



Eindverslag participatie en overleg Bestemmingsplan Overstad

19 november 2012

1. Overleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan Overstad is op 4 juni 2012 voor een reactie ex artikel 3.1.1 Bro verzonden aan de volgende instanties:

1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
2. Provincie Noord-Holland, Afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid
3. Ministerie EL&I
4. Ministerie van I&M / Rijkswaterstaat
5. Gemeente Heerhugowaard
6. Gemeente Langedijk
7. Gemeente Heiloo
8. Gemeente Bergen

Van de instanties genoemd onder 1. en 2. is een reactie ontvangen waarop in het navolgende wordt ingegaan.

1) Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Waterparagraaf

De waterparagraaf in de toelichting is summier. Er wordt niet aangegeven hoe er in het gebied en bij de diverse ontwikkelmogelijkheden met het aspect water wordt omgegaan. Er is eerder een verkenning gedaan naar de waterinrichting. De vraag is of de in de eerdere verkenning genoemde elementen (nieuwe gracht, hemelwaterafvoer, invoering van een gescheiden rioolstelsel) nog steeds uitgangspunten zijn. Gevraagd wordt of deze verkenning nog van toepassing is. Bij de herontwikkeling is in ieder geval aandacht voor duurzaamheid, meervoudig ruimtegebruik, belevingswaarde van water, en hemelwater van potentieel vervuilde oppervlakken van belang. Deze aspecten kunnen per ontwikkeling nader worden beschouwd of in een meer integrale visie. De gemeente wordt gevraagd hierover duidelijkheid te geven. Het hoogheemraadschap heeft de voorkeur voor een integrale visie.

Persleidingen

Binnen het plangebied bevindt zich een doorgaande rioolpersleiding; gezien de mogelijke ontwikkelingen is de leiding in dit geval ruimtelijke relevant. Verzocht wordt om de ligging van de leiding op de digitale verbeelding op te nemen.

Waterkeringen

De regionale waterkeringen (Noordhollandsch Kanaal en de Hoornse Vaart) maken deel uit van het plangebied. De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie schrijft voor dat de benodigde zoneringen van de regionale waterkeringen worden opgenomen en voorzien van bijbehorende regels. Dit is vooral van belang bij het perceel met de bestemming Woongebied aangezien een (beperkt) deel van deze bestemming binnen de waterkeringzone valt. Binnen deze zone zou de bestemming Waterstaatswerk-Waterkering moeten prevaleren boven de woonbestemming.

Woongebied

Hoe voorziet het bestemmingsplan in het faciliteren van de huidige bestemming van het terrein die blijft bestaan totdat het ontwikkeld wordt tot woongebied. In de regels wordt aangegeven dat woningen alleen binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Op de verbeelding zijn echter nog geen bouwvlakken opgenomen; dit lijkt een nadere uitwerking van het gebied te vereisen. Mocht dit het geval zijn dan verzoeken wij u om een nadere uitwerking van de bouwvlakken in overleg met het Hoogheemraadschap plaats te laten vinden.

Beantwoording:

Waterparagraaf

Er is bewust gekozen voor een summier waterparagraaf. De eerdere inzichten hadden betrekking op een volledig integrale ontwikkeling van het gehele Overstad gebied. Daar is nu geen sprake van. Er is

dan ook geen aanleiding voor een integrale visie. Het nieuwe bestemmingsplan legt immers voor het grootste deel de bestaande rechten vast. Voor zover er aanvullende mogelijkheden zijn, hebben deze uitsluitend betrekking op bouwhoogtes en gebruiksmogelijkheden. Het huidige bestemmingsplan voor het industriegebied Overstad staat immers al volledige bebouwing en verharding toe van de percelen binnen het plangebied. Bij een eventuele latere ontwikkeling van percelen zal er bij die ontwikkeling een waterparagraaf en de uitgangspunten opgesteld worden. Dat is nu echter niet mogelijk aangezien de ontwikkelingen en het tijdstip waarop deze zullen plaatsvinden nu nog niet te voorzien zijn.

Persleidingen

De leiding wordt op de verbeelding opgenomen.

Waterkeringen

Het bedoelde perceel is nu niet meer als Woongebied bestemd maar het bestaande gebruik (Bedrijventerrein) wordt nu vastgelegd in het bestemmingsplan. Bij dat bestaande gebruik wordt de waterkeringszone opgenomen conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Woongebied

Deze bestemming wordt nu niet meer opgenomen. Bij een latere ontwikkeling van het perceel zal een specifieke waterparagraaf worden opgesteld in nader overleg met het Hoogheemraadschap.

2) Provincie Noord-Holland

Compensatie van verloren gegaan bedrijventerrein

Het plangebied is in de provinciale planningsopgave opgenomen als vastgesteld bedrijventerrein. Het plan voorziet in de (verdere) transformatie naar een gebied met diverse stedelijke functies. Gelet op artikel 11, lid 3 van de verordening moet aangegeven worden op welke wijze wordt voorzien in het verlies aan oppervlak en beschikbaarheid van bedrijventerrein voor specifieke milieubelastende bedrijfsoorten. Vanwege het regionale karakter adviseren wij u om de transformatieplannen regionaal af te stemmen.

Detailhandel

In het plan is grootschalige (perifere) detailhandel en volumineuze detailhandel toegestaan. Als de planregels kunnen leiden tot nieuwe ontwikkelingen waarvan de som groter is dan 1500 m², dan dient het plan op basis van de provinciale verordening voor advies voorgelegd te worden aan de Regionale Adviescommissie Noord Holland Noord.

Cultuurhistorie

In de toelichting wordt bij het provinciaal beleid nog verwezen naar de Cultuurhistorische Waardenkaart. Inmiddels heeft de provincie het cultuurhistorisch beleid geactualiseerd. Dit is nu opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en de bijbehorende Cultuurhistorische informatiekaart.

Beantwoording:

Compensatie van verloren gegaan bedrijventerrein

Het nieuwe bestemmingsplan legt voor het grootste deel de bestaande rechten vast. Zo is perifere detailhandel op grond van het vigerende bestemmingsplan Huiswaard Overstad al mogelijk voor het gehele plangebied Overstad. Voor zover er aanvullende mogelijkheden zijn, hebben deze uitsluitend betrekking op bouwhoogtes en gebruiksmogelijkheden. Het bestemmingsplan dient niet voor een verdere transformatie. Voor zover er aanvullende mogelijkheden zijn, volgen deze uit reeds eerder vastgelegde afspraken. Overigens is het bestemmingsplan ook ter advisering voorgelegd aan de Regionale Advies Commissie, deze kon zich vinden in de voorgestelde mogelijkheden (en de uitbreiding daarvan).

Detailhandel

Het plan is conform de provinciale verordening voorgelegd aan de Regionale Advies Commissie en besproken in de vergadering van 20 september 2012. Dit advies kunt u nalezen onder Hoofdstuk 3.

Cultuurhistorie

In het bestemmingsplan zal worden verwezen naar de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en de bijbehorende Cultuurhistorische informatiekaart.

2. Participatie

Het voorontwerpbestemmingsplan Overstad heeft vanaf 7 juni 2012 tot en met 18 juli ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een reactie op het plan inbrengen. Ook is er een inloopbijeenkomst georganiseerd op 2 juli 2012. Het plan kon daar worden ingezien en op verzoek kon het plan nader worden toegelicht.

