplan te regelen, indien deze niet reeds zijn geregeld in het welstandsbeleid. Het gaat om dakkapellen, open puien/gesloten plinten en opslag in tuinen en op erven.

Antwoord

Het beeldkwaliteitplan, als onderdeel van de welstandsnota, ziet toe op de regeling van dakkapellen, open puien/gesloten plinten. Ten aanzien van opslag in tuinen en op erven is naar aanleiding van de opmerking in de planregels opgenomen dat opslag van onklare voer-, vaar- en vliegtuigen verboden is.