

## **Doelenveld Carré**



# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Al geruime tijd bestaat de wens om het Doelenveld in het centrum van Alkmaar in functionele en ruimtelijke zin op te waarderen. Al in 1999 heeft het gemeentebestuur een Nota van Uitgangspunten Doelenveld vastgesteld. In die nota is een analyse gemaakt van aanwezige kansen en mogelijkheden. Daarnaast worden nieuwe kansen geschetst. Vervolgens zijn marktpartijen uitgenodigd om een plan in te dienen voor de herinrichting van het Doelenveld. Tot de beoogde ontwikkeling is het echter niet gekomen omdat het plan dat de gekozen marktpartij uiteindelijk presenteerde niet op voldoende draagvlak kon rekenen. De ontwikkeling kwam daarmee stil te liggen.

De wens om het Doelenveld op te waarderen bleef echter bestaan. In de beleidsnota's die nadien zijn verschenen is dat keer op keer bevestigd. Het onderzoek naar de vestiging van het "centrum voor woord, beeld en geluid" (YXIE) in het Doelencomplex en de keuze van het voorlopige ontwerp van Claus en Kaan Architecten, vormden de directe aanleiding om een nieuwe nota van uitgangspunten voor het Doelenveld op te stellen. De nota van uitgangspunten, welke in 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad, beschrijft de kaders waarbinnen dat kan worden bereikt en waarbinnen dit bestemmingsplan is opgesteld.

### 1.2 Het plangebied

Het bestemmingsplan 'Doelenveld Carré' vervangt gedeeltelijk het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad Centrum', dat werd vastgesteld door de gemeenteraad op 30 november 2000, grotendeels goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland bij hun besluit van 8 mei 2001, nr. 2000-48776 en, voor zover goedgekeurd, in werking is getreden op 6 augustus 2001.

Het plangebied 'Doelenveld Compleet' ligt in het westelijk deel van de historische binnenstad en wordt begrensd door de Gedempte Nieuwesloot, de Doelenstraat, de Koningsweg en de Lombardsteeg. Het gebied bestaat uit bebouwing uit diverse jaren en uit een 'open' middengebied: het Doelenveld. Op dit moment is dat middengebied in gebruik als parkeerplaats.

### 1.3 Opgave bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Doelenveld Carré' dient het juridisch kader te vormen voor de herontwikkeling van het plangebied, waarin de vestiging van YXIE (centrum voor woord, beeld en geluid) mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast worden andere functiewijzigingen in het plangebied mogelijk gemaakt, die aansluiten op de wens om het plangebied ruimtelijk en functioneel op te waarderen.

### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting worden de relevante Rijks, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders aangeduid. In hoofdstuk 3 volgt na een kort historisch overzicht een verantwoording van de gewenste en mogelijke ontwikkelingen van het Doelenveld en de omliggende bebouwing. De belangrijkste functies worden afzonderlijk belicht.

Hoofdstuk 4 bevat de uitkomsten van de in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken in relatie tot de mogelijkheden die het plan biedt. In hoofdstuk 5 is een toelichting gegeven op de opzet

van de planregels, welke in samenhang met de verbeelding het juridische bestemmingsplan vormen. Tot slot is in hoofdstuk 6 uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen, verdeeld in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid, waaronder de uitkomsten van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

## Hoofdstuk 2 Beleidskader

### 2.1 Algemeen beleidskader

Bij ministeriële beschikking van 6 september 1988 is de gehele historische binnenstad aangewezen als beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat het totale plangebied van het bestemmingsplan Doelenveld Carré tot het beschermd stadsgezicht behoort.

Op de juridische aspecten van deze aanwijzing wordt in paragraaf 5.2 van deze toelichting nader ingegaan.

### 2.2 Rijksbeleid

#### 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 ruimtevragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- a. het versterken van de internationale concurrentiepositie
- b. het bevorderen van krachtiger steden en een vitaal platteland
- c. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden
- d. 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, die op 1 juli 2008 van kracht is geworden.

Het beleid van de Nota Ruimte is verder uitgekristalliseerd in het streekplan van de provincie Noord-Holland.

#### Ontwerp AMvB Ruimte (inwerkingtreding medio 2010)

Deze Algemene maatregel van bestuur bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en vormt het sluitstuk van Rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden.

De rijksbelangen zullen nu veel directer doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke druk. Kern van de nieuwe Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die

belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten Rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten.

#### Kaders

De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met de AMvB Ruimte maakt het rijk pro-actief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

#### Ontwerpbesluit

Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven. Met de eerste tranche van de AMvB Ruimte heeft het rijk een zo beleidsneutraal mogelijke vertaling gemaakt van bestaande ruimtelijke kaders. Deze laat de bestaande bestuurlijke verhoudingen dan ook intact. Inwerkingtreding van de AMvB wordt in 2010 verwacht.

Door de herontwikkeling van de projectlocatie wordt invulling gegeven aan het optimaal benutten van het huidige bebouwde gebied en wordt de concurrentiepositie verstevigd. Daarnaast worden belangrijke ruimtelijke waarden gewaarborgd door binnen het bestaande stedelijke gebied te intensiveren. Het plan raakt geen nationale belangen zoals geformuleerd in de ontwerp AMvB Ruimte.

#### Nota Mobiliteit (2004)

In de Nota Mobiliteit worden de verkeers- en vervoersaspecten van het ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in de Nota Ruimte, verder uitgewerkt en wordt het overige verkeers- en vervoersbeleid beschreven. De Nota Mobiliteit is het nationale verkeers- en vervoersplan op grond van de Planwet Verkeer en Vervoer (1998) en is de opvolger van het Structuurschema Verkeer en Vervoer 2 (SVV-2). De hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor de komende vijftien jaar zijn in de Nota Mobiliteit vastgelegd. Het streven is de economie te laten groeien en hierbij het verkeer en vervoer de ruimte geven. Tegelijkertijd wil de overheid een gezond leefklimaat creëren voor alle Nederlanders. Op knelpunten waar luchtverontreiniging een hardnekkig probleem is, worden snelheidsbeperkende maatregelen overwogen.

Belangrijke doelen uit de Nota Mobiliteit zijn onder meer:

- a. versterking van de economie door verbetering van de bereikbaarheid
- b. het mogelijk maken van groei van verkeer en vervoer binnen wettelijke en beleidsmatige kaders voor milieu, veiligheid en leefomgeving
- c. een integrale netwerkbenadering om de betrouwbaarheid van zowel particulier als openbaar vervoer te verbeteren
- d. een meer decentrale aanpak met een belangrijke rol voor provincies
- e. het versneld inhalen van onderhoudsachterstanden
- f. invoering van een systeem van betalen voor het gebruik van de weg
- g. structureel onderhoud aan hoofdverbindingssassen voor openbaar vervoer
- h. het terugdringen van emissies van vooral CO<sub>2</sub>.

## **2.3 Provinciaal en regionaal beleid**

### Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009

In het belang van een goede ruimtelijke ordening in de provincie is het noodzakelijk algemene regels vast te stellen betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Het is wenselijk om:

- a. een samenhangend stelsel van waardevolle gebieden te behouden en versterken
- b. belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten bij nieuwe ontwikkelingen te behouden en versterken en deze vast te leggen in een beeldkwaliteitsplan
- c. sturing te hebben op het woonbeleid
- d. stedelijke ontwikkelingen te reguleren
- e. een vitaal platteland te hebben
- f. over goede infrastructuur te beschikken, waardoor de mobiliteit en bereikbaarheid van wonen, werken en voorzieningen is gewaarborgd
- g. windenergie op landschappelijk aanvaardbare wijze mogelijk te maken
- h. de winning van delfstoffen uitsluitend op de daarvoor geschikte plaatsen toe te staan
- i. de toeristische aantrekkelijkheid van de Noordzee te vergroten door jaarrondstrandpaviljoens toe te staan, maar uitsluitend op daarvoor geschikte plaatsen.

#### Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland-Noord

In het planologisch beleidskader 2004-2014 worden contouren aangegeven waarbinnen functies mogen voorkomen. Het plangebied van het onderhavige plan is gelegen in een gebied dat is aangegeven als 'Bestaand stedelijk gebied'. Het beleid voor stedelijk gebied is met name gericht op verstedelijking als optelsom van stedelijke functies, maar ook andere niet-stedelijke functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten.

Onder stedelijke functies horen:

- a. woonbebouwing
- b. individuele bedrijven en kantoren
- c. specifieke bedrijven of kantoorlocaties
- d. voorzieningen, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen (kerken, sportcomplexen, stadions), tuincentra
- e. defensiecomplexen
- f. infrastructurele voorzieningen, uitgezonderd agrarische wegen
- g. glastuinbouwcomplexen.

Onder niet-stedelijke functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten horen in ieder geval:

- a. vaarwater en waterberging
- b. recreatieve groene voorzieningen
- c. maneges en volkstuintencomplexen
- d. jachthavens.

In de integrale lange termijn visie 2004-2030 is het deel waar onder andere het onderhavige plangebied valt aangegeven met 'Wonen en Werk'. Binnen de in de visie als zodanig aangegeven gebieden wordt de ontwikkeling van stedelijk gebied, mede door verdichting en een mix van stedelijke functies voorgestaan.

#### Cultuurhistorie van Kennemerland: 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:

- a. van waarde
- b. van hoge waarde
- c. 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.

#### Provinciaal Milieubeleidsplan 2002-2006, oktober 2002

Doelstelling voor het ruimtelijk milieubeleid van de provincie, zoals aangegeven in het *Provinciaal Milieubeleidsplan*, is een duurzame verbetering van de milieukwaliteit in Noord-Holland. Daarbij wordt aandacht geschonken aan bodem, grondwater, oppervlaktewater, waterbodembodem, lucht, veiligheid en geluid. De provincie wil dit onder andere bereiken door:

- a. vernieuwing van het handhavingsbeleid, met aandacht voor nieuwe Europese regelgeving en nieuwe verantwoordelijkheden van de provincie
- b. vernieuwing van het energiebeleid, onder andere door nieuwe doelstellingen ten aanzien van de terugdringing van de CO<sub>2</sub>-uitstoot
- c. streng toezicht en een flexibel waterpeilbeheer, waarbij natuur- en milieubelangen nadrukkelijk mee worden gewogen in de op te stellen stroomgebiedsvisies
- d. duurzaam afvalbeheer via de 'ladder van Lansink' (preventie, nuttige toepassing en verwijdering)
- e. aandacht voor externe veiligheid, onder andere via de provinciale risicokaart
- f. beperking van hinder door stof, geluid en geur via handhaving
- g. terugdringing van de milieueffecten van het autoverkeer en het aantrekkelijker maken van openbaar vervoer.

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.

Door de aanwezigheid in de directe omgeving van hoogwaardig openbaar vervoer en de aanleg van het P&R terrein wordt uitvoering gegeven aan het zoveel als mogelijk terugdringen van het autoverkeer.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### Visie op wonen in Alkmaar 2008-2013

Alkmaar wil een aantrekkelijke stad zijn, ook om in te wonen. In de regio neemt Alkmaar als stad een



bijzondere positie in en dat komt mede tot uitdrukking in de keuze die gemaakt wordt voor het realiseren van stedelijke woonmilieus. Het geeft een beeld hoe de stad zich zou moeten ontwikkelen. Deze zijn in hoofdlijnen al beschreven in een Meerjaren Ontwikkelingsprogramma dat is opgesteld in het kader van het Grote Steden Beleid. In het college-programma 2006-2010 "Alkmaar: samen werken aan vooruitgang" heeft het college haar ambities verwoord in vijf programma-onderdelen. De doelen op het gebied van wonen staan vermeld in het onderdeel Gevarieerd Wonen. Het zijn die beleidsuitgangspunten die nader zijn uitgewerkt en geactualiseerd in de nota Wonen voor de periode 2008-2013. Voor de komende jaren gelden de volgende uitgangspunten:

De woningbouw-productie moet worden voortgezet en geïntensiveerd. Keuzes maken en blijven inzetten is vooral van belang doordat de nieuwbouw de komende jaren bijna uitsluitend gebeurt op inbreidingslocaties die elk hun eigen specifieke kenmerken en dynamiek hebben.

Als groeiende centrumstad moet Alkmaar creatief met de schaarse ruimte omgaan. Daarom maakt Alkmaar zich sterk voor het stedelijk woonmilieu. Om te voorzien in de regionale woningbehoefte is het gemeentelijk uitgangspunt om binnen de stadsgrenzen nieuwe stedelijke woonmilieus te scheppen door transformatie van verouderde gebieden en door het verdichten van bestaande woonmilieus. Uitbreiding van het meer landelijk en binnen stedelijk wonen laat de gemeente over aan de omringende gemeente in het HAL-gebied.

#### Structuurvisie Centrumgebied

In de Structuurvisie Centrumgebied (mei 1996) wordt het Doelenveld getypeerd als een rustige stadstuin. Deze kan daarin worden ontwikkeld als een rustig plein in de binnenstad. Daarbij wordt het handhaven van de relatie met het zicht op respectievelijk de tuin van het museum en het gebouw van de stadsdoelen. Parkeren zou bij voorkeur moeten vervallen.

Het Doelenplein en de Bolwerken worden naast de pleinenreeks als 2 belangrijke ruimten genoemd. De stadstuin (Doelenplein) wordt als stille plek gekenschetst die verscholen ligt in de oude stad.

#### Bestemmingsplan Binnenstad Centrumgebied

Op 30 november 2000 werd het bestemmingsplan Binnenstad Centrumgebied vastgesteld. Hierin is het Doelenplein weliswaar als 'Verblijfsgebied' bestemd, maar werd al een voorschot genomen op bebouwing in deze ruimte. Het plan bevat een wijzigingsbevoegdheid waarmee de bestemming 'Verblijfsgebied' kan worden veranderd in de bestemming 'Gemengde bebouwing', waarin vele functies mogelijk zijn, waaronder die van wonen, bedrijvigheid en culturele voorzieningen. Na wijziging van de bestemming kan het gebied met maximaal 65% bebouwd worden.

#### Beleidsplan Verkeer en Vervoer, 2000/ Kadernota Duurzame bereikbaarheid

Het beleidsplan stelt voorwaarden op het gebied van verkeer en vervoer om het functioneren van het stedelijk verkeerssysteem te garanderen. De doelstelling van het plan luidt dan ook "Het versterken van Alkmaar als complete en vitale stad met een hoogwaardig woon-, werk-, en voorzieningencentrum voor de regio in het noordelijk deel van de Randstad, waarbij aandacht is voor leefbaarheid, bereikbaarheid, duurzaamheid en aantrekkelijkheid". Het plan heeft een horizon tot 2010 en heeft als uitgangspunt om maatregelen tot 2005 vast te leggen.

