

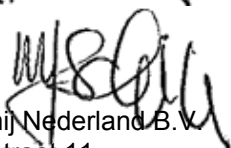
# **Bestemmingsplan Spieghelbuurt**

Definitief

Grontmij Nederland B.V.  
Alkmaar, 20 maart 2012

# Verantwoording

**Titel** : Bestemmingsplan Spiegelbuurt  
**Subtitel** :  
**Projectnummer** : 289085  
**Referentienummer** : 319747  
**Revisie** : 00  
**Datum** : 20 maart 2012

**Auteur(s)** : F.Sinoo, T. van der Voet  
**E-mail adres** : fiona.sinoo@grontmij.nl, tessa.vandervoet@grontmij.nl  
**Gecontroleerd door** : M.J. Schmeink  
**Paraaf gecontroleerd** :   
**Goedgekeurd door** : R. Jongenburger  
**Paraaf goedgekeurd** : b/a   
**Contact** : Grontmij Nederland B.V.  
Robijnstraat 11  
1812 RB Alkmaar  
Postbus 214  
1800 AE Alkmaar  
T +31 72 547 57 57  
F +31 72 547 57 50  
www.grontmij.nl

# Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doelstelling.....	5
1.2	Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.3	Leeswijzer.....	6
2	Huidige situatie.....	7
2.1	Algemeen.....	7
2.2	Situering en begrenzing.....	7
2.3	Ruimtelijke structuur.....	8
2.4	Functionele structuur.....	8
3	Beleidskader.....	9
3.1	Algemeen.....	9
3.2	Rijksbeleid.....	9
3.3	Provinciaal beleid.....	11
3.4	Regionaal beleid.....	13
3.5	Gemeentelijk beleid.....	14
3.6	Conclusie.....	15
4	Planomschrijving.....	16
4.1	Algemeen.....	16
4.2	Wonen en commerciële en maatschappelijke functies.....	16
4.3	Openbare ruimte.....	17
4.4	Verkeer en parkeren.....	17
5	Milieu- en omgevingsaspecten.....	19
5.1	Algemeen.....	19
5.2	Milieueffectrapportage.....	19
5.3	Water.....	19
5.4	Natuur.....	20
5.5	Bodem.....	21
5.6	Archeologie.....	21
5.7	Geluid.....	22
5.8	Luchtkwaliteit.....	23
5.9	Externe veiligheid.....	23
5.10	Kabels en leidingen.....	23
5.11	Bedrijven en milieuzonering.....	23
5.12	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten.....	24
6	Juridische aspecten.....	25
6.1	Algemeen.....	25
6.2	Verbeelding.....	25
6.3	Planregels.....	25
6.4	Handhaafbaarheid.....	28
7	Uitvoerbaarheid.....	29
7.1	Algemeen.....	29

7.2	Economische uitvoerbaarheid.....	29
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	30
8.1	Bro-overleg.....	30
8.2	Participatie .....	38
8.3	Procedure.....	38

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

De herstructurering van de wijk Oud Overdie omvat een uitgebreid sloop- en nieuwbouwprogramma, verdeeld over vier woonvelden. Voor woonveld O1, de Spiegelbuurt, gaat het om sloop en nieuwbouw van ongeveer 250 woningen.

Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland gaat de Spiegelbuurt in Oud Overdie herstructureren. Omdat de gewenste ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

## 1.2 Vigerend bestemmingsplan

Tot het moment dat het bestemmingsplan 'Spiegelbuurt' in werking is getreden, is het bebouwen en gebruiken van de gronden van het plangebied nog geregeld in het bestemmingsplan 'Oud Overdie'.

### *Bestemmingsplan 'Oud Overdie'*

Het geldende bestemmingsplan 'Oud Overdie' is vastgesteld op 22 maart 1990 door de gemeenteraad en is op 23 oktober 1990 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Wonen', 'Wonen gestapeld', 'Wegen' en 'Groenvoorzieningen'.

Het woningbouwplan Spiegelbuurt krijgt een noord-zuid verkaveling in tegenstelling tot de west-oost verkaveling in het vigerende bestemmingsplan. Doordat de bouwblokken anders zijn gelegen passen de nieuwe bouwblokken niet in het vigerende bestemmingen.



Afbeelding 1.1: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Oud Overdie'

Het woningbouwplan is voor betreft bouwen en gebruik in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

### 1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting, waarin de achterliggende gedachten bij het bestemmingsplan zijn verwoord. In het eerste hoofdstuk van de toelichting zijn de aanleiding en het doel van het bestemmingsplan verwoord. Hoofdstuk twee geeft een beeld van de huidige situatie in het plangebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke opzet en de aanwezige functies. Hoofdstuk drie geeft een planbeschrijving, waarin te verwachten ontwikkelingen en het gewenste, ruimtelijke beeld onder woorden worden gebracht. In het vierde hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het beleidskader en regelgeving. De verschillende milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op ruimtelijke ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk vijf. Een toelichting op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk zes. Daarin wordt ingegaan op enkele bepalingen per bestemming. Hoofdstuk zeven beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan waarin ook de economische uitvoerbaarheid aan bod komt. In het laatste hoofdstuk wordt het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen verkort weergegeven met een reactie daarop van de kant van de gemeente.

## 2 Huidige situatie

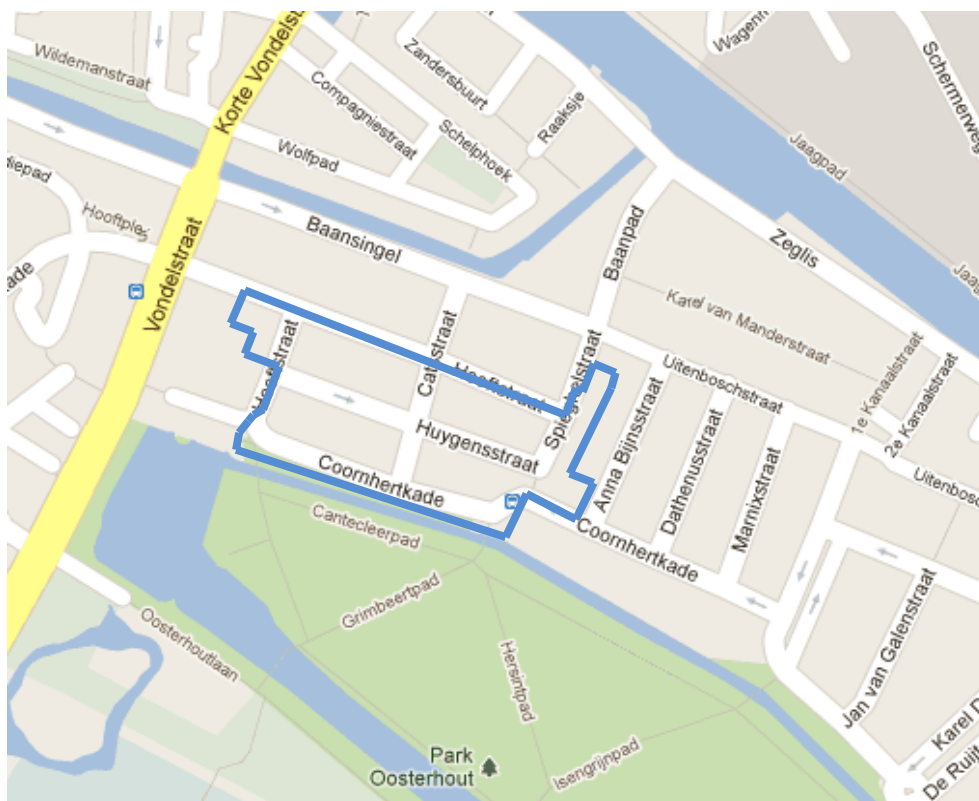
### 2.1 Algemeen

De woningen in Overdie zijn over het algemeen verouderd en voldoen niet meer aan hedendaagse wensen. De wijk Overdie heeft veel woningen met lage huren. Een beter evenwicht met meer koopwoningen en meer duurdere huurhuizen wordt nagestreefd. Oud Overdie is van oudsher een echte volkswijk. In 2005 is gestart met een grootschalige herstructurering van de wijk Overdie, wat tot een goede impuls in de wijk leidt.

### 2.2 Situering en begrenzing

De wijk Overdie ligt in het zuidoosten van de stad en wordt omsloten door de N242, de Vondelstraat en het Noord-Hollands Kanaal. Overdie is niet één geheel, maar bestaat uit twee buurten: Oud Overdie en Nieuw Overdie. Deze buurt hebben verschillende karakters en zijn van elkaar gescheiden door het park Oosterhout. Oud Overdie is gebouwd in de jaren twintig, dertig en vijftig en Nieuw Overdie is gebouwd in de jaren vijftig en zestig.

Het plangebied is gelegen in Oud Overdie. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Hoofdstraat en in het zuiden door Coornherkade. Het Vondelplein en de nieuwe Brederostraat is de westelijke plangrens van het plangebied. In het oosten is de plangrens gelegen tussen de Spiegelstraat en de Anna Bijnsstraat. In afbeelding 2.1 wordt het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1: Ligging plangebied (Bron: Google Maps)

### 2.3 Ruimtelijke structuur

Oud Overdie werd grotendeels voor de Tweede Wereldoorlog gebouwd, en bestaat uit kleine laagbouwoningen in smalle straten.

Naar aanleiding van het opstellen van de Woningwet is in 1901 een plan van uitbreiding voor de stad Alkmaar opgesteld. Dit plan richt zich voornamelijk op het zuidoostelijk deel van de stad, de Overdie en Achtermeer. Voor de structuur van het plan is gekeken naar de kadastrale grenzen en het patroon van het aanwezige landschap.

Een groot deel van de bebouwing langs het Zeglis stamt uit de 19<sup>de</sup> en de eerste decennia van de 20<sup>ste</sup> eeuw. Aan het Baanpad, haaks op het Zeglis, staat nog enige laat 19<sup>de</sup> eeuwse bebouwing. Met uitzondering van het royale vrijstaande hoekpand bij de brug gaat het om kleinschalige pandjes. Ten zuiden van het Zeglis ontstaat in 1912-1914 de Uitenboschstraat met arbeiderswoningen. De eerste woningbouw na de oorlog verrijst eind jaren veertig, begin jaren vijftig ten zuiden van de Uitenboschstraat. In deze periode zijn vooral portiekflats gebouwd.

Naast deze portiekflats is Oud Overdie opgebouwd uit rijenwoningen voornamelijk in de huursector. Er zijn geen vrijstaande woningen.

De bouwblokken hebben een blokdiepte van 30 à 32 meter en een kaveldiepte van 15 à 16 meter. De straten zijn vrij smal. Enkele straten zoals de Spieghelstraat, Cornelis Evertsenplein en de Karel Doormankade-De Ruyterstraat hebben een breder profiel met daarin groen. Dit profiel heeft een historische achtergrond aangezien hier vroeger een waterloop lag (de naam kade verwijst hier nog naar). Ondanks de aanwezigheid van dit groen heeft de buurt als totaal een stenig karakter en is er weinig speelgelegenheid. In het kader van de stadsvernieuwing is de woningvoorraad aangepakt in de jaren 70. De sociale samenhang is intact gebleven.

Aan de Hoofdstraat, op de hoek van het Baanpad en het Zeglis in Oud Overdie is nieuwe woningbouw gerealiseerd. Aan de Coornhertkade heeft Woonwaard 60 appartementen gebouwd met parkeervoorziening.

