
Inhoudsopgave

Toelichting	1
1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Het plangebied	1
1.3 Geldende bestemmingsplannen	1
1.4 Leeswijzer	2
2 Beleidskader	3
2.1 Europees beleid	3
2.1 Rijksbeleid	3
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	6
2.3 Gemeentelijk beleid	12
3 Plangebied	16
3.1 Historie	16
3.2 Huidige functionele structuur	18
3.3 Huidige ruimtelijke structuur	20
3.4 Planbeschrijving	22
3.5 Onderbouwing van het plan	26
4 Milieu	27
4.1 Geluid	27
4.2 Bodem	28
4.3 Externe Veiligheid	29
4.4 Water	29
4.5 Luchtkwaliteit	31
4.6 Hoofdleidingen en straalpad	31
4.7 Ecologie	32
4.8 Archeologie	32
4.9 Bedrijven in of nabij het plangebied	33
5 Juridische planopzet	34
5.1 Algemeen	34
5.2 De regels	34
5.3 Beschrijving van de bestemmingen	35
5.4 Aanvullende en algemene bepalingen	36
6. Uitvoerbaarheid	37
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7.1 Inspraak	38
7.2 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro	46
Bijlagen	

1. Inleiding

De “Schelphoek” zal de komende jaren ontwikkeld gaan worden. Het gaat daarbij om een circa 5 hectare groot gebied dat wordt omsloten door de Korte Vondelstraat, Voormeer, Baansingel en Baanpad.

1.1 Aanleiding

De afgelopen jaren is voor de transformatie van de Schelphoek een Masterplan vastgelegd, welke is vertaald in het bestemmingsplan Schelphoek. De planvorming voor het zuidelijk deel van de Schelphoek (inclusief het gebied tussen de Singel en het Baanpad) is echter gewijzigd, onder meer doordat meer grondgebonden woningen zijn gewenst in plaats van appartementsgebouwen. De gewijzigde planvorming is planologisch-juridisch niet mogelijk. Daarom is een nieuw bestemmingsplan nodig.

In verband met de aangepaste planvorming wordt ook het gebied ten noorden van de Catsstraat bij het bestemmingsplan betrokken aangezien de voorziene brug over de Singel niet mogelijk is volgens het geldende bestemmingsplan Oud Overdie.

1.2 Het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Schelphoek-Zuid omvat het zuidelijk deel van het gebied Schelphoek. Het gaat daarbij om het gebied dat wordt begrensd door de Korte Vondelstraat, de straat Schelphoek, de Singel, Baanpad en Baansingel.

Op onderstaande afbeelding is de Schelphoek globaal aangegeven met een zwarte begrenzing. Het plangebied van het bestemmingsplan “Schelphoek-Zuid” is door middel van een stippellijn en arcering weergegeven.

1.3 Geldende bestemmingsplannen



1.3.1 Bestemmingsplan Schelphoek

Het vigerend bestemmingsplan is gericht op de transformatie van een binnenstedelijk

.....

bedrijventerrein naar een binnenstedelijk woongebied. De te realiseren woongebouwen zijn daarbij door middel van bouwvlakken gedetailleerd vastgelegd. Er is een aantal appartementsgebouwen en grondgebonden woningen voorzien. Ten zuiden van de Turfmarkt is een nieuwe gracht voorzien tussen de Oudegracht en de Singel. Deze nieuwe gracht deelt de Schelphoek in een noordelijk deel en een zuidelijk deel. Het gebiedje ten zuidoosten van de Singel sluit aan bij de woonwijk Oud Overdie.

Bijna het gehele plangebied is bestemd voor wonen. In een deel van het plangebied zijn naast woningen ook horeca, (sociaal-)culturele voorzieningen, dienstverlening, ateliers, ambachtelijke bedrijven en detailhandel toegestaan. Gebouwde parkeervoorzieningen in de eerste bouwlaag zijn toegestaan in enkele bouwvlakken. In het zuidelijk deel van de Schelphoek is een parkeerkelder mogelijk gemaakt ten behoeve van bewoners van het plangebied en bezoekers van de binnenstad.

De bestaande woonschepen/drijvende woningen van de Turfmarkt zullen verdwijnen.

1.3.2 Bestemmingsplan Oud Overdie (1990)

Het gebied ten noorden van de Catsstraat maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Oud Overdie. De in het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan gelegen gronden zijn bestemd ten behoeve van water, erven of verkeersdoeleinden.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader weergegeven. Er wordt ingegaan op het relevante beleid op Europees, rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Allereerst wordt ingegaan op de historie van het plangebied en vervolgens op de huidige functionele en ruimtelijke structuur. Tenslotte wordt het masterplan voor de nieuwbouwwijk Schelphoek beschreven en een onderbouwing van het plan gegeven.

In hoofdstuk 4 wordt aandacht geschonken aan diverse milieuaspecten, zoals bodem, water en luchtkwaliteit.

In hoofdstuk 5 komt de bestemmingsregeling aan de orde. Er wordt uitleg gegeven over de planvorm en de regels. Per bestemming wordt uiteen gezet hoe de bestemmingsregeling werkt.

De economische uitvoerbaarheid en handhaving komen in hoofdstuk 6 aan bod.

Hoofdstuk 7, tenslotte, gaat in op de ter inzage legging en het artikel 3.1.1 overleg.

2. Beleidskader

2.1 Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Op grond hiervan moet in 2015 een goede (grond)waterstand zijn gerealiseerd. De kaderrichtlijn is op nationaal niveau vertaald in wetgeving, vooral de Waterwet, maar er is ook doorwerking in de ruimtelijke ordening.

De Kaderrichtlijn heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

1. Van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
2. De beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
3. Het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
4. De gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Bij ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld wat de effecten van de ontwikkelingen die worden toegestaan zijn op de waterhuishouding. Als nieuwe bestemmingen negatieve gevolgen kunnen hebben voor de watertoestand zijn maatregelen nodig. Ruimtelijke besluiten moeten worden voorafgegaan door een watertoets. Doel van deze watertoets is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een zo evenwichtig mogelijke wijze in beschouwing worden genomen bij het te nemen ruimtelijk besluit.

Zie in dit kader hoofdstuk 4.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte (2004) is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020-2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte. Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte vragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

1. het versterken van de internationale concurrentiepositie;
2. het bevorderen van krachtiger steden en een vitaal platteland;
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. het borgen van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op "ontwikkelingsplanologie" en minder op "toelatingsplanologie". Daarnaast is het landelijk beleid gericht op het optimaal

.....

benutten van het huidige bebouwde gebied.

Op het niveau van bestemmingsplannen zal aan deze beleidsdoelstellingen zoveel mogelijk een bijdrage geleverd moeten worden. Het ruimtelijke beleid zal meer dan in het verleden worden overgelaten aan provincies en gemeenten. Dit is in lijn met de huidige Wet ruimtelijke ordening.

Het Rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS): nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. Alkmaar valt binnen het gebied van de nationale RHS. Door middel van bundeling en organisatie wil het Rijk beleidsstrategieën voor economie, infrastructuur en verstedelijking hanteren. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding, en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

2.2.2 Realisatieparagraaf Ruimtelijk Beleid

Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. De Realisatieparagraaf is toegevoegd aan de Nota Ruimte. De aanleiding voor het opstellen van de Realisatieparagraaf is de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). De nieuwe Wro verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar dat daarnaast ook inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. In de Realisatieparagraaf zijn 33 nationaal ruimtelijke belangen aangegeven, waaronder:

1. (07) Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
2. (09) Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid;
3. (12) Het op orde brengen en houden van de regionale watersystemen.

2.2.3 AMvB Ruimte

De inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Elke overheidslaag moet zijn of haar belangen vooraf benoemen en zorg dragen voor de realisatie en/of borging daarvan. Besloten is dat de nationale belangen die juridische doorwerking vragen, geborgd gaan worden door een algemene maatregel van bestuur (AMvB). De werktitel tijdens de totstandkoming van deze algemene maatregel is 'AMvB Ruimte'.

Totdat de Wro in werking was getreden werd het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Per 1 juli 2008 waren deze documenten alleen nog bindend voor het Rijk en niet meer voor andere overheden. De nieuwe Wro vraagt daarnaast van het Rijk om ruimtelijke belangen duidelijk in beeld te brengen. Dit heeft het kabinet in juni 2008 gedaan in de Realisatieparagraaf ('Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid'). Hierin is beschreven welke instrumenten het Rijk inzet voor de behartiging van rijksbelangen, zoals financiële stimuleringsregelingen, afspraken met andere overheden en juridische instrumenten zoals de AMvB.

Het kabinet kiest ervoor om het deel van het Rijksbeleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden ook onder de nieuwe Wro te borgen. De Wro geeft daarvoor het Rijk de beschikking over het instrument algemene maatregel van bestuur (AMvB).

De AMvB Ruimte komt in 2 rondes tot stand. De eerste tranche bevat, zoals aangekondigd in de Realisatieparagraaf ('Realisatie Nationaal Ruimtelijk beleid'), een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. Deze kaders zijn afkomstig uit de PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche van de AMvB zal nieuw beleid bevatten.

De planning was dat de AMvB op 1 juli 2010 in werking zou treden. Dit is echter in verband met vervroegde verkiezingen door de Tweede Kamer controversieel verklaard, waardoor de inwerkingtreding is uitgesteld.

2.2.4 Nota Mobiliteit

Op 14 februari 2006 is de planologische kernbeslissing (PKB) deel IV van de Nota Mobiliteit vastgesteld. In de Nota Mobiliteit is het ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in de Nota Ruimte, verder uitgewerkt en is het verkeers- en vervoersbeleid beschreven voor de komende decennia. De nota Mobiliteit heeft een geldigheidsduur van vijftien jaar vanaf het moment dat de nota in werking is getreden.

De Nota Mobiliteit werkt de uitgangspunten van de Nota Ruimte om te komen tot een sterke economie, een veilige samenleving, een goed leefmilieu en een aantrekkelijk land nader uit. De Nota Mobiliteit is het nationale verkeers- en vervoersplan dat doelen en kaders voor het verkeers- en vervoersbeleid voor de middellange termijn (tot 2015) en lange termijn (tot 2020) beschrijft. Alle overheden – het rijk, provincies, gemeenten en waterschappen – ontwikkelen in gezamenlijk overleg de koers van het verkeers- en vervoersbeleid. De Nota richt zich op verbeteringen van het nationale netwerken voor de auto, het spoor, de vaarwegen en de luchtvaart. De Nota doet geen uitspraken op het niveau van dit bestemmingsplan.

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.

2.2.5 Het Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is het rijksplan voor waterbeleid dat in 2009 door het kabinet is vastgelegd. Het Nationaal Waterplan is gebaseerd op de Waterwet en is de opvolger van de Vierde nota waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water en het waterplan geeft het beleid op hoofdlijnen weer dat het Rijk voert om tot duurzaam waterbeheer te komen.

Voor stedelijk water zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt;
- bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad;
- de combinatie van water en groen biedt volop kansen om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken.

Dit beleid vormt ook de basis voor watertoets, die het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor alle ruimtelijke plannen voorschrijft.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

2.3.1 Provinciale Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Op 21 juni 2010 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Bij de vaststelling van de structuurvisie is tevens de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld.

Provinciale Structuurvisie

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en wordt tevens aangegeven hoe deze visie moet worden gerealiseerd. De provinciale belangen vloeien voort uit een zestal criteria.

1. Wettelijke taak. Bijvoorbeeld: luchtkwaliteit, geluidhinder
2. Juridische doorwerking van Europees-/ Rijksbeleid. Bijvoorbeeld: Algemene Maatregelen van Bestuur, een directe of getrapte aanwijzing van het Rijk
3. Financiële betrokkenheid. Bijvoorbeeld: een project/ programma dat financieel wordt gesteund door de provincie (gebiedsontwikkeling of aanbesteding)
4. Provinciale hoofdstructuur/gemeentegrensoverschrijdende effecten. Bijvoorbeeld: landschappelijke structuren
5. Gekoppelde ruimtelijke belangen. Bijvoorbeeld: bij een of meer ontwikkelingen zijn gekoppelde ruimtelijke belangen in het geding. Dat kan ook op kleinere schaal dan bij een gebiedsontwikkeling het geval zijn.
6. Regionaal/ bovenlokaal karakter. Bijvoorbeeld: klimaatverandering, thematische belangen, bijvoorbeeld op het gebied van verkeer en vervoer, milieu, natuur, recreatie enzovoorts.

De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland op basis van de bovengenoemde criteria provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf subbelangen. Daarbij richt de Provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionaal en bovenregionaal schaalniveau spelen en/of gevolgen hebben. De hoofdbelangen en de daarbij geformuleerde ondergeschikte belangen zijn de volgende.

Ruimtelijke kwaliteit

1. Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen
2. Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden

.....

3. Behoud en ontwikkeling van groen om de stad.

Duurzaam ruimtegebruik

1. Milieukwaliteiten
2. Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken
3. Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting
4. Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij
5. Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten
6. Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen.

Klimaatbestendigheid

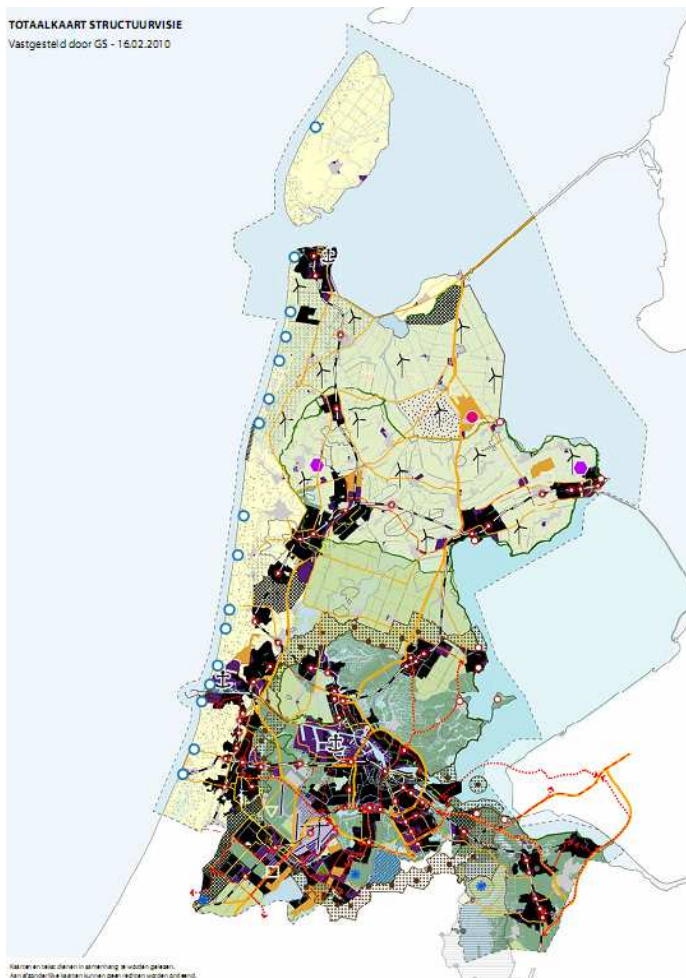
1. Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
2. Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater
3. Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. Aan de ruimtelijke beslissingen van de Provincie Noord-Holland zal daarom altijd een afweging van deze drie belangen voorafgaan.