In 2005 heeft er een beleidsmatige evaluatie van het beleidsplan Verkeer en Vervoer plaatsgevonden. De conclusie van deze evaluatie is dat er een nieuw beleidsplan verkeer en vervoer moet komen. Dit beleidsplan moet bestaan uit een kadernota en actieplannen. De kadernota, met de naam 'Kadernota Duurzame Bereikbaarheid', geeft een visie op hoe in de toekomst moet worden omgegaan met keuzen voor de bereikbaarheid van de stad. De actieplannen geven binnen die visie de uitgewerkte maatregelen

weer. Deze gestelde uitgangspunten zijn in het kader van het economische functioneren van de stad, de leefbaarheid verbeteren en de natuurwaarden in stand houden. De Kadernota is in 2009 vastgesteld.

#### Milieubeleidsplan 2001-2005

In het Milieubeleidsplan zijn voor wonen, werken, publieke instellingen, openbare ruimte en verkeer, naar aanleiding van het energie en CO<sub>2</sub>-beleid, apart doelstellingen geformuleerd. Voor verschillende onderwerpen zijn maatregelen opgenomen: voor wonen, werken, publieke instellingen en dergelijke. De maatregelen die worden voorgesteld vallen buiten het bereik van het instrument bestemmingsplan, het gaat bijvoorbeeld om energieprestatie-eisen.

#### Beleidsnota cultuurhistorie 2009-2019

In deze nota wordt het cultuurhistorisch beleid onderbouwd en toegelicht voor belanghebbenden en geïnteresseerden. Ten bate van bestuursefficiëntie, burgerservice en ruimtelijke ontwikkelingen zijn de werkterreinen archeologie, bouwhistorie en monumentenzorg samengevoegd in een gezamenlijke nota cultuurhistorie.

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

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

Het beleid richt zich op een integrale benadering van te onderzoeken of te ontwikkelen objecten en gebieden. De initiatiefnemer krijgt hierdoor snel een heldere eenduidige visie.

#### *Cultuurhistorie in Ruimtelijke Ordening*

De nota 'Belvédère' heeft cultuurhistorie een plek gegeven in de ruimtelijke ordening. In de visie 'Modernisering Monumentenzorg' wordt ingestoken op de juridische en wettelijke verankering van cultuurhistorie in bestemmingsplannen. Op zijn vroegst zal dit half 2011 afgerond zijn. Vooruitlopend hierop en in het kader van de wettelijke verplichting de bestemmingsplannen te actualiseren, is beleid op dit vlak vastgesteld.

#### *Archeologie*

Voor archeologie is met de invoering van de Wet op de Archeologische Monumenten Zorg (Wamz) per 01-09-2007 een einde gekomen aan de onzekerheid rondom de invoering van het Europese verdrag van Malta. De wet schrijft voor dat de gemeente met het vaststellen van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten (archeologische) monumenten.

#### *Bouwhistorie*

Bouwhistorie is het beleidsterrein dat zich naadloos voegt op het grensvlak tussen archeologie en monumentenzorg. Het versterkt en verduidelijkt de onderlinge samenhang. Het opstellen van relevant

beleid is al jaren een beoogd doel, dat niet tot uitvoering is gekomen.

### *Monumentenzorg*

Verandering in de rijksregelgeving geeft de noodzaak tot aanpassing van gemeentelijke monumenten- en subsidieverordening. Daarnaast zijn aanpassingen nodig om op een efficiënte manier de beleidsdoelen te verwezenlijken. De beleidsdoelen uit 1987 op het gebied van monumentenzorg zijn grotendeels bereikt. Voortzetting van succesvol beleid en actualisering zijn noodzakelijk. Hierbij wordt er geanticipeerd op het rijksbeleid in ontwikkeling voor de modernisering van het monumentenbeleid (MoMo).

### Horecabeleid

In de notitie 'Tussen Lust en Last' (december 2003) is het horecabeleid van de gemeente Alkmaar vastgesteld. Daarin zijn de volgende algemene uitgangspunten voor nieuw op te stellen bestemmingsplannen opgenomen.

De planologische "hoofdstructuur" van de horeca in Alkmaar is historisch ontwikkeld en ligt grotendeels vast. Bij het gemeentelijk horeca-beleid is een aantal planologische aspecten van belang, welke in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld. Aanvullend kan vervolgens een aantal zaken (onder meer sluitingstijden) in de horeca-nota geregeld worden. Het is van essentieel belang dat de horeca-categorieën planologisch te onderscheiden zijn in nieuw op te stellen bestemmingsplannen.

In algemene zin vinden binnen een horecabedrijf drie soorten activiteiten plaats:

- a. productie ter plaatse = bedrijf
- b. verkopen = winkel
- c. consumeren = horeca

Het is van belang aan te geven welke activiteiten in een nieuw bestemmingsplan wel en niet onder de horeca-bestemming worden gerekend. Niet onder de horeca-bestemming vallen de volgende activiteiten:

Zalenverhuur/ Sociëteit, Hotel/Pension, Catering en Traiteur. Deze activiteiten worden in andere bestemmingen opgenomen.

Binnen de horeca-bestemming is het planologisch wenselijk een viertal categorieën horeca te onderscheiden:

- Categorie 1 Disco/nachtclub/bar-dancing
- Categorie 2 Café/Grandcafe/Café-restaurant
- Categorie 3 Restaurant, lunchroom (def.: verstrekken maaltijden, consumptie ter plaatse)
- Categorie 4 Cafeteria en snackbar (def.: verstrekken etenswaren, consumptie ter plaatse en buiten).

Het onderscheid tussen deze vier horeca-categorieën is vooral gebaseerd op criteria als overlast, bereikbaarheid, parkeren, uitstraling, koppeling met andere functies, beslag op de publieke buitenruimte (terrassen), de loketfunctie en publiekfunctie op straat. Deze criteria zijn ondergebracht in volgende categorieën.

- Categorie 1 met name om ruimtebeslag, parkeren en bereikbaarheid
- Categorie 2 met name om ruimtebeslag, behoefte aan terrassen en conflict met andere functies
- Categorie 3 zou in beginsel bijna overal kunnen
- Categorie 4 met name de relatie met winkels en de ruimte-claim van loket en publiek.

Daarnaast kunnen deze vier categorieën voorkomen als onderdeel van een andere bestemming. Gedacht kan onder meer worden aan een restaurant als onderdeel van een theater, een restaurant als onderdeel van een warenhuis, een café als onderdeel van een cultureel centrum of een disco als onderdeel van een jeugdcentrum.

In de notitie 'Tussen Lust en Last' (dec. 2003) is een inventarisatie opgenomen, die is gebaseerd op deze horeca categorieën.

Voor dit plan zijn alleen horecavestigingen in de categorieën 2 en 3 mogelijk.

#### Beleidsnotitie antenne-installaties in Alkmaar, 2002

Door de gemeenteraad van Alkmaar is in oktober 2002 gemeentelijk beleid vastgesteld voor het plaatsen van antenne-installaties in Alkmaar. Dit beleid is van toepassing op zowel GSM als UMTS-installaties. Het beleid staat in de "beleidsnotitie antenne-installaties in Alkmaar". Uitgangspunt voor dat beleid zijn de 'ruimtelijke effecten' die dergelijke antenne-installaties op gebouwen en omgeving hebben. De gemeente wil niet dat er overal een mast van bijvoorbeeld dertig meter hoog kan worden geplaatst. Daarvoor zijn regels. Dit kan, omdat voor het plaatsen van een dergelijke mast een bouwvergunning nodig is. Voor installaties op gebouwen is veelal echter geen vergunning nodig. Dit is landelijk zo geregeld. Wel moet dan aan een groot aantal voorwaarden worden voldaan. Wanneer aan die voorwaarden wordt voldaan is de installatie vergunningvrij. Bij het gemeentelijk beleid gaat het om de ruimtelijke aspecten. Het zelfde geldt in feite voor de landelijke wetgeving. Uitgangspunt is daarbij overigens wel dat niet is aangetoond dat er schadelijke effecten zijn voor de volksgezondheid. In een later stadium is het ruimtelijk beleid door de gemeenteraad verlaten, vanwege de discussie rond volksgezondheidsaspecten.

#### Nota Werken aan huis

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.

In de regels zijn bepalingen en voorwaarden opgenomen voor werken-aan-huis en beroep-aan-huis.

#### Parkeerbeleid

De parkeernota van de gemeente Alkmaar beschrijft de achtergronden en keuzes ten aanzien van het gemeentelijke parkeerbeleid. De centrale gedachte uit deze nota is dat bij de ontwikkeling van een locatie de parkeerdruk nu en in de toekomst niet mag worden afgewenteld op de directe omgeving. Alleen in de binnenstad mag een uitzondering worden gemaakt vanwege het historische karakter. Daar behoren collectieve oplossingen in parkeerbeleid en parkeergarages tot de mogelijkheden. In de nota wordt ingegaan op parkeren in relatie tot een bepaald type voorziening.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een (klein) gedeelte van de binnenstad. In hoofdstuk 3 zal nader worden ingegaan op welke wijze met dit plan wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid voor de binnenstad.

### Welstandsnota

In de 'Welstandsnota Alkmaar' staat het beleid en de toepassing van dat beleid beschreven op het onderdeel welstand. Bouwplannen worden getoetst aan welstand. In de nota zijn de criteria opgenomen waaraan getoetst wordt. De criteria hangen af van het soort bouwwerk en het gebied waar dit bouwwerk in gerealiseerd wordt. Zo is voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Bouwplannen voor de gronden van dit bestemmingsplan worden via dat beeldkwaliteitsplan aan de welstandscriteria getoetst.

## Hoofdstuk 3 Plangebied

### 3.1 Historie

In de noordwestelijke binnenstad was in de late middeleeuwen nog ruimte voor de bouw van grote complexen. Zo zijn er meerdere kloostercomplexen verzezen en was er aan de oostzijde van de Doelenstraat, ingeklemd tussen Koningsweg en Nieuwesloot, ruimte voor de schutterij. In 1509 werd de Oude Doelen gebouwd. Deze werd in 1900 gesloopt en vervangen door de Wilhelminaschool (Doelenstraat 21). De Nieuwe Doelen (Doelenstraat 3) verrees iets noordelijker in 1561 en werd in 1648 uitgebreid met een nieuwe vleugel aan de achterzijde. Achter beide gebouwen strekten zich lange schietbanen richting oosten uit, tot vlakbij de Lombardsteeg. Bij de Oude Doelen schoot men met zware voetbogen (ook wel kruisbogen genaamd), bij de Nieuwe Doelen met lichte handbogen. Na de introductie van de vuurwapens ging men er in de 16<sup>e</sup> eeuw toe over om ook te oefenen met dit wapen. Maar tot de oprichting van een nieuw schutterij, speciaal gericht op dit wapentype (een kloveniersdoelen), is het in Amsterdam en Haarlem wel gekomen, maar in Alkmaar niet. Na de opheffing van de schutterijen in het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw verloren de doelengebouwen en de bijbehorende schietbanen op het binnenterrein hun functie.

Doelenterreinen vond men vanaf de late middeleeuwen in alle Hollandse steden. Alkmaar is vrijwel de enige stad in ons land waarvan op dit moment nog een groot deel van het doelenterrein onbebouwd en openbaar is. Het is dan ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang om met dit terrein zeer zorgvuldig om te springen.

Overigens diende het middenterrein ook voor andere doeleinden, waaronder festiviteiten van allerlei aard, zoals openluchtmuziekuitvoeringen en tentoonstellingen.

Het publieke karakter van het binnenterrein heeft ervoor gezorgd dat er bij de voornaamste gebouwen die aan dit terrein grensden -de Oude en de Nieuwe Doelen- bijzondere aandacht was besteed aan de achtergevels. Zo zijn met name de gevels van de vleugel uit 1648 van de Nieuwe Doelen versierd met voor Alkmaarse begrippen uitzonderlijk rijk beeldhouwwerk in Hollandse renaissancestijl.

### 3.2 Geldende bestemmingen

Het plangebied ligt geheel in het bestemmingsplan 'Binnenstad Centrumgebied'.



ligging plangebied

De bestaande bebouwing aan de Doelenstraat (ten noorden van de St. Jorisstraat) en de randbebouwing aan de noord en noord oostzijde hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Gemengde bebouwing I'. Binnen deze bebouwing zijn de volgende functies toegestaan:

wonen, kleinschalige bedrijvigheid (binnen de in het bestemmingsplan aangegeven lijst), detailhandel, kantoren, sociale-, culturele-, medische-, onderwijs-, welzijns-, en religieuze voorzieningen, nutsvoorzieningen magazijn en garagebox.

Binnen dit gedeelte liggen de Rijksmonumenten Doelenstraat 3 (stadsdoelen), Koningsweg 59 en hoek Doelenstraat Koningsweg (Koningsweg 83- 93) en de beeldbepalende panden Koningsweg 49,51,53,55,57, 61,67, 75, 77 en 81.

De tuin behorende bij dit complex heeft in het bestemmingsplan de verzamelfunctie 'Verblijfsgebied'. Hierop zijn onder andere toegestaan:

rijwegen, fiets-, en voetpaden, bermen, parkeerstroken, of – vakken, info havens, toiletgebouwen, onder- en bovengrondse milieustraten, groenvoorzieningen en dagmarkten.

Naast de inrichting met verharding ten dienste van bovenstaande functies mogen er bouwwerken geen gebouwen gebouwd worden met een hoogte van 9 meter en dat voor toiletgebouwen een max. oppervlakte van 5 m<sup>2</sup> en een max. hoogte van 3 meter.

Het Doelenveld zelf heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Verblijfsgebied' met een wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsgebied B) naar 'Gemengde bebouwing I' waarin tevens 1 café dan wel theehuis kan worden toegestaan en waarbij de gronden van het wijzigingsgebied voor 65 % bebouwd mogen worden en de maximum goothoogte 7 meter bedraagt en de maximum bouwhoogte 10 meter.

Aan de zuidoostelijke en oostelijke rand geldt de bestemming 'Winkelconcentratiegebied'.

In het winkelconcentratiegebied zijn toegestaan:

detailhandel, kantoren, horeca (binnen bepaalde voorschriften) kleinschalige bedrijvigheid (met beperkingen) wonen, sociale-, culturele-, medische-, onderwijs-, welzijns-, en religieuze voorzieningen, magazijn /garagebox / berging.