### 2.4 Functionele structuur

Voor de sloop van de huidige woningen bestond ongeveer driekwart van de woningvoorraad in Overdie uit sociale huurwoningen. Zo'n tweehonderd huurwoningen behoorden tot de particuliere sector. Het merendeel van de huurprijzen lag laag. Door de hoge bebouwingsdichtheid en de inrichting van de openbare ruimte, met relatief weinig groenvoorzieningen, had de wijk, voor aanvang van de herstructurering, een stenig karakter.



## 3 Beleidskader

### 3.1 Algemeen

De beleidscontext voor de herstructurering van de Spieghelbuurt wordt gevormd door een aantal landelijke, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk zijn deze beleidsstukken beknopt samengevat. Vervolgens wordt de conclusie getrokken of de planontwikkeling in overeenstemming is met het beleid.

### 3.2 Rijksbeleid

#### *Nota Ruimte*

In de Nota Ruimte, die in april 2004 is verschenen, zijn door de ministeries van VROM, LNV, V&W en EZ de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. In de Nota Ruimte zijn het beleid uit de Structuurvisie Groene Ruimte 2 en de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid uit de Vijfde Nota over de ruimtelijke ordening meegenomen. Een belangrijk uitgangspunt van de Nota Ruimte is bundeling van verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur in de stedelijke regio's. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt. Dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ontwikkeling van het plangebied sluit aan op dit rijksbeleid.

#### *Realisatieparagraaf*

De Nota Ruimte en de andere vigerende planologische kernbeslissingen (PKB's) hebben op 1 juli 2008 op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie gekregen. De Realisatieparagraaf krijgt eveneens de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het Rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken. Omdat de vigerende PKB's nog niet over een dergelijke realisatieparagraaf beschikken heeft het kabinet deze realisatieparagraaf vastgesteld. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan worden gebundeld in één Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

#### *AMvB (Algemene maatregel van bestuur) Ruimte (ontwerp)*

De AMvB Ruimte bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden. De rijksbelangen zullen nu veel directer doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte.

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.

De AMvB omvat alle ruimtelijk rijksbelangen uit eerder uitgebracht 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. 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. De AMvB Ruimte wordt naar verwachting medio 2011 vastgesteld.

#### *Nota Mobiliteit*

De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid. Door in het ruimtelijk beleid uit te gaan van de beschikbare infrastructurele capaciteit en door meer rekening te houden met de gevolgen voor verkeer en vervoer kunnen regio's extra mobiliteit voor komen. De decentrale overheden zijn verantwoordelijk voor de planologische doorwerking van de risicozones. Zij nemen de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen mee in het ruimtelijk beleid en maken de afwegingen. Van de decentrale overheden wordt bovendien verwacht dat zij vanuit hun eigen verantwoordelijkheid gesignaleerde problemen eerst op lokaal dan wel regionaal niveau oplossen.

De beleidsdoelen van het beleid uit deze nota zijn:

- het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
- het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
- een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
- het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

#### *Nota Anders omgaan met water, Waterbeleid 21e eeuw*

Met de Nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit de trits vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is die trits schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

#### *Nationaal Waterplan*

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

#### *Europese Kaderrichtlijn Water*

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de

aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

#### *Conclusie Rijksbeleid*

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt herstructurering mogelijk gemaakt. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt uit de Nota Ruimte om centrumstedelijke woonlocaties te realiseren. Tevens wordt voldaan aan de uitgangspunten uit het waterbeleid. In paragraaf 5.3 wordt hier nader op ingegaan. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen het rijksbeleid.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### *Structuurvisie Noord-Holland*

Op 21 juni 2010 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040<sup>1</sup> vastgesteld. Hierin geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen.

In de structuurvisie wordt uiteengezet dat de provincie Noord-Holland bijdraagt aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting op de best mogelijke plek voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. Het uitgangspunt in de structuurvisie is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG).

Het onderhavige plangebied ligt binnen het door de provincie aangewezen bestaand bebouwd gebied. In figuur 3.1 is de ligging van het plangebied op de structuurvisiekaart weergegeven.

---

<sup>1</sup> Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid, vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland, 21 juni 2010



Figuur 3.1 Uitsnede structuurvisiekaart en BBG

Alkmaar is op de structuurvisiekaart aangegeven als "metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen". Voor deze gebieden geldt beleid van innovatief ruimtegebruik, intensiveren en herstructureren, mengen van wonen en werken, kwaliteitsverbetering, kennisintensieve en creatieve milieus. Tevens wordt Alkmaar aangeduid als "Bestaand bebouwd gebied", wat betekent dat buiten dit gebied geen nieuwe uitleglocaties worden gewenst, maar dat ruimtewinst moet worden gevonden door verdichting.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de gestelde doelen in de structuurvisie.

#### Provinciale woonvisie

De provincie wil dat er genoeg woningen worden gebouwd en dat die passen bij de wensen van de Noord-Hollanders. Iedereen moet kunnen wonen in het huis dat hij nodig heeft. Om dit mogelijk te maken, heeft de provincie de woonvisie<sup>2</sup> opgesteld. Hierin staat hoe het aanbod van woningen beter kan worden afgestemd op de behoeften die er zijn binnen een regio.

De doelstelling van de woonvisie is om te streven naar voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in het jaar 2020. Op basis van deze doelstelling zijn drie speerpunten voor het woonbeleid benoemd:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In de woonvisie wordt gesteld dat jongeren en starters een moeilijke positie op de woningmarkt hebben, doordat het nu beschikbare woningaanbod vaak te duur is.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt met name tegemoet gekomen aan het eerste speerpunt. De ontwikkeling maakt onderdeel uit van de herstructurering van de wijk Oud Overdie, waarmee de duurzaamheid van de wijk en de woningen wordt verbeterd.

<sup>2</sup> Provinciale woonvisie 2010-2020, Goed wonen in Noord-Holland, vastgesteld door Provinciale Staten op 27 september 2010

Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de doelstelling om de vraag en het aanbod van woningen dichterbij elkaar te brengen en past dit bestemmingsplan binnen de Structuurvisie van de provincie.

#### *Provinciaal verkeers- en vervoersplan*

In het Provinciaal verkeers- en vervoersplan wordt uiteengezet dat de provincie er voor kiest om bij het opstellen van haar beleid de lijnen uit te zetten en niet alles tot in de details vast te leggen. De algemene beleidsdoelstelling die in het plan is neergelegd, is "vlot en veilig door Noord-Holland". In het plan wordt uiteengezet dat de provincie een groeiende uitdaging kent door de stijgende mobiliteitsvraag. Om tot het beste netwerkgebruik te komen zal Noord-Holland inzetten op de volgende speerpunten:

1. Anders Betalen voor Mobiliteit.
2. Ketenmobiliteit en mobiliteitsmanagement.
3. Impuls fiets.
4. Hoogwaardig openbaar vervoer.
5. Verkeersmanagement en ICT.
6. Goederenvervoer.
7. Ruimtelijke ontwikkeling.

Deze speerpunten zullen onderling samenhangend en elkaar versterkend worden ingezet.

De provincie streeft bij de ontwikkeling van haar infrastructuurbeleid een zorgvuldige inpassing na en investeert in milieu, ecologie en ruimtelijke kwaliteit bij aanleg van infrastructuur. Inpassing in het landschap en ontsnippering zijn hierbij randvoorwaarden. En indien nodig zal natuurcompensatie toegepast worden.

Bij de ontwikkeling dan wel de herstructurering van infrastructuur liggen vaak mogelijkheden om slimme combinaties aan te gaan met projecten in de omgeving. Hierbij gaat het niet alleen om de landschappelijke inpassing, maar om het samenspel van verschillende ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving. Door sterker in te zetten op de kwaliteit van het landschap als geheel wordt infrastructuur onderdeel van het landschap en passend binnen het landschap. Hiermee neemt de duurzaamheid van de oplossing toe. De provincie zal bij verschillende nieuwe ontwikkelingen de opgave vanuit een breder landschappelijk kader bekijken en zich inzetten voor een goede ruimtelijke kwaliteit.

#### *Provinciaal Waterplan 2010-2015 Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren*

Het Waterplan, vastgesteld op 16 november 2009 door Provinciale Staten, beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders treffen vooral waterschappen en gemeenten maatregelen om de burgers te beschermen tegen wateroverlast en watertekort en om de waterkwaliteit te verbeteren. De belangrijkste thema's zijn veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, grondwater en de rol van de provincie.

#### *Conclusie Provinciaal beleid*

Omdat de voorgenomen ontwikkeling een herstructurering betreft, geeft het plan invulling aan de doelstellingen van de provincie om eerst binnenstedelijke herstructurering te realiseren voordat naar uitleglocaties wordt gezocht. Het voorliggend bestemmingsplan past binnen het beleid op provinciaal niveau.

### **3.4 Regionaal beleid**

#### *Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015*

De regionale woonvisie presenteert het gezamenlijke woonbeleid van de gemeenten in Noord-Kennemerland voor de periode 2005 – 2015. In deze periode bestaat de minimale bouwopgave voor het gebied uit 15.100 woningen.

Uit de woningmarktanalyse is gebleken dat er de komende jaren met name een opgave voor starters en ouderen ligt. Voor starters is de locatie en de prijs van de woning zeer belangrijk (nabij centrumvoorzieningen), het type woning maakt niet zoveel uit.

Regionaal staan voor de komende tien jaar de bouw van bijna 9.000 huur- en koopappartementen gepland. Het grootste deel hiervan (bijna 60%) komt in Alkmaar. Als tegenhangers van de meer suburbane, minder dichte woonmilieus in alle naoorlogse wijken, wil Alkmaar stedelijke woonmilieus met hoge dichtheid creëren. In de periode van 2005 t/m 2008 dienen 4.000 wonin-

gen te worden gebouwd. De periode 2010-2015 is goed voor 2.600 woningen. 84% dient binnenstedelijk te worden gerealiseerd, 16% in uitleglocaties.

#### *Convenant Woningbouwafspraken*

Om de gewenste woningbouwproductie te realiseren is in 2004 het Convenant Woningbouwafspraken getekend tussen rijk, provincie en gemeente. Daarin is uitgegaan van een productie van 3.400 woningen in Alkmaar in de periode 2005 tot en met 2009. Dit aantal blijkt middels om allerlei redenen moeilijk te halen. De woningbouwproductie zal dus ook in de jaren daarna belangrijk blijven om te voldoen aan de woningbouwtaakstelling.

#### *Waterbeheersplan 2010-2015 – Van veilige dijken tot schoon water (WBP4)*

Op 14 oktober 2009 heeft het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier het 'Waterbeheersplan 2010-2015 - Van veilige dijken tot schoon water' (WBP4) vastgesteld. Het WBP4 geeft een overzicht van de doelen en maatregelen om het watersysteem in deze periode op orde te brengen en te houden. Het plan gaat in op beheer en onderhoud van dijken en watergangen, de afvalwaterzuiveringen, lozingen, uitvoeringsprogramma's en calamiteitenbestrijding. De komende jaren worden veel dijken verstrekt langs Noordzee, Waddenzee, IJssel- en Markermeer en kades langs vaarten en kanalen. Ook wordt extra ruimte voor water gerealiseerd, worden gemalen aangepast en worden veel stuwen verbreed en geautomatiseerd. Deze maatregelen moeten ervoor zorgen dat het werkgebied, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal, voorbereid is op zeespiegelstijging en meer extreme regenval. Bovendien bereidt het Hoogheemraadschap zich voor op periodes van watertekort. Een andere grote uitdaging is het uitvoeren van de maatregelen die de waterkwaliteit moeten verbeteren, zoals de aanleg van natuurvriendelijke oevers en vispassages. Deze maatregelen volgen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

Met het voorliggende bestemmingsplan is rekening gehouden met de eisen uit het waterbeheersplan. Hier wordt in paragraaf 5.2 nader ingegaan.