Het voorontwerp-bestemmingsplan Ringers Overstad is op 4 juni 2012 voor een reactie verzonden aan de volgende instanties en partijen:

1. Nuon/Liander
2. Gasunie West
3. KPN
4. De Hollandsche Molen, vereniging tot behoud van molens in Nederland.
5. Winkeliersvereniging Binnenstad Alkmaar
6. Vereniging van eigenaren Centrum Alkmaar
7. Bedrijvenvereniging Huiswaard Overstad
8. Veiligheidsregio NHN
9. Historische Vereniging Alkmaar
10. Kamer van Koophandel Noordwest Holland
11. Connexion
12. PWN
13. Brandweer

Van de instanties genoemd onder 2, 4, 5, 6, 8 en 9 is een reactie ontvangen waarop in het navolgende wordt ingegaan.

2. Gasunie West

Het plangebied valt buiten het invloedsgebied van de dichtstbijzijnde leiding. Daarmee staat vast dat de leiding geen invloed heeft op de verder planontwikkeling.

Beantwoording:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. De Hollandsche Molen, vereniging tot behoud van molens in Nederland.

Direct naast het plangebied staat de bedrijfsmatig geëxploiteerde molen 't Roode Hert. De bij de molen behorende molenbiotoop is niet opgenomen. In de toelichting staat dat de molenbiotoop niet wordt opgenomen terwijl er eveneens geconstateerd wordt dat nieuwe hoge bebouwing van invloed kan zijn op de molen. Er wordt gesteld dat bij de afweging van nieuwe ontwikkelingen de molenbiotoop wordt betrokken, maar door het niet opnemen van de molenbiotoop is hiervoor geen garantie. Verzocht wordt om de molenbiotoop als dubbelbestemming op de kaart op te nemen

Beantwoording:

Bij meerdere bestemmingsplannen die herzien worden is er sprake van een molenbiotoop. Er is daarom een algemene lijn geformuleerd over de wijze waarop deze worden vastgelegd. Deze komt overeen met de uitgangspunten van de Provincie Noord-Holland. Daar waar een molenbiotoop buiten

het Bestaand Bebouwd Gebied ligt, wordt deze op de verbeelding/plankaart aangegeven. Binnen het bestaand bebouwd gebied worden de molenbiotopen niet op de verbeelding opgenomen, maar wordt in de toelichting nader op de molenbiotoop ingegaan. Binnen bestaand bebouwd gebied zijn er immers al veel belemmeringen aanwezig. Ongeacht de bestaande situatie, als een bestemmingsplan nieuwe grootschalige ontwikkelingen of ontwikkelingen zeer dicht nabij molens toestaat, wordt er gekeken naar de effecten op de molen. Dit is bijvoorbeeld ook gebeurd bij de realisering van de NoorderArcade. Het huidige bestemmingsplan zorgt niet voor een verslechterende situatie aangezien de huidige toegestane bouwhoogten zijn overgenomen voor het gebied nabij de molen. In de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de toevoeging van maximaal 7 woontorens wordt aangegeven dat bij het bouwplan aandacht moet zijn voor de molenbiotoop, zodat een goed afgewogen beslissing kan worden genomen.

5. Winkeliersvereniging Binnenstad Alkmaar

De WBA ziet de noodzaak voor een zekere menging van grootschalige/kleinschalige winkels bij Ringers, maar de benedengrens van 1.000m² zou gehandhaafd moeten worden voor het Overstadgebied. Ook het verschijnsel van “shop in shop” moet worden tegengegaan omdat dit het uitgangspunt van grootschalige pdv-winkels aantast en een risico vormt voor de levensvatbaarheid van de winkels in de historische binnenstad. In het bestemmingsplan zou “shop in shop” moeten worden aangemerkt als strijdig gebruik.

Beantwoording:

Bij brief van 5 oktober 2012 hebben de ondernemersverenigingen WBA, VVE, OA en BVH een gezamenlijk standpunt ingenomen over de 1000m² norm in het voorontwerp bestemmingsplan Overstad. De ondernemersverenigingen geven daarbij aan:

“Het grootste grootschalige detailhandelcentrum van Noord-Holland Noord op een unieke locatie tegen de historische binnenstad van Alkmaar. Dit op het gebied voor “alles in en om het huis”. Overstad dient complementair te zijn aan de binnenstad. Winkels vanaf 500m² bvo zijn gewenst op Overstad.”

“De binnenstad ademt de sfeer van “place to be”, ontmoeten en genieten in een multifunctionele mix van winkels, horeca, leisure, evenementen en cultuur. Overstad ademt sfeer van efficiënt winkelen voor in en om het huis. Ringers is het verbindende gebied en biedt mogelijkheden van beide gebieden”.

Concreet houdt dit volgens de ondernemersverenigingen in:

- 1. Ruimte bieden aan winkels vanaf 500m² bvo binnen de PDV branchering.*
- 2. Ruimte bieden aan grootschalige detailhandel binnen de branchering “alles in en om het huis”. Dit zijn; wonen, huishoudelijke artikelen, bruin en witgoed, doe het zelf zaken, plan en dier, fiets en auto-onderdelen/accessoires, buitensportwinkels.*

De eerder ingezonden reactie vanuit de verenigingen VVE en WBA zijn hiermee komen te vervallen, aldus de bovengenoemde brief.

Naar aanleiding van dit gezamenlijk gedragen standpunt door de ondernemersverenigingen willen wij de minimale norm voor PDV op Overstad in het ontwerpbestemmingsplan aanpassen tot 500m² bvo. Door deze minimale norm te hanteren, in plaats van zoals was voorgesteld in het voorontwerp het volledig laten vervallen van een minimaal oppervlakte, zal dit geen risico vormen voor de levensvatbaarheid van de winkels in de historische binnenstad.

Met het voorstel om de PDV-branchering te verruimen, kunnen wij niet in stemmen. In onze ogen zou zich binnen deze ruimere bestemming bijvoorbeeld ook een HEMA, Perry Sport, Mediamarkt of Blokker kunnen vestigen buiten het centrumgebied. Dit acht het college niet wenselijk voor de levensvatbaarheid van de historische binnenstad en de gewenste ontwikkeling van het Ringerscomplex. Het college is voornemens om hierop strik te handhaven.

Aangezien het plan voor de nieuwbouw voor het centrumgebied, zoals is omschreven in het voorontwerp bestemmingsplan Ringers Overstad, nog niet voldoende uitgewerkt is, zal de nu nog geldende regeling van het Uitwerkingsplan Overstad in het nieuwe bestemmingsplan Overstad worden meegenomen. Dit om te voorkomen dat er op 1 juli 2013 geen actueel bestemmingsplan is voor het gebied Overstad. Hiertoe zijn wij verplicht gelet op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Zodra de plannen voor de nieuwbouw van het centrumgebied uitgewerkt zijn, zal alsnog het bestemmingsplan Ringers Overstad met de nieuwbouwplannen als ontwerp in procedure worden gebracht.

Om het revitaliseringsplan van AM voor de NoorderArcade alvast gedeeltelijk (en vooruitlopend op de ruimtelijke procedure voor de nieuwbouwplannen van AM en MAB gezamenlijk) ruimte te bieden is het wenselijk om de differentiatie van de 1000m2 norm voor detailhandel voor de NoorderArcade mogelijk te maken. Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerp Ringers Overstad zijn tegen dit onderdeel van de nieuwbouwplannen geen reacties ingediend.

6. Bestuur Vereniging van Eigenaren Centrum Alkmaar

In de toelichting is, zonder nadere motivering, als conclusie bij paragraaf 2.2.3. over de detailhandelsvisie opgenomen dat er geen ondergrens wordt opgenomen voor het winkelvloeroppervlak. In de regels onder artikel 4.4.2. sub b (bestemming Centrum) is echter nog steeds opgenomen dat er voor winkels een ondergrens wordt gehanteerd van 1.000 m2. Het bestuur van de VVE constateert dat op dit punt de toelichting en de regels niet overeenkomen. Zij zijn het niet eens met het loslaten van de ondergrens van 1.000m2 vloeroppervlak per winkel. Het toestaan van kleinere winkels op Overstad leidt tot een ernstige versterking van de binnenstad. Verzocht wordt om vast te houden aan de vastgestelde ondergrens van 1.000 m2 per winkel. Indien dit niet het geval is dan zouden de argumenten hiervoor in de toelichting moeten worden opgenomen.