Klimaatverandering heeft grote ruimtelijke consequenties. Om hier adequaat op te kunnen inspelen, is klimaatbestendigheid als hoofdbelang van de Provincie benoemd. Voor een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat is het belangrijk dat de grote variëteit aan cultuur- en natuurlandschappen behouden wordt. Daarom is ruimtelijke kwaliteit als tweede hoofdbelang benoemd. Duurzaam ruimtegebruik is het derde hoofdbelang. Het inpassen van nieuwe woningen, bedrijven, wegen en andere ruimtevragende functies is en blijft op deze manier een hoofdtaak van de Provincie. De Provincie zorgt dat deze inpassing op een efficiënte en toekomstbestendige manier tot stand komt.

De hoofdbelangen worden geborgd en uitgevoerd door instrumenten in te zetten vanuit twaalf onderliggende provinciale ruimtelijke belangen.

Naast een Totaalkaart bevat de Structuurvisie 12 themakaarten, waarin de ondergeschikte belangen zijn verbeeld, welke van belang zijn voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid.



Afbeelding: Totaalkaart Structuurvisie

Provinciale ruimtelijke verordening

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

Voor Alkmaar zijn hoofdzakelijk de regels in de verordening met betrekking tot het bestaand bebouwd gebied van belang. Het bestemmingsplan gaat uit van de realisatie van vooral woningen. Het bestemmingsplan staat de realisatie van nieuwe kantoren- en bedrijventerreinen niet toe. Ook staat het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe grootschalige en perifere detailhandel niet toe, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

2.3.2 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013

In het Provinciaal Milieubeleidsplan (PMP) staan de milieudoelen van de provincie. Ook wordt daarin beschreven hoe die moeten worden gerealiseerd en binnen welke termijn.

Het biedt gemeenten en waterschappen een kader voor hun beleid en geeft ondernemers en burgers inzicht in toekomstige ontwikkelingen en maatregelen.

Voor de provincie is het de basis voor de vergunningverlening en handhaving. Daarnaast

gebruikt de provincie het milieubeleidsplan om te kijken welke rol het milieu moet spelen in andere beleidsplannen.

Het hoofddoel is om in de komende vier jaar overal in Noord-Holland de zogeheten basiskwaliteit te bereiken. De basiskwaliteit is vastgelegd in Europese en nationale milieunormen en regels en hangt samen met de functie van een gebied: wonen, werken of recreëren. Er zijn twee overkoepelende doelen:

1. het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid, dier en plant;
2. het stimuleren van duurzame ontwikkeling in Noord-Holland voor nu en in de toekomst, zonder afwenteling van de milieubelasting naar elders.

Om de doelen te bereiken worden activiteiten uitgevoerd op de volgende acht thema's:

- Afval
- Bodem
- Externe Veiligheid
- Geluid
- Geur
- Licht en donkerte
- Lucht
- Klimaat en energie

De keuze voor de activiteiten is gebaseerd op enerzijds de wettelijke taken, en anderzijds op de rol die de provincie kan spelen. Ook sluiten de activiteiten aan bij de doelen van de provincie en de gesignaleerde trends en knelpunten. De omvang en aard van de activiteiten verschillen hierdoor per thema. Waar meerdere milieuproblemen tegelijk spelen of milieuproblemen samenhangen met andere ontwikkelingen in een gebied, kiest de provincie voor een gebiedsgerichte aanpak. Verder wordt in het PMP aangegeven hoe de provincie vergunningverlening en handhaving inzet bij de uitvoering van de milieutaken. Voor de uitvoering van dit milieubeleidsplan maakt de provincie tweejaarlijkse uitvoerings- en monitoringprogramma's. Gedeputeerde Staten hebben eind 2009 het uitvoerings- en monitoringprogramma Milieu 2010-2011 vastgesteld. Door middel van het monitoringprogramma volgt de provincie de voortgang van het milieubeleid en stuurt bij waar nodig.

De provincie zal ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, toetsen op energieaspecten en doelstellingen ten aanzien van duurzaam waterbeheer. Nieuwe woon- en werkgebieden moeten een duurzame inrichting krijgen.

2.3.3 Waterplan 2010-2015

Het waterplan is op 16 november 2009 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 geeft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 en de acties tot 2015. Bij de strategische waterdoelen gaat het om volgende:

- Het waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's via het principe: preventie (het op orde houden van de waterkeringen met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit), gevolgschade beperken (bijvoorbeeld waterbestendig bouwen daar waar nodig) en rampenbeheersing (bijvoorbeeld goede

-
- vluchtroutes en informatievoorziening);
 - Ervoor zorgen dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid. We versterken het watersysteem en de beleving van het water door deze te combineren met natuurontwikkeling, recreatie en/of cultuurhistorie;
 - Zorgen voor schoon en voldoende water, door een kosteneffectief en klimaatbestendig grond- en oppervlaktewatersysteem;
 - Zorgen voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem. Hierbij wordt integrale gebiedsontwikkeling gehanteerd.

2.3.4 Waterbeheersplan 4 (WBP4) 2010-2015

In Hollands Noorderkwartier lag de zorg voor voldoende en gezond water bij zes waterschappen. Deze waterschappen zijn inmiddels opgegaan in één Hoogheemraadschap. Voor Hollands Noorderkwartier is het Vierde Waterbeheersplan Hollands Noorderkwartier (WBP4) opgesteld. Het WBP4 geeft een overzicht van de doelen en maatregelen om het watersysteem in deze periode op orde te brengen en te houden. Het plan gaat in op beheer en onderhoud van dijken en watergangen, de afvalwaterzuiveringen, lozingen, uitvoeringsprogramma's en calamiteitenbestrijding. De komende jaren worden veel dijken langs Noordzee, Waddenzee, IJssel- en Markermeer en kades langs vaarten en kanalen versterkt. Ook wordt extra ruimte gerealiseerd voor water en worden gemalen aangepast en worden stuwen verbreed en geautomatiseerd. Deze maatregelen moeten ervoor zorgen dat het werkgebied, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal, voorbereid is op zeespiegelstijging en meer extreme regenval. Bovendien bereidt het hoogheemraadschap zich voor op periodes van watertekort. Een andere grote uitdaging is het uitvoeren van de maatregelen die de waterkwaliteit moeten verbeteren, zoals de aanleg van natuurvriendelijke oevers en vispassages. Deze maatregelen volgen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

De **Keur** is de belangrijkste verordening van het hoogheemraadschap. Daarin worden regels gesteld voor het omgaan met alle oppervlaktewateren die in beheer bij het hoogheemraadschap zijn.

De **legger** van de waterlopen is een onlosmakelijk met de keur verbonden instrument, waarmee het hoogheemraadschap kan toetsen of aan alle eisen en verplichtingen (onderhoud) wordt voldaan waaraan waterlopen moeten voldoen. De legger is een document dat doorgaans bestaat uit een kaart met gecodeerde beheersobjecten en een overzicht van de bijbehorende administratieve gegevens.

Het **beheerregister** is het overzicht van de actuele toestand van alle waterlopen en objecten in de waterlopen. Legger en beheerregister zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden: het gaat om deels dezelfde (soort) gegevens die in hetzelfde systeem zijn opgeslagen. Er is dus een hoge mate van overlap. Het verschil tussen legger en beheerregister geeft de inspanningsplicht van het hoogheemraadschap (en de aangeland) aan.

Met de jaarlijkse **schouw** wordt een inspectie in het veld uitgevoerd van de waterlopen en een toetsing aan de legger.

De eisen aan het watersysteem worden afgeleid van de gebruiksfuncties in een gebied (agrarisch, stedelijk, recreatief, vervoer over water, etc.).

2.3.5 *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;
- van zeer hoge waarde.

Als een element of structuur op de kaart is opgenomen is daar altijd een grondig onderzoek aan vooraf gegaan, waarbij getoetst wordt aan specifiek voor dit doel vastgestelde criteria. Het gaat hierbij om kenmerkendheid, gaafheid, zeldzaamheid en samenhang.

Het is de bedoeling dat de CHW-kaart een bron van inspiratie gaat vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ontwerpers en vormgevers, (landschaps)architecten en stedenbouwkundigen kunnen uitgedaagd worden het verleden in eigentijdse vorm te laten herleven, of historische processen door te trekken naar de toekomst.

Een grote rol is weggelegd voor het rijk en de provincie. Zij stellen informatie beschikbaar en geven het belang van het CHW-project aan bij gemeenten en waterschappen. Het belang is verantwoord omgaan met cultuurhistorie en ruimtelijke plannen.

Op de CHW-kaart is aangegeven dat het gehele plangebied is aangemerkt als een archeologisch vlak van hoge waarde.

Volgens de regioprofielen die bij de CHW-kaart zijn vermeld behoort Alkmaar tot de regio Kennemerland. In het regioprofiel Kennemerland is aangegeven dat de lange bewoningsgeschiedenis een veelheid aan sporen achtergelaten heeft in Kennemerland. Deze sporen zijn cultuurhistorische waarden die van landelijke of zelfs internationale betekenis zijn, zoals de historische stad Alkmaar. In het regioprofiel is over Alkmaar vermeld dat deze stad in de Middeleeuwen tot het graafschap Holland behoorde. De groei van Alkmaar kreeg indertijd sterke impulsen van de graven van Holland, die de stad als steunpunt aan de noordgrens van hun graafschap gebruikten. De binnenstad met zijn vele historische gebouwen ligt nog steeds binnen de bolwerken die de Spanjaarden in 1573 niet konden veroveren.

In het regioprofiel wordt verder gesteld dat de langdurige prehistorische bewoning in Kennemerland nog goeddeels onontdekt is. De resten van nederzettingen en andere sporen van vroegere inwoners zijn verborgen in de bodem, af en toe worden ze bij graafwerkzaamheden aangetroffen. Door afzettingen van de zee en de zich verplaatsende duinen zijn de vroegere woonplaatsen bedekt met een dikke laag sediment. Door de goede conserveringsomstandigheden heeft Kennemerland een bijzondere betekenis voor de archeologie, juist vanwege de nog niet ontdekte en nog niet onderzochte nederzettingen. Alkmaar heeft haar eigen archeologische beleid (zie ook paragraaf 3.3.10).

2.3.6 *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. Hierbij is interdisciplinaire samenwerking één van de belangrijkste voorwaarden om het duurzaam bouwen te realiseren;
- het hanteren van de checklisten met betrekking tot duurzaam bouwen, opgesplitst naar stedenbouwkundig niveau en het woonniveau;
- creëren van een bio-diversiteit, waarbij de verschillende biotopen gehandhaafd of gecreëerd worden;
- 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.

2.3.7 *Convenant Woningbouwafspraken 2005 tot 2010 Provincie Noord-Holland minus ROA-gebied*

De gemeente Alkmaar heeft op 24 november 2004 het "Convenant Woningbouwafspraken 2005 tot 2010 Provincie Noord-Holland minus ROA-gebied" afgesloten met het rijk en de provincie Noord-Holland.

Met het convenant wordt een nadere invulling gegeven aan het door Alkmaar te leveren aandeel woningen binnen de totale benodigde productie die in het toen geldende streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord was genoemd voor de regio Noord-Kennemerland. In het convenant staat verwoord dat Alkmaar zich inzet om in de periode 2005 tot en met 2009 in totaal 3.400 woningen te realiseren. Het merendeel hiervan (3.000) zal binnenstedelijk ontwikkeld worden. Het bestemmingsplan Schelphoek-Zuid biedt de mogelijkheid om in het gebied een aanzienlijke bijdrage te leveren aan dit binnenstedelijk woningbouwprogramma.

2.4 **Gemeentelijk beleid**

2.4.1 *Structuurvisie Oostelijke Kanaalzone (2002)*

De Structuurvisie oostelijke kanaalzone is in november 2002 vastgesteld door de gemeenteraad. In deze visie is de Schelphoek aangewezen als binnenstedelijke woonlocatie met mogelijkheden voor de watersport. Gelet op het karakter van de plek wordt gekozen voor een stedelijk milieu met hoge dichtheden. Geïntegreerde parkeervoorzieningen en een vijfde parkeervoorziening voor de binnenstad maken hier deel van uit. In de ontwikkeling op hoofdlijnen zijn de contouren van het havenkwartier aangegeven.

2.4.2 *Nota Wonen 2008-2013*

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.

.....

2.4.3 Visiedocument Wonen, Welzijn en Zorg, 2006

In februari 2006 heeft de gemeenteraad het visiedocument Wonen, Welzijn en Zorg vastgesteld. Die visie is tot stand gekomen in overleg met aanbieders van diensten op terreinen van wonen, welzijn en zorg.

De doelgroep waar deze visie over gaat, bestaat vooral uit ouderen, mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking en mensen met psychiatrische problematiek. Ook van belang maar (veel) kleiner in aantal zijn de jongeren met ontwikkelingsproblematiek, mensen met verslaving gerelateerde zorgbehoefte en mensen die zijn aangewezen op voorzieningen ten behoeve van de maatschappelijke opvang.

De Alkmaarse visie is als volgt. Het streven is er op gericht om Alkmaarders in staat te stellen om in de omgeving die zij verkiezen zelfstandig te kunnen wonen zo lang als zij dat zelf willen. Keuzevrijheid van mensen staat centraal. Het gaat er om dat de inwoners van Alkmaar worden ondersteund met individuele en collectieve voorzieningen waar men desgewenst gebruik van kan maken. Vanuit deze visie ligt er voor de gemeente en voor woon-, zorg- en welzijnsorganisaties in het veld een opgave op drie terreinen:

- zelfstandig functioneren en wonen;
- beschikbaarheid van welzijns- en zorgvoorzieningen dicht bij of in huis;
- een inzichtelijk, samenhangend aanbod.

Deze opgave is als volgt vertaald:

1. Opnieuw positioneren van het welzijnsbeleid in relatie tot wonen en zorg;
2. Zorgdragen voor voldoende woningen geschikt voor mensen die minder goed ter been zijn, in de stad als geheel en per wijk (nultredenwoning);
3. Realiseren van een wijkknooppunt en/of woonzorgzone in iedere wijk, waar een vraaggestuurd en op elkaar afgestemd aanbod van woon-, welzijns- en zorgdiensten beschikbaar is;
4. Totstandkoming van voldoende huisvesting met zorg voor bijzondere doelgroepen, evenwichtig verspreid over de stad.

Voor elk van deze vier opgaven is een deelprogramma geformuleerd.

2.4.4 Beleidsplan Verkeer en Vervoer (2000)

In het beleidsplan verkeer en vervoer worden twee knelpunten aangegeven die voor de Schelphoek van belang zijn. Ten eerste wordt geconstateerd dat de binnenring van Alkmaar, direct rond de binnenstad, een te grote verkeersbelasting kent. In dit kader worden aanpassingen aan de Korte Vondelstraat en Bierkade voorgesteld.

Ten tweede wordt een tekort aan parkeergelegenheid in en rond het centrum geconstateerd. De binnenstad kent op dit moment 4 openbare parkeervoorzieningen: de Vest (165 plaatsen), Kanaalschiereiland (380 plaatsen), Karperton (440 plaatsen) en de singelgarage (400 plaatsen). Geen van deze parkeervoorzieningen bedient het zuidoostelijk deel van de binnenstad. In totaal zijn er circa 1.400 plaatsen in de parkeervoorzieningen beschikbaar, daarnaast zijn er nog circa 1.250 straat parkeerplaatsen. De parkeerbalans 2008 geeft aan dat het tekort voor de binnenstad tenminste 860 plaatsen bedraagt (in 2008 op zaterdagmiddag). Er is behoefte aan een vijfde parkeervoorziening, bij voorkeur in de zuid-oosthoek van de binnenstad.

.....