Het gebouw van de bioscoop De Harmonie en het voormalige kadastergebouw zijn beide aangewezen als gemeentelijk monument. Voor een gedeelte van de zuidgevel is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (wijzigingsgebied C) naar 'Verblijfsgebied'. Deze wijziging is opgenomen ten behoeve van de doorbraak ter plaatse van de voormalige Aldinvestiging.

Binnen de contouren van dit wijzigingsgebied liggen de beeldbepalende panden Gedempte Nieuwesloot 42 -44 en 46.

Aan de zuidwestelijke en de westzijde is de bestemming wederom 'Winkelconcentratiegebied' (ten westen van de bestaande steeg Gedempte Nieuwe sloot – Doelenveld) In dit gedeelte ligt het rijksmonument Doelenstraat 25 (restaurant De Bios) en de beeldbepalende panden Gedempte Nieuwesloot 50 en 52.

Het laatste gedeelte (ten zuiden van de St. Jorisstraat) heeft weer de bestemming 'Gemengde bebouwing I'. In dit gebied ligt het rijksmonumenten Doelenstraat 21 (voormalige Wilhelminaschool ) en de gemeentelijke monumenten Doelenstraat 19 en 23.

### **3.3 Ruimtelijke analyse**

De ruimtelijke ontwikkeling van de binnenstad vindt nog altijd grotendeels plaats binnen de structuur van de historische 17e eeuwse stad. De stadsplattegrond kenmerkt zich door een vrij strakke, rechthoekige aanleg met gesloten bouwblokken in combinatie met waterwegen in de stad. Kenmerkend is de oostwest lopende richting van de hoofdstraten en grachten. De Doelenstraat, de Lombardsteeg en het Ramen vulden de ontsluitingsstructuur in resp. zuidelijke en oostelijke richting aan. In de tweede helft van de 19e eeuw werd de Nieuwesloot gedempt, waardoor dit stadsdeel bij de huidige binnenstad werd getrokken. De oorspronkelijke hoofdstructuur van de Koningsweg en de Doelenstraat is door het dempen van de Nieuwesloot minder van belang geworden. Karakteristiek voor de randen van het Doelenveld is het groene beeld (gras, struiken en bomen) gesitueerd tegen een decor van achterkanten van de omringende bebouwing.

De zorgvuldige detaillering van de bebouwing en de kleinschaligheid van de openbare ruimte verbeelden het historisch intieme karakter van dit stadsdeel. Kenmerkend in dit kader is het ontbreken van structureel groen en water in dit kwadrant van de binnenstad. Groepen bomen komen in tuinen en hofjes voor, niet zozeer als onderdeel van het stratenpatroon.

De panden in de binnenstad bestaan veelal uit 2 of 3 lagen met een steile kap. Grotere bouwhoogten zijn veelal gekoppeld aan de oostwest gerichte hoofdstructuur. De bebouwing met de meest historische waarde en esthetische kwaliteit zijn te vinden aan de Koningsweg en Doelenstraat. Het beeld aan de Koningsweg is afwijkend in relatie tot de omringende straten omdat de smalle panden veelal zijn voorzien van een dwarskap. Vanaf de 19e eeuw is het bebouwingsbeeld aangevuld langs de Gedempte



Nieuwesloot. De afgelopen jaren werden nieuwbouwprojecten (appartementen en winkels) gerealiseerd in 2 of 3 bouwlagen met een kap of een extra terugliggende dakverdieping. Het huidige bebouwingsbeeld op het Doelenveld is afwisselend van karakter met zowel hoogwaardige historische (stadsdoelen) als moderne (bioscoop) architectuur.

Recente nieuwbouwontwikkelingen rond het Doelenveld hebben in combinatie met het creëren van nieuwe verbindingen als de Museumstraat en de St. Jorisstraat het plangebied een plek gegeven in het openbare stedelijk netwerk. Van het oorspronkelijk historische karakter als een groen terrein c.q. veld is geen sprake meer. Het groene beeld beperkt zich tot de voormalige museumtuin die volledig wordt afgeschermd door een dichte schutting. Het geheel rond het Doelenveld heeft op dit moment een onduidelijke sfeer als een soort 'tussenfase' tussen veld en een plein met een deels openbaar, deels privé karakter en een onsamenhangend bebouwingsbeeld.

### **3.4 Functionele analyse**

Het westelijk deel van de historische binnenstad vervult een belangrijke toeristische- recreatieve functie. Deze is gebaseerd op een combinatie van culturele voorzieningen, musea, horeca en het winkelaanbod. De culturele voorzieningen hebben zowel een lokaal als regionaal karakter. In het versterken van deze culturele functies wordt het Canadaplein als belangrijkste onderdeel gezien. Door de stadsdoelen de nieuwe functie van centrum voor woord, beeld en geluid (YXIE) toe te voegen worden de culturele functies in de omgeving van het Doelenveld weer versterkt. Momenteel richten deze functies zich met name op de bioscoop, grafische ontwerpateliers en de kunsttuinen. Dit in samenhang met het historisch karakter van de gebouwde stad.

De functies die zich momenteel op het Doelenveld bevinden zijn op de bijgaande kaart geïnventariseerd. Het gebruik van het openbaar gebied op het Doelenveld is multifunctioneel met een zwaar accent op parkeren voor zowel omwonende als het winkelend publiek. Verder zijn er een tweetal speelplekken, de achterontsluiting (laden en lossen) voor de stadsdoelen, en trafohuisje en ondergrondse afvalcontainers.



## 3.5 Stedenbouwkundige ontwikkeling

### 3.5.1 Verkenning

Na de verplaatsing van het stedelijk museum is de gemeente op zoek gegaan naar een nieuwe bestemming voor de Stadsdoelen, die waarde toevoegt aan het culturele palet in de regio. Op basis van verkenningen is besloten de planvorming te richten op het oeuvre van de Noord Hollandse dichter en schilder Lucebert (1924-1994) en is ook Provadja betrokken bij de planvorming. Het bestuur en de directie zien goede mogelijkheden de doelstellingen van Provadja te combineren met het gedachtegoed van Lucebert. In de Stadsdoelen verrijst met YXIE een multifunctioneel, interdisciplinair centrum voor woord, beeld en geluid, midden in het hart van Alkmaar. In dat centrum voor woord, beeld en geluid komen Lucebert en Provadja bijeen tot een coherent geheel.

Het YXIE zal een podium vormen voor literatuur, poëzie en woordcultuur, voor cinema, voor actuele kunst en beeldcultuur, voor theater en voor eigentijdse muziek. Tevens zal er een documentatiecentrum gewijd aan Lucebert komen. Er komt een grandcafé - restaurant, dat ook los van het kunstcentrum te bezoeken is. Mede door de horeca is het een vanzelfsprekende ontmoetingsplek rond kunst en cultuur, waar iedereen graag wil komen. Daarnaast kent het centrum ook een actief platform op internet. Tenslotte is er in het YXIE een gespecialiseerde (web) winkel voor woord, beeld en geluid.

Voor dit centrum is een prijsvraag uitgeschreven. In de visie van Claus en Kaan architecten kon de jury zich het best vinden. Dit betekent wel dat ook het Doelenveld betrokken wordt bij de ontwikkelingen van YXIE. Op basis van deze visie zijn de plannen voor het gebouw dan ook verder ontwikkeld.

### 3.5.2 visie

In de 'Nota van Uitgangspunten Doelenveld Compleet' is een ruimtelijk functionele verkenning gemaakt, welke in de volgende ontwikkelingsvisie heeft geresulteerd.

Bij de ontwikkelingen op en rondom het Doelenveld gelden de volgende uitgangspunten:

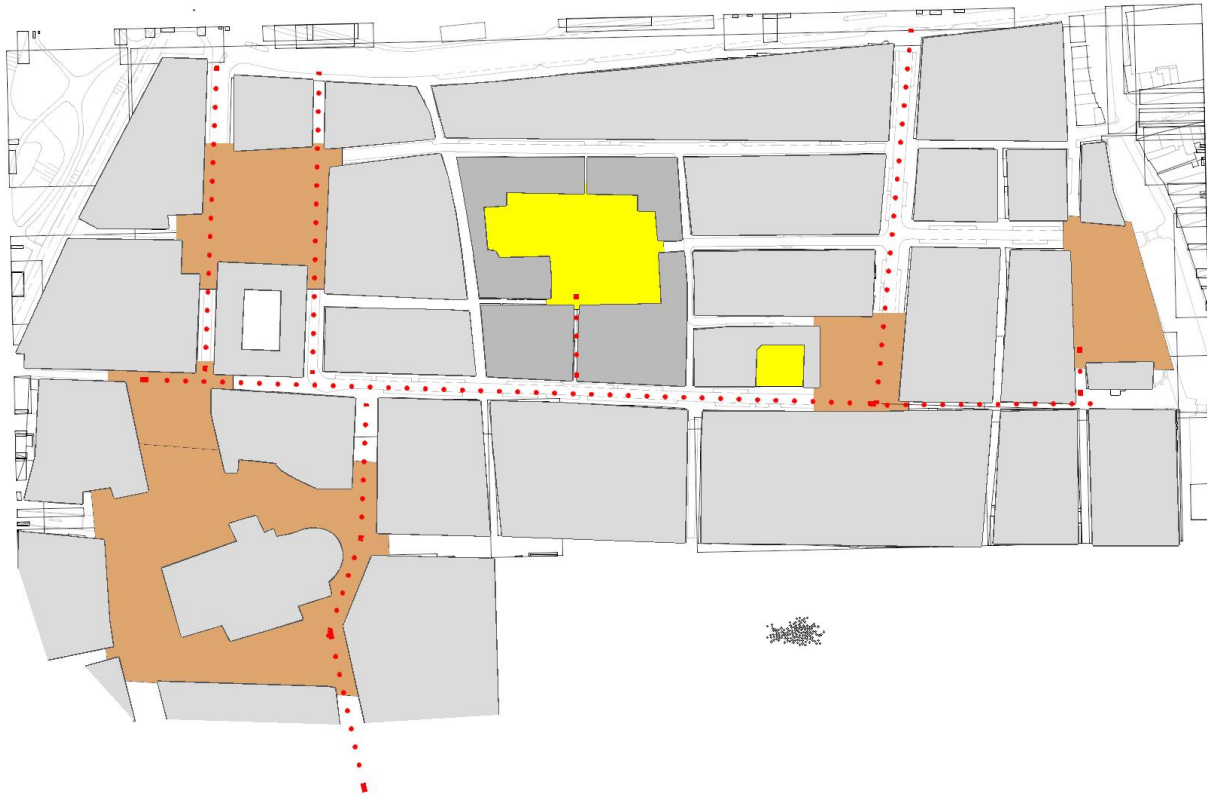
- a. Representatieve primaire entree vanaf de Gedempte Nieuwesloot
- b. Behoud en intensiveren van 'centrum-as' langs de Gedempte Nieuwesloot
- c. Intensiveren van de woonfunctie langs de Koningsweg en de Lombardsteeg
- d. Mogelijkheden onderzoeken van wonen aan het Doelenveld
- e. Behoud van kleinschalige detailhandel in combinatie met wonen langs de Doelenstraat
- f. Autoluw en parkeervrij maken van het Doelenveld
- g. Behoud van het Doelenveld als openbare ruimte
- h. Verwerken van de verwijzing naar de schietbanen (Nieuwe Doelen) en het voormalige 'Doelenveld'
- i. Ontwikkeling van YXIE en het ontwerp openbaar gebied met elkaar integreren
- j. Uitgaan van een integrale aanpak van alle ontwikkelingen.

### 3.5.3 uitgangspunten

#### Ruimtelijke opzet en karakter

De ontwikkeling van het Doelenveld past binnen de visie, ambities en doelstellingen die voor het centrumgebied van Alkmaar zijn vastgesteld. Deze zijn samengevat in het Programmaplan Centrumgebied Alkmaar 2010-2014. Het project Doelenveld/YXIE draagt bij aan het versterken van de centrumfuncties (cultureel aanbod), vergroot de omgevingskwaliteit en levert een bijdrage aan het verblijfsklimaat van het centrumgebied.

Het Doelenveld vormt een schakel in de pleinenreeks waaraan al sinds de vaststelling van de Structuurvisie Centrumgebied Alkmaar in 1996 wordt gewerkt. De Gedempte Nieuwesloot wordt de centrum-as die de pleinen in dit deel van de binnenstad met elkaar verbindt (Canadaplein, Paardenmarkt, Doelenveld, Hofplein). Het is van belang dat het Doelenveld ook goed op deze as wordt aangesloten.



Pleinenreeks

De hoofdentree naar het Doelenveld komt aan de Gedempte Nieuwesloot te liggen. Deze entree krijgt naast een visuele relatie met het Doelenveld ook een representatieve veilige uitstraling. De randen rondom het Doelenveld dienen qua karakter aan te sluiten op de omliggende straten: de Koningsweg en de Lombardsteeg als woonstraten, de Gedempte Nieuwesloot als as met centrumvoorzieningen (detailhandel/ horeca/ culturele functies) en de Doelenstraat als combinatie van de twee.

De ontwikkeling van YXIE heeft gevolgen voor het gebruik van de openbare ruimte. Een integrale aanpak van het ontwerp van de bebouwing en de buitenruimte is hierbij een vereiste. De gebouwen behorende bij YXIE zullen op het Doelenveld geprojecteerd worden en op het openbaar gebied gericht zijn. In het ontwerp dient een verwijzing naar de schietbanen van de Nieuwe Doelen en het Doelenveld te komen.

Conform de 'Nota van Uitgangspunten Doelenveld Compleet' zal er een representatieve entree worden gemaakt vanaf de Gedempte Nieuwesloot. Ook vanuit het oogpunt van de brandveiligheid is het noodzakelijk dat het Doelenveld van twee kanten door de brandweer kan worden benaderd. Om de noodzakelijke verbreding van de Kauwgomsteeg mogelijk te maken, zijn in 2002 de panden Doelenveld 5 t/m 12 door de gemeente aangekocht. Door een deel van dit pand te slopen kan er een straat worden gerealiseerd met een breedte van 6 meter. Het resterende deel van de panden zal worden behouden, of vervangen door nieuwbouw. Het ligt in de bedoeling om op de begane grond van het nieuwe gebouw ruimte te creëren voor publieksfuncties zoals detailhandel, waardoor de nieuwe verbrede straat een

aantrekkelijke doorgang naar het Doelenveld wordt.