Beantwoording:

Bij brief van 5 oktober 2012 hebben de ondernemersverenigingen WBA, VVE, OA en BVH een gezamenlijk standpunt ingenomen over de 1000m2 norm in het voorontwerp bestemmingsplan Overstad. De ondernemersverenigingen geven daarbij aan:

“Het grootste grootschalige detailhandelcentrum van Noord-Holland Noord op een unieke locatie tegen de historische binnenstad van Alkmaar. Dit op het gebied voor “alles in en om het huis”. Overstad dient complementair te zijn aan de binnenstad. Winkels vanaf 500m2 bvo zijn gewenst op Overstad.”

“De binnenstad ademt de sfeer van “place to be”, ontmoeten en genieten in een multifunctionele mix van winkels, horeca, leisure, evenementen en cultuur. Overstad ademt sfeer van efficiënt winkelen voor in en om het huis. Ringers is het verbindende gebied en biedt mogelijkheden van beide gebieden”.

Concreet houdt dit volgens de ondernemersverenigingen in:

- 3. Ruimte bieden aan winkels vanaf 500m2 bvo binnen de PDV branchering.*
- 4. Ruimte bieden aan grootschalige detailhandel binnen de branchering “alles in en om het huis”. Dit zijn; wonen, huishoudelijke artikelen, bruin en witgoed, doe het zelf zaken, plan en dier, fiets en auto-onderdelen/accessoires, buitensportwinkels.*

De eerder ingezonden reactie vanuit de verenigingen VVE en WBA zijn hiermee komen te vervallen, aldus de bovengenoemde brief.

Naar aanleiding van dit gezamenlijk gedragen standpunt door de ondernemersverenigingen willen wij de minimale norm voor PDV op Overstad in het ontwerpbestemmingsplan aanpassen tot 500m2 bvo. Door deze minimale norm te hanteren, in plaats van zoals was voorgesteld in het voorontwerp het volledig laten vervallen van een minimaal oppervlakte, zal dit geen risico vormen voor de levensvatbaarheid van de winkels in de historische binnenstad.

Met het voorstel om de PDV-branchering te verruimen, kunnen wij niet in stemmen. In onze ogen zou zich binnen deze ruimere bestemming bijvoorbeeld ook een HEMA, Perry Sport, Mediamarkt of Blokker kunnen vestigen buiten het centrumgebied. Dit acht het college niet wenselijk voor de levensvatbaarheid van de historische binnenstad en de gewenste ontwikkeling van het Ringerscomplex. Het college is voornemens om hierop strikt te handhaven.

Aangezien het plan voor de nieuwbouw voor het centrumgebied, zoals is omschreven in het voorontwerp bestemmingsplan Ringers Overstad, nog niet voldoende uitgewerkt is, zal de nu nog geldende regeling van het Uitwerkingsplan Overstad in het nieuwe bestemmingsplan Overstad worden meegenomen. Dit om te voorkomen dat er op 1 juli 2013 geen actueel bestemmingsplan is voor het gebied Overstad. Hiertoe zijn wij verplicht gelet op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Zodra de plannen voor de nieuwbouw van het centrumgebied uitgewerkt zijn, zal alsnog het bestemmingsplan Ringers Overstad met de nieuwbouwplannen als ontwerp in procedure worden gebracht. Om het revitaliseringsplan van AM voor de NoorderArcade alvast gedeeltelijk (en vooruitlopend op de ruimtelijke procedure voor de nieuwbouwplannen van AM en MAB gezamenlijk) ruimte te bieden is het wenselijk om de differentiatie van de 1000m² norm voor detailhandel voor de NoorderArcade mogelijk te maken. Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerp Ringers Overstad zijn tegen dit onderdeel van de nieuwbouwplannen geen reacties ingediend.

8. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Noordhollands Kanaal

Het Noordhollands Kanaal wordt gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen. In de toelichting wordt verwezen naar een onderzoek uit 2002 over het transport van aardgascondensaat. Dit wordt inmiddels over het IJsselmeer vervoerd. Alleen incidenteel (bij kruiend ijs) wordt van het kanaal gebruik gemaakt. Geadviseerd wordt om de toelichting op dit punt aan te vullen.

LPG-tankstation – plaatsgebonden risico

Door de Veiligheidsregio is een toets uitgevoerd in verband met het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Geadviseerd wordt om de toelichting aan te vullen. Vanwege het aanwezige brandstofverkooppunt met LPG zijn er relevante risico's ten aanzien van de externe veiligheid. Voor het plaatsgevonden risico (de 10⁻⁶ risicocontour) gelden er afstanden van 40 meter rond het LPG-reservoir, 25 meter rond de bovengrondse delen van het reservoir, 15 meter rond de LPG-aflieferzuilen. Op dit moment zijn er zeven bestaande beperkt kwetsbare objecten aanwezig. Op basis van het huidige bestemmingsplan mogen deze bestaande objecten nog uitbreiden. Het voorontwerp staat nu niet toe dat er nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten zijn toegestaan. Geadviseerd wordt om de huidige regelgeving aan te vullen om te voorkomen dat de bestaande kwetsbare objecten nog kunnen uitbreiden. Ook de zone van 15 meter rond het LPG-aflieverpunt ontbreekt op de verbeelding.

LPG-tankstation – groepsrisico

De grens van het invloedsgebied ligt op een afstand van 150 meter rondom het LPG-station. Het overgrote deel van het invloedsgebied ligt binnen het bestemmingsplan. In 2009 is het groepsrisico berekend. Er is op dit moment sprake van een overschrijding van 2,5 maal de oriëntatiewaarde die als richtlijn dient voor het groepsrisico. Het groepsrisico moet dan ook verantwoord worden. Deze verantwoording heeft nog niet plaatsgevonden. In 2009 zijn er maatregelen voorgesteld, maar deze zijn nog niet uitgevoerd. Door deze maatregelen kan het groepsrisico worden teruggebracht tot onder de oriëntatiewaarde (0,6 maal het groepsrisico). Het nieuwe bestemmingsplan staat een toename van de personendichtheid toe. Daardoor neemt de overschrijding toe. Dit lijkt niet wenselijk. Geadviseerd wordt om nu te overwegen de voorgestelde maatregelen alsnog te nemen. Daarnaast is het van belang om een nieuwe berekening te laten uitvoeren zodat duidelijk is of de nieuwe plannen geen

ernstige overschrijding tot gevolg hebben. Het is in ieder geval van belang om in het invloedsgebied geen functies toe te staan met een grote personendichtheid of verminderde zelfredzame personen.

Rampbestrijding en zelfredzaamheid

Deze onderwerpen zijn in het voorontwerp bestemmingsplan nog niet beschouwd. Geadviseerd wordt om dit aspect op te nemen. In de reactie van de Veiligheidsregio is een overzicht gegeven van de relevante aspecten.

Beantwoording:

Noordhollands Kanaal

Deze aanvulling wordt in de toelichting opgenomen.

LPG-tankstation – plaatsgebonden risico

De zone rondom het LPG-afleverpunt wordt opgenomen. Daarnaast wordt conform het voorstel van de Veiligheidsregio in de regels vastgelegd dat bestaande beperkt kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Bevi, niet verder mogen uitbreiden.