2.4.5 *Beeldkwaliteitplan binnenstad (2001)*

In 2001 is een beeldkwaliteitplan voor de binnenstad opgesteld. Dit plan dient als toetsingskader voor de welstand en als uitvoeringskader voor de herinrichting van de openbare ruimte. De Schelphoek is niet opgenomen in het Beeldkwaliteitplan Binnenstad. Het basisinrichtingsplan voor de openbare ruimte in de binnenstad zoals dat is vastgelegd in deel 3 van het beeldkwaliteitplan gaat ook voor het plangebied gelden. Hierdoor wordt de samenhang met de binnenstad versterkt.

2.4.6 *Structuurplan Oud Overdie (2005)*

Oud Overdie is een karakteristieke volksbuurt. Voor de relatie met de Schelphoek zijn de volgende elementen van het structuurplan van belang: het vergroten van de diversiteit van het woningaanbod, versterken van de kwaliteit van de randen en het realiseren van groene verbindingen tussen kanaal en park.

2.4.7 *Welstandsnota*

Op 1 juli 2004 is de nieuwe welstandsnota in werking getreden. De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten. Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten wordt een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Ook voor de Schelphoek zijn welstandscriteria opgesteld. Deze criteria zijn op 10 januari 2008 vastgesteld. De welstandscriteria maken op grond van artikel 12 van de Woningwet een onderdeel uit van de welstandsnota en zijn daarmee tevens een toetsingskader voor bouwaanvragen op het gebied van welstand. De gemeenteraad is in dat geval bevoegd orgaan.

2.4.8 *Werken aan huis, Nota over beroeps- en bedrijfsmatige medegebruik van woningen, 1997*

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.

2.4.9 *Beschermd stads- en dorpsgezicht (1982)*

Het gebied rond de Zoutziederij aan de straat Schelphoek valt in het beschermd stads- en dorpsgezicht van de binnenstad.

Van de toekomstige bebouwing valt een deel van bouwvlak B5 (zie afbeelding in paragraaf 3.4.2), binnen het beschermd stadsgezicht. Daarom is de rijksdienst voor de monumentenzorg betrokken bij de planvorming. Zij zullen nog officieel reageren op het aangepaste Masterplan.

2.4.10 Monumenten en archeologie

In het gebied bevindt zich één rijksmonument, namelijk de Singel. Hiervoor geldt in de gemeente Alkmaar het volgende beleid: wijziging van rijksmonumenten is niet toegestaan tenzij hiervoor een monumentenvergunning door de gemeente is verleend. Het monument in het plangebied is met een nadere aanduiding aangegeven.

In 1992 werd het Europees Verdrag van Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland. Doelstelling van dit verdrag is de veiligstelling van het (Europese) archeologisch erfgoed. In het ruimtelijk beleid van de overheid wordt daarom meer aandacht besteed aan de aanwezigheid en de bescherming van archeologische waarden. Ter implementatie van het Verdrag van Malta is per 1 september 2007 de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden.

Het gehele plangebied is door het college van de gemeente Alkmaar aangewezen als archeologisch belangrijk gebied (nota Stadsarcheologie op het goede spoor, juni 1992), terwijl ook de provincie Noord Holland het gebied van hoge archeologische waarde acht (zie de provinciale Cultuur Historische Waardenkaart).

3. Plangebied

3.1 Historie

De Schelphoek is een bijzondere locatie. Oorspronkelijk maakte de Schelphoek onderdeel uit van de binnenstad, maar door de aanleg van het Noordhollands Kanaal en de Vondelstraat is de Schelphoek apart komen te liggen. Van oudsher is het een bedrijventerrein, oorspronkelijk als onderdeel van het havenkwartier.

De grote bedrijven die in de Schelphoek waren gevestigd zijn inmiddels uit het gebied vertrokken. De meeste bedrijfsbebouwing in het plangebied is gesloopt. Het terrein is momenteel braakliggend, in afwachting van de herontwikkeling.

3.1.1 Alkmaars havenkwartier

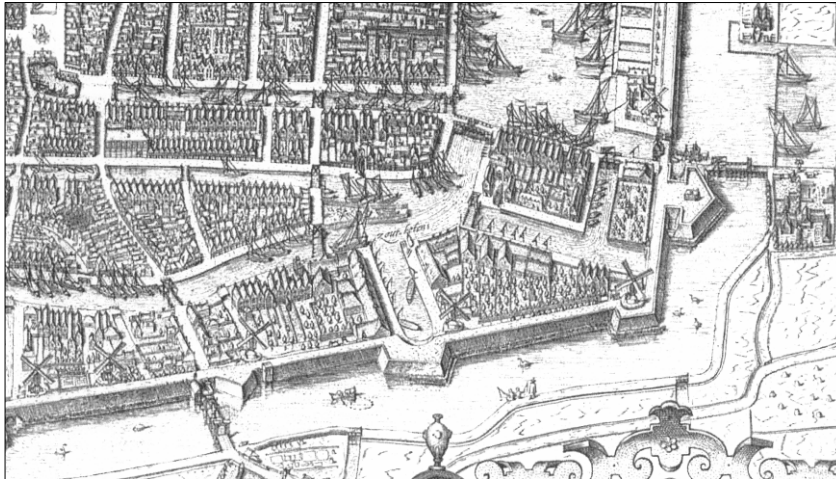
Alkmaar is ontstaan als een vestingstad op de strandwal, gelegen in het landschap tussen strand en polder. Voor de inpoldering van de Schermer en de Beemster had Alkmaar een directe verbinding naar de Zuiderzee.

Afbeelding: uitsnede kaart Noord-Holland voor de inpoldering van de Schermer en de Beemster (omstreeks 1300)



Op de kaart uit 1597 van Cornelis Drebbel is te zien dat Alkmaar een haven binnen de vesting had op de plaats waar nu het Noordhollands Kanaal loopt. De Schelphoek werd eind 16de eeuw aangelegd als uitbreiding van de bestaande haven. De aanplemping bestond in die tijd uit drie eilanden, omringend door vaarten vol

boten. De Schelphoek is in die tijd een gemengd woon-werkgebied met watergebonden bedrijven, waaronder een aantal Zoutziederijen. De uitbreiding is rechtlijnig van vorm en is te vergelijken met havenuitbreidingen uit die tijd in andere steden, zoals de oostelijke en westelijke eilanden in Amsterdam. Uniek van de Alkmaarse haven was dat deze binnen de vesting lag.



Afbeelding: uitsnede kaart binnenstad Alkmaar 1597 (Cornelis Drebbel)

Noordelijk van de Schelphoek werd begin 17^{de} eeuw het Schermereiland gerealiseerd, terwijl ook langs de oevers van het Zeglis nijverheid ontstond, zoals scheepswerpen en houtzagerijen. De kades langs het Voormeer, de Bierkade en het Schermereiland bleven tot ver in de 19^{de} eeuw het centrale havengebied van Alkmaar. Bij de aanleg van het Noordhollands Kanaal werd deze dwars door de toenmalige oostelijke binnenstad heen geleid, waarbij de vestingwerken in het Zeglis en bij de Wagenweg werden doorgraven en waarbij zelfs een groot deel van het Schermereiland is afgegraven.

In de 20^{ste} eeuw onderging de Schelphoek een ingrijpende gedaantewisseling. De historische bebouwing, waarin wonen en werken samen was gehuisvest, maakt overwegend plaats voor steeds grotere bedrijfspanden. Alleen aan de Voormeer blijft de historische bebouwing nog in stand.

Midden in het gebied werd in 1954 de hoofdgracht in de Schelphoek en Zandersbuurt gedempt. Aan de westzijde maakten bovendien de Limmerhoek en Zoutkeetgracht plaats voor de aanleg van de Vondelstraat. Alleen aan de Turfmarkt blijft een grachtje behouden dat de Oudegracht verbindt met het kanaal.

3.1.2 Haven en bedrijvigheid

Al in de 16e eeuw was de Schelphoek bestemd voor bedrijven, met name de aanvoer van bulkgoederen zoals zand, schelpen en turf. In de straatnamen zijn deze activiteiten nog te herkennen. Daarnaast diende de uitbreiding van het havenkwartier voor de vestiging van scheepswerpen en Zoutziederijen. Tussen de havenbedrijvigheid en de ambachtelijke nijverheid werd volop gewoond.

In de 20^{ste} eeuw vestigden zich grootschalige bedrijven in de Schelphoek zoals de Alkmaarse IJzer- en Metaalgietery en een orgelfabriek. De watergebonden bedrijvigheid en ambachten verdwenen.

3.1.3 Vestingwerken

Bij het Beleg van Alkmaar door de Spanjaarden in 1573 verkeerde de Schelphoek nog slechts in de planfase. Direct erna kwam het gebied snel tot ontwikkeling. Daarbij werden de vestingwerken, die men in 1573 naar ontwerp van Adriaan Anthoniszoon rond de binnenstad had opgeworpen, doortrokken rond het nieuwe gebied. Langs de zuidkant en oostkant werd een metershoge aarden wal opgeworpen, met twee kleine bastions bij de Zoutkeetgracht

(ongeveer bij de huidige Vondelstraat) en in de zuidoosthoek van de Baansingel en met een imposant bolwerk bij de Boampoort. Vanaf de weg langs het Zeglis kwam men over de Boampoortbrug bij de Boampoort. De poort zelf was weinig meer dan een doorgang in de wal, maar bij de brug was een monumentaal hek aangebracht. Van dit hek bevindt zich 18^{de}-eeuws beeldhouwwerk in het Stedelijk Museum.

In de loop van de 19^{de} eeuw verloren de stedelijke vestingwerken hun functie. Rond de binnenstad werd de omwalling afgegraven en omgewerkt tot wandelplantsoenen. Aanvankelijk gebeurde dit ook bij de Schelphoek, maar hier werd het groen geleidelijk ingenomen door bedrijven. Aan de oostzijde kwam de IJzerfabriek en ook langs de zuidzijde verrezen bedrijfsgebouwen langs de Baansingel. Van de vestingwerken is thans alleen het water van de Baansingel nog zichtbaar.

3.2 Huidige functionele structuur

3.2.1 Voorkomende functies in het plangebied

Het plangebied is in de huidige situatie onder te verdelen in twee verschillende gebieden: het gebied tussen de Singel en het Noordhollands Kanaal en de driehoek tussen de Singel, het Baanpad en de Baansingel.

Het gebied tussen de Singel en het Noordhollands Kanaal had tot voor kort hoofdzakelijk een bedrijfsfunctie. De bedrijfsbebouwing is inmiddels gesloopt en het terrein ligt braak. Er staat alleen nog een nutsvoorziening.



Afbeelding: het braakliggende terrein

In het gebied Singel-Baanpad-Baansingel zijn woningen aanwezig. De bedrijfsbebouwing en de kleine scheepswerf zijn inmiddels gesloopt.



Afbeelding: het voormalige bedrijfsterrein aan het Baanpad

3.2.2 De omgeving van het plangebied

3.2.2.1 De binnenstad

Alkmaar heeft een complete binnenstad met een uitgebreid voorzieningenpakket. De stad speelt een belangrijke rol als centrum van de regio op het gebied van cultuur (theater de Vest, filmhuis, de Grote Kerk) en als winkelcentrum. Deze functies bevinden zich vooral in het westelijk deel van de binnenstad. Het winkelen is hier nog versterkt door de ontwikkeling van Overstad, grootschalige winkels aan de andere kant van het kanaal tegenover de binnenstad. Ook de ontwikkeling van het stationsgebied zal er voor zorgen dat het zwaartepunt van de binnenstad meer naar het westen verschuift. Naar het oosten toe wordt het winkelen minder belangrijk en overheerst het wonen.

Ook in de ruimtelijke structuur is een verschil te zien tussen het westelijk deel met straten en pleinen en het oostelijk deel waar de grachten een belangrijke rol spelen. Schakel tussen de twee vormt het Waaglein op de kop van het Luttk Oudorp. Daarnaast zorgen enkele oost-west lijnen zoals de Oude Gracht en de Laat voor de samenhang in de binnenstad.

3.2.2.2 De stadsentree Korte Vondelstraat

De Korte Vondelstraat is één van de hoofdentrees van de binnenstad. De Schelphoek wordt door de Korte Vondelstraat afgesneden van de binnenstad. De Korte Vondelstraat sluit aan op de kleine ring rond de binnenstad. Aan deze ring liggen de openbare parkeervoorzieningen. Aan de oostkant van de binnenstad ligt geen parkeervoorziening.

3.2.2.3 Waterrecreatie

Waterrecreatie speelt in Noord-Holland een belangrijke rol. Alkmaar ligt strategisch tussen het Alkmaardermeer, het IJsselmeer en de Wadden. Vanwege de historische binnenstad is Alkmaar een interessante bestemming in het waternetwerk.

3.2.2.4 Oud Overdie

De Schelphoek grenst niet alleen aan de binnenstad, maar ook aan de woonbuurt Oud Overdie. De Singel vormt de scheiding tussen de binnenstad en Oud Overdie. Voor de overgang tussen beide buurten speelt de driehoek tussen Baanpad en Baansingel een belangrijke rol. Dit deel van het plangebied hoort fysiek bij Oud Overdie. In Oud Overdie is voornamelijk kleinschalige

woonbebouwing aanwezig (2 à 3 lagen).



Afbeelding: bestaande woonbebouwing Oud Overdie aan de Karel van Manderstraat

3.3 Huidige ruimtelijke structuur

3.3.1 Groen- en waterstructuur

Het plangebied had voor een groot deel een bedrijfsfunctie en daarom zijn er nauwelijks groenzones aanwezig. Alleen tussen het voormalige Wolfspad en de Singel is een kleine groenzone aanwezig.



Afbeelding: groenzone tussen voormalige Wolfspad en Singel

Aan de randen van het plangebied is een aantal waterlopen aanwezig: het Noordhollands Kanaal aan de noordkant, de Singel aan de oost- en zuidkant en de Turfmarkt aan de noordkant. In de rest van het plangebied zijn geen waterlopen aanwezig.

Het Noordhollands Kanaal is een provinciale waterverbinding tussen Amsterdam en Den Helder. Het Noordhollands Kanaal en de Singel staan met elkaar in verbinding en vormen samen de begrenzing van de binnenstad. De gracht aan de Turfmarkt is een verbindingsgracht tussen de Oude Gracht en het Noordhollands Kanaal.

3.3.2 Bebouwingkarakteristiek

In het plangebied is nagenoeg geen bebouwing meer aanwezig. Alleen in het zuidoostelijk deel is nog bebouwing aanwezig. De nog bestaande bebouwing en de recent gesloopte bebouwing is/was gevarieerd:

- Langs de Schelphoek was bedrijfsbebouwing met een gevarieerde bouwhoogte aanwezig. De bebouwing bestond uit 1 à 2 lagen zonder kap;
- Aan het Wolfspad stond een woning van twee lagen;
- Het Baanpad wordt gekenmerkt door kleinschalige bebouwing. De woningen bestaan uit één laag met daarop een kap;
- De kleine scheepswerf bestaand uit één bouwlaag met een gevarieerde dakvorm.



Afbeelding: woningen aan het Baanpad

3.3.3 Monumenten

De Singel is onderdeel van de vestingwerken van Alkmaar en vormt zodoende de rand van de binnenstad. De gehele Singel is aangewezen als rijksmonument.



Afbeelding: de Singel, gezien vanaf de Korte Vondelstraat

3.3.4 Archeologie

De archeologische waarde van de locatie van de voormalige vestingwerken is dermate hoog dat een archeologisch onderzoek is uitgevoerd. In het verlengde van rijks- en provinciaal beleid voert de gemeente hieromtrent een eigen archeologiebeleid. In 2006 en (eind) 2009 is archeologisch onderzoek verricht. De conclusie op hoofdlijnen is dat zich geen waarden meer in het plangebied bevinden. Deze zijn hoofdzakelijk verstoord door het historisch gebruik en voor zover aanwezig inmiddels opgegraven.