De bestaande bebouwing past bij de kleinschaligheid van de binnenstad. Nieuwbouw dient aan te sluiten op de hoogwaardige architectuur van de bestaande gebouwen. Er dient extra aandacht besteed te worden aan de overgang tussen bebouwing en openbaar gebied. Dit vraagt om zorgvuldige detaillering van de gevels en een terughoudende gebruik van reclame uitingen (bij voorkeur mede ontworpen met de gevels). Bij keuze voor een plat dak moet rekening gehouden worden met uitzicht hierop.

Het Doelenveld is qua hoogte opgedeeld in 2 delen. Het noordelijk deel laat bouwen in 2 lagen met geringe dakopbouw (nokhoogte max. 8 meter) toe. Het zuidelijk deel dat langs de Gedempte Nieuwesloot ligt, laat een maximale hoogte toe van 3 lagen met een geringe dakopbouw, liefst in kapvorm (nokhoogte max. 11 meter).

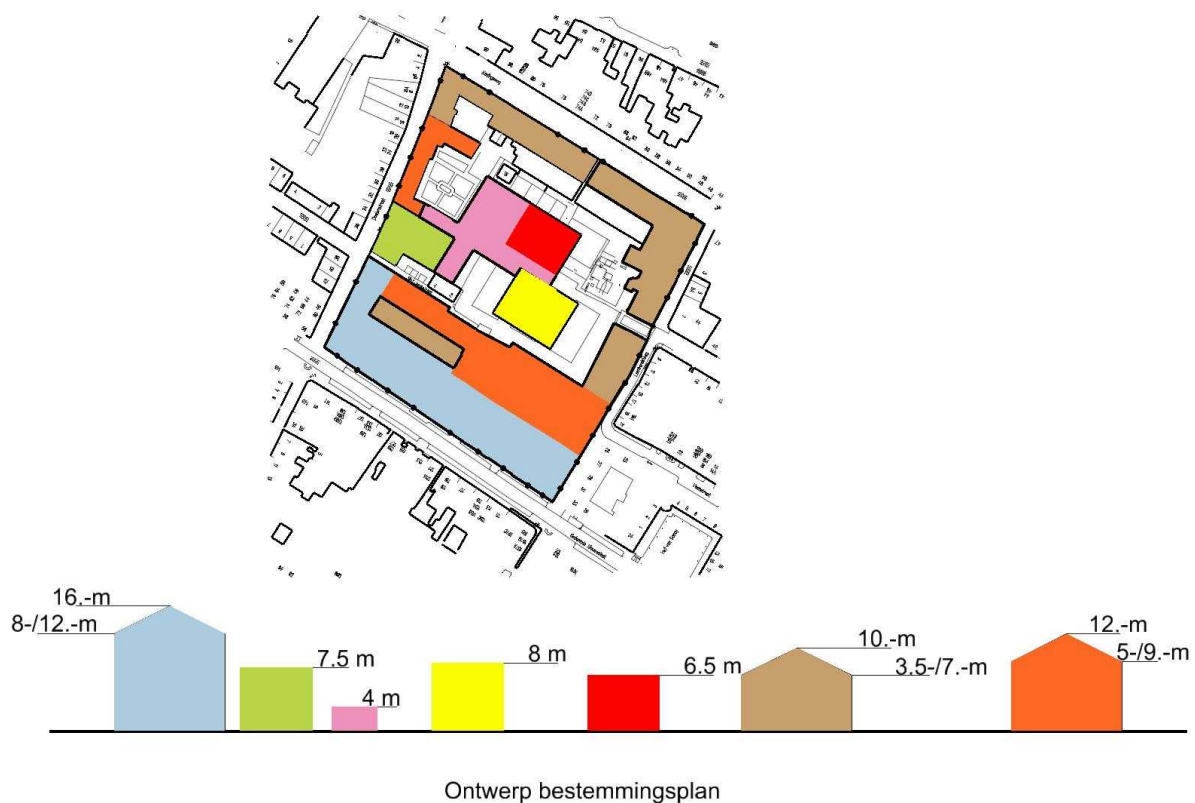
Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp ter visie gelegde bestemmingsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan was op het binnengebied uitsluitend voor het bouwen van YXIE (theaterzaal van Provadja) een maximale bouwhoogte van 11 meter opgenomen. Verder was op het binnenterrein voorzien in bouwmogelijkheden tot een hoogte van 7,5 meter (filmzalen en expositieruimte) en 4 meter (restaurant).

In de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingebrachte zienswijzen werd vooral de maximale hoogte van 11 meter door de ligging nabij de (achtertuinen van) de woningen aan de Koningsweg onaanvaardbaar geacht door omwonenden. Gevreesd werd voor beperking in de bezonningssituatie en uitzicht. De zienswijzen zijn aanleiding geweest om een nader onderzoek in te stellen of het mogelijk is om een plan te maken dat op meer steun vanuit de buurt kan rekenen.

Het onderzoek heeft geresulteerd in de in paragraaf 6.3 weergegeven aanpassing van de situering en volumes van de nieuwbouwmogelijkheden.

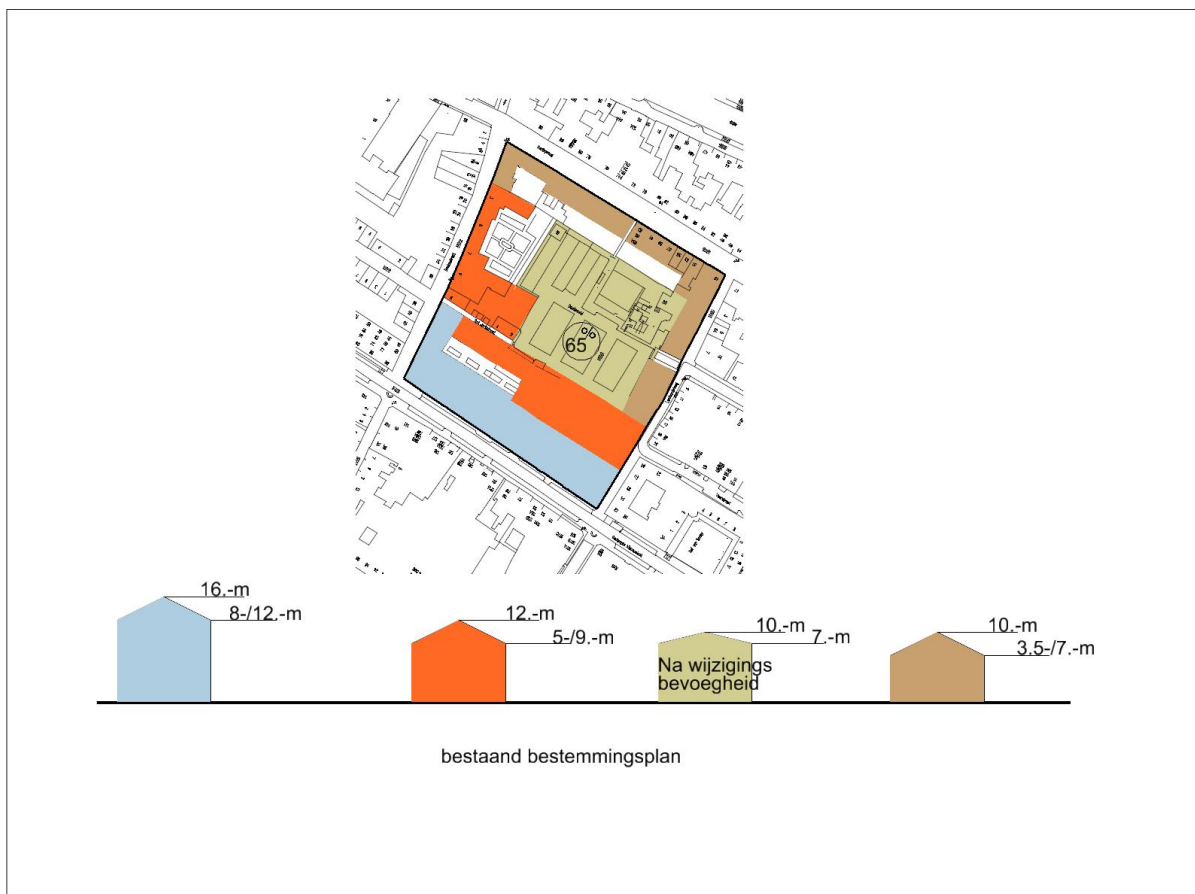
Verder bleek minder vloeroppervlakte nodig voor de te realiseren functies dan aanvankelijk geraamd, waardoor een toename van de onbebouwde ruimte mogelijk wordt. Belangrijke gevolgen daarvan zijn dat meer afstand wordt bereikt tussen de nieuwe bebouwingmogelijkheden en de bestaande woningen aan de Koningsweg en een verbreding van de Sint Jorisstraat. In onderstaande tekening (ontwerp bestemmingsplan) is de nieuwe situatie met de bouwhoogtes weergegeven.



bouwhoogten ontwerp bestemmingsplan

Door de vergroting van de ruimte tussen de achtererfgrenzen van de woningen aan de Koningsweg en de nieuwbouw wordt meer recht gedaan aan de herkenbaarheid van de voormalige schietbanen op het Doelenplein. De noordelijke rooilijn van de Sint Jorisstraat is zodanig opgeschoven dat deze straat (ook in vergelijking met de voorheen bestaande situatie) een royalere maat krijgt. Tot slot ontstaat aan de oostzijde een verruiming van de openbare ruimte door verkleining van de mogelijk te bouwen oppervlakte.

Ter vergelijking zijn de bestaande bouwhoogten (en de hoogte van de mogelijke bebouwing op het binnenterrein op grond van het geldende bestemmingsplan) ook in een kaartje aangeduid (bestaand bestemmingsplan).



bouwhoogten bestaand bestemmingsplan

Met de aanpassing van de bebouwingsmogelijkheden wordt voor een belangrijk deel tegemoet gekomen aan de ingebrachte zienswijzen en wint het plangebied aan ruimtelijke kwaliteit. Om deze reden is het bestemmingsplan niet opnieuw in ontwerp ter inzage gelegd en zijn de aanpassingen als wijzigingen bij de vaststelling in het plan opgenomen.

Na de bouw van YXIE en het herstel van het rijksmonument Sint Sebastiaansdoelen zal de openbare ruimte van het Doelenveld opnieuw worden ingericht. Daarvoor is inmiddels een ontwerp gemaakt. Het Doelenveld wordt een autoluw gebied, waarbij intimiteit en geborgenheid centraal staan. Groen dient terug te komen in het openbaar gebied waarbij aandacht wordt geschonken aan verwijzingen naar de vroeger gelegen schietbanen: de Nieuwe Doelen en het Doelenveld.

### 3.6 Wonen

Toevoegen van woningen wordt mogelijk in de randen van het plangebied en wordt als onderdeel van de toekomstige Stadshof het Doelenveld gezien als wenselijk. De plek biedt niet alleen een bijzondere woningkwaliteit maar zorgt ook voor de gewenste levendigheid en sociale veiligheid, vooral buiten winkeltijden.

Het versterken van de woonfunctie wordt voornamelijk gezien aan de noordzijde van het Doelenveld langs de Koningsweg. Wonen aan de straat is hierbij uitgangspunt. Dit geldt ook voor de zone langs de Lombardsteeg.

Om de levendigheid van het Doelenveld te vergroten wordt, bij eventuele herontwikkeling, de huidige locatie van de bioscoop gezien als ideale locatie voor woningbouw. Hierbij kan het wonen gericht zijn op het nieuwe Doelenveld en kan de plint aangevuld worden met werkruimten, galerieën, ateliers en boetieks.

De bestaande woningen langs de St. Jorisstraat komen bij toekomstige ontwikkelingen ook aan het Doelenveld en er dient extra aandacht geschonken te worden aan het uiterlijk van deze woningen en de inrichting van het openbaar gebied aldaar.

Boven de commerciële functies langs de Gedempte Nieuwesloot worden de bestaande woningen gehandhaafd en worden zo mogelijk woningen toegevoegd.

### **3.7 Cultuur en ontspanning**

Na de verplaatsing van het stedelijk museum is de gemeente op zoek gegaan naar een nieuwe bestemming voor de Stadsdoelen, die waarde toevoegt aan het culturele palet in de regio. Op basis van verkenningen is besloten de planvorming te richten op het oeuvre van de Noord Hollandse dichter en schilder Lucebert (1924-1994) en is ook Provadja betrokken bij de planvorming. Het bestuur en de directie zien goede mogelijkheden de doelstellingen van Provadja te combineren met het gedachtegoed van Lucebert. In de Stadsdoelen verrijst een multifunctioneel, interdisciplinair centrum voor woord, beeld en geluid, midden in het hart van Alkmaar.

Het centrum zal een podium vormen voor literatuur, poëzie en woordcultuur, voor cinema, voor actuele kunst en beeldcultuur, voor theater en voor eigentijdse muziek. Tevens zal er een documentatiecentrum gewijd aan Lucebert komen. Er komt een café - restaurant, dat ook los van het kunstcentrum te bezoeken is. Mede door de horeca is het een vanzelfsprekende ontmoetingsplek rond kunst en cultuur, waar iedereen graag wil komen.

### **3.8 Commerciële functies**

Ter versterking van de bestaande winkelstructuur kan op de begane grond van de panden aan de Gedempte Nieuwesloot commerciële functies c.q. detailhandel worden ontwikkeld. Ook horeca is een optie. Een verdere detailhandelontwikkeling in de panden langs de Koningsweg, Doelenstraat en Lombardsteeg is niet gewenst.

Om vanaf de Gedempte Nieuwesloot een representatieve entree te kunnen maken wordt het huidige pand van de Aldi samen met de bovenliggende woningen gesloopt. Bij de herontwikkeling van deze locatie is het belangrijk dat er aan de zijde van de Gedempte Nieuwesloot een aansprekende voorkant komt met een commerciële / detailhandelsfunctie; dit ter versterking van de winkelrouting Binnenstad – Overstad over de Gedempte Nieuwesloot. De beeldbepalende panden aan de Gedempte Nieuwesloot zullen ook gesloopt worden om de doorsteek waar te kunnen maken. Aan de toekomstige passage ontstaat bebouwingsmogelijkheden ter uitbreiding van de commerciële functies in de vorm van kleinschalige detailhandel. Horeca is onderdeel van de ontwikkelingen van YXIE op het Doelenveld.