LPG-tankstation – groepsrisico

Er is in het verleden afgezien van maatregelen omdat er eerst duidelijkheid diende te komen over een eventuele verplaatsing van het LPGstation. Als het station verplaatst zou worden bij de integrale ontwikkeling van het gebied had het nemen van maatregelen immers geen zin. Omdat het huidige bestemmingsplan uitgaat van de bestaande situatie en verplaatsing van het LPGstation binnen de planperiode niet voldoende concreet voorzienbaar is zullen er, in overleg met de beheerder van het station en de Veiligheidsregio, alsnog maatregelen genomen worden. Omdat het in dit geval gaat om een stedelijk gebied wordt de oriëntatiewaarde als maximaal uitgangspunt genomen.

Rampbestrijding en zelfredzaamheid

De nog te bepalen maatregelen en het groepsrisico worden in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Daarbij zal aandacht besteed worden aan de genoemde punten.

Tevens zijn reacties ontvangen van:

- a. Van Til interieur bv
- b. Stichting Buurtcomité Ooievaarsnest/Rekerbuurt/De Friese Poort
- c. Korenmolen 't Roode Hert
- d. DAS Rechtsbijstand, namens Sportcafé Overstad
- e. P. Borst en H.L. de Jong namens Borst Bedden en De WoonOutlet
- f. J.M. Jansen, molenaar Roode Hert

a. Van Til interieur bv

Men is positief over de verruiming van de mogelijkheden op Overstad en het loslaten van de ondergrens voor detailhandel. Er zijn nog enkele aanvullingen. Op enkele percelen is nu verkoop toegestaan op de begane grond, 1^e en 2^{de} verdieping (en op enkele percelen ook op de 3^{de} verdieping). Verzocht wordt om deze bestaande mogelijkheden te handhaven. In overleg met de gemeente wordt gewerkt aan een wooncentrum als impuls voor Overstad. Dit is ook aangegeven in het bestemmingsplan. In goed overleg is echter besloten om de locatie te wijzigen. De bedoeling is om dit te vestigen tussen de Jagerstraat en de Pettemerstraat. Het huidige voorontwerp is hier nog niet op aangepast. Het wooncentrum zal een breedte van 86 meter, een dakhoogte van 21,50 meter en een nokhoogte van 25,70 meter hebben (vanwege een glaskoepel in het midden). Op de begane grond en de verdiepingen is verkoop toegestaan. Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen.

Beantwoording:

De bestaande mogelijkheden voor detailhandel op de verdiepingen zullen overgenomen worden in het ontwerp bestemmingsplan.

Naar aanleiding van reacties tegen de afschaffing van de ondergrens voor volumineuze detailhandel in relatie tot de levensvatbaarheid van de winkels in de historische binnenstad is er voor gekozen om die ondergrens in het nieuwe bestemmingsplan te blijven handhaven.

Er is inderdaad in goed overleg besloten tot een gewijzigde locatie van het nieuwbouwplan. In het bestemmingsplan is voor deze nieuwe locatie een "wro-ontheffingsgebied 1" opgenomen waarbij het mogelijk is om op grond van een omgevingsvergunning af te wijken van de vigerende bouwhoogte. Wij zullen deze bouwhoogte van 20 meter aanpassen tot 22 meter en dan het ontheffingsgebied leggen op het hele bouwperceel, die dan ingevuld kan worden met volumineuze detailhandel. Hierover heeft de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Noord een positief advies afgegeven.

b) Stichting Buurtcomité Ooievaarsnest/Rekerbuurt/De Friese Poort

Geluid

In verband met het openstellen van de Noorderstraat voor tweerichtingenverkeer wordt er geluidsonderzoek gedaan naar de woningen langs de Kwakelkade. Hierbij dienen ook de woningen aan de overzijde van de Hoornsevaart (De Friese Poort en Hamei) betrokken te worden. Bij het onderzoek moeten ook de gevolgen van toekomstige ontwikkelingen (bestemmingsplan Ringers Bestevaerbrug) betrokken worden. In 2009 is er door de Stichting bezwaar gemaakt tegen het verkeersbesluit om eenrichtingsverkeer in te stellen op de Kwakelkade, het bezwaar is in 2010 afgewezen. Daarbij is door de Stichting aangegeven dat de grenswaarde voor geluid in 2005 werd bereikt en er sindsdien meer verkeer is gekomen door de herinrichting van de Frieschebrug en de halve knip in de Kanaalkade. De Stichting stelt voor om geluidsbeperkende maatregelen zoals schermen langs de Kwakelkade te plaatsen.

Cultuurhistorische waarden

Er wordt aangegeven dat het voormalig Witte Kruisgebouw met achterliggende woning een cultuurhistorische waarde heeft en dat de molenbiotop van 't Roode Hert over het oostelijk deel van het plangebied valt. Beide onderdelen worden echter niet op de verbeelding weergegeven of in de regels genoemd. In het ontwerp-bestemmingsplan Oudorp is de molenbiotop wel opgenomen. De Stichting is van mening dat voor bescherming van de waarde van het Witte Kruisgebouw het wenselijk is dat er een hoogte van 10,0 meter wordt opgenomen voor het bouwvlak achter het huidige Kwakelhuis. Verzocht wordt om de bescherming van de aanwezige waarden in de rechtstreeks geldende verbeelding en regels op te nemen.

Bedrijven en milieuzonering

De Stichting is blij dat de zware bedrijvigheid in de nabijheid van woonbuurten komt te vervallen. Met name nabij de Overtoom wordt er nogal eens overlast ondervonden. De verwachting is dat de nieuwe woningen in de noordpunt van het plangebied ook overlast zullen ervaren. Gezien die situatie is het wenselijk om de zware bedrijvigheid spoedig te beëindigen dan wel te verplaatsen.

Aanduiding bouwhoogtes bestemming Centrum

In de toelichting wordt aangegeven dat er een bouwhoogte van 15,0 meter is opgenomen op de hoek Noorderstraat/Noorderkade en een bouwhoogte van 25,0 meter voor het Huiswaarderplein en de Oosterweezenstraat. Deze beide hoogten zijn verwisseld.

Bouwhoogte Kwakelhuis

Er is en toegestane bouwhoogte van 20,0 meter opgenomen. De bestaande hoogte is 15,0 meter. Vanwege de negatieve effecten op de achtergelegen bebouwing langs de Friese Poort en de appartementen aan de Kwakelkade verzoekt de Stichting om een beperking van de bouwhoogte tot 15,0 meter.

Afwijkingsmogelijkheid voor horeca 2

Een of meer cafés of vergelijkbare voorzieningen in het pand Il Palazzo zou een bron van (geluids)overlast kunnen betekenen voor de bovengelegen woningen en de woningen aan de overzijde van de Kwakelkade. Verzocht wordt om de horecamogelijkheden hier te beperken tot restaurants en vergelijkbare functies.

Mogelijkheid tot woningbouw

De Stichting is verheugd over de in de toelichting genoemde mogelijkheden om woningbouw te realiseren langs de Kwakelkade. Er zijn echter geen woningen toegestaan op percelen langs de Kwakelkade met de bestemming Gemengd 1, terwijl er voor deze strook al geruime tijd plannen voor woningbouw bestaan. Op percelen met de bestemming Gemengd 2 zijn wel woningen toegestaan (Vegro, Mobi, huidige Parcade en Karwei), terwijl er voor deze percelen alternatieve plannen bestaan zonder woningbouw (bioscoop en grootschalige detailhandel). Het lijkt erop dat de medebestemming wonen niet bij de juiste bestemming is opgenomen (Gemengd 2 in plaats van Gemengd 1).

Woning Kwakelkade 2

Er is een bestaande woning aanwezig. Deze is nu niet opgenomen. Gevraagd wordt of deze niet per abuis is wegbestemd.