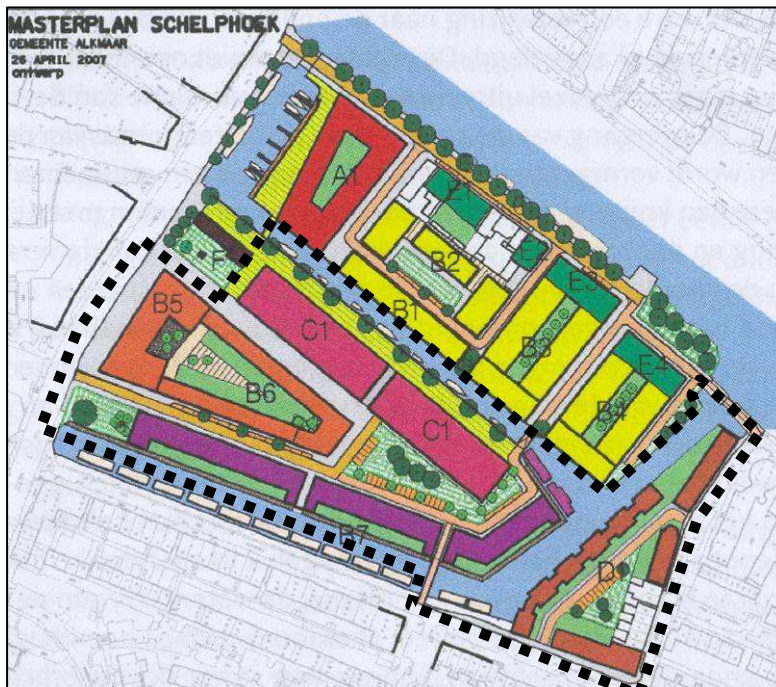
3.4 Planbeschrijving

3.4.1 Oorzaak gewijzigde planvorming

Voor de Schelphoek is de afgelopen jaren in samenspraak tussen gemeenten en marktpartijen een Masterplan ontwikkeld voor een binnenstedelijke woonlocatie met commerciële voorzieningen. Het Masterplan is vastgelegd en vertaald in een bestemmingsplan en welstandscriteria. Inmiddels is echter gebleken dat het plan door de doorlooptijd op sommige punten achterhaald is. De woningmarkt is gewijzigd waardoor de vraag naar grondgebonden woningen is toegenomen ten opzichte van de vraag naar appartementen. Door de gewijzigde woningmarkt is het plan moeilijk economisch uitvoerbaar. Een aanpassing van de planvorming is daarom wenselijk.

3.4.2 Uitgangspunten

Bij het aanpassen van de planvorming voor de Schelphoek is ernaar gestreefd om de aanpassingen zo beperkt mogelijk te houden. De aanpassingen richten zich op het beperken van de kosten en een betere afstemming van het woningbouwprogramma op de woningmarkt. Dit wordt bereikt door het verminderen van het wateroppervlak en het omzetten van appartementen in grondgebonden woningen. De aanpassingen hebben betrekking op het zuidelijk deel van de Schelphoek. Het noordelijk deel van de Schelphoek (ten noorden van de nieuwe gracht tussen de Oudegracht en de Singel) wordt gerealiseerd zoals reeds was voorzien in het eerdere Masterplan. In de onderstaande afbeelding is het aangepaste Masterplan weergegeven, waarbij met een stippellijn is aangegeven welk gebied is gewijzigd ten opzichte van het eerdere Masterplan.



3.4.2.1 Bouwhoogte

De meeste bebouwing in het zuidelijk deel van de Schelphoek wordt minder hoog dan waar in eerdere planvorming van uit is gegaan. Er worden minder appartementsgebouwen gerealiseerd

.....

en meer grondgebonden woningen. Net als in het vorige Masterplan is er langs de Korte Vondelstraat een bouwblok voorzien (B5). De maximum goothoogte van het bouwblok zal 19 meter bedragen aan de zijde van de Korte Vondelstraat. Incidenteel kan de deze hoogte doorbroken worden door kapvormen. Voor deze incidentele overschrijding kan van de maximale voorgeschreven bouwhoogte worden afgeweken tot 10%.

Het aangrenzende bouwblok B6 zal worden voorzien van kappen. De overwegende goothoogte bedraagt 12 meter. Bovenop deze goothoogte zijn kappen toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 15 meter. Een gedeelte van het bouwblok zal, ter begrenzing van een plein, een goothoogte van 15 meter krijgen, met daarboven 3 meter hoge kappen. De kappen zullen overwegend haaks op de openbare ruimte rondom B6 worden gerealiseerd. Indien er ter plaatse van (een deel van) B6 geen kappen zouden worden gerealiseerd is de maximale goothoogte tevens de maximale bouwhoogte. De maximale goothoogte mag dus niet worden overschreden ten behoeve van dakopbouwen of een volledige bouwlaag met plat dak.

De bouwhoogte voor de appartementsblokken langs de nieuw te realiseren gracht (C1a en C1b) zal maximaal 20 meter bedragen.

Aan de kant van Overdie wordt voornamelijk aangesloten op de bouwhoogte aldaar. De Waterwoningen worden maximaal 3 bouwlagen hoog. Er zijn aan de zuidzijde twee woningen met een hoogteaccent van vier bouwlagen.

3.4.2.2 Woningtypen

In het plangebied worden appartementen en grondgebonden woningen gerealiseerd. Een deel van de grondgebonden woningen krijgt een inpandige parkeervoorziening op de begane grondlaag.

In de gehele Schelphoek worden circa 270 appartementen en circa 180 grondgebonden woningen gerealiseerd. In het plangebied van dit bestemmingsplan worden circa 200 appartementen en circa 95 grondgebonden woningen gerealiseerd. Het aantal genoemde woningen kan als gevolg van de uitwerking van de plannen nog afwijken. Ook de omvang van de woningen ligt nog niet volledig vast.

De appartementsblokken komen langs de Korte Vondelstraat (B5) en de nieuwe gracht (C1a en C1b). Het appartementsblok langs de Korte Vondelstraat (B5) is gelegen op de kop van een driehoekig bouwblok. De rest van het driehoekige bouwblok (B6) zal worden gerealiseerd als appartement en/of grondgebonden woningen. Op het binnenterrein van het bouwblok (B5/B6) komen onder meer ongebouwde parkeervoorzieningen. Deze parkeervoorzieningen komen op maaiveldniveau onder een dek te staan. Deze dekken worden aan de bovenzijde benut voor tuin/terras ten behoeve van de woningen in het bouwblok B6. In het bestemmingsplan wordt middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om, indien er bij de bouw van de woningen blijkt dat er een ondergrondse parkeerkelder kan worden aangelegd, een parkeerkelder te realiseren in plaats van parkeervoorzieningen op het maaiveld van het binnenterrein. Voorafgaand aan het eventueel realiseren van de parkeergarage zullen enkele onderzoeken moeten worden uitgevoerd.

Langs de Singel komen grondgebonden woningen. Ter plaatse van de nieuwe woningen kunnen parkeervoorzieningen in de eerste bouwlaag worden gerealiseerd.

In het gebied tussen de Singel en het Baanpad wordt aangesloten bij de schaal van Oud

.....

Overdie. Hier past lagere bebouwing: eengezinswoningen van maximaal 3 lagen. De bestaande arbeidershuisjes worden ingepast of vervangen door laagbouw.

Ter plaatse van de nieuwe woningen kunnen parkeervoorzieningen in de eerste bouwlaag worden gerealiseerd.

3.4.2.3 Bijzonder programma

Aan de Korte Vondelstraat is een gemengd programma wenselijk. In de begane grondlaag zijn daarom functies als ambachtelijke bedrijven, watergebonden functies en dienstverlening toegestaan. Voor de overige bebouwing wordt in eerste instantie uitgegaan van wonen. Functiemenging dient hier echter ook mogelijk te zijn.

Dicht bij de binnenstad is gezocht naar mogelijkheden om een extra openbare parkeervoorziening te bouwen. Deze parkeervoorziening gaat onderdeel uitmaken van het parkeren voor de binnenstad, samen met vier al bestaande parkeervoorzieningen. Bezoekers van de binnenstad en van de Schelphoek kunnen in de parkeervoorziening staan. De beste locatie voor een openbare parkeervoorziening is direct aan de Korte Vondelstraat, zodat er geen extra verkeer door de Schelphoek rijdt en de loopafstand naar de binnenstad kort is. Onder de bouwvlakken C1a en C1b wordt een drielaagse parkeergarage aangelegd. In de 1^{ste} laag van deze ondergrondse garage worden parkeerplaatsen voor woningen en bedrijven aangelegd. Dit gedeelte is niet openbaar toegankelijk. De 2^{de} en 3^{de} laag wordt openbaar toegankelijk en dient voor de bezoekers van het gebied. Hier worden in totaal circa 500 openbare plaatsen gerealiseerd.

3.4.2.4 Verkeer

De hoofdontsluiting van het gebied wordt gevormd door een nieuwe verbindingsweg vanaf de Korte Vondelstraat, ten zuiden van bouwvlak B5. De verbindingsweg zal door middel van een brug een verbinding krijgen met het noordelijk deel van de Schelphoek. De kade van de nieuwe gracht zal, behoudens de verbinding naar het noordelijk deel van de Schelphoek, autovrij zijn.

De Boompoortbrug zal in de toekomst worden afgesloten voor autoverkeer, met uitzondering van noodverkeer. De afsluiting van deze brug wordt gekoppeld aan de herstructurering van Oud Overdie. Als de verkeersstructuur wordt aangepast zal er ook een besluit genomen worden over het al dan niet afsluiten van deze brug.



Afbeelding: de Boompoortbrug

Een bijzondere functie in de Schelphoek is de openbare parkeervoorziening aan de Korte Vondelstraat. Deze zal voor veel autoverkeer zorgen. De parkeervoorziening zal daarom apart

worden ontsloten vanaf de Korte Vondelstraat.

Op loopafstand van het plangebied bevindt zich op het Hoofdplein een bushalte voor stadsbus 2.

De kade langs de nieuwe gracht zal alleen toegankelijk zijn voor langzaamverkeer. Bovendien zal de Boompootbrug na de toekomstige afsluiting alleen toegankelijk zijn voor langzaamverkeer. Van de realisatie van de eerder geplande langzaamverkeersbrug over de Singel, in het verlengde van de Catsstraat, wordt naar aanleiding van een aantal ingediende zienswijzen afgezien.

3.4.2.5 Openbare ruimte

De openbare ruimte in het plangebied is beperkt, zoals in een binnenstad met het karakter van een stedelijk centrumgebied verwacht mag worden. In het midden van het plangebied komt een groenvoorziening/pleintje met een speelvoorziening. In het plangebied zullen ook diverse afvalcontainers worden gerealiseerd.

Het water wordt gevormd door de Singel en de nieuwe gracht in het verlengde van de Oudegracht. De Singel blijft aan de zuidzijde qua maat gehandhaafd maar aan de zijde van het Baanpad zal de Singel worden verbreed. Dit is noodzakelijk om hier een aantrekkelijk profiel te realiseren in relatie tot woningbouw aan weerszijden van het water.



Afbeelding: de huidige, in de toekomst te verbreden Singel aan de zijde van het Baanpad

Er zal binnen het plangebied sprake zijn van een drietal bruggen. Deze bruggen zullen voldoen aan de eisen die door het Hoogheemraadschap Hollandsch Noorderkwartier worden gesteld aan kunstwerken. De Molenbrug, een nieuwe brug tussen het Wolfspad en de Baansingel, krijgt een uitneembaar brugdek. De overige bruggen in het plangebied kunnen niet geopend worden.

3.4.2.6 Woonschepen

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de bestaande woonschepen. Op de kade van de Singel zullen tuinen worden aangelegd. De gemeente heeft de wens om deze tuinen een voortuinachtig karakter te geven. Hierover voert de gemeente overleg met de betreffende bewoners van de woonarken.

3.5 Onderbouwing van het plan

De Schelphoek wordt van een binnenstedelijk bedrijventerrein getransformeerd tot een nieuwe woonbuurt van de Alkmaarse binnenstad. De Schelphoek wordt gezien als deel van de

.....

binnenstad met de kenmerkende complexiteit van activiteiten, functies en gebouwen. Er wordt een stedelijk woonmilieu gecreëerd dat aansluit bij de doelstellingen zoals die zijn geformuleerd in de visie op wonen. Met de parkeervoorziening bevat de Schelphoek een belangrijk programmapunt dat het stedelijke karakter van de binnenstad versterkt. Deze ontwikkeling past in de doelstellingen van het beleidsplan verkeer en vervoer.

Al met al past de ontwikkeling van de Schelphoek in het beleid van de gemeente Alkmaar.

In het convenant dat de gemeente op 24 november 2004 heeft afgesloten met het rijk en de provincie Noord-Holland (zie 2.3.7) staat verwoord dat Alkmaar zich inzet om in de periode 2005 tot en met 2009 in totaal 3.400 woningen te realiseren. Het merendeel hiervan (3.000) zal binnenstedelijk ontwikkeld worden. Het bestemmingsplan Schelphoek-Zuid biedt de mogelijkheid om in het gebied Schelphoek een aanzienlijke bijdrage te leveren aan dit binnenstedelijk woningbouwprogramma. Door het toevoegen van circa 450 woningen (waarvan circa 290 in Schelphoek-Zuid) ontstaat een aantrekkelijk woonklimaat.

Het beleid van de gemeente Alkmaar is erop gericht om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig in de eigen woning te laten wonen. De woningen uit het woningbouwprogramma op de locatie Schelphoek zullen daarom op aanpasbaar bouwen worden getoetst, onder andere via de Checklist van de Alkmaarse WAC (WoonAdvies Commissie). Daarnaast stimuleert de gemeente initiatieven voor het realiseren van bijzondere woonvormen en van woon-zorgcombinaties. In het bestemmingsplan zal een mogelijk aanbod van diensten en activiteiten voor met name ouderen op het gebied van zorg en welzijn mogelijk worden gemaakt.

De verkeersaantrekkende werking van de Schelphoek is beperkt. De belangrijkste toevoeging is de openbare parkeervoorziening direct aan de Korte Vondelstraat. Deze is inpasbaar in de huidige plannen voor de Korte Vondelstraat. Door de positie aan de rand van het plangebied heeft de parkeervoorziening geen negatief effect op de woonkwaliteit in de Schelphoek.

4. Milieu

4.1 Geluid

4.1.1 Industrielawaai

In de nabijheid van de locatie liggen de bedrijventerreinen Oudorp/Jaagpad en Overdie. De geluidscontour van Overdie ligt buiten het plangebied. Ook de geluidscontour van het bedrijventerrein Oudorp/Jaagpad ligt buiten het plangebied. De nieuwe zonering is sinds 6 januari 2010 onherroepelijk.

In het bestemmingsplan hoeft geen rekening te worden gehouden met Industrielawaai.

4.1.2 Wegverkeerslawaai

Het beperken van geluidhinder vanwege wegverkeer is geregeld in hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder en hoofdstuk 3 van het Besluit geluidhinder. Volgens de artikelen 74 en 75 heeft iedere weg van rechtswege een zone. Binnen deze langs een weg gelegen zone dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelasting op de gevels van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen, vanwege het wegverkeer. Onder stedelijk gebied wordt bedoeld het gebied binnen de bebouwde kom, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens.