In het pand van het voormalig kadaster zijn nu een stadshotel en restaurant gevestigd.

### **3.9 Horeca**

De binnenstad kent een twee-tal horeca-concentratiegebieden. Van de 2 verbindingzones wordt de langs het plangebied lopende Gedempte Nieuwesloot aangeduid als cultuurroute tussen Waagplein en Canadaplein.

Van de hiervoor in hoofdstuk 2.4 genoemde horecacategorieën zijn in het plan alleen de categorieën 2



en 3 van belang.

De horecavestiging in de plannen voor YXIE worden in de bestemming 'Centrum' met een functieaanduiding voor horeca mogelijk wordt gemaakt. Op het onbebouwde gebied is een terrasfunctie mogelijk. Sluittingstijden voor de horecavestigingen zijn geregeld in de regelgeving voor de horeca.

In de panden aan de zuidoostzijde van de nieuwe toegang naar het Doelenveld en langs de Gedempte Nieuwesloot, tussen de nieuwe toegang en de Lombardsteeg is ook in en horecafunctie voorzien. Daar is ook nu al een horecavestiging aanwezig.

Bovendien is in de randen van het plangebied binnen de bestemming 'Gemengd' een hotelvestiging mogelijk. Deze functie is niet begrepen in de categorieïndeling van het horecabeleid.

### **3.10 Verkeer en vervoer**

#### Verkeer

In de toekomst zal de parkeerfunctie op het Doelenveld verdwijnen, waardoor ook de Ramen en de Veerstraat autoluw kunnen worden. De Ramen zal nog wel als voornaamste aanvoerroute voor expeditie (laden en lossen) gehandhaafd blijven. Autoverkeer is verder toegestaan op de Gedempte Nieuwesloot en de Koningsweg. De voornaamste fietsroute loopt ook over de Gedempte Nieuwesloot, waarmee deze straat de belangrijkste ontsluitingsweg vormt. Vanuit de Ramen is het mogelijk om het Doelenveld met de auto te bereiken. De overige ontsluitingswegen in dit gedeelte van de binnenstad maken deel uit van het voetgangersgebied.

#### Parkeren

Voor de binnenstad worden voor collectieve voorzieningen als een museum de parkeervoorzieningen collectief opgelost in gemeentelijke parkeervoorzieningen. De bibliotheek, het stedelijk museum zijn voorbeelden uit het verleden, waarbij deze constructie is toegepast. Ook voor YXIE en de andere ontwikkelingen in het plangebied zal dit het geval zijn.

In het noordwestelijke deel van de binnenstad zijn nu ruim 800 parkeerplaatsen (inclusief garages). Een onderdeel bij het upgraden van de gehele binnenstad is het parkeervrij maken van een aantal pleinen, waaronder de aanwezige 89 parkeerplaatsen op het Doelenveld. Door de bouw van de parkeervoorzieningen in, of in de directe nabijheid van het centrum (de brandweerkazerne en Schelphoekgarage) voor bezoekers en het vergunningensysteem voor bewoners is ruimschoots voorzien in compensatie van de wegvallende parkeerplaatsen op het Doelenveld.

Voor bewoners van de binnenstad is voldoende ruimte in de parkeergarages in het centrumgebied. Voor bezoekers van het centrum zijn en worden voldoende parkeervoorzieningen gecreëerd op loopafstand. Totdat de Schelphoekgarage gereed is, is voorzien in een tijdelijk parkeerterrein in Overstad.

## Hoofdstuk 4 Milieu en Waarden

### 4.1 Geluid

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. In het plangebied Doelenveld is alleen het geluid vanwege het wegverkeer van toepassing. Volgens art. 74 heeft iedere weg een zone. Wegen die vallen onder het 30km/h regime zijn daarvan uitgezonderd. Binnen het plangebied van het Doelenveld bevinden zich geen wegen die vallen onder de werkingssfeer van de Wgh. De gedempte Nieuwesloot en Koningsweg, die langs het plangebied lopen, zijn 30 km/h wegen die in de Wgh zijn uitgezonderd. Het plangebied ligt wel binnen de 200 meter zone van de Kanaalkade. Akoestisch onderzoek naar de invloed van het wegverkeerslawaai op het plangebied is van toepassing.

Door de afscherpende werking van de bebouwing langs de Kanaalkade zal het geluidsniveau in het plangebied lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Verder akoestisch onderzoek is daarom niet nodig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek naar het geluid vanwege het verkeer op de 30 km/h wegen gewenst. Bij het Doelenveld gaat het om een bestaande situatie. Toe te voegen woningen komen aan het Doelenveld te staan. Mogelijk dat er een functiewijziging komt voor de videotheek aan de Koningsweg. De invloed van het verkeer op deze weg is zo marginaal dat dit geen akoestisch ongewenst klimaat zal opleveren. Er is daarom in het kader van het bestemmingsplan geen geluidonderzoek nodig.

### 4.2 Bodem

In de Nota van Uitgangspunten wordt aangegeven dat er geen reden is te veronderstellen dat de bodemkwaliteit afwijkt van de directe omgeving. Historisch onderzoek heeft tot de conclusie geleid dat een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is. Met name ter plaatse van de voormalige teerhandel/drukkerij wordt de aanwezigheid van zware metalen en PAK niet uitgesloten. Verder kan de locatie van voormalige brandstoftanks olieproducten bevatten. Door middel van een verkennend bodemonderzoek zal aangetoond moeten worden dat de bodem geschikt is voor de geplande ontwikkeling.

In verband met de voorgenomen herinrichting is op het Doelenveld op 25 maart 2010 een verkennend bodemonderzoek verricht door HB Adviesbureau bv, rapport 6827-A1. Het rapport is uitgevoerd conform de NEN 5740 en is kwalitatief in orde.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek kan de conclusie worden getrokken dat het Doelenveld geschikt is voor de voorgenomen bestemmingen.

Nader bodemonderzoek naar de aangetroffen sterke verontreinigingen met lood en koper in de ondergrond is niet zinvol. De bodemkwaliteit van het Doelenveld blijkt immers niet af wijken van de gebiedseigen kwaliteit van de binnenstad, lood en koper worden structureel in verhoogde waarden aangetroffen in de binnenstad (Bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan gemeente Alkmaar d.d. 17 februari 2010).

Formeel zou volgens HB asbestonderzoek nodig zijn, omdat plaatselijk meer dan 1% puin is aangetroffen in de boringen. Verder onderzoek naar asbest is echter niet zinvol. HB heeft immers geen asbestverdacht materiaal aangetroffen op het maaiveld, ook tijdens het boren zijn geen asbestverdachte waarnemingen gedaan. Gezien de historie van het Doelenveld ligt het voor de hand dat het aangetroffen puin dateert uit een tijd ver voordat asbest werd toegepast.

### **4.3 Externe Veiligheid**

Het plan gebied ligt op ca 65 – 70 m vanaf het Noord-Hollandskanaal. Dit kanaal is onderdeel van het basisnet water in kader van transport gevaarlijke stoffen over water. Echter het effect van dit transport op de omgeving is volgens het concept basisnet nihil. Dat wil zeggen er hoeft geen verantwoording te worden afgelegd bij ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving.

### **4.4 Water**

Het Doelenveld is thans verhard en in gebruik als parkeerplaats. Na realisatie van YXIE wordt het verharde oppervlakte niet vergroot. In plaats van verharde buitenruimte wordt er een gebouw geplaatst.

### **4.5 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 van de Wm is een paragraaf luchtkwaliteitseisen toegevoegd (paragraaf 5.2). Deze vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging. Deze wet met onderliggende regelingen geeft voorschriften en normen over de luchtkwaliteit ter plaatse. Verder wordt er in regels aangegeven hoeveel er bij nieuwe ontwikkelingen aan de verontreiniging mag worden bijgedragen zonder dat er maatregelen getroffen behoeven te worden.

Plaatselijk luchtkwaliteit:

Alkmaar doet jaarlijks melding van de luchtkwaliteit langs de gemeentelijke wegen via de 'monitoringstool'. In dit nationale model zijn alle wegen opgenomen waarlangs een overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen verwacht kan worden. Alleen de Kanaalkade behoort tot die wegen. In de laatste opgave voor 2008 zijn er in Alkmaar geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen opgetreden. Gezien dit feit en omdat de Gedempte Nieuwesloot en Koningsweg niet zijn opgenomen in de monitoringstool worden in het plangebied Doelenveld geen overschrijdingen verwacht van de normen voor de luchtkwaliteit. Onderzoek is dus niet nodig.

Voor wat betreft de bijdrage aan luchtverontreiniging door planontwikkeling kan worden vermeld dat deze planontwikkeling is meegenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit onder IB nummer 720. Om deze reden hoeft er geen apart luchtkwaliteitsonderzoek te komen voor deze ontwikkeling.

### **4.6 Hoofdleidingen en straalpad**

Bij nieuwbouw of grote verbouwingen, dient bekeken te worden of kabels en leidingen (gas, elektriciteit, etc.) in of direct bij het plangebied zijn gelegen. Het is mogelijk dat er kabels en leidingen in een plangebied aanwezig zijn die een beschermingszone vereisen die in het bestemmingsplan geregeld moet worden. In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die planologisch-juridisch verankerd moeten worden in het bestemmingsplan. Ook lopen er geen straalpaden door het gebied.

## 4.7 Ecologie

De Flora- en Faunawet vereist dat inzicht wordt geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijke beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Wordt de uitvoering van een plan noodzakelijk geacht (maatschappelijke relevantie dient te worden aangetoond) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden verkregen en zal moeten worden voorzien in compensatie.

Tegen deze achtergrond moet voor de voorkomende activiteiten op het Doelenveld nagegaan worden of er nadelige gevolgen zijn voor beschermde planten en dieren zijn te verwachten.

In 2009 is een toetsing in het kader van de Flora- en Faunawet in de vorm van een quick scan uitgevoerd door Van der Goes en De Groot, ecologisch onderzoeks- en adviesbureau. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De conclusies en aanbevelingen daaruit zijn de volgende.

In het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli. Indien op het terrein buiten het broedseizoen bewoonde nesten aanwezig zijn, is een ontheffing wel nodig.

In het plangebied kunnen vleermuissoorten voorkomen. Indien er werkzaamheden worden verricht aan gebouwen of bomen welke geschikt worden geacht voor vleermuissoorten, wordt een vervolgonderzoek aanbevolen naar de aanwezigheid van vleermuizen. Als er vleermuizen aanwezig zijn, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

Om uitsluitel te verkrijgen omtrent het voorkomen van vleermuizen wordt een inventarisatie aanbevolen. De optimale periode voor dergelijk onderzoek is april tot september.

## 4.8 Monumenten

De sloop van monumenten is niet aan de orde. Bij behoud van de gevels van beeldbepalende gebouwen is het belangrijk dat de nieuwe functie en bouwmassa aansluit op de karakteristiek van de panden. Uitgangspunten voor de nieuwbouw komen daarom voort uit de karakteristiek van het beeld (o.a. maat, schaal, ritmiek, materialisering) van de bestaande bebouwing. Voor de nieuwe plannen is een (verbrede) toegang ter plaatse van het als 'beeldbepalend' aangeduide pand Gedempte Nieuwesloot 46 (voormalige Aldinvestiging) noodzakelijk. In het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad Centrumgebied' is (met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid) de sloop van dit pand reeds mogelijk gemaakt. Bij de aanpassing van volumes en situering van bebouwing is het slopen van het als 'beeldbepalend' aangeduide pand Doelenstraat 9 gewenst. Nader wordt onderzocht of daarbij de gevel behouden blijft. De overige te slopen panden, Sint Jorisstraat nrs. 2, 4 en 6 zijn niet als beeldbepalend geregistreerd.

In onderstaand kaartje zijn de inmiddels gesloopte en nog te slopen panden weergegeven.



te slopen panden

Het hele plangebied ligt binnen het als beschermd stadsgezicht aangewezen gebied. Dit betekent onder andere dat slopen alleen mogelijk is als er een sloopvergunning is verleend.

De oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur en het openbare Doelenveld geldt als uitgangspunt voor de positionering van bebouwing op het Doelenveld. Hierbij is zicht op de zeer fraaie renaissance gevels van de achtervleugel van het Doelengebouw uit 1648 en de traptoren uit 1561 vanuit de openbare ruimte van essentieel belang.

Voor de aanpassing van het Doelengebouw (Doelenstraat 3; rijksmonument) aan de nieuwe functie is een monumentenvergunning noodzakelijk. Hierbij moet ook advies worden gevraagd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, aangezien het herbesteding betreft. Voornaamste aandachtspunten zijn hierbij: zorgvuldige restauratie van het pand, de consequenties van de nieuwe functie op de constructie en het interieur, de wijze waarop installaties worden aangebracht en de aansluiting op de nieuwbouw van YXIE. Tijdens de uitvoering is het noodzakelijk voldoende tijd en middelen te reserveren voor bouwhistorisch onderzoek.

## 4.9 Archeologie

Op de archeologische verwachtingskaart is de hele binnenstad (met uitzondering van het Victoriepark) aangeduid als een zone met een zeer hoge archeologische verwachting. Dit betekent dat op basis van historisch en archeologisch onderzoek is geconcludeerd dat in dit gebied de kans zeer groot is dat bij bodemingrepen archeologisch waardevolle elementen worden gevonden. Op grond van de Wet archeologische monumentenzorg moet in dergelijke gevallen in bestemmingsplannen worden geregeld dat eventuele archeologische waarden worden beschermd. Gelet op de zeer hoge archeologische verwachting geldt als beleid dat archeologische maatregelen noodzakelijk zijn bij alle bodemingrepen dieper dan 20 centimeter (uitpandig gemeten vanaf het maaiveld, inpandig gemeten vanaf de top van de vloer) en met een groter oppervlak van 25 m<sup>2</sup>.

Dit betekent in de praktijk dat bij bodemingrepen die minder diep dan 20 centimeter zijn en minder dan 25 m<sup>2</sup> bedragen geen aanvullend onderzoek of een aanlegvergunning nodig is. Aan vergunningen voor werkzaamheden die binnen deze gebieden de bodem roeren (bodemingrepen), worden door de gemeente voorwaarden verbonden ten aanzien van behoud in situ dan wel het door de initiatiefnemer laten uitvoeren van archeologisch onderzoek door een daartoe gecertificeerd archeologiebedrijf.