Afwijkingsmogelijkheid voor 7 woontorens

Zonder nadere uitwerking of onderbouwing is in artikel 16 onder f opgenomen dat er maximaal 7 woontorens met een hoogte van 50,0 meter toegestaan zijn. Deze afwijkingsmogelijkheid is zeer ingrijpend terwijl de gevolgen niet goed in te schatten zijn aangezien de torens overal binnen de bestemming Gemengd 1 en 2 gevestigd kunnen worden. Deze vrijstelling is niet meer van geringe aard te noemen. De woontorens hebben grote effecten op de omgeving (privacy, bezonning, uitzicht) en het algemene woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden. Ook de molenbiotoop kan sterk worden aangetast. Deze afwijkingsmogelijkheid zou niet toegestaan moeten worden voor de zone tussen de Kwakelkade en de Koedijkstraat en het bouwvlak op de hoek van de Kwakelkade en de Noorderarcade. Vanwege de grote niet vooraf te bepalen negatieve effecten en de grote mate van afwijking dringt de Stichting aan op het schrappen van deze bepaling.

Beantwoording:

Geluid

Bij het geluidsonderzoek worden de woningen aan de overzijde van de Hoornsevaart al betrokken. Bij de bepaling van de toekomstige verkeersstromen wordt daarnaast rekening gehouden met de huidige verkeerssituatie bij de Friese Brug, toekomstige ontwikkelingen (zoals de Bestevaerbrug en de ontwikkeling bij Ringers), en de te verwachten geluidsreductie van auto's door toekomstige technische ontwikkelingen. Mocht uit het onderzoek blijken dat er geluidsmaatregelen genomen moeten worden vanwege de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen of het instellen van tweerichtingenverkeer op de Noorderstraat, dan zal het bestemmingsplan hier mogelijkheden voor opnemen. De suggestie voor schermen langs de Kwakelkade kan nu nog niet overgenomen worden. Pas na het onderzoek kan bepaald worden of er maatregelen noodzakelijk zijn en welke maatregelen geschikt zijn.

Cultuurhistorische waarden

Het voormalig Witte Kruisgebouw heeft inderdaad cultuurhistorische waarde en wordt daarom in de toelichting beschreven. Er is echter sprake van een monument. Recentelijk zijn daarnaast de historische gebouwen beoordeeld en een deel daarvan (meer dan 3000 gebouwen) aangewezen als beeldbepalend object waaraan op basis van het cultuurhistorisch beleid een aanvullende bescherming is toegewezen, die ook in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Het voormalig Witte Kruisgebouw is daarbij beoordeeld maar niet aangewezen. Het is daarom niet noodzakelijk om aanvullende regels op te nemen.

Bedrijven en milieuzonering

Het bestemmingsplan legt de bestaande rechten vast inclusief de nu al toegestane bedrijvigheid. De nieuwe woningbouwlocatie wordt alsnog conform het huidige gebruik als bedrijventerrein bestemd. De

wens om de bedrijvigheid te verplaatsen of te beëindigen kunnen wij begrijpen. De termijn waarop dit plaatsvindt wordt echter door veel factoren beïnvloed. Een volledige en snelle transformatie (binnen de planperiode van 10 jaar) wordt dan ook niet verwacht.

Aanduiding bouwhoogtes bestemming Centrum

Er is inderdaad sprake van een verwisseling. De tekst wordt aangepast. Wij willen de bewonersvereniging danken voor de uitgebreide reactie. Deze heeft zeker bijgedragen aan een verbetering van het bestemmingsplan.

Bouwhoogte Kwakelhuis

Op deze locatie mag nu al tot een hoogte van 20 meter gebouwd worden. De nu opgenomen bouwhoogte komt overeen met de reeds toegestane bouwhoogte op deze locatie. Aangezien het bestemmingsplan zoveel mogelijk aansluit bij de bestaande mogelijkheden wordt ook de huidige toegestane bouwhoogte vastgelegd.

Afwijkingsmogelijkheid voor horeca 2

Er is nu al veel ervaring met woningen boven horeca in Alkmaar. De regels en de uitgangspunten in het horecabeleid houden hier rekening mee. Er is op voorhand geen enkele reden om zodanige overlast te vrezen dat deze functie hier niet toegestaan kan worden. Het huidige bestemmingsplan staat nu al horeca toe in de vorm van restaurant, cafetaria en koffie/theehuis in het Centrumgebied (Il Palazzo, de NoorderArcade en het Ringersgebied).

Mogelijkheid tot woningbouw

Er is geen sprake van een verkeerde aanduiding. De woningbouw bij Gemengd 1 is niet opgenomen omdat op dit moment de geplande woningbouw nog onvoldoende duidelijk is voor een rechtstreekse bestemming. Zo zijn de locatie en het aantal woningen nog onvoldoende duidelijk en zijn de randvoorwaarden (zoals parkeeroplossingen, privacy van omwonenden en effecten voor omliggende bedrijven) nog niet gedefinieerd. Daarvoor is een verdiepingsslag nodig. Er zijn echter op korte termijn geen concrete plannen, zodat een verdiepingsslag nu niet mogelijk is. Het bestemmingsplan kan echter niet wachten totdat hier meer duidelijkheid over is. De Wet ruimtelijke ordening verplicht immers gemeenten om binnen 10 jaar het bestemmingsplan te herzien. Bij de invoering van de Wet ruimtelijke ordening hebben gemeenten tot 1 juli 2013 de tijd gekregen om plannen die ouder zijn dan 10 jaar te herzien. Het bestemmingsplan voor Overstad dient dan ook voor 1 juli 2013 vastgesteld te worden. Bovendien verplicht de Wet ruimtelijke ordening gemeenten om bij grootschalige ontwikkelingen ook de exploitatie (de financiële gevolgen) in kaart te brengen en af te dekken. Bij een nog onvoldoende duidelijke ontwikkeling kan niet aan deze eis worden voldaan, waardoor een rechtstreekse bestemming niet mogelijk is. Bij de bestemming Gemengd 2 zijn deze afspraken al wel gemaakt of heeft de gemeente mogelijkheden om deze af te dwingen.

Woning Kwakelkade 2

Zoals in de toelichting is aangegeven is op dit perceel inderdaad een woning aanwezig. De aanduiding voor de woning wordt nog op de kaart opgenomen.

Afwijkingsmogelijkheid voor 7 woontorens

Deze wijzigingsbevoegdheid sluit aan bij de ruimtelijke visie voor de transformatie van dit gebied. De wens bestaat nog steeds om het gebied te ontwikkelen in een woon- en winkelgebied en de daarbij voorziene bebouwing. Het is inderdaad geen beperkte afwijking en zal daarom in het ontwerp bestemmingsplan niet als afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen, maar als een aparte wijzigingsbevoegdheid. Als deze procedure wordt toegepast zal nader onderzoek worden gedaan naar de effecten (zowel voor de woningen als bedrijvigheid) waaronder de privacy, de bezonning, parkeerbehoefte en gevolgen voor de bedrijven in de omgeving. De wijzigingsbevoegdheid betekent dat er bij een latere uitwerking van de plannen een aanvullende procedure gevoerd wordt waarbij het wijzigingsbesluit inclusief de daarvoor noodzakelijke onderzoeken ter inzage worden gelegd en de mogelijkheid is om ten aanzien van deze plannen zienswijzen in te dienen. Er is geen aanleiding om bepaalde zones uit te sluiten. Bij de locatiekeuze en vormgeving van de torens kan immers zodanig rekening gehouden worden met de omgeving dat vanuit ruimtelijk oogpunt de gevolgen aanvaardbaar

zijn. Zoals al aangegeven zal de molenbiotoop niet op de verbeelding worden opgenomen, maar wordt hier bij de wijzigingsbevoegdheid wel onderzoek naar gedaan.

c). Korenmolen 't Roode Hert

De korenmolen wordt bedrijfsmatig geëxploiteerd en is afhankelijk van een goede windvang. De in de toelichting genoemde insteek om de molenbiotoop te betrekken bij nieuwe ontwikkelingen is niet gegarandeerd of vertaald in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Verzocht wordt om de molenbiotoop op te nemen aangezien de planvorming aantasting van de goede windvang kan betekenen. Deze is nu niet op de verbeelding opgenomen.