#### *Conclusie*

Het voorliggend bestemmingsplan past binnen het beleid op regionaal niveau.

### **3.5 Gemeentelijk beleid**

Het Integraal Plan Overdie en het Structuurplan Oud Overdie zijn de belangrijkste plannen voor de wijk Oud Overdie en de Spieghelbuurt in het bijzonder. Deze vormen het ruimtelijk kader voor het stedenbouwkundig plan.

#### *Integraal plan Overdie 'Samen werken aan samen leven in Overdie'*

Het Integraal plan Overdie biedt een ontwikkelingsperspectief voor de gehele wijk Overdie en is vastgesteld op 15 december 2003. Naast programmatische doelstelling voor de woningvoorraad zijn er ook ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen geformuleerd.

#### *Structuurplan Oud Overdie*

Op 30 mei 2005 is het Structuurplan Oud Overdie vastgesteld. In het structuurplan Oud Overdie wordt op hoofdlijnen de toekomstvisie voor het gebied aangegeven en wordt ten aanzien van onderhavig woningbouwproject op een groot aantal aspecten ingegaan.

In dit plan is een nieuw stedenbouwkundig raamwerk voorgesteld om de wijk beter in de omgeving te verankeren en de relatie met de rest van de stad te verbeteren. De nieuwe stedenbouwkundige structuur bestaat uit een ruggengraat, de Uitenboschstraat, die alle woonvelden met elkaar verbindt. Haaks op deze ruggengraat worden 'corridors' ontwikkeld die het park Oosterhout en het Noord-Hollands kanaal met elkaar verbinden en de scheidingen vormen tussen de verschillende woonvelden. In woonveld 01, de Spieghelbuurt, wordt de bestaande verkavelingsrichting gewijzigd. Hierdoor worden de woonstraten gericht op het park. Voor de bebouwing is als uitgangspunt gesteld dat deze moet aansluiten bij de bestaande bebouwing. In het structuurplan is daarom de bouwhoogte en de goothoogte vastgesteld. De maximale goothoogte is gesteld op drie bouwlagen en voor het gehele veld is incidentele bebouwing tot 6 lagen.

Het hart van de wijk wordt gevormd door een nieuw te ontwikkelen plein aan de Spiegelstraat. Dit plein is gelegen aan de hoofdontsluiting van de wijk. De hoofdontsluiting van de wijk bestaat uit de Hooftstraat, Spiegelstraat en Coornhertkade. Een ander belangrijk plein is de entree van de wijk aan de Vondelstraat. Hier is het tweede plein gepland.

*Beeldkwaliteitplan & Welstandscriteria Woonveld 01 Oud Overdie*

Het "Beeldkwaliteitplan & welstandsnota Woonveld 01 Oud Overdie"<sup>3</sup> is door de gemeenteraad vastgesteld op 5 juni 2008.

In de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan staan voor het nieuwe stedenbouwkundig plan twee thema's centraal. Ten eerste wordt er voor het plangebied een nieuwe verkavelingstructuur ontworpen, waarbij de huidige oost-west verkaveling veranderd in een noord-zuid verkaveling. De buurt is hierdoor beter op het park georiënteerd. Het structuurplan geeft hiervoor een plan in hoofdlijnen dat is geïnterpreteerd en verder uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan. In dit plan zijn geen vier maar drie woonstraten opgenomen. Door drie straten te maken zijn betere parkeeroplossingen binnen het bouwvlak mogelijk, de bredere maatvoering van de straten biedt bovendien meer mogelijkheden voor het realiseren van verblijfskwaliteit.

*Conclusie*

Het voorliggend bestemmingsplan past binnen het beleid op gemeentelijk niveau.

**3.6 Conclusie**

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen het beleid op rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk niveau.

---

<sup>3</sup> Beeldkwaliteitplan & Welstandscriteria Woonveld 01 Oud Overdie d.d. 9 april 2008, Mei Architecten en stedenbouwers BV

## 4 Planomschrijving

### 4.1 Algemeen

De herstructurering van de wijk Oud Overdie omvat een uitgebreid sloop- en nieuwbouwprogramma, verdeeld over vier woonvelden. Voor woonveld 01, de Spieghebuurt, waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, gaat het om de sloop van ongeveer 250 woningen en worden ongeveer 225 nieuwe woningen gebouwd.

Daarnaast wordt een nieuwe stedenbouwkundige structuur ontwikkeld om de wijk beter in de omgeving te verankeren en de relatie met de rest van de stad te verbeteren. Naast woningdifferentiatie en revitalisatie van de wijk beoogt het plan nieuw elan aan het 'Volksbuurtkarakter' te geven. De samenhang tussen gebouwen onderling en tussen de openbare ruimte en de architectuur staan hierin centraal. De overgang tussen openbaar en privé is klein en/of heeft een semi-openbaar karakter. De openbare ruimte is hierdoor collectief van aard en nodigt uit tot gebruik. De architectuur heeft ook een collectieve uitstraling, maar biedt ruimte aan de individuele expressie van bewoners. Synergie tussen architectuur, bewoners en openbare ruimte is de sleutel voor een geslaagde hedendaagse volksbuurt.

### 4.2 Wonen en commerciële en maatschappelijke functies

In totaal worden er circa 225 woningen gerealiseerd. Hiernaast zijn maatschappelijke en commerciële functies voorzien in het te realiseren gebouw aan de westkant van het plangebied, aan het Vondelplein, en in het gebouw aan het Spiegheplein aan de oostzijde van het plangebied. In het gebouw aan het Vondelplein zijn de maatschappelijke en commerciële functies alleen op de begane grond toegestaan en is de woonfunctie alleen op de verdiepingen toegestaan. In het gebouw aan het Spiegheplein zijn de functies wonen en maatschappelijk beiden op zowel de begane grond als op de verdiepingen toegestaan, maar de commerciële functie mag alleen op de begane grond worden uitgeoefend. Wanneer hiervoor aanleiding bestaat kan worden afgeweken van de verdeling van de functies over de bouwlagen.

In dit bestemmingsplan is de verkoop van vuurwerk expliciet uitgesloten.

Binnen het Spiegheplein, aan de oostkant van het plangebied, is een wijzigingsbevoegdheid (1) opgenomen om een gebouw te realiseren. Dit gebouw is reeds voorzien in de vastgestelde stedenbouwkundige visie. Het is echter op dit moment nog niet zeker of het gebouw zal worden gerealiseerd, en daarom is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voordat hiervoor een omgevingsvergunning voor het bouwen voor kan worden verkregen moet eerst een aparte procedure worden doorlopen.

Aan de uiterste oostzijde van het plangebied is eveneens een wijzigingsbevoegdheid (2) opgenomen. Op deze plaats is de bestaande situatie opnieuw vastgelegd. In de toekomst kan het echter wenselijk zijn om dit gebied anders in te richten, door de woningen in dit gebied bijvoorbeeld ook te herstructureren. Door middel van de wijzigingsbevoegdheid is de mogelijkheid opgenomen om de bestaande woningen uit te breiden of nieuwe woningen te bouwen met een maximale bouwhoogte van 13 meter. De toekomstige inrichting van dit gebied is echter nog niet geheel bekend. Daarom is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor het meest noordelijke deel is de nieuwe indeling echter al bekend, hier worden 4 eengezinswoningen gerealiseerd, en dit is met een directe bestemming in het bestemmingsplan opgenomen.

De wijziging die mogelijk wordt gemaakt heeft geen gevolgen voor de hoofdstructuur van de bestaande wijk. Ook hiervoor zal eerst een aparte procedure moeten worden gevolgd.

In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de twee wijzigingsbevoegdheden.



*Woonblokken*

In het plangebied worden drie woonblokken gerealiseerd. Binnen elk woonblok worden verschillende woningbouwtypologieën gerealiseerd. Door zowel eengezinswoningen als appartementen in verschillende woningtypologieën binnen een blok te realiseren, ontstaat de noodzakelijke diversiteit in het woonmilieu. Elk blok heeft een strook met appartementen in noord-zuid richting. Bij de eengezinswoningen zal de kapvorm niet vooraf vastgelegd worden, maar er kan in ieder geval niet een plat dak gerealiseerd worden. De bouwhoogte in de woonstraten is beperkt tot vier bouwlagen met uitzondering van het blok grenzend aan het Spiegheplein. Hier kan over de gehele lengte een wand van vijf lagen worden gerealiseerd. Hier geldt dat er op de begane grond een hogere verdiepingshoogte wordt gerealiseerd om toekomstige commerciële en maatschappelijke functies mogelijk te maken.

*Spiegheplein en Spieghestraat*

Het nieuwe Spiegheplein heeft een functie voor de gehele wijk. Naast woningbouw is hier tevens ruimte opgenomen voor commerciële en maatschappelijke functies, zoals een school, een buurthuis of kinderopvang. Het plein is een centrale ontmoetingsruimte voor de hele wijk.

Voor het gebouw dat middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk is op het Spiegheplein, geldt een maximum hoogte van vijf bouwlagen.

Tegenover het Spiegheplein aan de Spieghestraat is de mogelijkheid opgenomen om een bouwblok met appartementen, met daaraan vast 2 eensgezinswoningen, te realiseren. Omdat de invulling hiervan op dit moment nog niet voldoende concreet is, is deze ontwikkeling deels met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor de vier woningen aan de noordzijde van het plangebied is de planontwikkeling wel voldoende gevorderd om dit direct op te nemen in dit bestemmingsplan. Voor deze woningen is een bouwvlak, met maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

*Vondelplein*

Het Vondelplein is vanaf de Vondelstraat de entree van de wijk en heeft, in tegenstelling tot het Spiegheplein die vooral gericht is op de wijk, een functie voor de gehele stad Alkmaar. Op dit plein wordt een nieuw gebouw gerealiseerd. Deze bebouwing heeft als belangrijke functie het plein ruimtelijk te begrenzen. Aan de noordzijde en de oostzijde volgt de rooilijn van de bebouwing de nieuwe contouren van de Hoofstraat en de voormalige Brederostraat.

Aan de westzijde vormt het gebouw een wand voor het Vondelplein. Op de begane grond is er ruimte voor commerciële en maatschappelijke functies. In de overige bouwlagen worden appartementen (meergezinswoningen) gerealiseerd. De bouwhoogte bestaat uit maximaal 4 bouwlagen. Aan de zuidzijde staat de aansluiting op de oude Vondelschool centraal.

Binnen het bouwvlak geeft een bebouwingspercentage aan wat het maximale percentage van het bouwvlak is dat bebouwd mag worden. Hiervan kan worden afgeweken voor overhangende bouwdelen en om een patio te creëren, voor zover de gronden tussen peil en de eerste verdieping onbebouwd blijven.

**4.3 Openbare ruimte**

De openbare ruimte van de volksbuurt biedt ruimte aan haar bewoners voor gezamenlijke activiteiten of ontmoetingen. De aanwezigheid van autovrije straten en pleinen is een belangrijk voorwaarde.