De zones gelden niet voor:

- a. wegen, welke zijn gelegen binnen een als een woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen, waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Binnen de langs een weg gelegen zone dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de te verwachte geluidbelasting op de gevels van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Deze geluidbelasting wordt berekend als een L_{den} , dit is de gemiddelde geluidbelasting over de dag-, avond- en nachtperiode.

Voor nieuwe situaties zijn de te hanteren geluidnormen opgenomen in de artikelen 82 tot en met 85 van de Wet geluidhinder en de artikelen 3.1 en 3.2 van het Besluit geluidhinder. Er is sprake van een nieuwe situatie, indien er binnen de zone van de weg nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd of er een nieuwe weg zal worden aangelegd, dan wel de woningen of de weg reeds zijn geprojecteerd in een na 1 januari 1982 vastgesteld bestemmingsplan.

De voorkeurgrenswaarde bedraagt 48 dB. In geval het akoestisch onderzoek uitwijst, dat de geluidbelasting hoger is dan deze voorkeurgrenswaarde, kan een hogere waarde worden vastgesteld tot een maximum van 53 tot 63 dB. Dit maximum is afhankelijk van het type zonegebied (buitenstedelijk, stedelijk) en de verhouding tussen de woning of een andere geluidgevoelige bestemming en de weg. Een ontheffing kan slechts worden verleend indien maatregelen, welke gericht zijn op het terugbrengen van de geluidbelasting, onvoldoende doeltreffend zijn.

De procedure tot vaststelling van een hogere waarde is opgenomen in hoofdstuk VIIIA, afdeling 1 van de Wet geluidhinder en hoofdstuk 5 van het Besluit geluidhinder.

Door M+P Raadgevende ingenieurs bv is in oktober 2007 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelasting van de akoestisch relevante wegen in en rond het plangebied. Het betreft nieuw te bouwen woningen in een stedelijke situatie. Uit dat akoestisch onderzoek blijkt dat de te verwachten geluidbelasting op bouwblokken B5, B7a en C1a hoger is dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting bedraagt maximaal 62 dB. Het is niet mogelijk om maatregelen te treffen om de geluidbelasting vanwege het wegverkeer te verminderen. Om die reden zal voor deze woningen een hogere waarde dienen te worden vastgesteld. Tevens dient de geluidwering van de gevels van de betrokken woningen dusdanig te worden uitgevoerd, dat voldaan kan worden aan de eisen van het Bouwbesluit met betrekking tot het maximaal toegestane geluidniveau in de geluidgevoelige vertrekken van een woning. Daarnaast stelt de gemeente Alkmaar, bij geluidbelastingen van meer dan 53 dB, eisen aan de situering van de slaapkamer en het afsluitbaar maken van de buitenruimtes.

4.1.3 Parkeergarages

Op grond van het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer gelden er algemene geluidvoorschriften voor zowel de publieke als de bewoners parkeergarage. Deze voorschriften gelden ter plaatse van de gevels van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen.

Door M+P Raadgevende ingenieurs bv is op 5 oktober 2007 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelasting vanwege de parkeergarage, zowel het aan- en afrijdende verkeer alsmede de technische installaties.

Voor wat betreft de te verwachten geluidbelasting vanwege het aan- en afrijden bij de in- en uitgang van de parkeergarage, blijkt dat deze dusdanig hoog zal zijn, dat het noodzakelijk is om bouwtechnische maatregelen aan de in- en uitgang te nemen waarbij de bezoekingang aan de westzijde geheel overkapt dient te worden. Door de overkapping zal de geluidbelasting op de gevels van de daarboven gelegen woningen, voldoende worden gereduceerd. De regels van dit bestemmingsplan maken de bouw van een overkapping van de in- en uitritten mogelijk.

Voor wat betreft de ventilatoren van de luchtuitlaten wordt geadviseerd om in het ontwerp hiervan uit te gaan van een geluidarme uitvoering, zodat geluiduitstraling naar de omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen.

4.2 Bodem

Van oudsher heeft het plangebied een woon- en bedrijfsfunctie gehad en vormde het een onderdeel van de binnenstad. De bestemming van het plangebied veranderde van hoofdzakelijke watergebonden bedrijven en ambachtelijke nijverheid in de tweede helft van de 20^e eeuw in meer grootschalige bedrijvigheid. Historische bebouwing werd vervangen door bedrijfspanden en grachten werden gedempt.

Met name historische bedrijvigheid heeft geleid tot een diffuus verontreinigde bodem die vergelijkbaar is met de bodemkwaliteit van de huidige binnenstad. De diffuse- of gebiedseigen bodemkwaliteit is vastgelegd in de bodemkwaliteitskaart van Alkmaar (Syncera De Straat d.d. 17-02-2005).

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat door het historische gebruik de grond licht tot matig is verontreinigd. De verontreiniging bestaat voornamelijk uit enkel zware metalen en Pak's in de boven- en ondergrond. In het grondwater worden licht verhoogde concentraties aan zware metalen aangetroffen. Echter, verhoogde risico's doen zich bij woon en bedrijfsfunctie niet voor.

De afgelopen jaren zijn meerdere bedrijfslocaties binnen het plangebied onderzocht. De redenen voor onderzoek zijn divers. Bij de aanvraag van een bouw- of milieuvergunning is bodemonderzoek noodzakelijk. Ook vinden er bij transacties en bedrijfsverplaatsingen bodemonderzoek plaats. Bij de afdeling Rom is een tiental onderzoekslocaties bekend. In enkele gevallen is de bodem plaatselijk ernstig verontreinigd.

Inmiddels heeft bodemonderzoek plaatsgevonden in het hele plangebied. In het onderzoek zijn de reeds bekende onderzoeken opgenomen en zonodig geactualiseerd en uitgebreid met de terreindelen waar geen of onvoldoende bekend was van de bodemkwaliteit. Op basis van het nader bodemonderzoek zijn door de ontwikkelaars saneringsplannen ingediend die door het bevoegd gezag Wet bodembescherming zijn goedgekeurd. De saneringsplannen beschrijven op welke wijze de ernstig verontreinigde (deel)locaties worden gesaneerd en waar nodig geschikt worden gemaakt voor de beoogde functies, zoals wegen en wonen met tuin. Bij dergelijke functies is geen sprake van verhoogd risico voor de volksgezondheid en milieu.

Op 23 maart 2006 heeft het bevoegd gezag een goedkeuringsbeschikking afgegeven voor de saneringsplannen. Op basis van de saneringsplannen kan omgevingsvergunning worden verleend. Gelet op het aangepaste masterplan is er sprake van een gewijzigde functie. De saneringsplannen dienden als gevolg van het aangepaste masterplan te worden herijkt en te worden aangepast. Voor het oostelijk deel van het plangebied is daarom op 20 februari 2008 een nieuwe beschikking aangevraagd. Het bevoegde gezag heeft op 22 april 2008 een beschikking verleend.

4.3 Externe veiligheid

Het gebruik, de opslag en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en giftige stoffen kan risico's met zich meebrengen. Voor ruimtelijke projecten in de nabijheid van het gebruik, de opslag en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen moet daarom onderzoek worden gedaan naar individueel (plaatsgebonden)- en/of groepsrisico.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen. Ook vinden er in de nabijheid van het plangebied geen transporten van gevaarlijke stoffen plaats. In het verleden werden er wel gevaarlijke stoffen over het Noordhollandsch kanaal vervoerd maar deze transporten gaan tegenwoordig via het IJsselmeer.

4.4 Water

Voor verdere planontwikkeling is het akkoord van het hoogheemraadschap Noord-Hollands Noorderkwartier noodzakelijk, het zogenaamde wateradvies en de watertoets. Momenteel vindt er overleg plaats met het hoogheemraadschap over het aangepaste Masterplan. Het hoogheemraadschap heeft naar aanleiding van het eerste overleg aangegeven zich op hoofdlijnen te kunnen vinden in het aangepaste Masterplan. Het wateradvies van het hoogheemraadschap (d.d. 18 oktober 2007) is in de bijlagen opgenomen.

Het plangebied grenst aan het boezemwater van de Schermerboezem. Het streefpeil van de Schermerboezem is NAP – 0,50 meter terwijl het maximum boezempeil NAP 0,0 meter bedraagt. Het waterpeil van de boezem schommelt door het jaar heen tussen grofweg NAP – 0,70 meter en NAP – 0,30 meter, met incidenteel hoge waterstanden (NAP 0,0 meter). Bij het

ontwerp en inrichting van het gebied zal rekening worden gehouden met het waterpeil zodat het gebied beschermd is tegen overstroming.

Een deel van het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone van de boezemwaterkering Zeglis-Baansingel. Voor bepaalde werkzaamheden ter plaatse van de waterkering of binnen de beschermingszone is een keuronthefving van het hoogheemraadschap nodig. Met het Hoogheemraadschap heeft inmiddels overleg plaatsgevonden over een ontheffing in het kader van de herontwikkeling van het plangebied.

Door het hoogheemraadschap is het voorstel gedaan voor een nieuw tracé voor de waterkering. In eerste instantie lag het tracé langs de nieuw te realiseren waterkant vanaf de Baansingel naar de Zeglis. In de huidige planopzet is het tracé over een lengte van 150 meter circa 20 meter landwaarts verlegd. In dit bestemmingsplan is de zone van het nieuw tracé van de waterkering opgenomen.

In de huidige situatie bestaat een deel van het plangebied uit water, namelijk de Singel. Het bestaande water heeft een oppervlak van circa 5.230 m². De rest van het plangebied is nagenoeg volledig verhard. In de toekomstige situatie wordt het water uitgebreid doordat er een gracht komt tussen de Oudegracht en de Singel en de Singel op enkele plekken wordt verbreed. Het water in het plangebied wordt in de toekomstige situatie uitgebreid met circa 4.075 m², waardoor het totale wateroppervlak in het plangebied circa 9.305 m² zal bedragen. Het bergend vermogen van het oppervlaktewater neemt daarmee aanzienlijk toe. Daarmee wordt ook voorzien in de afspraak die indertijd is gemaakt om ten behoeve van de realisatie van de nieuwe Friese brug 130 m² water in de Schelphoek te compenseren. De nieuwe gracht zal aansluiten op de Schermerboezem, welke een peil heeft van NAP – 0,50 meter.

In het plan zijn ondergrondse parkeervoorzieningen voorzien. De grondwaterstand mag door de ondergrondse parkeervoorzieningen niet zodanig wijzigen dat dit negatieve effecten voor de gebouwde omgeving veroorzaakt.

Er is door BAM in september 2009 een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd om te zien wat de invloed is van de parkeerkelder op de stroming van het grondwater. Uit dat onderzoek is gebleken, dat zowel in de aanlegfase als in de eindsituatie geen nadelige effecten door de aanleg van de parkeergarage op de grondwaterstand en de grondwaterstroming zullen ontstaan (zie bijlage).

De verkeersbelasting van de straten is zodanig dat de straten kunnen worden afgekoppeld van de riolering. Voor de afvoer van de straten naar het oppervlaktewater dient er wel een randvoorziening, bijvoorbeeld een filter, te worden aangebracht.

Ook de daken van de gebouwen dienen volledig te worden afgekoppeld op het oppervlaktewater. Aandachtspunt is de inpassing van de afvoer in de kademuur. Het is onwenselijk dat hemelwater vanuit het gescheiden stelsel over de kademuur in het oppervlaktewater terechtkomt, dit in verband met de kans op mosgroei. Ook kan er gedacht worden aan bijvoorbeeld het Pluviasysteem waarbij een combinatie wordt gezocht met waterdrukopbouw en fonteinen. Verder dient de uitloging van materialen (o.a. metalen) naar oppervlaktewater te worden voorkomen.

In opdracht van de projectontwikkelaars zal een toegespitst rioolplan aan de hand van de watertoets opgesteld worden. Dit rioolplan zal als basis dienen voor de watervergunning. In

.....

ieder geval zullen de in het maaiveld gelegen parkeerplaatsen in het plangebied niet op HWA-riolering worden aangesloten. In plaats daarvan zal infiltratie worden toegepast.

In een beschikking is door het bevoegd gezag met betrekking tot het lozen van het vrijkomende grondwater ten behoeve van de realisatie van een ondergrondse parkeergarage verklaard, dat vanuit het oogpunt van waterkwaliteitsbeheer tegen deze lozing geen bezwaren zijn. In de beschikking met registratienummer 09.12768 zijn voorschriften verbonden aan de verleende vergunning die strikt moeten worden gevolgd. De werkzaamheden aan de parkeergarage worden gedurende de aanleg van de parkeergarage (in 2010 en 2011) conform deze beschikking uitgevoerd.

4.5 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat bij het nemen van een projectbesluit moet worden voldaan aan grenswaarden voor ondermeer stikstofdioxide en fijn stof. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Deze grens is sinds de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een projectbesluit toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden.

Door de realisatie van een parkeergarage kan op voorhand niet worden bepaald dat het hier gaat om een project dat "niet in betekende mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarom is door M+P Raadgevende ingenieurs bv is op 5 oktober 2007 een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is getoetst of langs de wegen in en nabij het plangebied wordt voldaan aan de gestelde normen uit de Wet luchtkwaliteit. Tevens is er in dat onderzoek rekening gehouden met de planontwikkeling. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd naar de effecten voor wat betreft de verkeersbewegingen en luchtuitlaten van de geprojecteerde parkeergarage.

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek blijkt het volgende:

- in de huidige situatie wordt voor alle stoffen voldaan aan de gestelde grenswaarden;
- ten aanzien van de berekende scenario's geldt dat er in de zichtjaren 2010 en 2020 geen overschrijding van de gestelde grenswaarden plaatsvindt, ook niet als gevolg van het plan;
- vanwege het verkeer, van en naar de parkeergarage, zijn er geen overschrijdingen van de gestelde grenswaarden te verwachten.

Gelet op het bovenstaande is er in het kader van de luchtkwaliteit geen bezwaar om het plan te realiseren.

4.6 Hoofdleidingen en straalpaden

In het plangebied liggen verscheidene leidingen van nutsbedrijven, die belangrijk zijn voor de gehele stad en omgeving . Voor deze ondergrondse hoofdinfrastructuur zal bij de verdere

.....

.....

uitwerking van de plannen rekening moeten worden gehouden. Er zijn echter geen hoofdgasleidingen en straalpaden in het gebied gelegen.

4.7 Ecologie

In 2002 is door ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot een inventarisatie gedaan naar de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten in de Schelphoek. Er zijn twee soorten muurplanten gevonden die beschermd zijn in het kader van de flora- en faunawet. Deze bevinden zich op de kades bij de Wolfsbrug over de Vondelstraat. Daarnaast zijn vier soorten vleermuizen aangetroffen die beschermd zijn volgens de habitat richtlijn.

In het najaar van 2005 is de inventarisatie uit 2002 geactualiseerd door ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot (zie bijlage). Ten opzichte van de situatie in 2002 blijkt dat er zich geen noemenswaardige veranderingen in de populaties van de muurplanten hebben voorgedaan. De oorzaak van de verdwijning van enkele exemplaren is waarschijnlijk het gevolg van klimatologische omstandigheden of omdat de destijds al niet florissant ogende exemplaren het klaarblijkelijk niet hebben kunnen volhouden. Tijdens de actualisatie zijn drie vleermuissoorten aangetroffen. De in 2002 aanwezige vierde vleermuissoort bestond indertijd uit 1 exemplaar. Ten opzichte van 2002 zijn er wat minder exemplaren vleermuizen aangetroffen. Dat heeft mogelijk te maken met de kortere inventarisatieperiode maar ook omdat een deel van het plangebied minder aantrekkelijk is voor vleermuizen. Ook voor overige zoogdieren is het plangebied in waarde verminderd maar de egel en de huisspitsmuis komen waarschijnlijk wel in het plangebied voor.