Beantwoording:

Zie de beantwoording bij 4. De Hollandsche Molen, vereniging tot behoud van molens in Nederland.

d). DAS Rechtsbijstand namens Sportcafé Overstad

Op de verbeelding is een aanduiding "horeca-snookercentrum" opgenomen. Deze aanduiding is niet verder toegelicht in de begripsbepalingen. Daardoor is niet duidelijk of de huidige activiteiten onder het bestemmingsplan vallen. Het lijkt alsof het gebruik beperkt is tot dat van een snookercentrum. Dit is volgens Sportcafé Overstad een beperking van het gebruik. Dit blijkt ook uit de verleende vergunningen voor het uitoefenen van een horecabedrijf. Het gebruik is beter te omschrijven als een bestemming "horeca-2" zoals beschreven in het bestemmingsplan. Gevraagd wordt om deze bestemming op te nemen.

Beantwoording:

Er zijn vergunningen verleend voor het schenken van alcoholhoudende dranken. Daarnaast betekent het opnemen van de specifieke aanduiding voor een snookercentrum dat elke andere vorm van recreatieve sport/spelfunctie in strijd met het bestemmingsplan zou zijn. Gezien de verleende vergunningen en de wens om bestemmingsplannen meer flexibel in te richten zal de zeer specifieke aanduiding voor een snookercentrum worden omgezet in een horeca-2 bestemming.

e). P. Borst en H.L. de Jong namens Borst Bedden en De WoonOutlet

In het huidige bestemmingsplan hebben de percelen een gelijke bestemming als naastgelegen terrein waar op dit moment de Karwei is gevestigd (Gemengde Doeleinden – 2). In het nieuwe bestemmingsplan is voor de Karwei een specifieke aanduiding opgenomen (sdh-dvb, specifieke vorm van detailhandel – detailhandel volumineus in hogere bouwlagen). Aangezien er nu sprake is van een gelijke bestemming, zou dat ook in het nieuwe bestemmingsplan zo moeten zijn. Verzocht wordt om op het perceel Koedijkerstraat 9 de aanduiding sdh-dvb op te nemen. Het perceel is op 1 juli 2012 aangekocht op basis van de nu geldende bestemming GD-2. Er zijn diverse gesprekken gevoerd met de bedrijvenadviseurs van de gemeente. Het voornemen is om het huidige pand te renoveren en te transformeren waardoor het meer aansluit op de verandering van bedrijventerrein naar concentratiegebied voor perifere en volumineuze detailhandel. Het pand is 10 meter hoog, zodat verkoop op een 1^e etage zonder meer mogelijk is. De nu voorgestelde wijziging in Bedrijventerrein wordt gezien als een beperking. Mocht er geen aanduiding opgenomen, dan wordt verzocht om een extra wijzigingsbevoegdheid op te nemen om de aanduiding sdh-dvb in een latere fase op te kunnen nemen bij de bestemming Bedrijventerrein.

Beantwoording:

Uw verzoek om detailhandel toe te staan op de 1^e verdieping van het pand Koedijkerstraat 9 hebben wij voorgelegd aan de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Noord, omdat dit een toevoeging van meer dan 1.500m2 detailhandel zou betekenen. Deze adviescommissie heeft

aangegeven dat het pand net ligt buiten de zone waar winkelen op twee verdiepingen is toegestaan, maar wel in een bouwblok dat voor het grootste deel bestaat uit gebied bestemd voor winkelen (detailhandel in volumineuze artikelen) op twee lagen. Het pand ligt bovendien prominent in het zicht vanaf de rotonde Koedijkerstaat - Pettemerstraat. Om deze redenen (uitzondering binnen het bouwblok, maar wel beeldbepalend voor dat gebied) heeft de commissie geadviseerd een winkelfunctie op een tweede bouwlaag van het bestaande pand Koedijkerstraat 9 toe te staan. Dit advies nemen wij graag in het ontwerp bestemmingsplan over. Aangezien het hier in feite wijziging van gebruik betreft en dit past in het bestaande bouwvolume kunnen wij dit in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk maken.

f). J.M. Jansen, molenaar Roode Hert

De molenaar verzoekt om geen hoogbouw op te nemen die boven de stellinghoogte van de molen uitkomt. Het Roode Hert is nooit uit productie geweest. De realisatie van hoogbouw kan betekenen dat het korenmolenaarsbedrijf straks niet meer voortgezet kan worden.

Beantwoording:

Zie de beantwoording bij 4. De Hollandsche Molen, vereniging tot behoud van molens in Nederland.

3. Advies Regionale Advies Commissie Noord-Holland Noord (RAC NHN)

De gemeente Alkmaar heeft de Regionale Adviescommissie Noord-Holland Noord (RAC NHN) op 7 juni 2012 per e-mail gevraagd te adviseren over het voorontwerpbestemmingsplan Overstad. Helaas is dit verzoek verward met het bestemmingsplan Ringers Overstad. Over dit plan heeft de RAC NHN op 14 mei 2012 geadviseerd. De gemeente Alkmaar stelt de RAC NHN alsnog in de gelegenheid over het plan Overstad te adviseren. Dit advies is in overleg met de gemeente Alkmaar aan de orde geweest in de vergadering van de RAC NHN op 20 september 2012.

Het plan beoogt transformatie mogelijk te maken van het bedrijventerrein Huiswaard tot een compact stedelijk centrumgebied met een menging van diverse functies. Het gebied onderscheidt zich vooral qua schaal van de functies van de naastgelegen binnenstad. Het plangebied Ringers Overstad (Noorder Arcade en Ringers) is niet in het plangebied opgenomen. Hiervoor is een apart bestemmingplan gemaakt. De transformatie van bedrijventerrein naar winkelgebied is al enkele decennia aan de gang. In het gebied is al een groot aantal winkels gevestigd. Andere delen van het gebied zijn in gebruik genomen als parkeerterrein, de voormalige bedrijfsgebouwen staan leeg of het terrein ligt braak in afwachting van de nieuwe ontwikkelingen.

Het centrumgebied, dat niet al is opgenomen in het plan Ringers Overstad, heeft de bestemming Centrum (Art. 4). Er is detailhandel in twee bouwlagen mogelijk met winkels die groter zijn dan 1.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) tot een maximum van 12.750 m². In een ring rond het centrumgebied ligt de bestemming Gemengd 1 (Art.5). Hier is detailhandel in volumineuze artikelen toegestaan in meerdere bouwlagen. Daarbuiten ligt een ring met de bestemming Gemengd 2 (Art. 6). In deze ring is onder andere perifere detailhandel toegestaan. In de meeste resterende gebieden daarbuiten is de bestemming Bedrijventerrein (Art. 3) van toepassing. Er is volumineuze detailhandel toegestaan op de eerste bouwlaag.

Afwijkend van het vigerende bestemmingsplan is de bestemming volumineuze detailhandel niet meer gebonden aan een minimum oppervlak van 1.000 m². Voor twee specifieke locaties is de wens geuit om de mogelijkheden voor detailhandel verder te verruimen.