**4.4 Verkeer en parkeren**

De route Hoofstraat, Spieghestraat en de Coornhertkade wordt de nieuwe hoofdinfrastructuur van de wijk. Het grootste gedeelte van de Spieghebuurt is autovrij waardoor de verkeersfunctie niet langer centraal staat. Alleen de Hoofstraat heeft een belangrijke verkeersfunctie.

*Parkeren*

Voor de nieuwe woningen gelden de volgende normen binnen de gemeente Alkmaar:

- Kleinere woningen (oppervlak van 40 tot 65 m<sup>2</sup>), 1 parkeerplaats per woning;

- Middensegment (oppervlak van 65 tot 120 m<sup>2</sup>), 1,5 parkeerplaats per woning;
- Hogere segment (oppervlak van 120 m<sup>2</sup> en meer 1,7 parkeerplaats per woning.

In de parkeernomen is rekening gehouden met een bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaats per woning.

Het gebied is aangewezen voor belanghebbende parkeren met uitzondering van de Spieghelstraat en het daarop aansluitende deel van de Coornhertkade.

De parkeerdruk voor de bewoners wordt volledig binnen het plangebied opgelost. Hiertoe worden (half)verdiepte parkeergarages gerealiseerd. Parkeren voor de bezoekers vindt plaats op straat. Tevens bestaat de mogelijkheid om te parkeren in parkeergarage Schelphoek.

## 5 Milieu- en omgevingsaspecten

### 5.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen een belangrijke input bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

### 5.2 Milieueffectrapportage

Volgens het Besluit m.e.r. 1994 is het verplicht een milieueffectrapportage uit te voeren:

- wanneer de activiteit(en) voorkomt in kolom 1 van de C-lijst van het Besluit m.e.r., en
- het een besluit betreft dat bij de betreffende activiteit in kolom 4 van de C-lijst van het Besluit m.e.r. staat, en
- de omvang van die activiteit groter of gelijk is aan de (eventueel gestelde) drempelwaarde in de C-lijst van het Besluit m.e.r., en
- daarover het aangewezen besluit wordt genomen.

Daarnaast kunnen provincies in provinciale milieuverordeningen activiteiten als m.e.r.-plichtig aanwijzen.

Op grond van bovenstaande regeling geldt voor de ontwikkeling in het plangebied geen m.e.r.-plicht.

Het Hof van Justitie van de Europese Unie heeft op 15 oktober 2009 bepaald dat Nederland de Europese richtlijn op een onderdeel onjuist heeft geïmplementeerd (Zaak Commissie/Nederland, C-255/08). Het Hof oordeelt dat Nederland ten onrechte drempels heeft vastgesteld die alleen rekening houden met de omvang van projecten en niet met andere relevante criteria (met name de kenmerken en de plaats van het project). Voor de projecten onder de drempel heeft Nederland volgens het Hof niet aangetoond dat ze geen aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben, terwijl de richtlijn dat wel eist. Het Besluit m.e.r. zal aangepast worden naar aanleiding van deze uitspraak.

In dit specifieke geval is aangetoond dat het project geen aanzienlijke milieueffecten heeft. Hiervoor is een aantal onderzoeken verricht, waarvan de resultaten in dit hoofdstuk worden beschreven. Een m.e.r.-plicht is dan ook niet van toepassing voor voorliggend bestemmingsplan.

### 5.3 Water

Voor het plangebied is een watertoets<sup>4</sup> uitgevoerd. Deze is als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

- Er is geen toename van verhard oppervlak in het plangebied door de ontwikkelingen.
  - Indien hemelwater op de boezem afvoert, is er geen compensatie in de vorm van waterberging vereist.
  - Wanneer hemelwater op de polder afvoert, moet een percentage van het totaal verhard oppervlak worden gecompenseerd in de vorm van waterberging. De reden hiervan is dit oppervlaktewater in een ander peilgebied ligt. De afvoer van regenwater op het peilgebied neemt toe, waardoor de werking van het watersysteem verslechtert. In dit geval dient een

---

<sup>4</sup> Watertoets Spiegelbuurt, maart 2010, Grontmij, Alkmaar

percentage van het totaal verhard oppervlak te worden gecompenseerd met waterberging.

- In het ontwerp zijn halfverdiepte parkeerkelders en liften opgenomen. Deze bevinden zich onder de grondwaterstand. Daarom zal tijdens de werkzaamheden de grondwaterstand door middel van bemaling moeten worden verlaagd. De parkeerkelder en liftputten dienen waterdicht te worden uitgevoerd.
- In het plangebied wordt nieuwe riolering aangelegd, in de vorm van een gescheiden stelsel.
- De toename van afvalwaterproductie betreft in totaal ca. 3,5 m<sup>3</sup>/h. Omdat anderzijds het hemelwater zal worden afgekoppeld, wordt de druk op de riolering verlaagd en neemt de beschikbare gemaalcapaciteit toe. Hierdoor zal de afvoer van DWA niet tot problemen leiden.

In Park Oosterhout heeft compensatie van oppervlaktewater plaatsgevonden. Hier is meer water gecompenseerd dan nodig was, waardoor een tegoed van wateroppervlak bestaat voor de toekomstige ontwikkelingen in de Spiegheibuurt.

#### 5.4 Natuur

Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van een bestaande woonwijk, waardoor de natuurwaarden beperkt zijn. Hierbij is een groot deel van de bestaande woningen al gesloopt, waardoor de natuurwaarden zo minimaal zijn dat een natuurtoets niet nodig is.

Voor de gebiedsbescherming zijn de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur van belang. De soortbescherming is in de Flora- en faunawet geregeld.

##### *Natuurbeschermingswet*

In de natuurbeschermingswet 1998 wordt uitgegaan van twee typen gebieden:

- Beschermde natuurmonumenten;
- Natura2000 gebieden.

Er zijn geen Beschermde Natuurmonumenten gelegen binnen de beïnvloedingsfeer van het plangebied. Er zijn daarom in dit kader geen negatieve effecten te verwachten.

Er zijn geen Natura2000 gebieden gelegen binnen de beïnvloedingsfeer van het plangebied. Er zijn daarom in dit kader geen negatieve effecten te verwachten.

##### *Ecologische hoofdstructuur*

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in het landelijke gebied in onder andere de vorm van de *Ecologische hoofdstructuur* (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de EHS of aangrenzend aan de EHS. Nadere toetsing in dit kader is dan ook niet aan de orde.

##### *Flora- en Faunawet*

In deze wet heeft de overheid van nature in Nederland voorkomende planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden. De bescherming houdt in dat het verboden is beschermde, inheemse planten te beschadigen en om beschermde, inheemse dieren te doden, verontrusten, dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren.

Voor vogels geldt een algemene bescherming, waarbij het verboden is vogels en hun nesten in het broedseizoen te verstoren. Dat betekent dat het in die periode niet is toegestaan om werkzaamheden in een gebied te starten die bedreigend zijn voor broedvogels.

Vanwege het conserverend karakter van het bestemmingsplan Spiegheibuurt zijn er geen beschermde soorten in het geding.

### Conclusie

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan geen belemmering vormt voor de ecologie. Dit vanwege het feit dat het bestemmingsplan conserverend van aard is en op relatief grote afstand van de Natura 2000- en EHS-gebied ligt. Uiteraard zullen toekomstige (incidentele) bouwinitiatieven worden uitgevoerd met inachtneming van de eisen die Flora en faunawet en de Natuurbeschermingswet daaraan stellen.

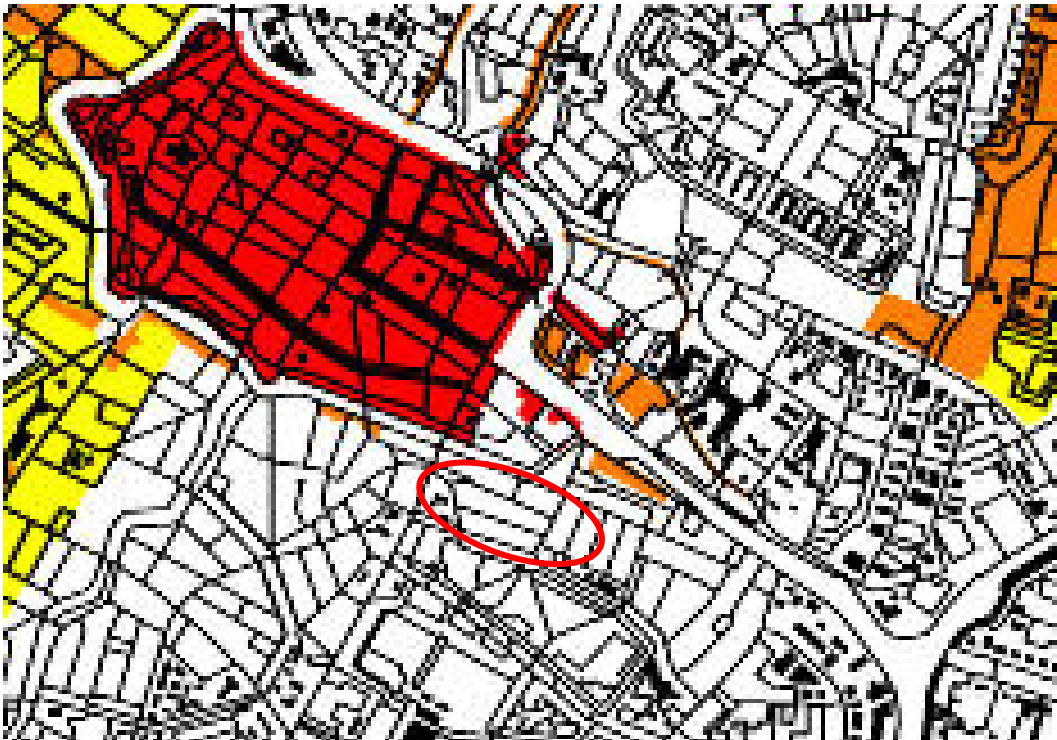
### 5.5 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Omdat in de huidige situatie al woningen in het plangebied aanwezig zijn is de functie reeds gerealiseerd. Daarom is in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan geen milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Bij de realisatie van het project Spiegelbuurt die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt vanuit de bouwverordening binnen de omgevingsvergunning voor het bouwen zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

### 5.6 Archeologie

Per 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Het wordt verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Het uitgangspunt van de Wamz is om archeologische waarden beter te beschermen en te verankeren in de ruimtelijke planvorming.

Op de Archeologische Verwachtingskaart Alkmaar (afbeelding 5.1) wordt aangegeven of er in een bepaald gebied archeologische resten worden verwacht. In het plangebied (rode cirkel) is sprake van een zeer geringe trefkans op archeologische waarden. Derhalve worden geen archeologische maatregelen uitgevoerd, behalve de wettelijke meldingsplicht van toevalsvondsten aan de gemeente Alkmaar.



Afbeelding 5.1: Uitsnede archeologische verwachtingskaart, gemeente Alkmaar ((bron: Cultuurhistorie Alkmaar Beleidskader 2009-2019). De legenda wordt in onderstaand kader toegelicht.