Door de groeiplaatsen van beschermde muurplanten te ontzien bij toekomstige werkzaamheden kan worden voorkomen dat voor deze planten ontheffing moet worden aangevraagd. Indien deze groeiplaatsen niet kunnen worden ontzien zal er een ontheffing moeten worden aangevraagd en zullen er mitigerende maatregelen moeten worden getroffen (bijvoorbeeld translocatie).

Voor de eventueel aanwezige foeragerende vleermuizen hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd omdat de 'gunstige staat' van de vleermuissoorten niet in het geding komt. Het huidige foerageergebied (met name waterpartijen) wordt nauwelijks aangetast. Ter compensatie van de gesloopte gebouwen kunnen bij nieuwbouw vleermuisvriendelijke maatregelen worden getroffen.

Het Flora en fauna onderzoek is in augustus 2009 nogmaals door een deskundige beoordeeld om te zien of het onderzoek nog actueel is. Geconcludeerd is dat het onderzoek nog actueel is.

In februari 2004 is door de gemeente een inventarisatie gemaakt van de bomen in het plangebied. Hierin is de boomgroep op de hoek van de Singel bij de Wolfsbrug aangemerkt als 'waard om te behouden': De bomen bij de Wolfsbrug worden in het plan behouden. De bomen langs de Schelphoek en op het perceel aan de Korte Vondelstraat worden niet waardevol geacht en worden dan ook niet behouden.

4.8 Archeologie

Het gehele plangebied is door het college van de gemeente Alkmaar aangewezen als archeologisch belangrijk gebied (nota Stadsarcheologie op het goede spoor, juni 1992), terwijl ook de provincie Noord Holland het gebied van hoge archeologische waarde acht (zie de

.....

provinciale Cultuur Historische Waardenkaart). Aan vergunningen voor bodemingrepen kunnen dan ook door de gemeente voorwaarden worden verbonden ten aanzien van behoud in situ dan wel het door de initiatiefnemer voor zijn kosten laten uitvoeren van een archeologisch onderzoek door een daartoe gecertificeerd archeologiebedrijf. In 2006 en eind 2009 is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek is gebleken dat zich geen archeologische waarden (meer) in het plangebied bevinden. Deze zijn hoofdzakelijk verstoord door het historisch gebruik en voor zover aanwezig inmiddels opgegraven.

4.9 Bedrijven in of nabij het plangebied

Vanuit de bedrijventerreinen Oudorp/Jaagpad en Oud Overdie liggen geen milieuhindercontouren over het plangebied.

In de nabijheid van het plangebied Schelphoek is een aantal bestaande bedrijven. Deze bedrijven voeren nauwelijks milieubelastende activiteiten uit. Deze bedrijven behoren tot categorie 1 en 2 van de bij dit bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijven in deze categorieën zijn goed te combineren met woningbouw.

In het plangebied is ruimte voor enkele nieuwe, kleine, bedrijven categorie 1 en 2. Om dit mogelijk te kunnen maken krijgt de begane grond verdieping van enkele bouwblokken een aanzienlijk grotere verdiepingshoogte dan standaard is vereist. Dit om eventuele geluidsisolerende voorzieningen mogelijk te maken.

5. Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan alle bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daaruit volgende aanvullende regelingen. De Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stellen de digitalisering van ruimtelijke plannen en besluiten volgens daartoe gestelde standaarden verplicht.

Het 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. De digitale versie prevaleert.

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2008, en er is tevens een digitaal plan.

5.2 Regels

Dit bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand, regels en een toelichting. Het GML-bestand bevat de verbeelding, waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Verbeelding (plankaart)

Op de verbeelding van de plankaart wordt door middel van letters, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de mogelijke bouwhoogtes/volumes staan aangegeven. De kaart heeft, in samenhang met de regels, een juridisch bindend karakter. Als ondergrond is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de plankaart te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. De kaarten zijn voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het bestemmingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de plankaart weergegeven.

Regels (voorheen voorschriften)

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-dubbeltelbepaling zijn opgenomen in het Bro2008 met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan.

.....

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 (voorheen ontheffing)
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels (voorheen ontheffing)
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning)
- Omgevingsvergunning voor het slopen (voorheen sloopvergunning)
- Wijzigingsbevoegdheid

In de bestemmingsomschrijving is beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels is 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 zijn maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde. In een aantal gevallen is een afwijking van bepalingen in de eerder genoemde leden als direct recht mogelijk, in andere gevallen moet het dagelijks bestuur een besluit nemen om af te wijken van de regels uit het bestemmingsplan.

In de specifieke gebruiksregels zijn nadere bepalingen gegeven over 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 Beschrijving van de bestemmingen

De bestemmingen van het onderhavige bestemmingsplan zijn geregeld (in alfabetische volgorde) in de artikelen 3 tot en met 8:

Artikel 3	Groen
Artikel 4	Verkeer
Artikel 5	Water
Artikel 6	Wonen
Artikel 7	Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)
Artikel 8	Waarde - Cultuurhistorie (dubbelbestemming)
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

In totaal worden binnen het plangebied 4 bestemmingen en 3 dubbelbestemmingen onderscheiden. De dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” waarborgt de archeologische waarde van het gebied. De dubbelbestemming “Waarde – Cultuurhistorie” waarborgt de cultuurhistorische waarde van het gebied. De dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” geeft aan dat de gronden naast het in de voorafgaande artikelen bepaalde ook als waterkering fungeert.

5.4 Aanvullende en algemene bepalingen

Hoofdstuk 3 van de regels regelt een aantal bepalingen, dat voor het hele plangebied geldt.

In artikel 10 is de antidubbelbelbepaling opgenomen. In artikel 11, de algemene gebruiksregels, is het toegelaten gebruik van de bebouwing en de gronden geregeld.

De algemene afwijkingsregels (artikel 12) zorgen voor flexibiliteit van het plan. Deze afwijkingsregels zijn niet specifiek op één bestemming gericht; zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen.

In artikel 13, overige regels, is het omgevingsvergunningstelsel voor het aanleggen ter bescherming van archeologische waarden opgenomen.

In hoofdstuk 4 van de regels is in artikel 14 het overgangsrecht opgenomen. Artikel 15 heeft ten doel de rechtstoestand tijdens de overgangsfase vast te leggen.

In het laatste artikel 16 wordt de titel weergegeven waarmee de regels dienen te worden aangehaald, te weten 'regels van het bestemmingsplan "Schelphoek-Zuid" van de gemeente Alkmaar'.

6. Uitvoerbaarheid

De ontwikkelaar heeft alle gronden die benodigd zijn voor de ontwikkeling van het plan aangekocht. Alle risico voor de ontwikkeling van de Schelphoek ligt bij de twee private ontwikkelaars.

De koopsom voor de openbare parkeerplaatsen is volgens budget gedekt. De kosten voor de eventuele verplaatsing van de twee woonschepen uit de Turfmarkt zullen worden opgelost binnen de begroting van de gemeente.

De openbare ruimte wordt turn-key opgeleverd.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Over het voorontwerp bestemmingsplan heeft inspraak plaatsgevonden. Het plan heeft van donderdag 3 januari 2008 t/m woensdag 13 februari 2008 ter inzage gelegen.

In de periode dat het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk te reageren. Van deze gelegenheid hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

1. A. de Gooijer, Baanpad 13, ingekomen op 13 februari 2008;
2. H. D. E. Bos en H. de Visser namens de Historische Vereniging Alkmaar, ingekomen op 13 februari 2008.

De opmerkingen worden hieronder weergegeven en voorzien van een antwoord van de gemeente.

1. A. de Gooijer

1.1 Opmerking

De inspreker verwijst naar het Masterplan Schelphoek waarin de grote historische waarde van de Boompootbrug zou zijn beschreven. Dit in verband met de voormalige functie als één van de belangrijkste vroegere toegangspoorten van de stad. De inspreker noemt dat in het verslag door GS is aangegeven dat de Boompootbrug geen cultuur historisch waardevol beschermd stadsgezicht en/of monument is. De inspreker vraagt zich af waar deze tegenstrijdigheid vandaan komt en waarom de Boompootbrug nog geen beschermd stadsgezicht dan wel monument is.

Antwoord

Opgemerkt wordt dat de Boompootbrug niet is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Schelphoek-Zuid.

Zoals ook in het door de inspreker bedoelde goedkeuringsbesluit van bestemmingsplan Schelphoek (Gedeputeerde Staten, 2006) is aangegeven behoort de Boompootbrug niet tot beschermd stads- en dorpsgezicht en is de brug niet aangewezen als monument. Er is gelet op de omgeving van de brug ook geen aanleiding om het gebied van de brug als beschermd stads- en dorpsgezicht aan te wijzen. De gemeente erkent dat de brug historische waarde heeft maar dat impliceert niet dat de brug als monument dient te worden aangewezen.

1.2 Opmerking

De inspreker vindt dat er geen rekening wordt gehouden met zichtlijnen vanaf de diverse wegen en de Singel naar de Boompootbrug. De brug zou volgens de inspreker totaal opgesloten worden door de geplande bebouwing.

Antwoord

Opgemerkt wordt dat de Boompootbrug en het te herontwikkelen gebied ten zuidwesten van de Boompootbrug (aan de overzijde van de Singel) niet zijn gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Schelphoek-Zuid. Deze gebieden liggen binnen het reeds onherroepelijke bestemmingsplan Schelphoek uit 2006. Het nu voorliggende bestemmingsplan leidt ten opzicht van het geldende bestemmingsplan niet tot veranderingen aan de Boompootbrug en de zichtlijnen op deze brug.

Na de ontwikkeling van Schelphoek zal de Boompoortbrug vanaf diverse locaties in de omgeving zichtbaar blijven, namelijk vanaf het Noordhollands Kanaal, Zeglis, Voormeer, de Singel en delen van de oevers van de Singel. De belangrijkste zichtlijn Zeglis-Voormeer blijft gehandhaafd. Bovendien zal de waterpartij aan de westzijde van de Boompoortbrug worden verbreed terwijl de huidige waterpartij ten oosten van de Boompoortbrug gehandhaafd blijft. De boog rond de brug wordt daardoor weer zichtbaar gemaakt. De Boompoortbrug zal derhalve niet worden opgesloten door de geplande bebouwing.

1.3 Opmerking

De inspreker vindt vanuit bouwkundig oogpunt dat de diepte van 20 meter van het als W2 bestemde bouwvlak voor eengezinswoningen het minimum is voor wat betreft bruikbaarheid en beleving vanuit de omgeving. Dat zou ook zichtbaar zijn bij het andere bebouwingsvlak in woongebied W2. De inspreker vindt de geplande bebouwing in de taps toelopende kavel leidt tot een slechte oplossing die tot verrommeling van het gebied leidt. De inspreker pleit om de taps toelopende kavel tot een breedte van 20 meter onbebouwd te laten. De inspreker vindt het jammer dat de laagbetaalden nu in de overgebleven hoekjes worden weggestopt.

Antwoord

In het bestemmingsplan Schelphoek-Zuid komt geen bestemming Woongebied W2 voor. In het onherroepelijke bestemmingsplan Schelphoek uit 2006 komt deze bestemming wel voor. Aangenomen wordt dat de inspreker het bouwvlak D1c met de aangrenzende gronden tot aan de Singel bedoeld. Dat is in het nu voorliggende bestemmingsplan Schelphoek-Zuid geprojecteerd op de locatie waar volgens het bestemmingsplan Schelphoek uit 2006 de bestemming W2 geldt. De bebouwingsmogelijkheden worden in de nu voorliggende bestemmingsplanherziening niet wezenlijk veranderd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De breedte tussen het Baanpad en de Singel bedraagt ter plaatse van bouwvlak D1c circa 12 tot 21 meter. In dit gedeelte is een bouwvlak opgenomen waarin de woningen worden gerealiseerd. Het bouwvlak ligt aan de zijde van het Baanpad in dezelfde rooilijn als de bestaande woningen langs het Baanpad. De breedte van het bouwvlak is voldoende voor het realiseren van woningen met voldoende bouwdiepte. Er blijft daarbij voldoende ruimte over voor het realiseren van tuinen dan wel een openbare oever. Er is derhalve geen aanleiding om de door de inspreker bedoelde grond onbebouwd te laten. Ten aanzien van de opmerking dat laagbetaalden in de overgebleven hoekjes worden gestopt wordt opgemerkt dat het hier gaat om grondgebonden woningen die langs de monumentale Singel komen te liggen.

1.4 Opmerking

De inspreker merkt op dat de voorgevelrooilijn van de geplande bebouwing in het woongebied W2 is doorgetrokken met vanuit de bestaande rooilijn vanuit Zeglis. Volgens de inspreker komt de ronde woontoren daardoor ook in deze rooilijn te staan. Dit zou volgens de inspreker totaal onduidelijk zijn aangezien de ronde vorm van de woontoren zich uitstekend leent als solitaire plaatsing maar een aanfluiting wordt wanneer het onderdeel uitmaakt van een doorlopende rechte rooilijn. De inspreker vindt dit stedenbouwkundig knoeien.

Antwoord

In het bestemmingsplan Schelphoek-Zuid komt geen bestemming Woongebied W2

voor. Aangenomen wordt dat de inspreker het bouwvlak D1c bedoeld. Tevens wordt aangenomen dat de inspreker de zijgevelrooilijn van de geplande bebouwing bedoeld in plaats van de voorgevelrooilijn.

De door de inspreker bedoelde ronde toren staat momenteel al in een rooilijn, namelijk die van Zeglis 5 t/m 10. Het realiseren van de bebouwing in bouwvlak D1c tot aan deze rooilijn versterkt deze bestaande rooilijn. Zodoende wordt er een relatie gelegd met de bestaande woonbuurt aan de andere zijde van het Baanpad en ontstaat er een uniform beeld langs Zeglis.

1.5 Opmerking

De inspreker vreest dat het uitzicht van de woontoren in de toekomst beduidend minder zal zijn waardoor wellicht financiële schade bij de verkoop van het appartement ontstaat. De inspreker verwacht dat het compleet volbouwen en het verdwijnen van het groene karakter nabij de brug het woongenot van de inspreker zal aantasten.

Antwoord

Het bouwvlak D1c is in het nu voorliggende bestemmingsplan Schelphoek-Zuid geprojecteerd op de locatie waar volgens het bestemmingsplan Schelphoek uit 2006 de bestemming W2 geldt. De bebouwingsmogelijkheden worden in de nu voorliggende bestemmingsplanherziening niet wezenlijk veranderd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid het college van Burgemeester en Wethouders te verzoeken eventuele planschade te vergoeden.

1.6 Opmerking

De inspreker verzoekt om een betere stedenbouwkundige oplossing toe te passen die het potentieel van de locatie beter benut, zoals watergebonden woningen en meer groenvoorzieningen langs de brug.

Antwoord

Het oude masterplan was een grootstedelijk plan, met grote appartementenblokken en veel ondergronds parkeren. Ook in Overdie (deelplan D) stond toen aansluitend aan het oude werfgebouw in de zuidhoek aan het water een appartementengebouw en werd er gebouwd parkeren gerealiseerd. Daarnaast stonden er in deelplan D een aantal grondgebonden woningen aan het water en aan het Baanpad.