- Koedijkerstraat 9, (voormalige pand AMA) om detailhandel toe te staan op een tweede bouwlaag, waardoor het wvo met circa 3.000 m² extra wordt vergroot;
- Gedeelte van het bouwblok tussen de De Jagerstraat en de Pettemerstraat, voor een wooncentrum (LuxuryWorld) met detailhandel op vijf bouwlagen. Het project omvat circa 30.000 m² wvo, waarvan circa 27.000 m² woninginrichting en 3.000 m² overige branches, die niet vallen onder de categorie volumineuze detailhandel. De bestaande meubelwinkels van Mobi en Van Til nemen het grootste deel van 'Luxury World' in beslag (circa 22.000 m² wvo).

De RAC is bevoegd om advies uit te brengen over ruimtelijke plannen voor detailhandel met een (boven)regionale impact. De grens ligt voor uitbreidingsplannen in bestaande winkelcentra bij minimaal 5.000 m² wvo en bij perifere winkels bij minimaal 1.500 m². Omdat in het gebied Overstad

met het nieuwe bestemmingsplan enkele forse uitbreidingen van het winkeloppervlak op verdieping mogelijk worden gemaakt is een advies van de RAC op basis van de provinciale verordening een vereiste.

Het gebied Overstad is een winkelgebied van (boven) regionaal belang. In de Detailhandelsvisie Regio Alkmaar krijgt het gebied ook de status van concentratiegebied voor perifere detailhandel, in het bijzonder in de woninginrichtingbranche. Voor de ABC branches (auto's, boten en caravans) zijn binnen de Regio Alkmaar de terreinen Beverkoog, Boekelermeer en Zandhorst de aangewezen locaties. Voor tuincentra en bouwmarkten wordt een evenwichtige spreiding en variatie over de regio nagestreefd. Het centrumgebied van Overstad ligt voor een klein deel in het bestemmingsplangebied Overstad. De gebruiksmogelijkheden blijven hier ongewijzigd. Geen branchebeperking, minimaal 1.000m² wvo tot een bedrijfsvloeroppervlak (bvo) van 12.750 m². De bestaande panden langs de Oosterwezenstraat en het Huiswaarderplein omvatten nu al gezamenlijk dit winkeloppervlak. Het overige deel van het bedrijventerrein is bestemd voor de *volumineuze detailhandel*. Dit is gedefinieerd als:

“detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, bouwmarkten, woninginrichting, keukens, sanitair en naar de aard daarmee gelijk te stellen artikelen”.

Clustering van woonwinkels rond het centrumgebied en intensivering van het grondgebruik door winkelen over meerdere verdiepingen toe te staan past in het streven naar concentratie van met name de winkels in woninginrichting. Dit versterkt ook de positie van Overstad in deze branche voor Noord-Holland Noord. Anders is dat voor locaties op grotere afstand van het centrumgebied. Hier is sprake van en overgang naar andere bedrijfsfuncties en wonen. Een beperking van de winkelfunctie tot de eerste bouwlaag past in dit streven. Een verdere intensivering van de winkelfunctie in en bij het centrumgebied zal bovendien de behoefte aan winkelruimte elders op het terrein doen afnemen. Het beleid is er bovendien op gericht om een groot deel van de perifere branches te concentreren op andere locaties (ABC branches) of te spreiden over de regio (tuincentra en bouwmarkten). De ruimte op Overstad is dus hoofdzakelijk bedoeld om in de behoefte van de woninginrichtingbranche te voorzien. Het gebied kan worden getypeerd als themacentrum wonen.

Advies

Alkmaar-centrum is het winkelgebied van de hoogste orde in Noord-Holland Noord. Die positie wordt in de regionale beleidsvisie 'Detailhandelsvisie regio Alkmaar, DTNP, januari 2011' erkend en ondersteund. De ambitie bij de herstructurering van het voormalige bedrijventerrein Huiswaard tot het stedelijke centrumgebied Overstad is groot. In het gebied zijn voldoende ruimtelijke mogelijkheden aanwezig om Overstad uit te laten groeien tot het themacentrum wonen voor Noord-Holland Noord. Door de unieke combinatie van Overstad en binnenstad en de beoogde kwaliteitsverbeteringen van Overstad heeft het gebied ook steeds meer een bovenregionale functie.

Concreet adviseert de commissie:

- Het begrip '**perifere detailhandel**' dat is gebruikt in artikel 6 te vervangen door het elders in de voorschriften consequent gebruikte begrip '**detailhandel in volumineuze artikelen**'. Het hanteren van twee begrippen schept onduidelijkheid, zeker als het eerst genoemde begrip niet is gedefinieerd.
- In de Detailhandelsvisie Regio Alkmaar wordt de overweging gegeven om het **oppervlakcriterium bij detailhandel in volumineuze artikelen** van nu minimaal 1.000 m² volledig los te laten. De commissie begrijpt de reden die bij die overweging een rol speelt. Het wordt dan ook voor kleinere en meer specialistische aanbieders in deze specifieke branches mogelijk om zich in het themacentrum te vestigen. Daar staat tegenover dat de locatie Overstad niet perifeer is gelegen, maar direct grenst aan de historische binnenstad en in feite een onderdeel is van het centrum van Alkmaar. In de binnenstad zijn kleinere winkelpanden in ruime mate aanwezig. Om de positie van de binnenstad als winkelgebied niet uit te hollen adviseert de commissie om het minimale oppervlak detailhandel in volumineuze artikelen op Overstad niet volledig te laten vervallen, maar in deze specifieke situatie terug te brengen tot een minimaal oppervlak van 300 tot 500 m² wvo. Dit afhankelijk van de mate van beschikbaarheid van panden van een dergelijk omvang in de binnenstad.
- Het plan '**Luxury World**' voor het winkelen op verdieping in het bouwblok tussen de De Jagerstraat en de Pettemerstraat past naar het oordeel van de commissie goed in het streven naar concentratie van de winkelfunctie in de directe nabijheid van het kerngebied. Dit plan geeft naar verwachting een grote impuls aan de ontwikkeling van Overstad tot themacentrum wonen en de beoogde bovenregionale of zelfs landelijke uitstraling van het gebied.

- Het winkelen op verdieping past bij het streven naar concentratie van winkels in de kern van het gebied. Verder van het centrum zullen andere functies de overhand krijgen. Hierbij past een beperking van de winkelfunctie tot de eerste bouwlaag. Het pand **Koedijkerstraat 9** ligt net buiten de zone waar winkelen op twee verdiepingen is toegestaan, maar wel in een bouwblok dat voor het grootste deel bestaat uit gebied bestemd voor winkelen (detailhandel in volumineuze artikelen) op twee lagen. Het pand ligt bovendien prominent in het zicht vanaf de rotonde Koedijkerstaat - Pettemerstraat. Om deze redenen (uitzondering binnen het bouwblok, maar wel beeldbepalend voor dat gebied) adviseert de commissie een winkelfunctie op een tweede bouwlaag van het bestaande pand Koedijkerstraat 9 toe te staan. Daaraan koppelt ze wel de voorwaarde dat het totaal te realiseren winkeloppervlak op Overstad aan een maximum wordt gebonden.
- Binnen het plangebied Overstad is namelijk **geen grens gesteld aan het te realiseren winkelvloeroppervlak (wvo) detailhandel in volumineuze artikelen**. Zeker wanneer nabij het kerngebied de mogelijkheden voor winkelen op meerdere verdiepingen wordt uitgebreid, roept dit de vraag op in hoeverre dit consequenties moet hebben voor de mogelijke omvang van de winkelfunctie elders op het terrein. Concentratie van de winkelfunctie heeft voor de commissie de voorkeur vanwege de betere bereikbaarheid, samenhang en kwaliteit van het winkelgebied. Omdat de winkelbestedingen de komende jaren naar verwachting zullen afnemen ten gunste van de internetbestedingen, is de commissie van mening dat in het plan Overstad een maximum opgenomen dient te worden voor het te realiseren winkeloppervlak. In de Detailhandelsvisie Regio Alkmaar wordt voor nieuwe initiatieven en/of uitbreidingen uitgegaan van een maximum maat voor bouwmarkten van 7.000 m² wvo en voor tuincentra van 10.000 m² wvo (pagina 35). Deze maxima voorkomen dat de gewenste ruimtelijke spreiding en variëteit van deze winkelformules in de regio afneemt.