Aan vergunningen voor werkzaamheden die binnen deze gebieden de bodem roeren (bodemingrepen), aanleg- bouw-, sloop-, bodemsanering- en ontgrondingsvergunningen, zullen door de gemeente voorwaarden worden verbonden ten aanzien van de archeologische monumentenzorg. Bij projecten met een bodemverstoring van minder dan 250 m<sup>2</sup> zal door de gemeente de optie worden geboden het archeologisch onderzoek door het team archeologie van de gemeente te laten uitvoeren. Boven de 250 m<sup>2</sup> bodemverstoring dienen alle stappen behorend bij het archeologisch onderzoek altijd aanbesteed te worden door de initiatiefnemer aan een gecertificeerd archeologiebedrijf en treedt de gemeente als bevoegd gezag op.

Behalve 'normale' stadse vondsten zoals huisfunderingen en beerputten, kunnen er ook nog bijzondere oudere sporen aanwezig zijn onder het Doelenveld. Deze laatste zijn zeer van invloed op eventuele ontwikkelingen op en rondom het Doelenveld. Het gebied viel ooit binnen de 10<sup>e</sup>-12<sup>e</sup> eeuwse handelsplaats (gezien de vondsten in de Langestraat bij nr. 66 'Spruyt' en de vondsten in de Doelenstraat tot aan de Koningsweg). Het is echter volstrekt onbekend of dit terrein niet is weggespoeld bij de overstromingsramp van 1248, die onder andere in de bouwput van het stadhuis in 1978 zijn sporen heeft nagelaten. Er werd in 1984 in de St. Jorisstraat en in 2001 bij Doelenstraat 4 waargenomen dat de zandrug van de strandwal bij deze ramp zelfs aan de oostkant is afgekalfd door het water. Slechts door een proefsleuf onderzoek is hier meer over te zeggen.

Als er erg veel resten onder het Doelenveld aanwezig blijken te zijn, dan zullen dat waarschijnlijk vanwege buitengewoon gunstige conserveringsomstandigheden (onder kleilagen bewaard) meteen uiterst waardevolle zaken zijn. Goed bewaarde resten van een handelsplaats uit de 10<sup>e</sup>- 12<sup>e</sup> eeuw zijn immers uiterst zeldzaam! Een onverhoopte volledige opgraving van zoiets impliceert maanden veldwerk.

Voorafgaand aan het bouwrijp maken zal op het Doelenveld een inventariserend archeologisch onderzoek verricht worden. Dit onderzoek vindt plaats vooruitlopend op de bouw en handelt in de geest van het nog vast te stellen bestemmingsplan.

Op het plein zal, gefaseerd, een aantal proefputten gegraven worden om een voorspelling te kunnen maken van de vervolgstappen op archeologisch gebied. Als er geen resten aangetroffen worden kan het betekenen dat er geen vervolgonderzoek plaats hoeft te vinden. Worden er echter wel resten gevonden die van archeologisch belang zijn, dan zal er een definitief archeologisch onderzoek voorafgaand aan de bouw moeten plaatsvinden. Van de aard en omvang van het vervolgonderzoek is nog geen inschatting te maken voordat de resultaten van het inventariserend onderzoek bekend zijn.

## Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

### Hoofdstuk5 Juridische planopzet

#### 5.1 Algemeen

Zoals in hoofdstuk 3.2 is beschreven biedt het bestemmingsplan 'Binnenstad Centrum' veel mogelijkheden qua functies en bebouwing. Niettemin is om de navolgende redenen gekozen om voor de vestiging van YXIE een (partiële) herziening van dat bestemmingsplan in procedure te brengen.

In het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad Centrum' zijn de nieuwe ontwikkelingen mogelijk door toepassing van de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheden. De nieuwe plannen passen qua oppervlakte, hoogte en functies nagenoeg (ruim 90%) binnen de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Het gaat daarbij om 2 locaties die op de plankaart van dat bestemmingsplan zijn aangeduid als gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. De vestiging van YXIE is geprojecteerd op het gebied met de aanduiding 'B'. De contouren van het ontwerp voor de nieuwbouw vallen echter niet geheel binnen dat gebied. De doorbraak ter plaatse van het voormalige Aldigebouw past geheel binnen het gebied met de aanduiding 'C'. Dit betekent dat twee maal een wijzigingsbevoegdheid in procedure moet worden gebracht en voor een uiterst klein deel (nog geen 10%) van de nieuwe ontwikkeling een (partiële) herziening van het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Het in procedure brengen van twee ruimtelijke plannen zou de duidelijkheid en eenduidigheid van de ontwikkeling niet ten goede komen. Het gebied en de gewenste ontwikkelingen ter plaatse worden als één geheel gezien en als één geheel ontwikkeld en hebben bovendien een directe relatie met de omliggende bebouwing. Om die reden is gekozen voor een herziening van het geldende bestemmingsplan voor een ruimer gebied met een logische begrenzing.

In hoofdstuk 6.3 is verwoord welke aanpassingen in het bestemmingsplan zijn aangebracht nadat het in ontwerp ter inzage heeft gelegen. Zoals daar reeds is aangegeven zijn deze aanpassingen het resultaat van een nader onderzoek om na te gaan in hoeverre tegemoet kon worden gekomen aan de ingebrachte zienswijzen. Dit leverde een aanzienlijke beperking van de bouw mogelijkheden en verruiming van het openbaar gebied op ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Om die reden is besloten het plan gewijzigd vast te stellen, zonder het plan opnieuw in ontwerp ter inzage te leggen.

#### 5.2 Juridische basis aanwijzing beschermd stadsgezicht

De aanwijzing van een beschermd stadsgezicht vindt zijn juridische basis in de Monumentenwet, de bescherming ervan vindt plaats via een bestemmingsplan. Artikel 36 lid 1 van de Monumentenwet luidt als volgt: "De gemeenteraad stelt ter bescherming van een beschermd stads- of dorpsgezicht een bestemmingsplan vast als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Bij het besluit tot aanwijzing van een beschermd stads- of dorpsgezicht kan hiertoe een termijn worden gesteld.

In de literatuur wordt het volgende opgemerkt (citaat): "Een aanwijzing tot een beschermd stads- of dorpsgezicht beoogt niet een reconstructie van een verdwenen toestand - al kan zoiets in een enkel geval worden nagestreefd- noch een volledige bevrozing van de bestaande toestand. Met een aanwijzing wordt vooral beoogd dat schaal, sfeer en karakter van het historische geheel bewaard blijven. Een bestemmingsplan dat uit een aanwijzing voortvloeit dient te zijn gericht op het weren van schaal vergrotende elementen en ontwikkelingen, op het handhaven en zo nodig zorgvuldig aanpassen aan moderne eisen van de architectonische en stedenbouwkundige waardevolle objecten en op het eveneens met zorg inpassen van nieuwe elementen in het geheel van het te beschermen gebied".



De regels van dit bestemmingsplan zijn er mede op gericht om de bescherming van deze waarden in het plan te regelen.

### **5.3 De regels**

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Deze zijn opgesteld op basis van de Wet ruimtelijke ordening. De planregels geven aan waarvoor gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden. Bij de opzet van de planregels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is. Het kan in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn diverse flexibiliteitsregels opgenomen, zoals:

1. met een omgevingsvergunning afwijken van bouwregelingen;
2. met een omgevingsvergunning uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

In het bestemmingsplan is de bevoegdheid opgenomen om af te wijken van bepaalde normen. De uitvoering ervan berust bij het College van Burgemeester en Wethouders. Deze flexibiliteitsbepaling maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond gegeven bestemming gehandhaafd moet blijven.

Het systeem van omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is bij enkele bestemmingen opgenomen, vooral ter veiligstelling van bepaalde archeologische en cultuurhistorische waarden. Door middel van een dergelijke omgevingsvergunning bij een bestemming kan de uitvoering van bepaalde activiteiten - die niet op elke plaats, in elke omvang en op elk moment in strijd met de onderkende waarden behoeven te zijn - aan bepaalde voorwaarden gebonden worden. Het moet daarbij gaan om activiteiten die op basis van de doeleindenomschrijving van het desbetreffende artikel toelaatbaar zijn, maar waarvoor een nadere afweging omtrent de toelaatbaarheid is gewenst. Met die omgevingsvergunning kunnen dus geen gebruiksmogelijkheden aan een bestemming worden toegevoegd; voor de gebruiksmogelijkheden blijft de doeleindenomschrijving het bepalende kader.

Normale onderhoudswerkzaamheden moeten te allen rijde zonder vergunning uitgevoerd kunnen worden. Daarom is bij alle omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aangegeven dat normale onderhoudswerkzaamheden niet onder de vergunningplicht vallen. In de praktijk kan het lastig zijn om te bepalen of een bepaalde activiteit als "normaal onderhoud" kan worden aangemerkt. In ieder geval zal het bij "normale onderhoudswerkzaamheden" moeten gaan om werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen. Werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde zullen per definitie niet als 'normaal' beschouwd kunnen worden.

### **5.4 Nadere toelichting op de regels**

De bij dit plan behorende planregels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008), onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Ovegangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat

interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Daarbij worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Dit hoofdstuk bevat ook bepalingen die van toepassing zijn op meer bestemmingen, de zogeheten 'dubbelbestemmingen'.

In hoofdstuk 3 is een aantal algemene regels opgenomen. Behalve een antidubbeltelbepaling zijn algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze zijn om geringe afwijkingen o.a. van de in het plan opgenomen maten en grenzen mogelijk te maken.

In hoofdstuk 4 is omschreven welke gebouwen en welk gebruik vallen onder het overgangsrecht en bevat tot slot de citeertitel van het plan.

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.1.1 Voorbereiding

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn de voorbereidingen om te komen tot dit plan onderwerp van overleg geweest met de Adviesgroep YXIE, welke heeft geparticipeerd bij het opstellen van de uitgangspunten en voorwaarden. De Historische Vereniging heeft aanvankelijk deel uitgemaakt van deze adviesgroep en heeft in een reactie, gedateerd maart 2010 haar zienswijzen op de Kaderstellende nota bestemmingsplan Doelenveld Compleet, de Nota van Uitgangspunten 'Doelenveld Compleet' en het Beeldkwaliteitsplan YXIE kenbaar gemaakt.

De vereniging onderschrijft de kwaliteitsverbetering van het Doelenveld en acht gedeeltelijke bebouwing mogelijk, maar is van mening dat de cultuurhistorische waarde van de locatie een te ondergeschikte rol heeft gespeeld bij de inpassing van een dergelijk grootschalig project in het beschermde stadsgezicht van Alkmaar.

De nota van uitgangspunten laat voldoende ruimte voor een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan, waarin de cultuurhistorische context een meer voorwaarden scheppende rol speelt. Over de nota van uitgangspunten had advies gevraagd moeten worden voordat een ontwerpwedstrijd werd uitgeschreven. Door alleen een ontwerp te maken voor het gebouw op het plein is onvoldoende recht gedaan aan het belang van de omliggende bebouwing van het gehele blok binnen de Gedempte Nieuwesloot, Doelenstraat, Koningsweg en Lombardsteeg.

De vereniging heeft op zich geen bezwaren tegen de nota van uitgangspunten, maar vooral ten aanzien van de voor discussie vatbare interpretatie van deze uitgangspunten dat heeft geleid tot het schetsontwerp van YXIE. Het uitgangspunt om het functionele en ruimtelijke karakter van het Doelenveld te versterken in de vorm van een autoluwe ruimte in een semi-openbare setting en anderzijds het terrein vol te bouwen op een wijze die geen recht doet aan de cultuurhistorische waarde van het gebied is met elkaar in tegenspraak.

De vereniging geeft aan dat de nota van uitgangspunten de volgende punten bevat.

1. Representatieve entree vanaf de Gedempte Nieuwesloot
2. Behoud en intensiveren 'centrum-as' langs de Gedempte Nieuwesloot
3. Intensiveren woonfunctie langs Doelenveld langs Koningsweg en de Lombardsteeg
4. Mogelijkheden van Wonen aan het Doelenveld onderzoeken
5. Behoud kleinschalige detailhandel in combinatie met wonen langs de Doelenstraat
6. Autoluw en parkeervrij maken van het Doelenveld
7. Behoud van het Doelenveld als openbare ruimte
8. Verwerken van de verwijzing naar de schietbaan (Nieuwe Doelen) en het voormalig Doelenveld
9. Ontwikkeling van YXIE en het ontwerp openbaar gebied met elkaar integreren
10. Uitgaan van integrale aanpak van alle ontwikkelingen.

Zij onderschrijft, wellicht met uitzondering van punt 1, alle uitgangspunten, maar heeft het idee dat alleen punt 9 en punt 1 prioriteit krijgen en adviseert om het huidige ontwerp te wijzigen of minimaal aan te houden en eerst de bestemmingsplanprocedure inclusief het beeldkwaliteitsplan af te ronden.

Aanpassing van het ontwerp en de bouwvlakken voor YXIE wordt noodzakelijk geacht in verband met de uitgangspunten 4, 7,8, 9 en 10.

De vereniging sluit aan bij de reactie die de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft gegeven. In

deze samenvatting wordt volstaan met verwijzing naar de desbetreffende reactie van de genoemde Rijksdienst, hierna onder 6.2.

De vereniging acht het van belang dat de buitenzijde van de randbebouwing rond het Doelenveld aansluit bij het bestaande bestemmingsplan en het vigerende beeldkwaliteitsplan Binnenstad. Zij pleit voor het handhaven van de gevel van de woning Doelenstraat, hoek St. Jorisstraat, welke uniek is voor nieuwbouw in de jaren 70 en een eenheid vormt met het pand aan de andere zijde van de St. Jorisstraat.

Om te kunnen blijven verwijzen naar de historie van het Doelenveld als groene oase in de stad en de open ruimte herkenbaar te houden, zal het bebouwingspercentage teruggebracht moeten worden naar 50% van de nu vrije ruimte.

De vereniging staat vervolgens uitvoerig stil bij de beeldkwaliteit van het ontwerp dat voor de ontwikkeling van YXIE is gekozen en (het ontbreken van) de aansluiting daarvan op de bestaande omgeving.

Gemeentelijke reactie hierop.