De kaartlegenda van de nieuwe Verwachtings kent derhalve de volgende begrippen:

- Groen: beschermd archeologisch rijksmonument = wijziging van gebruik en inrichting slechts mogelijk na vergunning van het rijk (Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschappen en Monumentenzorg).
- Rood: zeer hoge verwachting = archeologische maatregelen noodzakelijk bij alle bodemingrepen dieper dan 20 cm of met een groter oppervlak dan 25 m<sup>2</sup>,
- Oranje: hoge verwachting = archeologische maatregelen noodzakelijk bij alle bodemingrepen dieper dan 40 cm of met een groter oppervlak dan 500 m<sup>2</sup>,
- Geel: middelmatige verwachting = archeologische maatregelen noodzakelijk bij alle bodemingrepen dieper dan 40 cm of met een groter oppervlak dan 0,5 ha (5.000 m<sup>2</sup>).

In principe is er ook in witte gebieden nog sprake van een trefkans, zij het een geringe. Dit zou men kunnen ondervangen door ook hier maatregelen in te voeren, maar dan bij zeer omvangrijke projecten, bijvoorbeeld boven de 5 ha.

### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat in het plangebied sprake is van een zeer lage trefkans op archeologische waarden en dat er geen sprake is van cultuurhistorische waarden. Een archeologisch bureauonderzoek is niet nodig, conform het beleid van de gemeente Alkmaar.

### 5.7 Geluid

Voor de nieuwbouw in het bestemmingsplan Spiegelstraat e.o. in de wijk Oud-Overdie te Alkmaar is een akoestisch onderzoek<sup>5</sup> verricht naar de hoogte van de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen en de school. Dit onderzoek is als bijlage bij het voorliggende bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Uit het onderhavige onderzoek blijkt dat er alleen aan de Vondelstraat volgens de Wet geluidshinder sprake is van een geluidszone. De overige in en om het plangebied gelegen wegen hebben geen geluidszone daar de wettelijke rijsnelheid op deze wegen ten hoogste van 30 km/h bedraagt. De ten hoogst optredende toetsingswaarde ten gevolge van verkeer op de Vondelstraat bedraagt op de gevels van de nieuwbouw 56 dB. Hierdoor wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ( $L_{den}$ ) overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB voor vervangende woningbouw in binnenstedelijke situaties wordt niet overschreden. In het akoestisch onderzoek zijn ook maatregelen onderzocht waarmee de geluidsbelasting vanwege verkeer op de Vondelstraat omlaag gebracht kan worden. Hieruit bleek dat deze maatregelen niet doelmatig zijn, dan wel overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige en/of financiële aard ontmoeten.

In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is de geluidsbelasting ten gevolge van verkeer op de doorgaande wegen binnen het plangebied inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat de hoogst optredende geluidsbelasting circa 62 dB bedraagt. Hierbij is ervan uitgegaan dat de hoofdroute die door het plangebied loopt voorzien is van stille elementen verharding. Het plaatsen van overdrachtsmaatregelen is, gelet op de stedenbouwkundige invulling van het plangebied niet mogelijk en is derhalve niet onderzocht.

Voor het gebouw 'Gemengd – 1' wordt een hogere grenswaarde verleend. Het besluit hierover ligt tegelijkertijd met dit bestemmingsplan ter inzage.

In het akoestisch onderzoek is tevens berekend wat de gevelbelasting is op de geplande woningen indien het gebouw aan het Vondelplein niet wordt gerealiseerd. Hieruit bleek dat in dat geval, de hoogst berekende gevelbelasting op die woningen 48 dB bedraagt en optreedt op de kopgevel van woonblok 01. De voorkeursgrenswaarde wordt dan dus niet overschreden.

Voor de overige nieuwbouw blokken geldt dat bij de aanvraag om bouwvergunning voor de woningen en overige geluidsgevoelige bestemmingen aangetoond dient te worden dat de toegepaste gevelmaatregelen een zodanige karakteristieke geluidswering ( $G_{A;k}$ ) hebben dat het verschil tussen de berekende geluidsbelasting op gevel van de geplande nieuwbouw, een binnenniveau van 33 dB (woningen) en/of 28 dB (afhankelijk van de onderwijsfunctie) niet overschrijdt.

<sup>5</sup> Nieuwbouw Spiegelstraat e.o. te Alkmaar, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, 28 november 2011, Grontmij Roosendaal

## 5.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO<sub>2</sub> of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

In het voorliggende bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een wezenlijk effect hebben op de luchtkwaliteit. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

### *De luchtkwaliteit in het plangebied*

Alkmaar neemt deel aan het NSL (nationale Samenwerking Luchtkwaliteit). In dat kader is er ieder jaar een herijking van de luchtkwaliteit door middel van de Monitoringstool. (de Monitoringstool is een instrument waarmee jaarlijks nationaal de luchtkwaliteit wordt bepaald). In deze tool zijn alle belangrijke wegen in en rond Alkmaar opgenomen. Voor het jaar 2010 waren er geen situaties in Alkmaar waar een overschrijding van de norm voor de diverse stoffen optrad. In het kader van de samenwerking NSL nam en neemt de gemeente Alkmaar maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Op het dichtbijliggende bedrijventerrein Overdie bevinden zich geen bedrijven die, wegens hun uitstoot van verontreinigende stoffen, apart zijn opgenomen in de monitoringstool.

Op grond van deze gegevens kan gesteld worden dat in het gebied van bestemmingsplan Spiegelbuurt aan de normen voor de luchtkwaliteit wordt voldaan.

## 5.9 Externe veiligheid

Op de risicokaart van Noord-Holland zijn in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook lopen er geen transportroutes van gevaarlijke stoffen langs het plangebied. Een onderzoek naar het aspect externe veiligheid is daarom niet nodig.

## 5.10 Kabels en leidingen

De kabels en leidingen vormen geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. De kabels en leidingen zijn reeds verlegd en volgen de nieuwe hoofdstructuur van het voorgenomen plan.

## 5.11 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelasting bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken.

Ten westen van het plangebied bevindt zich een snackbar. Een snackbar valt in milieucategorie 1, de daarbij horende grootste richtafstand is 10 meter<sup>6</sup>. Dit bedrijf vormt geen belemmering voor de geplande woningbouw in het plangebied, de richtafstanden worden ruimschoots in acht genomen.

#### **5.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten**

Voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, wordt ontheffing van de Wet geluidhinder gevraagd, waarna uit het oogpunt van milieu- en omgevingsaspecten, geen belemmeringen meer bestaan voor de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan.

---

<sup>6</sup> (Zie: Uitgave Bedrijven en milieuzonering, VNG, editie 2009. Deze uitgave geeft aan dat voor de snackbar SBI-code-2008 561, snackbar, categorie 1 geldt).



## **6 Juridische aspecten**

### **6.1 Algemeen**

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling in de Spieghelbuurt juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

### **6.2 Verbeelding**

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. Tevens worden met bouw- en functiaanduidingen de bouw- en gebruiksmogelijkheden nader gespecificeerd. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

### **6.3 Planregels**

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Gemengd – 1;
- Gemengd – 2;
- Groen;
- Verkeer;
- Water;
- Wonen;
- Woongebied.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken.

Binnen de regels van het bestemmingsplan Spieghelbuurt is zowel sprake van positieve bestemmingen, als van te wijzigen bestemmingen. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel.

In het plan zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen: één voor het Spieghelhuis op het Spieghelplein en één voor het gebied aan de oostzijde van het plangebied. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen omdat de ontwikkelingen op deze plaatsen nog niet voldoende concreet zijn om hier een directe bouwtitel voor op te nemen.

Ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheden moet eerst een wijzigingsplan worden vastgesteld voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verkregen. Een wijzigingsplan doorloopt een aparte procedure en wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

In de regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouw- en gebruiksregels alsmede de eventuele afwijkingmogelijkheden te vinden. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen  
Dit artikel geeft de betekenis aan van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.
- Artikel 2: Wijze van meten  
Artikel 2 beschrijft hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

#### *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
- b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht;
- c. (eventueel) een afwijkingmogelijkheid met betrekking tot bouwregels;
- d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- e. (eventueel) een afwijkingmogelijkheid met betrekking tot gebruiksregels.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Gemengd - 1  
Binnen de bestemming Gemengd – 1 zijn op de begane grond alleen maatschappelijke en commerciële functies toegestaan en op de bovenliggende bouwlagen is allen wonen in de vorm van appartementen toegestaan. Hier kan met een omgevingsvergunning van af worden geweken, waarbij commerciële en maatschappelijke functies op de verdiepingen mogelijk zijn en wonen op de begane grond mogelijk is.  
In de bestemming Gemengd – 1 is een groot bouwvlak opgenomen, met een bebouwingspercentage van 65%. Dit betekent dat maximaal 65% van het bouwvlak mag worden bebouwd. Hier kan met een omgevingsvergunning van af worden geweken voor overhangende bouwdeelen, gebouwd vanaf de eerste verdieping. Het bouwvlak mag dan voor 100% worden bebouwd, waarvan 35% bestaat uit overhangende bebouwing.  
Binnen de bestemming is de mogelijkheid opgenomen om nadere eisen te stellen. De basis hiervoor vormen de als bijlage bij de regels gevoegde beeldkwaliteitseisen.
- Artikel 4: Gemengd - 2  
Binnen de bestemming Gemengd – 2 zijn op alle bouwlagen maatschappelijke functies toegestaan, zoals een school, een buurthuis, kinderopvang et cetera. Wonen in de vorm van appartementen is eveneens in het hele gebouw toegestaan. Commerciële functies zijn alleen op de begane grond toegestaan. Met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, waarbij commerciële voorzieningen ook op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping mogelijk zijn. Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw mag worden gebouwd. Tevens is binnen de bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wordt bij de algemene aanduidingsregels nader toegelicht.
- Artikel 5: Groen  
De grotere groenelementen zijn binnen deze bestemming opgenomen. De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, beplanting en plantsoenen. Tevens voor paden, inritten, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen.

- Artikel 6: Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen. Tevens voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen.

- Artikel 7: Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterlopen en waterwegen, groen, keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en dammen.

- Artikel 8: Wonen

De bestemming Wonen komt voor in het oosten van het plangebied, waar gedeeltelijk een wijzigingsbevoegdheid op ligt. Deze gronden zijn conserverend bestemd. De bestemming Wonen is ongewijzigd gebleven ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Oud-Overdie'. Voor de vier woningen aan de noordzijde is een bouwvlak opgenomen voor de nieuw te realiseren woningen. Hierin is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

In de bouwregels zijn bepalingen opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder voor antennes. De bouw mogelijkheden voor antennes hebben geen betrekking op schotelantennes.

- Artikel 9: Woongebied

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van grondgebonden eengezinswoningen en appartementen, aan huis verbonden beroep en bedrijf, tuinen en erven, bergingen, wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen en halverdiepte parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, ondergrondse afvalcontainers, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen. Waar de aanduiding 'gestapeld' is opgenomen zijn appartementen toegestaan. Op de plek waar de aanduiding 'parkeergarage' is opgenomen is een (half)verdiepte parkeergarage toegestaan. Verder is op meerdere plaatsen in het plangebied de specifieke bouwaanduiding 'hekwerk' opgenomen. Hier mogen hekken van 3,5 meter hoog worden gebouwd. Tot slot is aan de woonblokken in het noorden van het plangebied de specifieke bouwaanduiding 'terras' opgenomen. Hier mogen dakterrassen worden gebouwd. De ontsluiting loopt onder de terrassen door.

### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 10: Anti-dubbeltelbepaling

Op grond van de anti-dubbeltelbepaling is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 11: Algemene aanduidingsregels

In het bestemmingsplan zijn twee gebieden met de aanduiding wro-zone – wijzigingsgebied opgenomen. Deze zijn genummerd met 1 en 2. Ter plaatse van deze aanduiding kunnen burgemeester en wethouders de regels wijzigen. Zone 1 ligt binnen de bestemming Gemengd – 2. Voor dit gebied is het mogelijk om de bouwregels op zo'n manier te wijzigen dat op deze plaats een gebouw mogelijk is met een maximale hoogte van 5 bouwlagen. Het maximale bebouwingspercentage binnen deze zone bedraagt 90%.

Zone 2 ligt aan de oostzijde van het plangebied. Op deze plek is het mogelijk om de bestemmingen te wijzigen in de bestemming Woongebied of Verkeer. Hiermee wordt het mogelijk om, na wijziging, de bestaande woningen binnen dit gebied te herstructureren. De bestemmingen kunnen binnen deze zone worden gewijzigd in Verkeer of Wonen, zodat de bestaande weg, de Spiegelstraat, verlegd kan worden. De bedoeling van de wijzigingsbevoegdheid is niet om de bestaande verkeersstructuur hier ingrijpend te wijzigen.

- Artikel 12: Algemene afwijkingsregels  
Deze bepaling maakt het mogelijk af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goot-hoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 13: Algemene wijzigingsregels  
In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

#### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 14: Overgangsrecht  
Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 15: Slotregel  
Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

#### **6.4 Handhaafbaarheid**

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Spiegelbuurt', is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling.

## **7 Uitvoerbaarheid**

### **7.1 Algemeen**

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden aan de hand van de inspraak in hoofdstuk 8 toegelicht.

### **7.2 Economische uitvoerbaarheid**

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Bij onderhavig bestemmingsplan is dit laatste van toepassing en is een exploitatieplan daarom niet nodig. De kosten van de grondexploitatie zijn verzekerd door middel van gesloten overeenkomsten met de initiatiefnemer.

## 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 8.1 Bro-overleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan Spiegheibuurt is opgesteld in het kader van de herstructurering van de wijk Oud Overdie, voor een deel van het eerste woonveld (bekend als Spiegheibuurt). Het bestemmingsplan zal dienen als ruimtelijk kader voor de bouw van ongeveer 225 nieuwe woningen. Daarnaast wordt een nieuwe stedenbouwkundige structuur ontwikkeld om de wijk beter in de omgeving te verankeren en de relatie met het park te verbeteren.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening aangeboden aan diverse instanties. De instanties zijn in de gelegenheid gesteld om te reageren. De termijn voor het vooroverleg is op 13 mei 2011 verstreken.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is aangeboden aan de volgende instanties:

- Vrom-Inspectie, regio Noordwest.
- Provincie Noord-Holland
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Wijkraad Oud Overdie
- Belangenvereniging huiseigenaren Hooftstraat-Vondelstraat
- Daarbij is door de Provincie Noord-Holland geen inhoudelijke reactie ingediend.

De volgende instanties hebben inhoudelijk gereageerd.

De Vrom-Inspectie heeft per e-mail gereageerd.

**1.1** Er wordt verwezen naar de brief van 26 mei 2009 waarin aangegeven is over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Het bestemmingsplan Spiegheibuurt geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

#### Conclusie

De inhoud van deze vooroverlegreactie geeft geen aanleiding voor wijzigingen.

Het Hoogheemraadschap heeft per brief gereageerd. Daarbij zijn de volgende onderwerpen aangegeven.

### **2.1 Verzocht wordt om de in het bestemmingsplan opgenomen conclusies uit de watertoets te concretiseren.**

In het kader van dit bestemmingsplan is een watertoets opgesteld. De conclusies van de watertoets kan het HHNK onderschrijven. Deze conclusies zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het verdient aanbeveling om concreet aan te geven wat er met de conclusies van de watertoets wordt gedaan. Suggesties zijn om:

- Concreet vast te leggen hoeveel van het extra aangelegde water in het Park Oosterhout dient ter compensatie van de hemelwaterafvoer van de Spiegheibuurt. Zodat duidelijk is hoeveel van deze extra waterbuffer reeds benut wordt en hoeveel er nog beschikbaar is als compensatie voor andere uitbreidings- of herstructureringsplannen.

- Rekening te houden bij de aanleg van verdiepte parkeergarages en liftschachten met de vergunningverlening voor de onttrekking en lozing van grondwater.
- Tenslotte wordt er van uitgegaan dat er, zoals in het bestemmingsplan wordt aangegeven, een gemengd rioelstelsel wordt aangelegd.

Beantwoording:

*Wij nemen kennis van het feit dat het Hoogheemraadschap zich kan vinden in de conclusies van de watertoets. De suggestie met betrekking tot het vastleggen van de watercompensatie zullen wij overnemen. Voorts zijn op dit moment de concrete bouwplannen in voorbereiding. Daarbij is geen sprake meer van ondergronds bouwen in de omvang zoals die in het voorontwerp is opgenomen. Bij die bouwplannen zal er ook aandacht besteed worden aan de gevolgen voor de grondwaterstand en de vereiste vergunningen. Tenslotte benadrukken wij dat er inderdaad een gemengd rioelstelsel wordt toegepast.*

Conclusie

De inhoud van deze zienswijze geeft aanleiding om de omvang van de watercompensatie die gerealiseerd is in het Park Oosterhout vast te leggen in het bestemmingsplan.

De Wijkraad Overdie heeft per brief op de volgende punten gereageerd.

**3.1 Mogelijkheden voor aanvullende functies op het Vondelplein.**

In paragraaf 4.2. van de toelichting wordt aangegeven dat op het Vondelplein maatschappelijke en commerciële functies alleen op de begane grond mogelijk zijn. In het structuurplan Oud-Overdie staat dat het entreeplein alleen voorzieningen en detailhandel op stadsniveau kent. Wat de Wijkraad betreft zou dit zo moeten blijven.

Beantwoording:

*Op pagina 31 van het Structuurplan Oud-Overdie is opgenomen dat het Spieghelplein de aangewezen plek is voor voorzieningen voor de wijk zoals (onder andere) de school, een buurtcentrum en detailhandel. Op de afbeelding van pagina 44 en de tekst op pagina 45 is opgenomen dat de voorzieningen en detailhandel op wijkniveau geconcentreerd worden rond het Spieghelplein en dat voorzieningen en detailhandel die voor de hele stad functioneren aan het Entreeplein komen te staan.*

*Het huidige voorontwerp-bestemmingsplan is in overeenstemming met het Structuurplan. Ten opzichte van het Structuurplan, dat alleen op globaal niveau uitspraken doet, is in het ontwerp-bestemmingsplan wel opgenomen dat de detailhandel zich uitsluitend op begane grondniveau bevindt. Dit is niet ongebruikelijk in gebieden waar wonen en winkels gemengd voorkomen. De scheiding is wenselijk om de overlast voor bewoners te beperken en onoverzichtelijke situaties te voorkomen. In de toelichting zullen wij het verschil in draagvlak voor de functies op het Entreeplein en het Spieghelplein nog benoemen.*

**3.2 Toepassing van de wijzigingsbevoegdheden.**

In de tekst wordt bij de toelichting over de tweede wijzigingsbevoegdheid verwezen naar hoofdstuk 6. Onduidelijk is wat hiermee bedoeld wordt. Het is in ieder geval belangrijk dat de afgesproken verdeling tussen koop- en huurwoningen bij de wijzigingsbevoegdheid wordt vastgelegd. Daarnaast wordt verzocht om bij wijzigingsbevoegdheid 1 op te nemen het om de bestemming gemengd-1 gaat en dat er maar 4 bouwlagen gerealiseerd mogen worden.

Beantwoording:

*Met hoofdstuk 6 wordt de juridische toelichting bedoeld die in de toelichting is opgenomen. Bij de toelichting op artikel 14 wordt nader ingegaan op de wijzigingsmogelijkheden. De wijzigingsbevoegdheid brengt geen verandering aan in de afgesproken verhouding tussen koop- en huurwoningen. Deze verdeling wordt niet door het bestemmingsplan bepaald, maar is vastgelegd in de prestatie-afspraken met de woningbouwverenigingen. De wijzigingsbevoegdheid 1 heeft betrekking op het gebouw op het Spieghelplein en heeft de bestemming gemengd-2. De bestemming gemengd-1 is uitsluitend opgenomen voor het gebouw bij de Hoofstraat/Brederostraat*

### 3.3 Weergave van de verkeerstructuur.

In de tekst staat dat alleen de Hooftstraat en de Brederostraat een belangrijke verkeersfunctie hebben. De Wijkraad vraagt zich af of hier niet de Hooftstraat en de Spiegelstraat mee wordt bedoeld aangezien de Brederostraat vooral voor lokaal verkeer benut wordt.

Beantwoording:

*Dit is correct. De tekst van het bestemmingsplan wordt aangepast.*

### 3.4 Aandacht voor de effecten van grondwaterverlaging bij de aanleg van parkeerkelders en liften.

Indien er verdiept gebouwd gaat worden kan dit op basis van de toelichting van het bestemmingsplan en de watertoets betekenen dat de grondwaterstand verlaagd wordt. De Wijkraad vraagt aandacht voor de negatieve effecten van een lagere grondwaterstand voor de bestaande oudere woningen aan de Hooftstraat.

Beantwoording:

*Ondergronds parkeren is toegestaan aan het Vondelplein en aan de zuidzijde van het plangebied op geruime afstand van de bestaande bebouwing aan de Hooftstraat. De bebouwing aan de zuidzijde van het plangebied staat op dermate grote afstand dat er gezien de beperkte omvang van de garage, de beperkte diepte en de afstand tot de bestaande woningen, geen nader onderzoek noodzakelijk is.*

*Ten aanzien van de bebouwing aan het Vondelplein zal in het plan zal worden opgenomen dat het om maximaal één verdiepte laag gaat. Er is op voorhand in het kader van het bestemmingsplanproces geen aanleiding om een zware grondwateronttrekking te vermoeden gezien de beperkte omvang van de garage. In het kader van de omgevingsvergunning, waarbij vergunning wordt gevraagd voor de concrete bouwplannen, wordt de grondwateronttrekking gedurende de bouwfase in kaart gebracht. Daarbij worden de gevolgen voor omliggende woningen onderzocht.*

### 3.5 Verzoek om aandacht voor vogelsoorten.

In het verleden waren er een groot aantal diverse vogelsoorten aanwezig in het gebied. Er wordt aandacht gevraagd voor ondersteunende maatregelen of voorzieningen bij gebouwen (zoals nestkastjes) zodat de vogels weer terug kunnen keren.

Beantwoording:

*De bestemmingsplannen binnen Alkmaar sluiten de gebruikelijke mogelijkheden (zoals nestkastjes onder dakgoten of dakpannen voorzien van nestkastjes) niet uit. De suggestie zullen wij doorgeven aan de Woningcorporatie, zodat deze bij de uitwerking van de bouwplannen kan worden meegenomen, dergelijke voorzieningen worden in het kader van het bestemmingsplan niet verder geregeld.*

### 3.6 Verkeer en vervoer.

Gevraagd wordt of bij de geluidsrapportage rekening gehouden is met het nieuwe verkeersplan zoals dit gemaakt is door de wijkraad en de gemeente. Daarnaast wordt gevraagd waarom bij het verkeersonderzoek niet uitgegaan is van de gegevens inclusief de verkeersgetallen van de Bestevaerbrug, zoals die in het verzoek hogere geluidswaarden zijn aangegeven.