Investeren in bestaande winkelgebieden is in het algemeen belangrijk voor de toekomstbestendigheid van de winkelstructuur. De commissie is van mening dat het plan in dit opzicht het provinciale en het regionale beleid ondersteunt.

Beantwoording:

- *Het begrip perifere detailhandel zal naar aanleiding van uw reactie worden vervangen door detailhandel in volumineuze artikelen.*
- *Naar aanleiding van dit advies en het gezamenlijke standpunt van ondernemersverenigingen is besloten de minimale norm van 1000m² per winkel in volumineuze goederen niet geheel los te laten, maar te stellen op 500m² bvo.*
- *Wij zijn blij met het positieve advies dat het RAC hiermee afgeeft voor het nieuwbouwplan tussen De Jagerstraat en de Pettemerstraat Om de nieuwbouw mogelijk te maken is een wro-ontheffingsgebied opgenomen op grond waarvan met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de vigerende bouwhoogte tot een bouwhoogte van 22 meter die ingevuld kan worden met volumineuze detailhandel.*
- *Wij zijn blij met het positieve advies dat het RAC hiermee afgeeft voor de realisatie van een tweede bouwlaag voor het pand Koedijkerstraat 9. Wij zijn van mening dat wij met dit bestemmingsplan voldoen aan de voorwaarde dat het totaal te realiseren winkeloppervlak op Overstad aan een maximum is gebonden. Door het samenspel van bestemmingen, rooilijnen en op de plankaart aangegeven locaties waar detailhandel meer mag omvatten dan slechts de begane grond is het totaal te realiseren winkeloppervlak aan een maximum gebonden..*
- *Door het bestemmingsplan Overstad is er een grens gesteld aan het te realiseren winkelvloeroppervlak detailhandel in volumineuze artikelen. Op grond van het nu nog geldende bestemmingsplan kan reeds op heel Overstad detailhandel plaatsvinden in volumineuze artikelen. In het nieuwe bestemmingsplan is de omvang hiervan goed vastgelegd door duidelijke rooilijnen, bouwhoogten en de aanduidingen in hoeveel bouwlagen detailhandel is toegestaan. Uitsplitsing naar diverse branches is niet iets dat wij planologisch behoren vast te leggen.*

Hieronder volgt een overzicht van wijzigingen die naar aanleiding van de participatie, het overleg en ook ambtelijk zijn aangebracht in het ontwerp bestemmingsplan Overstad. De tekstuele wijzigingen zijn in dit overzicht niet opgenomen.

A) Regels

Artikel	Omschrijving
1.27	Definitie detailhandel in volumineuze goederen is te ruim. Wordt opgenomen conform huidig bestemmingsplan.
3.1 h	De aanduiding snookercentrum wordt vervangen door een aanduiding voor horeca cat. 2.
4	Het centrumgebied is voor een deel buiten het plan gelaten. Die wordt in dit actualisatieplan wel opgenomen. Aangezien het plan voor de nieuwbouw voor het centrumgebied, zoals is omschreven in het voorontwerp bestemmingsplan Ringers Overstad, nog niet voldoende uitgewerkt is, zal de nu nog geldende regeling van het Uitwerkingsplan Overstad in het nieuwe bestemmingsplan Overstad worden meegenomen. Dit om te voorkomen dat er op 1 juli 2013 geen actueel bestemmingsplan is voor het gebied Overstad. Hiertoe zijn wij verplicht gelet op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Zodra de plannen voor de nieuwbouw van het centrumgebied uitgewerkt zijn, zal alsnog het bestemmingsplan Ringers Overstad met de nieuwbouwplannen als ontwerp in procedure worden gebracht. Om het revitaliseringsplan van AM voor de NoorderArcade alvast gedeeltelijk ruimte te bieden is het wenselijk om de differentiatie van de 1000m2 norm voor detailhandel voor de NoorderArcade mogelijk te maken. Hiervoor zal een aparte centrubestemming worden opgenomen. Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerp Ringers Overstad zijn tegen dit onderdeel van de nieuwbouwplannen geen reacties ingediend.
5.1	Horeca 2 wordt opgenomen voor De Jagerstraat 2
5.4	In de afwijkingsregels wordt de mogelijkheid geboden binnen de "wro-zone ontheffingsgebied 1" om gebouwen tot een bouwhoogte van maximaal 22 meter te realiseren.
6.1 d	Cultuur en ontspanning in de eerste bouwlaag. Dit is mogelijk op alle toegestane bouwlagen.
6	Woningbouw is in deze bestemming mogelijk, mits er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.
16 sub f	In artikel 16 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een hogere bouwhoogte. Deze mogelijkheid zal worden opgenomen in een aparte wijzigingsbevoegdheid.
3, 6, 7	De minimale verkoopvloeroppervlakte voor volumineuze detailhandel zal weer in de voorschriften worden opgenomen bij de bestemmingen Bedrijventerrein, Gemengd 1 en Gemengd 2, waarbij het minimum wordt gesteld op 500m2 bvo.
Nieuw	De bestemming Waterstaat-waterkering wordt toegevoegd.

B. Verbeelding

Adres/plaats	Omschrijving
Snookercentrum	De aanduiding "horeca-snookercentrum" wordt vervangen door "specifieke vorm van horeca-2"
Rioolpersleiding	De rioolpersleiding wordt op de verbeelding aangegeven.
Waterkering	De regionale waterkering zal worden opgenomen conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening.
Woning	De woning Kwakelkade 2 zal op de plankaart worden aangegeven.

Kwakelkade	
LPG zone	Rondom het lpg afleverpunt zal de zone van 15 meter worden opgenomen.
De Jagerstraat 2	Op de Jagerstraat 2 de aanduiding "specifieke vorm van horeca-cat. 2" opnemen
Kanaal	Er vinden evenementen plaats op het water (8 oktober, vuurwerk zomerkermis e.d.). Hiervoor zal de aanduiding evenemententerrein worden opgenomen.
Legenda	De hoogtescheidingslijn zal in de legenda worden opgenomen. De aanduiding "specifieke vorm van horeca-cat.2" toevoegen
Locatie Bot	Het woningbouwplan is vervallen. De bestemming "Bedrijventerrein" wordt hier weer opgenomen inclusief geldende rooilijnen.
Locatie Vegro	Voor het bouwperceel zal de aanduiding "kansspelautomatenhal" worden opgenomen, alsmede de aanduiding ten behoeve van horeca 2 t/m 4.
Centrumgebied	Het centrumgebied volledig opnemen in dit bestemmingsplan om de termijn uit de Wro veilig te stellen. Het gehele centrumgebied opnemen op de plankaart.
Verblijfsgebied	Verblijfsgebied ten zuiden van het centrumgebied Overstad opnemen en hierin de aanduiding "evenemententerrein 2" opnemen vanaf de Noorderstraat tot aan de Frieseweg.
De wro-zone ontheffingsgebied 1	De Wro zone ontheffingsgebied 1 zal op het hele bouwperceel worden gelegd tussen De Jagerstraat, Simsonstraat, Pettermerstraat en Noorderkade.

4. Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

P.M.

5. Ambtshalve wijzigingen

P.M.