Wij zijn van mening dat de nota van uitgangspunten, voldoende ruimte laat voor een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan, waarin de cultuurhistorische context een meer voorwaarden scheppende rol speelt. De vereniging constateert dit terecht, maar kan zich niet vinden in het feit dat er reeds een ontwerp voor de mogelijke bebouwing is beoordeeld voordat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Wij merken op dat het bestemmingsplan Doelenveld Carré is gebaseerd op de nota van uitgangspunten en bovendien nauwelijks afwijkt van de bebouwingmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan, met toepassing van de wijzigingsbevoegdheden, biedt. Eerder in de plantoelichting is al aangegeven dat het juist vanwege de samenhang met de omgeving te verkiezen is om geen toepassing te geven aan wijzigingsbevoegdheden, maar een herziening van het bestemmingsplan in procedure te brengen. Het bestemmingsplan voorziet, conform de uitgangspunten, in de mogelijkheid van toevoeging van het aantal woningen. In het bestemmingsplan zijn de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden voor de buitenzijde van de randbebouwing rond het Doelenveld nagenoeg hetzelfde als welke deze in het geldende bestemmingsplan hebben, inclusief het autovrij, of autoluw maken van de ruimte. Dit is in de lijn die de vereniging in haar zienswijze noemt. Ook in het geldende bestemmingsplan is een verbreding van de doorgang opgenomen. Daartoe zijn in het verleden door de gemeente al panden aangekocht.

Het bezwaar van de vereniging tegen de interpretatie van de uitgangspunten (waaronder die van het beeldkwaliteitsplan) voor het ontwikkelen van het bouwplannen, de uiterlijke verschijning van het bouwplan en het materiaalgebruik daarbij, zijn aspecten die niet in de totstandkoming van het bestemmingsplan worden beoordeeld. Deze komen in een afzonderlijke procedure bij de beoordeling van het bouwplan zelf aan de orde.

Verder verwijzen wij naar de gemeentelijke reactie (hierna onder 6.2) op de opmerkingen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, voor zover de vereniging daar in haar opmerkingen naar verwijst.

Door de aanpassingen die het gevolg zijn van het ingestelde onderzoek naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen is ook voor een deel tegemoet gekomen aan de zienswijzen van de historische vereniging. Met name de verruiming van de openbare ruimte maakt een meer zichtbare verwijzing naar de schietbanen mogelijk.

### **6.1.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, na publicatie op 16 juni 2010, met ingang van 18 juni 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. De ingebrachte zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie opgenomen in de 'Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan 'Doelenveld Carré'.

Een aantal in de zienswijzen terug komende thema's zijn daarin afzonderlijk becommentarieerd. Vervolgens is op individuele zienswijzen ingegaan. De thematisch ingedeelde zienswijzen hebben betrekking op de mogelijke bouwhoogtes, de verwachte schaduwwerking daarvan, de verkeers- en parkeermaatregelen ten gevolge van het plan, de veiligheid en verwachte overlast door het veranderde gebruik van de (resterende) openbare ruimte en de te verwachten planschade.

Met name de zienswijzen met betrekking tot de maximale hoogte van bebouwing in de bestemming 'Centrum' en de te verwachten schaduwwerking daarvan op aangrenzende woningen en de beperkte openbare ruimte, maar ook de opmerkingen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (hierna onder 6.2) en de Historische Vereniging (hiervoor onder 6.1.1) zijn aanleiding geweest om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Nadat het plan is aangepast naar aanleiding van een onderzoek naar de mogelijkheden om door verschuiving en verkleining van de bouwvolumes tot een beter resultaat te kunnen komen, zijn de aanpassingen besproken met omwonenden en indieners van zienswijzen.

De zienswijzennota is als onderdeel van het raadsvoorstel bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad voorgelegd.

## **6.2 Overleg art. 3.1.1. Bro**

Ten behoeve van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is de door de gemeenteraad in augustus 2009 vastgestelde kaderstellende nota bestemmingsplan Doelenveld Compleet toegezonden aan de Inspectie VROM, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (OCW) en de provincie Noord-Holland. Deze kaderstellende nota is de basis voor dit bestemmingsplan.

### **Reactie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed**

Op 20 oktober 2009 heeft de rijksdienst geadviseerd nadat op 6 oktober overleg heeft plaatsgevonden tussen de rijksdienst en de gemeente over de voorgenomen ontwikkelingen op de Doelenveld.

De rijksdienst stelt in het algemeen dat de nieuwe bebouwing een kwalitatieve impuls kan geven aan deze momenteel sterk verwaarloosde, rommelig ingerichte ruimte. Op hoofdlijnen wordt ingestemd met een vernieuwing van het binnenterrein met een nieuwe openbare, maatschappelijk/recreatieve functie.

Wel zijn enkele kanttekeningen meegegeven.

1. Verwezen wordt naar de voormalige schietbaan, maar de daarvoor gereserveerde ruimte is de helft smaller dan in de Nota van Uitgangspunten gegeven ruimte (die uitgaat van de oorspronkelijke breedte van de schietbaan).
2. Het uitgangspunt van het verbinden van pleinen in de binnenstad, waarbij het Doelenveld een rol zou spelen als 'stadstuin' is niet geheel in overeenstemming met de structuurvisie/Nota van uitgangspunten. In de inrichtingsvoorstellen blijft een relatief kleine pleinruimte aan de zuidzijde over dat bovendien lijkt te worden ingericht met 'harde' materialen. De kans voor een verwijzing naar het verleden van het oorspronkelijke Doelenveld als gemeenschappelijke 'tuin' voor de stad raakt hiermee verloren.

3. De open ruimte delft het onderspit in de verhouding bebouwing versus open ruimte door de relatief grote volumes. Van de genoemde waarde in de toelichting van het beschermd stadsgezicht voor een 'tuin bepalend voor de ruimtelijke structuur' blijft zo weinig over.
4. De situering van de volumes heeft tot gevolg dat aan de randen van het gebied een soort restruimtes ontstaan. Dergelijke ruimtes zullen in een openbare situatie tot problemen leiden.

Gemeentelijke reactie hierop.

Het huidige Doelenveld functioneert als parkeerterrein. De bebouwingsranden bestaan hoofdzakelijk uit achterkanten. Het plein als geheel komt qua indeling en gebruik rommelig over. Kortom een alles behalve aantrekkelijk plein.

Door het vertrek van het museum, naar het Canadaplein, is het Doelengebouw leeg komen te staan. Voor dit rijksmonument is gezocht naar een goede en juiste invulling. Ook de wens om het Doelenveld op te waarderen, functioneel en ruimtelijk, speelt al jaren een belangrijke rol.

De kans om het 'Centrum voor beeld en geluid' (YXIE) op het Doelenveld te vestigen is daarom juist aangegrepen om tot een hoogwaardige, maatschappelijke en recreatieve invulling te komen.

Het valt niet te ontkennen dat de uitwerking van het programma van YXIE invloed heeft op de pleinruimte.

Van een plein in de zin van een open ruimte is geen sprake, er is wel geprobeerd het programma zo ruimtelijk mogelijk vorm te geven. Vandaar dat het plan is opgezet in drie verschillende bouwvolumes, los van elkaar gepositioneerd waarbij glas (transparant), het ruimtelijk beeld versterkt.

De Rijksdienst heeft verzocht om te onderzoeken of verschuiving van de verschillende bouwvolumes tot een beter resultaat kan leiden.

Dit onderzoek heeft plaatsgevonden en de uitkomsten ervan zijn aanleiding geweest om de in paragraaf 6.3 genoemde aanpassingen aan te brengen. Daarmee is voor een belangrijk deel tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de Rijksdienst.

De pleinen in Alkmaar zijn verbonden d.m.v. een netwerk van routes. Voor het Doelenveld, gelegen tussen Canadaplein en Waagspelen, loopt deze route over de Gedempte Nieuwesloot. Het is daarom logisch het Doelenveld vanaf hier te ontsluiten.

Dit betekent dat de bestaande steeg (breed 1,80 m) langs de beeldbepalende panden en de voormalige Aldi pand niet geschikt is voor de ontsluiting Doelenveld. Een representatieve en veilige entree is een pre waarbij ook de visuele relatie sterker tot uiting dient te komen.

Alkmaar kent circa 4000 beeldbepalende panden. Het feit dat het er zoveel zijn, betekent dat er met veel respect mee om wordt gegaan, maar in dit specifieke geval moet er een afweging gemaakt worden waarbij sloop, in combinatie met de sloop van het voormalige pand Aldi, zwaarder weegt.

De motivering daarvoor is het realiseren van een goede, representatieve en veilige entree voor het Doelenveld. Daarbij komt ook dat de brandweer een tweede "aanvalroute" eist voor het Doelenveld. Ook de bestaande trafo (die zich in de zone van de schietbaan bevindt) zal hier een plek krijgen achter de gevel van de nieuwe ontwikkeling zodat het openbaar gebied verschoond blijft van deze nutsvoorziening. Ook voor de trafo is de randvoorwaarde, bereikbaarheid.

### **Reactie provincie Noord-Holland**

Op 3 februari 2010 is van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland de reactie ontvangen dat men kan instemmen met de ontwikkeling van het Doelenterrein. Verzocht wordt om de herinrichting plaats te laten vinden op basis van het beeldkwaliteitsplan en de welstandsnota. GS sluiten aan bij het advies van de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed waar het gaat om de relatie met het beschermd stadsgezicht en het behoud van beeldbepalende panden.

## Reactie Inspectie VROM

Het plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

### 6.3 Aangebrachte wijzigingen

De resultaten van de voorbereiding, het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, maar vooral ook de ingebrachte zienswijzen zijn aanleiding geweest om te onderzoeken waar de belangrijkste bezwaren zich op richten en of er mogelijkheden zijn om aan de belangrijkste bezwaren tegemoet te komen. In het uitgevoerde onderzoek is overleg geweest met de eerder betrokken instanties en indieners van zienswijzen.

Het vastgestelde bestemmingsplan is daarvan de resultante.

De belangrijkste aanpassingen in het bestemmingsplan zijn de volgende:

- a. de filmzalen zijn verplaatst naar de locatie achter de percelen aan de Koningsweg, waar voorheen de theaterzaal was geprojecteerd
- b. de maximale bouwhoogte achter de percelen die grenzen aan de achtertuinten van de woningen aan de Koningsweg is verlaagd van 11 meter tot 6,5 meter
- c. de afstand tussen de percelen aan de Koningsweg en de nieuwe bouwmogelijkheid is vergroot van 6 meter tot ruim 8,5 meter
- d. de theaterzaal is verplaatst in de richting van de Harmonie en de bouwhoogte is verlaagd van 11 tot 8 meter
- e. de maximale bouwhoogte op die locatie is daardoor verhoogd van 7,5 meter tot 8 meter
- f. de afstand tussen het bestaande gebouw van de Harmonie en de nieuwe bebouwing is daar verkleind van 8 meter tot 5 meter
- g. de expositieruimten zijn verplaatst naar Doelenstraat 9 en daarachter aan de Sint Jorisstraat en heeft een maximale bouwhoogte van 7,5 meter
- h. de maximale bouwhoogte op die locatie is verhoogd van 6,5 meter tot 7,5 meter
- i. de Sint Jorisstraat kan worden verbreed van ruim 2 meter tot ruim 7,5 meter.

De grote voordelen die het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan biedt aan een grote groep omwonenden, die zienswijzen hebben ingebracht, wegen ruimschoots op tegen de eventuele nadelen die het voor anderen zou kunnen betekenen. Om die reden heeft de gemeenteraad besloten om het bestemmingsplan, ter tegemoetkoming aan een groot deel van de ingebrachte zienswijzen, gewijzigd ten opzichte van het in ontwerp ter visie gelegde plan vast te stellen.

Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan een aantal aanvullingen gedaan. Die aanvullingen betreffen voornamelijk de algemene bouwregels van het voorheen geldende bestemmingsplan, welke voor de gehele binnenstad gelden. Deze houden grotendeels verband met de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht en de daarin te beschermen waarden.

### 6.4 Economische uitvoerbaarheid

Conform de Nota van Uitgangspunten Doelenveld Compleet zal er een representatieve entree worden gemaakt vanaf de Gedempte Nieuwesloot. Om deze mogelijk te maken, zijn in 2002 de panden Doelenstraat 5 t/m 12 door de gemeente aangekocht. Door een deel van deze bebouwing te slopen, kan er een straat worden gerealiseerd met een breedte van 6 meter. Het resterende deel van de panden zal worden behouden, of vervangen door nieuwbouw.

De grondexploitatie voor de ontwikkelingen in het plangebied ziet er op hoofdlijnen als volgt uit.

	Bedrag
Bouwrijp maken	
Woonrijp maken	
Speelvoorzieningen	
Bomen	
Nieuwe trafo's	
Vorbereiding en toezicht	
Onvoorzien	
Subtotaal pleininrichting	€ 1.589.500,-
Sloop, woon en bouwrijp maken doorsteek	
Vorbereiding en toezicht	
Onvoorzien	
Subtotaal doorsteek	€ 91.000, -
Onderzoeken	
Communicatie kosten	
Subtotaal overig	€ 94.000,-
Totale kosten	€ 1.774.500,-
Verkoop Aldikavel	
Bijdrage bouwrijp uit bouwexploitatie	
Beschikbare budget pleininrichting	
ISV-subsidie	
Totale opbrengsten	€ 1.774.500, -

Het Doelenveld en de bij het plan betrokken panden zijn gemeente-eigendom. De kosten van bouw- en woonrijp maken komen geheel voor rekening van de gemeente. De verkoop van het resterende deel van de panden die overblijven na de sloop, levert inkomsten op en ook uit het bouwbudget komen dekkingsmiddelen. Daarnaast wordt een deel van het ISV-budget ingezet om tot een sluitende grondexploitatie te komen. Resteert het bedrag van € 1.774.500,-, waarvoor de gemeenteraad een krediet beschikbaar heeft gesteld, waardoor de ontwikkelingen binnen het plangebied financieel uitvoerbaar zijn.



## **Bijlagen bij de toelichting**

## **Bijlage 1 Flora- en fauna onderzoek**

## **Bijlage 2 Vleermuizenonderzoek**

## **Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek**

## **Bijlage 4 Bijlage bij Verkennend bodemonderzoek**



# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In de regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Doelenveld Carré' van de gemeente Alkmaar.

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0361.BP00022-0305 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

### 1.3 aan huis verbonden beroep:

een praktijkruimte, kantoor, atelier, kapsalon, schoonheidssalon, hondentrimsalon, logies met ontbijt en naar de aard daarmee gelijk te stellen functies welke in een woning worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 1.7 bestaand:

bestaand bouwwerk:

een bouwwerk, dat ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan legaal aanwezig is, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een melding of bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd.

bestaand gebruik:

het gebruik dat bestaat ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

### 1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.



### **1.9 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.10 bijgebouw:**

een al dan niet vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

### **1.11 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

### **1.12 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

### **1.13 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

### **1.14 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

### **1.15 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde de opslag en verkoop van vuurwerk.

### **1.16 dienstverlening:**

commerciële activiteiten met een baliefunctie voor de verrichting van diensten aan of ten gerieve van het publiek, niet zijnde detailhandel. Dienstverlening omvat zowel persoonlijke als zakelijke dienstverlening.