Beantwoording:

*Er wordt gestreefd naar een zo compleet mogelijk onderzoek. Het nieuwe verkeersplan is gehanteerd bij de opstelling van het geluidsonderzoek. Daar zijn tevens de verkeersprognoses op gebaseerd. Ten aanzien van de Bestevaerbrug is echter van belang dat, hoewel er in algemene zin besluitvorming over heeft plaatsgevonden, deze nog onvoldoende concreet is uitgewerkt om als basis te kunnen dienen voor het geluidsonderzoek. De Bestevaerbrug is op dit moment als gewenste verbinding in het beleid (Kadernota Duurzame Bereikbaarheid) voorzien, maar er is*



*nog geen besluit genomen over de termijn waarbinnen de brug daadwerkelijk wordt gerealiseerd, welke maatregelen er aanvullend genomen worden en op welke manier het verkeer afgewikkeld wordt dat van de brug gebruik maakt. Zonder deze meer concrete besluitvorming is het niet mogelijk om een geluidsberekening te maken aangezien er nog te veel onzekere factoren zijn die van invloed zijn op de berekening. Bij de bepaling van de geluidswaarden kan de Bestevaerbrug daarom niet meegenomen worden.*

### 3.7 Opmerkingen bij de regels

- Verzocht wordt om in artikel 1.19 de verkoop van (consumenten)vuurwerk uit te sluiten bij de omschrijving van toegestane detailhandel.
- Bij artikel 7 Verkeer te vermelden dat de gehele wijk een 30 km/u zone is.
- Bij artikel 9.2.4. (bouwwerken, geen gebouw zijnde) wordt verzocht om punt c te verwijderen. In de ogen van de Wijkraad zijn antennes en schotels niet wenselijk. Er is reeds een kabelvoorziening aanwezig.
- Bij artikel 13 onder c, wordt eveneens verzocht om niet op te nemen dat er afgeweken kan worden ten behoeve van zendmasten.

#### Beantwoording:

- *Ook de gemeenteraad is geen voorstander van nieuwe verkooppunten van (consumenten)vuurwerk in woonwijken. Deze mogelijkheid wordt uitgesloten in het bestemmingsplan.*
- *Het snelheidsregime van de wegen kan niet in de regels worden opgenomen. In de regels worden onderwerpen vastgelegd waarvoor het bestemmingsplan het toetsingskader en het handhavinginstrument vormt. De toegestane maximale snelheid valt hier niet onder.*
- *De onder punt artikel 9.2.4. onder c opgenomen hoogte voor antennes heeft geen betrekking op schotels. In de toelichting bij de regels zullen wij dit nog benadrukken. Voor antenneschotels zijn op landelijk niveau vergunningvrije mogelijkheden geboden aan de achterzijde van woningen. Het bestemmingsplan zou aanvullend regels kunnen stellen waardoor ook de bouw van schotels aan de voorzijde van woningen mogelijk is. Vanwege de uitstraling naar het openbaar gebied is dit echter niet wenselijk. Er wordt volstaan met de landelijk vastgelegde vergunningsvrije mogelijkheden.*
- *De onder artikel 13 onder c, opgenomen voorzieningen zijn afwijkingsregels. Deze voorzieningen zijn dus niet rechtstreeks toegestaan. De in artikel 13 genoemde zend-, ontvangsten/of sirenemasten hebben geen betrekking op schotelantennes, maar op sirenes voor burgeralarm en masten voor mobiele telecommunicatie. Deze zijn niet voorzien, maar het is denkbaar dat er gedurende de planperiode van 10 jaar alsnog de noodzaak ontstaat voor deze voorzieningen. Om te voorkomen dat er zeer tijdrovende en kostbare procedures noodzakelijk zijn, worden in alle recente bestemmingsplannen van Alkmaar flexibiliteitsbepalingen opgenomen, zodat deze bestemmingsplannen gedurende 10 jaar voldoende mogelijkheden bieden.*

#### Conclusie

De inhoud van deze vooroverlegreactie geeft aanleiding voor de volgende aanpassingen:

- In de toelichting wordt het onderscheid tussen de functies op het Entreeplein – die zich op de stad Alkmaar richten – en de functies op het Spiegheplein – die meer op de wijk gericht zijn – opgenomen.
- De tekst over de verkeerstructuur in de toelichting wordt aangepast. De Brederostraat maakt geen deel uit van de hoofdstructuur in de wijk.
- De mogelijkheid om consumentenvuurwerk te verkopen wordt uitgesloten in het bestemmingsplan.
- In de toelichting wordt in de juridische paragraaf opgenomen dat de in artikel 9.2.4. genoemde bouwmogelijkheden voor antennes geen betrekking hebben op schotelantennes.

De Belangenvereniging voor huiseigenaren van de Hoofdstraat en Vondelstraat heeft per brief op de volgende punten gereageerd.

#### **4.1 Keuze voor bestemmingsplangrens.**

Het is onduidelijk waarom er slechts gekozen is voor een bestemmingsplan dat slechts één van de vier woonvelden bevat. In de overige woonvelden verwacht de belangenvereniging geen grote veranderingen. Daarnaast zijn enkele voorgenomen wijzigingen (woningen in de Vondelschool, appartementen aan het Rederijkershof, appartementen Baansingel) nog steeds niet doorgevoerd. Tenslotte komt de grens van het plangebied niet overeen met plangebied van het stedenbouwkundig plan (bijvoorbeeld de gewijzigde ligging en de nieuwbouw aan de noordzijde van de Hoofdstraat).

##### Beantwoording:

*Het hele herstructureringsgebied is opgenomen in een bestemmingsplan dat in voorbereiding is. Er zijn echter ontwikkelingen in het herstructureringsgebied die vooruitlopend op de vaststelling van dit grotere bestemmingsplan ontwikkeld worden. Voor deze ontwikkelingen wordt een eigen ruimtelijke procedure doorlopen die later geïntegreerd wordt in het grotere bestemmingsplan. Zo zijn bijvoorbeeld de nieuwe woningen ten noorden van de Hoofdstraat ontwikkeld op basis van een artikel 19 lid 1 WRO vrijstellingsprocedure. Ook de nu in bestemmingsplan Spiegelbuurt opgenomen woningen worden gerealiseerd vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan voor het hele herstructureringsgebied. Er is daarom gekozen voor een eigen ruimtelijke procedure middels een bestemmingsplan voor deze ontwikkeling.*

#### **4.2 Toevoeging van het Beeldkwaliteitsplan voor slechts een deel van het plangebied.**

In de regels wordt verwezen naar een bijlage 1. Deze bijlage bestaat uit slechts een deel van het Beeldkwaliteitplan. Waarom er niet voor de overige delen van het bestemmingsplan verwezen naar het Beeldkwaliteitplan is onduidelijk. In paragraaf 8.2 wordt aangegeven dat het bestemmingsplan een rechtstreekse vertaling is van het Beeldkwaliteitplan. Daarom wordt niet opnieuw inspraak wordt verleend. Dit staat haaks op het feit dat er slechts een deel van het Beeldkwaliteitsplan als bijlage is bijgevoegd.

##### Beantwoording:

*In het bestemmingsplan zijn rechtstreekse bestemmingen opgenomen die overeenkomen met de uitgangspunten ten aanzien van bouwhoogtes en rooilijnen zoals die in het Beeldkwaliteitplan zijn vastgelegd. Het heeft dan ook geen toegevoegde waarde om voor deze rechtstreekse bestemmingen het Beeldkwaliteitplan als bijlage op te nemen. Het is echter bijzonder ingewikkeld om de gewenste bijzondere bouwvorm voor het gebouw aan het Vondelplein in rechtstreeks geldende regels te vatten, zonder daarmee de benodigde flexibiliteit aan te tasten. Voor deze specifieke locatie is er dan ook voor gekozen om de relevante onderdelen uit het Beeldkwaliteitplan als bijlage bij de regels op te nemen, zodat gewaarborgd wordt dat het bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitplan niet verschillen.*

#### **4.3 Gebruik van hoge bouwlagen bij de bestemming Gemengd -1.**

In overleg met omwonenden is vastgelegd dat de bebouwing hier maximaal 4 bouwlagen zou krijgen. Ook bij het vooronderzoek (zoals de bezonningstudie) is hier van uitgegaan. Een gemiddelde bouwhoogte van 4,0 meter per verdieping is buitensporig veel. Wordt er niet te veel ruimte geboden. Ook de hoogte in Gemengd-2 en aan de zuidzijde van het Woongebied (WG) zijn erg ruim genomen.

##### Beantwoording:

*Ten aanzien van de bouwhoogte van het gebouw in de bestemming Gemengd-1 is in het Beeldkwaliteitsplan vastgelegd dat op deze locatie een gebouw komt met maximaal 4 bouwlagen. Middels de bevoegdheid om nadere eisen te stellen, gekoppeld aan het relevante deel van het Beeldkwaliteitsplan dat als bijlage bij de regels is opgenomen, wordt dit bewaakt. Het uitgangspunt van 4 bouwlagen wordt dus vastgehouden.*

*In het Beeldkwaliteitplan is opgenomen dat de vrije verdiepingshoogte op de begane grond minimaal 3,5 meter is. Enige flexibiliteit is gewenst om een goede inpassing te kunnen garanderen*

voor het verdiept parkeren en de begane grond (4,0 tot 4,5 meter). Uitgaande van een verdiepingshoogte van 3,30 meter, hetgeen gezien de nieuwe eisen aan vrije hoogte en isolatiemaatregelen niet onredelijk is, zou een bouwhoogte van 14,0 meter voldoende moeten zijn. Het bestemmingsplan zullen wij op dit punt aanpassen. Dit in combinatie met het Beeldkwaliteitplan als toetsingskader voor het stellen van nadere eisen geeft voldoende waarborgen voor deze locatie.

#### **4.4 Geen wijziging in de woningverdeling.**

Naar aanleiding van een artikel in het Noord-Hollands Dagblad van 26 april 2011 waarin het college aangeeft maatregelen te willen nemen tegen al te veel (onverkoopbare) appartementen in Alkmaar is het jammer om te zien dat bestemmingsvlak Gemengd-1 alleen maar de bouw van appartementen toestaat en geen grondgebonden woningen. De Belangenvereniging vindt dit geen geschikte locatie voor appartementen.

##### Beantwoording:

*Er zijn reeds maatregelen voorzien in overleg met diverse partijen om te voorkomen dat er teveel appartementen tegelijkertijd aangeboden worden, om leegstand en negatieve effecten op de leefbaarheid te voorkomen. Bij die maatregelen is echter niet voorzien dat er op de locatie met de bestemming Gemengd -1 de voorziene woningbouw wordt omgezet van appartementen naar grondgebonden woningen. Wij kunnen de mening van de Belangenvereniging in het kader van dit vooroverleg slechts voor kennisgeving aannemen.*

#### **4.5 Ontbreken van een staat van horeca-activiteiten.**

Op enkele plaatsen vallen horeca-activiteiten onder de toegestane activiteiten. Deze mogelijkheden zijn niet nader ingeperkt door een Staat van Horeca-activiteiten. Gevreesd wordt dat deze manier van bestemmen het mogelijk maakt dat dit een Coffeeshop of vergelijkbare functie op deze plaatsen mogelijk is. Dit is onwenselijk.