Dit plan is vanwege diverse argumenten sterk veranderd: kosten, markt, en een nieuwe visie die meer aansluit op gewenste kleinschaligheid en levendigheid van de binnenstad en van grondgebonden woningen.

De ambitie van het huidige masterplan is om een binnenstedelijk milieu te creëren met een hoogwaardige uitstraling. Door het maken van kleinschaligheid en pandsgewijsheid van de bebouwing, de Singel, en de doorgetrokken gracht gaat het gebied ook daadwerkelijk bij de Alkmaarse binnenstad horen.

In het nieuwe masterplan sluiten de woningen in gebied D1 aan op de binnenstad en ook op de kleinschalige structuur van de arbeiderswoningen in Overdie. Overdie heeft drie randen: de waterrand, de Baansingel en het Baanpad.

De welstandscriteria geven hiervoor richtlijnen die in het ontwerp zijn toegepast.

Er staat een kleine rij bestaande arbeiderswoningen aan het Baanpad. Daar wordt in maat en schaal met de nieuwbouw op aangesloten.

In het binnengebied wordt deels op eigen terrein, en deels in de openbare ruimte geparkeerd. Zoals dat ook in binnenstedelijke gebieden gebeurt. De hoeveelheid

woningen is ook afgenomen waardoor ondergronds parkeren hier onnodig is. De woningen die op de waterrand van de Singel staan, markeren de grens van de oude binnenstad. In het masterplan zijn de openheid en de continuïteit van de Singel belangrijke onderdelen. De woonschepen die aan de buitenoever van de Singel liggen, worden in het Overdie deel als het ware doorgezet als 'woonschepen op het droge' (zie ook de welstandcriteria). De woningen vormen hier geen rijtje, maar zijn losse objecten. Er is dan ook bewust geen tuin aan de waterkant gemaakt, maar de woningen staan direct in het water, en hebben een waterterras. Deze waterwoningen zijn vormgegeven als blokjes die op een stevige kadeplint staan. Ze horen duidelijk bij het water en wijken in vorm en beeld af van de rijtjes woningen die aan de overzijde van de Singel en in Overdie staan. De gemeente ziet gelet op het voorgaande geen aanleiding om een andere stedenbouwkundige oplossing toe te passen.

1.7 Opmerking

De inspreker merkt op dat er geen ruimte is gereserveerd voor een kinderspeelplaats.

Antwoord

In het Masterplan en in paragraaf 5.2.4 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat er op het pleintje ten zuiden van bouwvlak C1 (b) speelruimte komt. Speelvoorzieningen zijn toegestaan binnen de bestemming Wonen.

2. **H. D. E. Bos en H. de Visser namens de Historische Vereniging Alkmaar**

2.1 Opmerking

De insprekers geven aan in grote lijnen te kunnen instemmen met het bestemmingsplan Schelphoek Zuid als uitwerking van het in 2007 gewijzigde Masterplan. De gewijzigde planvorming sluit volgens de vereniging meer aan op de visie die de vereniging in 2003 heeft opgesteld en er is meer respect zijn voor de grote cultuurhistorische waarde van het gebied.

Antwoord

Het doet de gemeente deugd dat de Historische Vereniging in grote lijnen kan instemmen met het bestemmingsplan. De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Opmerking

De insprekers spreken hun zorg uit over de handhaving van de (beeld)kwaliteit van de Singelrand. Dit in verband met het verloren gaan van gesloten bouwblokken en de vrijheid die de wetgever biedt ten aanzien van uitbouwen e.d. De insprekers geven aan er vertrouwen in te hebben dat er bij de als rijksmonument aangewezen Singel passende bebouwing wordt gerealiseerd maar zijn bevreesd voor de periode er na. De insprekers doen twee suggesties om meer regie te houden op de beeldkwaliteit van de Singelrand:

1. De Schelphoek zou als onderdeel van de oude vestigingstad als beschermd stads- en dorpsgezicht kunnen worden aangewezen. In een dergelijk gebied zijn namelijk geen vergunningsvrije bouwwerken toegestaan. De gemeente kan zodoende via welstandstoetsing de mogelijkheid hebben om de kwaliteit in het gebied te handhaven. De insprekers verzoeken om te laten onderzoeken of het gebied van het beschermd stadsgezicht kan worden uitgebreid tot de gehele voormalige vestigingsstad.
2. Het opnemen van een kettingbeding in de privaatrechtelijke aankoopcontracten

.....

van de woningen zodat geregeld kan worden wat wel en niet mag in de achtertuin ten aanzien van optionele bouwwerken en erfafscheidingen. Het zou daarbij wenselijk zijn dat de architect deze optionele uitbreidingen en toevoegingen ontwerpt. Opgemerkt wordt dat deze mogelijkheid los staat van het bestemmingsplan.

Antwoord

De gemeente erkent dat op grond van het Besluit omgevingsrecht bepaalde bouwwerken vergunningsvrij en dus zonder toets aan het bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd. Ten aanzien van de door de insprekers genoemde suggesties overweegt de gemeente het volgende.

Algemeen: beide suggesties hebben betrekking op het toepassen van instrumenten buiten het bestemmingsplan. Afgezien van de vraag of de gemeente de suggesties opvolgt, zullen zij niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 1: De gemeente heeft niet in overweging om het gebied tot beschermd stadsgezicht aan te wijzen.

Ad 2: Ten aanzien van privaatrechtelijke aankoopcontracten geldt dat deze geen beperking kunnen opleveren ten aanzien van hetgeen al middels wetgeving mogelijk is gemaakt.

Tenslotte wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan in het kader van artikel 3.1.1 Bro-overleg is voorgelegd aan de Rijksdienst voor Monumentenzorg. Zij hebben gekeken naar het plan en geen opmerkingen over dit onderwerp geuit.

2.3 Opmerking

De insprekers vinden dat de bebouwingsgrens van de woningen zou moeten samenvallen met de werkelijke bouwgrens van het ontwerp van de woningen om de mogelijkheid van aanbouwen zoveel mogelijk te beperken. De ruimte voor bergingen zou zoveel mogelijk binnen de woning opgelost moeten worden zodat de bouw van vrijstaande bergingen wordt voorkomen.

Antwoord

De door insprekers bedoelde bouwgrens in het bestemmingsplan valt samen met de bouwgrens in het ontwerp van de woningen. De door de insprekers bedoelde tuinen hebben een tuindiepte van circa 6 meter. Het oprekken van de bouwgrens richting de Singel leidt tot te kleine tuinen. Bovendien bestaat ook in dat geval nog steeds de mogelijkheid om vergunningsvrije bouwwerken te realiseren. In het bestemmingsplan kunnen geen beperkingen worden opgelegd ten aanzien van vergunningsvrije bouwwerken.

Opgemerkt wordt dat in het ontwerp van de woningen rekening wordt gehouden met inpandige garages. Deze inpandige garages kunnen fungeren als stallingruimte voor de auto en als berging.

2.4 Opmerking

De insprekers merken op dat de doorlopende steigers langs de Singel niet ten koste van het huidige wateroppervlak zouden gaan. Bovendien zou de steiger niet mogen doorlopen langs de zogenaamde bastionwoningen en zeker niet langs het als groen bestemde deel van de Singel.

Antwoord

Het bestemmingsplan is inmiddels aangepast. Langs de Singel worden geen steigers gerealiseerd, wel komen er balkons bij bouwvlak D1a. De balkons bij bouwvlak D1a zijn

.....

.....

niet voorzien ter plaatse van bestaand water van de Singel. Bovendien leidt een balkon niet tot minder water aangezien een balkon boven de waterspiegel ligt.

Opgemerkt wordt dat het bestemmingsplan in het kader van artikel 3.11 Bro-overleg is voorgelegd aan de Rijksdienst voor Monumentenzorg. Zij hebben gekeken naar het plan en geen opmerkingen over dit onderwerp geuit.

2.5 Opmerking

De insprekers merken op dat zij de voorgenomen gemetselde keerwand tussen tuin en steiger niet in het bestemmingsplan tegenkomen.

Antwoord

Het bestemmingsplan voorziet binnen de bestemming Wonen in de functies tuin en water, ten behoeve waarvan bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gerealiseerd. Ook binnen de bestemming Water zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. De bedoelde keerwanden kunnen derhalve gerealiseerd worden.

2.6 Opmerking

De insprekers verzoeken om de ruimte tussen de blokken B7a en B7b te vergroten ten koste van de groene ruimte (G) door blok B7a naar het westen te verschuiven. Zodoende ontstaat er een bredere opening, welke ook groen bestemd zou moeten worden en als groen element functioneert in de zichtlijn vanaf de Vondelstraatbrug.

Antwoord

Aangenomen wordt dat de insprekers de Wolfsbrug bedoelen. Het voorstel leidt tot een versnippering van groen en een verkleining van het groen bij de Wolfsbrug. Stedenbouwkundig heeft het de voorkeur om één stevige groenstrook te realiseren boven twee kleinere stukken, daar de zeggingskracht van twee kleinere stukken geringer is.

2.7 Opmerking

De insprekers vinden het wenselijk om bij blok B7 een goot- en nokhoogte aan te geven, zoals bij blok B6. De insprekers wijzen er op dat in de welstandscriteria is aangegeven dat kappen gewenst zijn en vinden dat dit ook in het bestemmingsplan gestimuleerd zou moeten worden. De schetsvoorstellen voor het blok zouden uitgaan van kappen maar de insprekers vinden dit geen garantie dat voorkomen wordt dat er in de toekomst alsnog platte daken worden gerealiseerd. Voor de handhaving van de beeldkwaliteit zou het essentieel zijn dat in het bestemmingsplan differentiatie tussen nok- en goothoogte aan de Singelrand wordt vastgelegd. De insprekers merken nog op dat de gewenste aansluiting met de binnenstad vereist dat ook de bestemmingsplanregels betreffende nok- en goothoogte meer op elkaar worden afgestemd.

Antwoord

In de welstandscriteria is aangegeven dat de dakvorm vrij is en dat eventuele kappen binnen de maximale bouwhoogte vallen. Het is dus niet zo dat kappen worden voorgeschreven. Er is dan ook geen aanleiding om in het bestemmingsplan een nok- en goothoogte voor te schrijven.

2.8 Opmerking

De insprekers vinden de bebouwingsbepaling in artikel 7 lid 3 onder c van de regels (aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot 50 m² per woning, met een maximum van 50% per erf) te ruim is, voor zover die erven aan het openbare water grenzen.

Antwoord

Het voor maximaal 50% bebouwen van het erf komt overeen met het bepaalde ten aanzien van vergunningsvrije bouwwerken. Gelet op de grootte van tuinen langs het water zal 50 m² ten aanzien van aan- en uitbouwen en bijgebouwen per woning niet aan de orde zijn bij tuinen langs het water.

2.9 Opmerking

De insprekers vinden dat bij de nadere eisen ten aanzien van bijgebouwen in artikel 7 van de regels ook de positie van bijgebouwen ten opzichte van het water een rol zou moeten spelen.

Antwoord

Deze nadere eisen hebben geen betrekking op vergunningsvrije bouwwerken. Aangezien de bijgebouwen op de achtererven vergunningsvrij kunnen worden gerealiseerd is het niet mogelijk om nadere eisen ten aanzien van de positie van bijgebouwen op te nemen in de nadere eisen.

2.10 Opmerking

De insprekers bevelen aan om in de bebouwingsbepalingen expliciet te verwijzen naar de welstandscriteria.

Antwoord

Bouwplannen dienen op grond van de Wabo altijd getoetst te worden aan de redelijke eisen van welstand, ongeacht een verwijzing in het bestemmingsplan. Een dergelijke verwijzing is voorts juridisch niet toegestaan en zal daarom ook niet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Wel is in paragraaf 2.4.7 van de toelichting een verwijzing opgenomen naar de welstandsnota en de welstandscriteria.

2.11 Opmerking

De insprekers merken op dat de plankkaart nog niet aangeeft of de kade langs de nieuwe gracht al dan niet versmald is naar 9 of 9,5 meter. Dit zou in de laatste klankbordgroepvergadering zijn aangegeven.

Antwoord

De maat van de kade wordt bepaald door meting op de verbeelding. Hieruit blijkt dat de kade een maat van circa 10 meter heeft.

2.12 Opmerking

De insprekers vinden dat ter plaatse van het gedeelte waar aan beide zijden woningen met de achterzijde aan de Singel grenzen de ruimte voor steigers niet ten koste van de waterbreedte van de aangekondigde verbreding van de Singel zou mogen gaan.

Antwoord

Het bestemmingsplan is inmiddels aangepast. Langs de Singel worden geen steigers gerealiseerd, met uitzondering van balkons bouwvlak D1a. Deze balkons bij bouwvlak

.....

D1a zijn niet voorzien ter plaatse van bestaand water van de Singel. De Singel blijft na verbreding en balkons voldoende vaarbreedte houden.

2.13 Opmerking

De insprekers verzoeken om in de gevelwand van de Korte Vondelstraat een lichte knik aan te brengen, zoals ook aan de overzijde het geval is.

Antwoord

In het ontwerp van bouwvlak B5 is geen knik voorzien. Er is uitgegaan van een rechte gevelwand. Er is derhalve geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.14 Opmerking

De insprekers merken op dat de grenzen tussen privé en openbaar gebied nog niet op de plankaart zijn aangegeven. Dit zou vooral van belang zijn in het gebied tussen Baanpad en de Singel.

Antwoord

Een bestemmingsplan kan geen eigendomsverhoudingen regelen. De grenzen tussen privé en openbaar gebied kunnen derhalve niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

2.15 Opmerking

De insprekers noemen dat in het bestemmingsplan geen minimale hoogtes van bruggen zijn genoemd. Dit zou onder meer van belang zijn bij rondvaartboten. Tevens achten de insprekers het van belang als vermeld wordt welke bruggen al dan niet geopend kunnen worden.

Antwoord

In de toelichting van het bestemmingsplan is vermeld welke bruggen geopend kunnen worden. Verder voldoen de bruggen aan de eisen van het Hoogheemraadschap Noorderkwartier.

.....

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro (voorheen artikel 10)

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorontwerp bestemmingsplan aan de volgende instanties gezonden.

1. Provincie Noord-Holland;
2. Ministerie van Verkeer en Waterstaat;
3. Ministerie van VROM;
4. Hoogheemraadschap Hollandsch Noorderkwartier;
5. Rijksdienst voor Archeologie Cultuur en Landschap en Monumenten;
6. NV PWN;
7. NUON;
8. Gasunie West;
9. KPN;
10. Animo;
11. Historische Vereniging Alkmaar;
12. Brandweer;
13. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord;
14. Politie Noord-Holland Noord;
15. Woonadviescommissie.

Aan de overlegpartners is verzocht te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan. De adressanten onder 1, 3, 4, 6, 12 en 13 hebben gereageerd. De artikel 3.1.1.-reacties van deze adressanten zijn in deze paragraaf weergegeven en beantwoord. De adressant onder 11 heeft een inspraakreactie ingediend (zie paragraaf 8.2) terwijl de adressant onder 3 mede heeft gereageerd namens adressant 2.

1. Provincie Noord-Holland

1.1 Opmerking

De adressant geeft aan dat het plan in overeenstemming is met het Ontwikkelingsbeeld Streekplan Noord-Holland Noord. De adressant constateert tevens dat er voldoende onderzoek is gedaan naar de stedenbouwkundige, milieukundige en andere voor het plan relevante aspecten.