### **1.17 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### **1.18 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

### **1.19 horeca, categorie 1:**

(discotheek, nachtclub, bar/-dancing)

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen.

### **1.20 horeca, categorie 2:**

(café, grand-café, café-restaurant)

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

### **1.21 horeca, categorie 3:**

(restaurant, lunchroom)

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

### **1.22 horeca, categorie 4:**

(snackbar, cafetaria, ijssalon, shoarmazaak)

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van bereide etenswaren voor consumptie ter plaatse en buiten, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken.

### **1.23 horecabedrijf:**

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

### **1.24 hotel:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.

### **1.25 kantoor:**

ruimte of complex van ruimten, dat door indeling en inrichting is gebouwd en/of geschikt is voor niet op het publiek gerichte administratieve, zakelijke of maatschappelijke dienstverlening.

### **1.26 maatschappelijk:**

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, religieuze, medische en educatieve dienstverlening.

### **1.27 peil:**

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de bouwhoogte van de weg

- ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

**1.28 pension:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten.

**1.29 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een vorm alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.30 verbeelding:**

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.

**1.31 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2      de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. d. druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend.

### **2.3      de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.4      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.5      de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.6      de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:**

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Centrum

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijf overeenkomstig de categorieën 1 en 2 van de in Staat van Inrichtingen opgenomen Staat van Inrichtingen
- b. kantoor
- c. maatschappelijke voorzieningen
- a. podiumkunsten en bioscopen
- b. musea en expositieruimten
- c. muziek- en dansscholen
- d. creativiteitscentra
- e. horeca, uitsluitend in de beganegrondlaag ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en uitsluitend de categorieën 2 en 3
- f. recreatie
- g. dienstverlening
- h. verblijfsgebied, terrassen, evenementen in de openlucht
- i. nutsvoorzieningen, onder- en bovengrondse milieustraten
- j. groen- en speelvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Op de voor 'Centrum' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming.

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels.

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd
- b. de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken mogen geheel worden bebouwd
- c. alle gebouwen moeten aaneengesloten in de op de verbeelding aangegeven bouw-, of bestemmingsgrens worden gebouwd
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven
- e. de inhoud van zelfstandige gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 30 m<sup>3</sup>.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels.

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen, die grenzen aan het openbaar gebied, maximaal 1 meter bedraagt;
- b. de hoogte van terrasafscheidings bedraagt maximaal 1,5 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

### **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. indien niet in de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd
- b. in verband met de omliggende met 'Waarde - Cultuurhistorie' aangegeven panden in de zin dat de cultuurhistorische waarde van bestaande panden gerespecteerd dient te worden
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het beschermd stadsgezicht, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in 3.2.1, sub a, voor het bouwen buiten het bouwvlak
- b. het bepaalde in 3.2.1, sub c en worden toegestaan dat op de hoek van de Doelenstraat en de St Jorisstraat niet in de bouw-, of bestemmingsgrens wordt gebouwd ter verbreding van de St Jorisstraat
- c. het bepaalde in 3.2.1, sub e en worden toegestaan dat ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden gebouwen mogen worden gebouwd met een maximale inhoud van 100 m<sup>3</sup>.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, dan wel te laten gebruiken in strijd met de in lid 3.1 gegeven bestemmingsomschrijving.

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. seksinrichtingen
- b. prostitutie
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen
- d. geluidszoneringsplichtige inrichtingen
- e. het gebruik van gronden als stort- of (permanente) opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering ter plaatse.

## **Artikel 4      Gemengd**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van en aan huis verbonden beroep, in hoofd- en bijgebouwen
- b. bedrijf, overeenkomstig de categorieën 1 en 2 van de in Bijlage 1 opgenomen Staat van Inrichtingen
- c. detailhandel
- d. kantoren
- e. hotel
- f. horeca, uitsluitend in de beganegrondlaag ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en uitsluitend in de categorieën 2 en 3
- g. sociale, culturele, medische, onderwijs, welzijns en religieuze functies
- h. nutsvoorzieningen
- i. magazijnen, garageboxen en bergingen.

De onder b, c en e genoemde functies zijn uitsluitend op de beganegrondlaag toegestaan, zulks met uitzondering van de situaties, waarbij de functies op de verdieping reeds aanwezig waren op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

### **4.2      Bouwregels**

Op de voor 'Gemengd' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming.

#### *4.2.1    Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels.

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd
- b. de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken mogen geheel worden bebouwd
- c. alle gebouwen moeten aaneengesloten aan de wegzijde in de op de verbeelding aangegeven bouw-, of bestemmingsgrens worden gebouwd
- d. samenvoeging van panden is niet toegestaan
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' en 'maximale bouwhoogte' mag de goot-, respectievelijk de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven, zulks met uitzondering van het perceel Koningsweg 51, waarvoor een maximum goothoogte geldt van 8 m en een maximum nokhoogte van 10 m
- f. de dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°
- g. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' moet de beganegrondlaag onbebouwd blijven, zulks met uitzondering van noodzakelijke constructieve bouwdelen
- h. voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
  1. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd
  2. de gezamenlijke oppervlakte bij een woning bedraagt niet meer dan 50 m<sup>2</sup>
  3. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen maximaal de op de verbeelding aangegeven hoogte
- i. de inhoud van zelfstandige gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 30 m<sup>3</sup>.

#### 4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels.

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied maximaal 1 meter bedraagt
- b. de hoogte van terrasafscheidings bedraagt maximaal 1,5 meter
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

#### 4.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. indien niet in de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd
- b. in verband met de omliggende met 'Waarde - Cultuurhistorie' aangegeven panden in de zin dat de cultuurhistorische waarde van bestaande panden gerespecteerd dient te worden
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

#### 4.4 **Afwijken van de bouwregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het beschermd stadsgezicht, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in 4.2.1, sub a, voor het bouwen buiten het bouwvlak
- b. het bepaalde in 4.2.1, sub d, indien de bebouwingsstructuur niet onevenredig wordt benadeeld
- c. het bepaalde in 4.2.1, sub e, in die zin dat in incidentele gevallen de maximum bouw- en nokhoogte met 3 meter mag worden vergroot, voorzover dit de diversiteit in bouwhoogten niet aantast
- d. het bepaalde in 4.2.1, sub h, onder 1 en worden toegestaan dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd buiten het bouwvlak
- e. het bepaalde in 4.2.1, sub i en worden toegestaan dat ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden gebouwen mogen worden gebouwd met een maximale inhoud van 100 m<sup>3</sup>.

#### 4.5 **Specifieke gebruiksregels**

##### 4.5.1 *aan huis verbonden beroep/bedrijf*

Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie mag de oppervlakte maximaal 30% bedragen van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>.

##### 4.5.2 *strijdig gebruik*

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken in strijd met de in lid 4.1 gegeven bestemmingsomschrijving.

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. seksinrichtingen
- b. prostitutie
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen
- d. geluidszoneringsplichtige inrichtingen
- e. het gebruik van gronden als stort- of (permanente) opslagplaats van al dan niet aan het gebruik



onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering ter plaatse.

#### **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van

- a. het bepaalde in 4.5.1 ten behoeve van een verruiming van het maximale oppervlak dat mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>
- b. het bepaalde in lid 4.5.2 en worden toegestaan dat
  1. in combinatie met de woonfunctie de gronden worden gebruikt ten behoeve van bedrijven overeenkomstig de categorie 1 van de in Bijlage 1 opgenomen Staat van Inrichtingen
  2. in een gebouw waar een detailhandelsfunctie op de beganegrond gevestigd is, detailhandel, of kantoor op de verdiepingen gevestigd mag worden
  3. in een gebouw waar een horecafunctie op de beganegrond gevestigd is, horeca ook op de verdiepingen gevestigd mag worden
  4. in een gebouw waar een bedrijfsfunctie op de beganegrond gevestigd is, die bedrijfsfunctie op de verdieping gevestigd mag worden.

## **Artikel 5 Waarde - Archeologie**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming (basisbestemming), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 algemeen*

Op en onder de in 5.1 aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, tenzij vooraf door de aanvrager een rapport is overlegd dat voldoet aan de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en met dien verstande dat aan de bouwvergunning de volgende verplichtingen verbonden kunnen worden.

- a. het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem behouden kunnen worden
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door burgemeester en wethouders vastgesteld programma van eisen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### *5.2.2 Uitzondering op verbod*

Het bouwverbod in 5.2.1 is niet van toepassing indien bouwwerkzaamheden plaatsvinden met een maximale diepte van 0,20 meter en maximum oppervlak van 25 m<sup>2</sup>.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 5.2.1 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de aan de gronden gegeven (basis)bestemming op voorwaarde, dat:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het beschermd stadsgezicht
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking in redelijkheid niet kan worden geweigerd
- c. bij de afweging omtrent de afwijking toepassing wordt gegeven aan de criteria als genoemd in lid 5.2.1, dan wel dat voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4 voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden is verleend
- d. alvorens de afwijking wordt toegepast, advies wordt ingewonnen bij een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige
- e. het bepaalde in de onderliggende bestemming onverminderd van toepassing blijft.

## **5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### *5.4.1 Algemeen*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) binnen de in 5.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen, en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur, tenzij deze worden uitgevoerd in het kader van archeologische opgravingen volgens een door burgemeester en wethouders vastgesteld archeologisch Programma van Eisen
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting, bomen en houtgewas
- d. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk
- e. de aanleg van een drainage ongeacht de diepte.

### *5.4.2 Toegestane werkzaamheden*

Het in 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan
- c. zich in een reeds opgegraven gebied bevinden, zulks uitsluitend ter beoordeling door de gemeentelijk archeoloog
- d. werkzaamheden waarbij de grondverstoring plaatsvindt in een gebied kleiner dan 25 m<sup>2</sup> en op minder dan 0,20 meter diepte.

### *5.4.3 Voorwaarden*

Een vergunning als bedoeld in 5.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in lid 5.1 bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport is overgelegd, dat voldoet aan de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld
- c. voldaan is aan de volgende verplichtingen die aan de vergunning kunnen worden verbonden
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door burgemeester en wethouders vastgesteld programma van eisen, of
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

## **Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming (basisbestemming), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende cultuurhistorische waarden.

### **6.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de maximale en minimale goot- en bouwhoogte is de goot- en bouwhoogte welke ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd
- b. de maximale pandbreedte is de pandbreedte welke ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd
- c. samenvoeging van panden is niet toegestaan
- d. als voorgevelrooilijn geldt de voorgevelrooilijn welke ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd
- e. in afwijking van het bepaalde onder d mag de voorgevelrooilijn overschreden worden ten behoeve van:
  1. goot- en dakoverstekken met een maximale diepte van 0,60 meter
  2. erkers met een maximale diepte van 0,80 meter
  3. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, zonneschermen, overstekende daken en vergelijkbare onderdelen van gebouwen
  4. op voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld
- f. de toegestane kaphelling is de kaphelling welke ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2 onder a en b voor het realiseren van kleinere en grotere goot- en bouwhoogten en pandbreedten onder de voorwaarde dat:
  1. de door middel van de bebouwingscategorie aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogten en maximale pandbreedten niet worden overschreden en
  2. het pand wordt vernieuwd of verbouwd waarbij een restauratieve aanpak van de voorgevel en de kap voorop staat
  3. de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld niet in onevenredige mate worden aangetast
  4. de goothoogte tenminste 50 centimeter afwijkt van tenminste één direct aangrenzend pand;
- b. lid 6.2 onder c onder de voorwaarde dat:
  1. uit een bouwhistorisch onderzoeksrapport, welke door de aanvrager van de afwijking dient te worden overlegd en dat voldoet aan de richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek van de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed, blijkt dat er geen (delen van) muren worden verwijderd met monumentale (bouwhistorische) waarden
  2. binnenwerks achter de voorgevel een scheidingsmuur aanwezig blijft of wordt gebouwd ter hoogte van de oorspronkelijke gemeenschappelijke scheidingsmuur, tot een diepte van ten minste 2 meter

3. daardoor de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast
4. de samenvoeging niet onomkeerbaar is.

#### **6.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen in die zin dat:

- a. de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meer bestemmingsvlakken of adressen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' te verwijderen mits
  1. de cultuurhistorische, bouwhistorische en/of beeldbepalende elementen niet langer aanwezig zijn in de bouwwerken op de met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' gelegen gronden en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het bouwwerk kunnen worden hersteld
  2. de cultuurhistorische, bouwtechnische en/of beeldbepalende elementen welke aanwezig zijn in de bouwwerken op de met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' gelegen gronden, redelijkerwijs niet langer geheel of gedeeltelijk te handhaven zijn in relatie tot de functie die het bouwwerk moet of uitsluitend nog kan vervullen
- b. indien door verbeterwerkzaamheden, danwel door gewijzigde inzichten, een bouwwerk welke gelegen is op gronden waarop niet de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' van toepassing is, cultuurhistorische en/of beeldbepalende waarde krijgt, deze gronden tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' toe te kennen.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 7    Antidubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 8      Algemene afwijkingsregels**

### **8.1      Afwijkingsbevoegdheid**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de op de verbeelding of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages
- b. de planregels en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten mogen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 15 m mag bedragen en van antennemasten voor telecommunicatie ten hoogste 25 m.

### **8.2      Afwegingskader**

Een in 8.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegepast indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld
- b. de milieusituatie
- c. de verkeersveiligheid
- d. de sociale veiligheid.

## **Artikel 9 Overige regels**

### **9.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De regels van de gemeentelijke Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. richtlijnen voor de verlening van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen (artikel 2.5.1);
- b. invloed van de omgeving op een bouwwerk (artikel 2.5.2);
- c. ruimte tussen bouwwerken (artikel 2.5.17);
- d. erf- en terreinafscheidingen (artikel 2.5.18);
- e. bouwen nabij bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen (artikel 2.5.19);
- f. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen (artikel 2.5.30).

### **9.2 Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen gelden zoals deze luiden op het moment van inwerkingtreding van het plan.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregel van dat plan.

#### 10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, als bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, als bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

## **Artikel 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Doelenveld Carré'.

## Bijlagen

## **Bijlage 1 Staat van Inrichtingen**