##### Beantwoording:

*De vestiging van een Coffeeshop, een daarmee vergelijkbare voorziening of een zeer zware horeca-vestiging is inderdaad onwenselijk. In het bestemmingsplan zal in artikel 1 van het bestemmingsplan (begrippenlijst) de categorie-indeling van horeca worden opgenomen zoals die door de gemeente Alkmaar wordt gebruikt. Alleen de lichte vormen (restaurant, lunchroom, snackbars, cafetaria, ijssalon, shoarmazaak) worden in dit plangebied toegestaan.*

#### **4.6 Aanwezigheid van vuurwerkverkoop.**

In de paragraaf over Externe veiligheid concludeert u dat er in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. In de nabijheid is echter een ter discussie staand verkooppunt van (consumenten)vuurwerk gevestigd. Er wordt niet duidelijk in hoeverre hier rekening mee is gehouden. Daarnaast is het vestigen van dergelijke inrichtingen in de nieuwe plannen niet uitgesloten, hetgeen wel wenselijk is.

##### Beantwoording:

*In de genoemde paragraaf wordt ingegaan op de aanwezigheid van bedrijven die onder de werking vallen van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dat zijn bedrijven met zeer grote gevolgen voor de omgeving. Er wordt aangegeven dat er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen zijn die onder het Bevi vallen. Dat is een juiste conclusie. Dat er een bedrijf aanwezig is dat consumentenvuurwerk verkoopt, met bijbehorende opslag is bekend. Een verkooppunt voor consumentenvuurwerk inclusief de bijbehorende opslag heeft echter niet zodanig grote gevolgen voor de omgeving dat dit onder de werking van het Bevi valt. Het vuurwerkverkooppunt blijft daarom bij deze paragraaf buiten beschouwing.*

*Zoals al aangegeven bij punt 3.7 is de gemeente geen voorstander van nieuwe verkooppunten voor consumentenverkoop in woongebieden. Daarom wordt in het plan vastgelegd dat deze vorm van detailhandel niet is toegestaan.*

#### 4.7 Bodemparagraaf.

De bodemparagraaf gaat er ten onrechte van uit dat er in het plangebied geen functiewijzigingen plaatsvinden. Er komen echter naast woningen ook commerciële- en maatschappelijke voorzieningen. Deze hebben hier niet eerder bestaan. Verder is niet duidelijk of er in het verleden ooit onderzoek is gedaan naar de bodemkwaliteit in het plangebied. Er had op zijn minst een quickscan en/of historisch onderzoek naar de bodemkwaliteit mogen plaatsvinden. Verder mag opgemerkt worden dat het plangebied alweer geruime tijd onbebouwd is.

##### Beantwoording:

*In het kader van de bodemkwaliteit wordt onderzoek gedaan naar functies op een grootschalig niveau. Het gaat daarbij om gronden die op basis van het historisch gebruik gezien worden als homogene deelgebieden, zoals vastgelegd in de Alkmaarse Bodemkwaliteitskaart van 5 januari 2010. Er wordt op dit grootschalige niveau geen verschil gemaakt tussen een gebied dat volledig uit woningen bestaat en een gebied met overwegend woningen en enkele andere functies. Daarbij is bovendien van belang dat de eisen die aan de bodemkwaliteit worden gesteld op basis van de woonfunctie strenger zijn dan die ten aanzien van de overige toegestane functies. Een Quickscan of historisch onderzoek is dus op basis van deze reeds bekende gegevens niet noodzakelijk.*

*Het perceel ligt inderdaad al enige tijd braak. Voordat tot realisering kan worden overgegaan moet bovendien middels onderzoek worden aangetoond dat de ondergrond ook daadwerkelijk geschikt is voor de beoogde functie. Er wordt dus nog onderzoek gedaan in het kader van de omgevingsvergunning voor de bebouwing. Dit is ook in het bestemmingsplan aangegeven.*

#### 4.8 Watertoets

De watertoets is gebaseerd op verouderde gegevens. Met name op het gebied van parkeren is er veel veranderd in de plannen. Verder valt te betwijfelen of er daadwerkelijk geen sprake is van toename van het verhard oppervlak. Er komt een rijbaan langs de zuidzijde van het plangebied en ook het toekomstige Vondelplein zal voor zover nu bekend goeddeels verhard worden uitgevoerd. Dat de totaal verharde oppervlakte afneemt (tabel 3.1, pagina 9) klopt dus niet. Daarnaast is verdiept parkeren mogelijk, hiervoor is het noodzakelijk om gedurende langere tijd de grondwaterstand te verlagen. De Belangenvereniging vraagt aandacht voor de negatieve effecten van een lagere grondwaterstand voor de bestaande oudere woningen aan de Hooftstraat en wijst er op dat er geen aandacht is voor de vergoeding van eventuele schade.

##### Beantwoording:

*De watertoets wordt in beginsel voorafgaand aan het voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld en afgestemd met het Hoogheemraadschap aan de hand van de ideeën over de plannen tot op dat moment. Daardoor is niet te voorkomen dat, naar mate de plannen concreter worden uitgewerkt en er keuzes gemaakt worden, de uitgewerkte plannen kunnen afwijken van de eerste ideeën. Het voorontwerp-bestemmingsplan is dan ook voor vooroverleg verzonden naar het Hoogheemraadschap. De reactie van het Hoogheemraadschap is opgenomen in deze vooroverlegnota. Op basis van deze reactie wordt de uiteindelijke verharding en compensatie opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.*

*Ten aanzien van het verlagen van de grondwaterstand wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 3.4. Bij de daadwerkelijke bouw wordt de bouwwijze bepaald en vindt er over het algemeen een vooropname plaats van de bestaande woningen zodat duidelijk is welke bouwmethode gehanteerd wordt en of er gedurende de bouw schade ontstaan is.*

#### 4.9 Aanleggen van strook aan de zuidzijde van de woonblokken

Op de grens van de op de plankaart als groen aangeduide strook en Woongebied (WG) en een deel van de bestemming Gemengd-2 (GD-2) wordt voor zover de plannen nu bekend zijn deels verhard uitgevoerd. Dit ten behoeve van de hulpdiensten en het ophalen van het huisvuil uit ondergrondse containers. Daarnaast zullen ook (brom)fietsers en voetgangers hier gebruik van gaan maken. Er zal dus sprake zijn van een weg ondanks dat deze voor bepaalde verkeersdeelnemers wordt afgesloten. Hier zou dus een strook met bestemming verkeer beter op zijn plaats zijn.

Beantwoording:

*De bestemming Verkeer wordt uitsluitend gebruikt voor (doorgaande) openbare wegen die door alle verkeersdeelnemers gebruikt worden. Daarvan is in dit geval geen sprake. In de bestemming Groen is opgenomen dat hier ook paden zoals fiets-, voet- en toegangspaden toegestaan zijn. Deze bestemming is dan ook gezien de functie van de verhardingsstrook het meest geëigend.*

**4.10 Geluidsonderzoek**

In het kader van het Akoestisch onderzoek is niet duidelijk of er al een hogere waardenbeleid is vastgesteld. Dit moet toch bekend zijn. In ieder geval ontbreekt het ontwerpbesluit hogere waarde bij de stukken. Verder is in het akoestisch rapport aangegeven dat een hogere grenswaarde nodig is voor het nieuw te bouwen blok 01. Dit blok zit niet in het huidige bouwplan van Woonwaard. Indien blok 01 niet wordt gerealiseerd (en het is niet duidelijk wanneer dit gerealiseerd gaat worden) geldt een hogere grenswaarde waarschijnlijk ook voor blok 02, 03 en 06 aan de Brederostraat. Het akoestisch rapport geeft hier echter geen informatie over.

Beantwoording:

*Alkmaar heeft beleid op dit gebied, namelijk de notitie hogere waarden Wet geluidhinder. Hierin is opgenomen op welke wijze omgegaan wordt met de bevoegdheid om hogere geluidswaarden vast te stellen. Voor het bestemmingsplan en de te realiseren woningen is echter vooral van belang welke geluidswaarden concreet aanwezig zijn en hoe het beleid in dit geval wordt toegepast. Dit wordt in het voorontwerp-bestemmingsplan aangegeven.*

*Er is inderdaad nog geen ontwerp-besluit hogere geluidswaarden bijgevoegd. Er wordt nu vooroverleg gevoerd op basis van het voorontwerp-bestemmingsplan. Het ontwerp-besluit hogere geluidswaarden is nog in voorbereiding. De basis hiervoor vormt het geluidsonderzoek dat nu is opgesteld en deel uitmaakt van het voorontwerp-bestemmingsplan. Het ontwerp-besluit hogere geluidswaarden wordt gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd.*

*Ten aanzien van de opmerking over blok 01 (de bebouwing aan het Vondelplein) merken wij op dat de reden waarom deze bebouwing hogere geluidswaarden ondervindt voortkomt uit de nabijheid van de Vondelstraat. Dit geldt niet voor de overige blokken. Op het moment dat blok 01 niet gerealiseerd staat een deel van de gevel van blok 02 niet meer in het geluidsluwe gebied van blok 01. Zorgvuldigheidshalve hier nog aandacht aan worden besteed in de geluidsparagraaf.*

*Tenslotte merken wij nog op dat naar aanleiding van het geluidsrapport er voor de Hoofdstraat gekozen wordt voor een geluidsreducerende bestrating. Hierdoor wordt een hoge geluidswaarde in de Hoofdstraat voorkomen, hetgeen de leefbaarheid ten goede komt.*

Conclusie

De inhoud van deze vooroverlegreactie geeft aanleiding voor de volgende aanpassingen:

- In de regels wordt de bebouwingshoogte bij de bestemming Gemengd – 1 van 16,0 gewijzigd in 14,0 meter.
- In artikel 1 (begripsbepalingen) wordt de Alkmaarse horeca-categorisering opgenomen. In de regels wordt vastgelegd dat alleen de lichte horeca-vormen (restaurant, lunchroom, snackbars, cafetaria, ijssalon, shoarmazaak zoals bedoeld in categorie 3 en 4) zijn toegestaan.
- In de toelichting wordt de uiteindelijke verharding en benodigde watercompensatie opgenomen.
- In de toelichting wordt in de paragraaf over de geluidsaspecten nader ingegaan op de effecten op blok 02 indien de bebouwing aan het Vondelplein niet gerealiseerd wordt.
- Bij het geluidsonderzoek wordt bezien of de afwezigheid van het gebouw op de bestemming Gemengd-1 leidt tot hogere geluidswaarden op andere locaties in het plangebied. Indien er

sprake is van een significant verschil zal dit bij het besluit ten aanzien van de hogere geluidswaarden worden betrokken.

## **8.2 Participatie**

Burgers en maatschappelijke organisaties zijn intensief betrokken bij de voorbereiding van het Beeldkwaliteitsplan dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan een rechtstreekse vertaling is van het Beeldkwaliteitsplan wordt er niet opnieuw inspraak verleend, maar worden zij in de gelegenheid gesteld om te reageren in het kader van de ontwerp-fase.

## **8.3 Procedure**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 22 december 2011 tot en met 1 februari 2012 ter inzage gelegen, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. In de Nota van Zienswijzen zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord.

Deze zienswijzen en beantwoording worden bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wet ruimtelijke ordening een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.