Antwoord

De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Ministerie van VROM, mede namens andere Rijksdiensten

3.1 Opmerking

De adressant verzoekt om de berekeningen ten aanzien van het onderzoek luchtkwaliteit zo nodig te actualiseren en toe te spitsen op nieuwe ontwikkelingen die voortvloeien uit het bestemmingsplan. Tevens verzoekt de adressant om de resultaten van het eventuele onderzoek luchtkwaliteit als bijlage bij het bestemmingsplan neer te leggen. Ook wijst de adressant er op dat de Wet luchtkwaliteit per 15 november 2007 in werking is getreden. Het onderzoek luchtkwaliteit zou aan deze regels moeten worden getoetst.

Antwoord

In het kader van dit bestemmingsplan is een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd dat is toegespitst op de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan Schelphoek-Zuid mogelijk worden gemaakt. Het onderzoek voldoet aan de Wet luchtkwaliteit. Uit het onderzoek is gebleken dat er in het kader van de luchtkwaliteit geen bezwaar is om de in het

.....

bestemmingsplan beoogde ontwikkelingen te realiseren.

Het onderzoek is als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd.

3.2 Opmerking

De adressant vindt dat de uitgangspunten van het onderzoek externe veiligheid niet zijn beschreven en dat de resultaten van het onderzoek maar heel globaal blijken uit de beschreven conclusies. De adressant meent dat het onderzoek in de toelichting samengevat dient te worden en als bijlage onderdeel van het plan moet gaan uitmaken.

Antwoord

Inmiddels worden er geen gevaarlijke stoffen meer over het Noordhollandsch kanaal getransporteerd. Het aardgascondensaat uit Den Helder gaat nu via het IJsselmeer. Het verrichte onderzoek is daardoor niet meer relevant. Paragraaf 4.8 van de toelichting is aangepast.

3.3 Opmerking

De adressant merkt op dat in de beschrijving van de Nota Mobiliteit een beschrijving ontbreekt van de met het beleid te bereiken resultaten en het beleid dat gericht is op de decentrale overheden.

Antwoord

De beschrijving van de Nota Mobiliteit in paragraaf 3.1 van de toelichting is naar aanleiding van de opmerking van de adressant worden aangevuld.

3.4 Opmerking

De adressant verzoekt om het akoestisch onderzoek als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen.

Antwoord

Het onderzoek is als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan toegevoegd.

3.5 Opmerking

De adressant adviseert om een beschrijving van de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater toe te voegen.

Antwoord

Het hoogheemraadschap heeft ook gereageerd in het kader van het artikel 3.1.1 overleg. Het hoogheemraadschap heeft geen opmerking hierover gemaakt. Er bestaat dus geen aanleiding om een beschrijving van het grond- en oppervlaktewater toe te voegen.

3.6 Opmerking

De adressant merkt op dat in het bestemmingsplan geen paragraaf verkeer en vervoer is opgenomen. Het totale aspect verkeer en vervoer zou behandeld kunnen worden indien de volgende onderdelen worden toegevoegd:

1. geprognosticeerde verkeersintensiteiten van het plangebied;
2. de effecten van de planontwikkeling op de ontsluitende wegen in relatie tot de capaciteit en de verkeersveiligheid;
3. de belasting van de aansluitingen op het hoofdwegennet in verband met de verplichtingen die artikel 122 van de Wet geluidhinder aan de wegbeheerder

.....

oplegt om de geluidsniveaus te beheren en een toename van de belastingen teniet te doen;

4. een beschrijving van de ontsluiting door het openbaar vervoer.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking van de adressant is paragraaf 5.2.3 aangevuld voor wat betreft de geprognoseerde verkeersintensiteiten van het plangebied en de ontsluiting door het openbaar vervoer.

Ten aanzien van de effecten van de planontwikkeling op de ontsluitende wegen en de belasting van de aansluitingen op het hoofdwegennet geldt dat het geldende bestemmingsplan voor het plangebied ook al uitging van herontwikkeling tot woongebied. Omdat er ten opzichte van het geldende bestemmingsplan niet meer verkeersbewegingen mogelijk worden gemaakt wordt een nieuw onderzoek naar de effecten van de planontwikkeling op de ontsluitende wegen en de belasting van de aansluitingen op het hoofdwegennet niet noodzakelijk geacht.

3.7 Opmerking

De adressant merkt op dat in lid 1 van artikel 6 van de bestemming Water de functie voor de waterhuishouding van water niet is opgenomen. Deze functie zou noodzakelijk zijn om toe te voegen.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking van de adressant is artikel 6 lid 1 aangevuld.

3.8 Opmerking

De adressant merkt op dat er in artikel 6 van de bestemming Water geen verbodsbepaling is opgenomen voor het verkleinen van het profiel van waterlopen en wateroppervlakken. Van dit verbod zou vrijstelling kunnen worden verleend indien de waterbeheerder te kennen heeft gegeven geen bezwaar te hebben tegen het verkleinen en daarvoor keurontheffing is verleend. De adressant adviseert om het voorschrift hiermee uit te breiden.

Antwoord

De breedte van het water wordt primair bepaald door de breedte van de bestemming Water. Zoals door de adressant is opgemerkt geldt voor een verkleining van het water dat er een ontheffing van de keur moet worden verleend. Volgens jurisprudentie (13 oktober 2004, 200402189/1) is het niet toegestaan om in een bestemmingsplan zaken te regelen die slechts voortkomen uit bescherming van waterhuishoudkundige belangen en die al via de Keur worden beschermd. Er is daardoor geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

De adressant heeft per brief enkele opmerkingen ten aanzien van het bestemmingsplan gemaakt en de bevestiging van afspraken weergegeven. In het navolgende wordt alleen ingegaan op de opmerkingen ten aanzien van het bestemmingsplan.

4.1 Opmerking

De adressant geeft aan het onduidelijk te vinden of het plan leidt tot een wijziging in de hoeveelheid verhard oppervlak. In het voorontwerp zou niet zijn uitgewerkt hoeveel minder verhard oppervlak er in het nieuwe plan terugkomt ten opzichte van het oude

.....

plan. De adressant ontvangt graag een oppervlakteanalyse van de oude en nieuwe situatie.

Antwoord

In paragraaf 4.5 van de toelichting is aangegeven wat de uitbreiding van het wateroppervlak zal bedragen. Naar aanleiding van de opmerking van de adressant is nu ook aangegeven hoeveel het verhard oppervlak wijzigt ten opzichte het oude plan.

4.2 Opmerking

De adressant meldt dat zodra de exacte verhardingstoename bekend is kan worden bepaald hoeveel waterberging binnen het plandeel Schelphoek-Zuid additioneel is gerealiseerd. Deze hoeveelheid kan worden benut ter compensatie van andere ontwikkelingen.

Antwoord

De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4.3 Opmerking

De adressant verzoekt om de invloed van ondergrondse parkeervoorzieningen op de stroming van het grondwater te onderzoeken omdat in extreme gevallen grondwateroverlast kan ontstaan op andere plaatsen.

Antwoord

Er is een grondwateronderzoek verricht. Uit het onderzoek blijkt dat de ondergrondse parkeervoorzieningen geen invloed hebben op de grondwaterstand.

4.4 Opmerking

De adressant wijst er op dat een deel van het plangebied is gelegen binnen de zone van de boezemwaterkering Zeglis-Baansingel. Door de adressant is een kaart met de boezemwaterkering en de beschermingszone bijgevoegd. Bepaalde handelingen zijn binnen de begrenzing van het waterstaatswerk en de beschermingszones verboden op grond van de keur. Van deze verbodsbepalingen kan ontheffing worden verleend door het dagelijks bestuur van het Hoogheemraadschap. De adressant constateert dat er nieuwe bouwwerken worden aangebracht binnen de zone van de boezemwaterkering en de beschermingszone en dat er in het bestemmingsplan geen rekening is gehouden met de ligging van de waterkering. Er zouden woningen zijn geplaatst in de zone van het waterstaatswerk. De adressant geeft aan dat hier over contact moet worden opgenomen met het Hoogheemraadschap om een passende oplossing te vinden.

Antwoord

In het bestemmingsplan is de boezemwaterkering niet vermeld omdat dit tot op heden niet in de correspondentie van het Hoogheemraadschap was aangegeven. Naar aanleiding van de opmerking van de adressant zal paragraaf 4.5 van de toelichting worden aangevuld. Tevens is er inmiddels contact opgenomen met het Hoogheemraadschap om te overleggen over een watervergunning.

4.5 Opmerking

De adressant adviseert om de parkeerplaatsen niet op HWA-riolering aan te sluiten maar te kijken naar infiltratiemogelijkheden binnen het gebied, bijvoorbeeld waterdoorlatende bestrating.

.....

Antwoord

De parkeerplaatsen zullen niet op de HWA-riolering worden aangesloten. Water van de parkeerplaatsen zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, eventueel met een randvoorziening.

4.6 Opmerking

De adressant ziet graag het conceptontwerp van het rioleringsplan- en eventuele drainageplan tegemoet.

Antwoord

Het rioleringsplan is momenteel in voorbereiding en zal te zijner tijd aan adressant worden toegestuurd.

4.7 Opmerking

De adressant merkt op dat de singelrand ondanks de aan te leggen steiger voldoende breedte moet houden om in ieder geval de doorvaarbaarheid te kunnen garanderen voor onderhoudsmaterieel en recreatievaartuigen. Ook indien bewoners van aangrenzende woningen steigers aanleggen en bootjes afmeren. De adressant gaat er verder van uit dat de kunstwerken in het plangebied nog steeds voldoen aan het beleid van het Hoogheemraadschap.

Antwoord

Het bestemmingsplan is inmiddels aangepast. Langs de Singel worden geen steigers gerealiseerd, met uitzondering van balkons bij bouwvlak D1a.

De minimale breedte om de doorvaarbaarheid te garanderen bedraagt 6 meter. De Singel zal een minimale doorvaarbreedte van 10 meter hebben. De breedte van de Singel zal ook na realisatie van de steiger bij bouwvlak D1a voldoende zijn om de doorvaarbaarheid te kunnen garanderen. Mede naar aanleiding van de opmerking van de adressant is er in de Singel een verbodsbepaling voor het afmeren van pleziervaartuigen opgenomen. Opgemerkt wordt dat de aanleg van steigers door bewoners niet is toegestaan in het bestemmingsplan.

De bruggen in het plangebied voldoen aan het beleid van het Hoogheemraadschap.

4.8 Opmerking

De adressant meldt dat er voor de woonboten in het plangebied geldt dat er voldoende waterdiepte aanwezig moet zijn, namelijk circa 50 centimeter vrije ruimte onder de onderkant van de woonboot. De woonboten dienen te worden aangesloten op het openbaar gemeente riool.

Antwoord

In het Programma van Eisen voor de aanleg van de gracht is uitgegaan van voldoende waterdiepte onder de woonboten. De gemeente zal verder voorzieningen treffen zodat de woonboten op het gemeentelijk riool kunnen worden aangesloten.

6. NV PWN

6.1 Opmerking

Ter veiligstelling van de te leggen c.q. aanwezige leidingen verzoekt adressant om de voor de openbare nutsbedrijven noodzakelijke voorwaarden voor het kunnen uitoefenen

.....

.....

van de taken in het algemeen belang in acht te nemen. Adressant geeft aan dat voor ondergronds verkeer voldoende ruimte in de openbare grond aanwezig moet zijn. Deze ruimte dient vrij te zijn van beplanting die de bereikbaarheid van het leidingnet belemmeren en de wegverharding boven het leidingnet dient uit open verharding te bestaan.

Antwoord

De beplanting en het type verharding valt buiten de strekking van het bestemmingsplan. De opmerking geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

6.2 Opmerking

Adressant wijst op dat alternatieve bluswatervoorzieningen in een vroeg stadium ontwikkeld dienen te worden zodat er voldoende financiële middelen vrijgemaakt kunnen worden.

Antwoord

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van alternatieve bluslocaties op diverse locaties binnen het plangebied mogelijk. Het vrijmaken van financiële middelen valt buiten de strekking van het bestemmingsplan. De opmerking geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

6.3 Opmerking

Adressant vraagt ten behoeve van de aanleg van nutsvoorzieningen in nieuwbouwingebieden aandacht voor het standaarddocument VANN.

Antwoord

De realisatie van nutsvoorzieningen is mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Het precieze ontwerp valt buiten de strekking van het bestemmingsplan. De opmerking geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

6.4 Opmerking

Adressant verzoekt om aan te geven of in het plangebied vervuilde gronden aanwezig zijn. Op die manier wordt voorkomen dat gevaarlijke stoffen na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen.

Antwoord

Zoals in paragraaf 4.2 van de toelichting is aangegeven is een deel van het plangebied vervuild. De bodem zal daarom worden gesaneerd.

12. Brandweer

12.1 Opmerking

De adressant geeft aan dat het bestemmingsplan is getoetst aan de regelgeving met betrekking tot de omgeving van een brandveilig gebouw, de van toepassing zijnde normen en Bouwverordening met betrekking tot de brandveiligheid. De Brandweer geeft aan op grond daarvan geen bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan.

Antwoord

De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

.....

.....

13. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VR NHN)

13.1 Opmerking

De adressant geeft aan dat het voor de hulpverleningsdiensten van groot belang is dat zowel Schelphoek-Zuid als Schelphoek-Noord via twee geschikte ontsluitingswegen te bereiken zijn. De VR NHN gaat er van uit dat de Boompoortbrug in noodsituaties te gebruiken is voor hulpverleningsdiensten. Ook de brug tussen de Zandersbuurt en de kade Schelphoek zal voor hulpverleningsdiensten beschikbaar moeten zijn. Ten aanzien van de bereikbaarheid en de voorziening van bluswater wordt door de adressant verwezen naar de Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van de Nederlandse Vereniging voor Brandweertzorg en Rampenbestrijding (NVBR) van september 2003.

Antwoord

De Boompoortbrug zal in noodsituaties te gebruiken zijn door hulpverleningsdiensten. Ook de door de adressant bedoelde brug tussen de Zandersbuurt en de kade Schelphoek zal voor hulpverleningsdiensten beschikbaar zijn.

13.2 Opmerking

De adressant meldt dat de aanwezigheid van voldoende bluswater niet door PWN kan worden gegarandeerd vanwege een zelfreinigend drinkwaternet. De adressant verzoekt daarom om in overleg met de brandweer en PWN te onderzoeken of de bluswatervoorziening een probleem is. Wanneer niet aan de uitgangspunten van de Handleiding NVBR kan worden voldaan wordt aangeraden om te onderzoeken welke alternatieven voor de primaire bluswatervoorziening er ter plaatse bruikbaar zijn. Ook kan de richtlijn Bluswatervoorziening NHN worden nagegaan voor een aantal alternatieven voor bluswatervoorziening.

Antwoord

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van bluslocaties op diverse locaties binnen het plangebied mogelijk.

13.3 Opmerking

De adressant vindt dat het onduidelijk is of het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Noordhollands Kanaal deel uitmaakt van het in paragraaf 4.8 van de toelichting beschreven onderzoek externe veiligheid.

Antwoord

Het onderzoek heeft betrekking op het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Noordhollands Kanaal. Naar aanleiding van de opmerking van de adressant is paragraaf 4.8 van de toelichting aangevuld.

13.4 Opmerking

De adressant kan niet beoordelen hoe de parkeerkelder zal worden uitgevoerd. De mogelijkheid bestaat dat de VR NHN de brandpreventieve aspecten van deze parkeerkelder en de erboven gelegen bebouwing beoordeelt. De brandweer Alkmaar kan hiervoor een adviesverzoek indienen.

Antwoord

De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

.....

.....

.....