

Voorwoord

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 25 april 1996 het bestemmingsplan Achtermeer vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland bij besluit van 16 december 1996 het bestemmingsplan Achtermeer nagenoeg geheel goedgekeurd. Goedkeuring werd onthouden aan de bestemming "wonen" voor het pand Steijnstraat 1 en de bestemming "kantoren, wonen toegelaten" voor de gronden achter het pand Kennemerstraatweg 31. Tegen het besluit van Gedeputeerde Staten werd beroep ingesteld. De Raad van State constateerde dat de eerste publicatie in het traject van het bestemmingsplan (waarin de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan wordt aangekondigd en de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen wordt aangegeven) alleen in het Alkmaars Weekblad van 1 november 1995 was gepubliceerd en abusievelijk niet in de Staatscourant.

De Raad van State komt tot oordeel, dat het besluit van Gedeputeerde Staten wegens strijd met de wet moet worden vernietigd. Dat er geen enkele partij was die dat punt aan de orde heeft gesteld doet daaraan niets af. Daar de Raad van State eerst alle formele aspecten toetst, is geen inhoudelijk oordeel gegeven op dit bestemmingsplan.

Dit betekent dat de hele procedure vanaf het moment dat de fout werd gemaakt moet worden overgedaan. Hoewel het erg vervelend is, dat nu een deel van het werk opnieuw moet worden gedaan, kunnen enkele nieuwe ontwikkelingen zoals het plan van de Stichting Westerhout voor het terrein van het voormalige Elisabethziekenhuis nu in het nieuwe bestemmingsplan worden meegenomen. Ook enkele onvolkomenheden in het bestemmingsplan als de regeling voor speelvoorzieningen kunnen nu worden hersteld.

De belangrijkste veranderingen zijn:

- bestemming terrein Elisabeth-ziekenhuis, omdat nu geen rekening meer behoeft te worden gehouden met wensen van het MCA, voor het geval de ruil met de Stichting Westerhout niet zou doorgaan, wordt de bestemming toegesneden op de toekomstige invulling. De uit te werken bestemming "Gemengde bebouwing" is daardoor duidelijker dan de oude regeling.
- Voor de Elise van Calcarschool, De Quint, de HBOV aan de Costerstraat is nu meer duidelijkheid gekomen ten aanzien van de toekomstige functie. De bestemmingen zijn nu in die zin aangepast.
- Speelvoorzieningen zijn nu expliciet genoemd binnen de bestemming "Verkeersdoeleinden".
- Om teken-technische redenen zijn de bestemmingen "Tuinen" (art 15) en "Erven" (art 16) toegevoegd.
- De bestemming van het perceel Steijnstraat 1 is overeenkomstig het besluit van GS aangepast.
- De bouwgrens achter het pand Kennemerstraatweg 31 is verschoven en op ca. 2 meter van de erfgrans van no. 29 gelegd.
- De bouwhoogte van Nieuwlandersingel 66 is gewijzigd.

De bouwhoogten van de en de bouwgrenzen van de woningblokken langs de Baansingel zijn gewijzigd overeenkomstig de nieuwbouwplannen die in 1999 werden ontwikkeld.

Omdat de veranderingen beperkt zijn, wordt geen nieuw vooroverleg gevoerd en zal geen nieuwe inspraakprocedure worden gevoerd. Wel wordt in de gemeentelijke informatie-rubriek extra aandacht gevestigd op de nieuwe procedure en de wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan Achtermeer uit 1996.

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN ACHTERMEER

INHOUDSOPGAVE

| | | blz. |
|---------------|---|------|
| PARAGRAAF I | INLEIDING | |
| | 1.1 De bij het plan behorende stukken | 2 |
| | 1.2 De ligging en begrenzing van het plangebied | 2 |
| | 1.3 De geldende stedenbouwkundige regeling | 3 |
| | 1.4 Ontstaansgeschiedenis | 3 |
| PARAGRAAF II | HET PLAN | |
| | 2.1 De reden tot opstelling van het plan | 13 |
| | 2.2 De stedenbouwkundige opzet | 13 |
| | 2.3 De beschrijving van de bestemmingen | 18 |
| | 2.4 Beschrijving architectonische kwaliteit | 24 |
| | 2.5 Beeldkwaliteit | 31 |
| PARAGRAAF III | DIVERSE ONDERWERPEN | |
| | 3.1 Verkeer en vervoer | 32 |
| | 3.2 Milieu | 34 |
| | 3.2.1 Geluidsaspecten | 34 |
| | 3.2.2 Luchtverontreiniging | 35 |
| | 3.2.3 Bedrijven | 37 |
| | 3.3 Groenvoorzieningen | 38 |
| | 3.3.1 Oevers | 38 |
| | 3.3.2 Speelgelegenheid | 38 |
| | 3.4 Archeologie | 39 |
| | 3.5 Sociale veiligheid | 40 |
| | 3.6 Overleg en inspraak | 41 |

PARAGRAAF I INLEIDING

1.1 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan Achtermeer bestaat uit de volgende stukken:

- a. plankaart, bestaande uit twee bladen:
 - tekening nr. 24.737, bestemmingen en renvooi;
 - tekening nr. 24.738, bouwhoogten;
- b. voorschriften;
- c. toelichting.

1.2 De ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen direct ten zuiden van de door de Singelgracht begrensde binnenstad. Het plangebied bestaat uit de wijken Emmastraatkwartier, Landstratenkwartier, Overdiepad, Lyceumbuurt en Oud-Rochdale.

Voor de situering van het plangebied wordt verwezen naar de onderstaande kaart.

Voor wat betreft de begrenzing van het plangebied wordt opgemerkt dat als uitgangspunt is gehanteerd om in ieder geval de gronden waarvoor geen bestemmingsplan geldt, op te nemen het bestemmingsplan Achtermeer. Voorts is bij de begrenzing van het plangebied rekening gehouden met herkenbare fysieke grenzen, zoals wegen en waterpartijen.

Het plangebied wordt hiermee als volgt begrensd:

- aan de noordzijde door de langs de Nieuwlandersingel gelegen Singelgracht;
- aan de oostzijde door de Vondelstraat, de dr. Schaepmankade en de sloot langs de mr. P.J. Troelstrakade;
- aan de zuidzijde door de Willem de Zwijgerlaan en de Juliana van Stolberglaan;
- aan de westzijde door de Kennemerstraatweg.

1.3 De geldende stedenbouwkundige regeling

In het plangebied zijn de volgende planologische regelingen van kracht:

- Het Uitbreidingsplan in onderdelen Overdie en Achtermeer (gedeeltelijk) vastgesteld bij raadsbesluit van 21 december 1939 en goedgekeurd door gedeputeerde staten bij besluit van 1 mei 1940. Voor het overgrote deel hebben de gronden slechts de aanduiding "bestaande bebouwing". Deze aanduiding heeft geen normerende betekenis.
- Het Uitbreidingsplan Overdie en Achtermeer I (gedeeltelijk), vastgesteld bij raadsbesluit van 4 oktober 1957 en goedgekeurd door gedeputeerde staten bij besluit van 28 mei 1958;
- De partiële wijziging van het Uitbreidingsplan Overdie en Achtermeer I (Willem de Zwijgerlaan e.o.) (gedeeltelijk), vastgesteld bij raadsbesluit van 7 juni 1962 en goedgekeurd door gedeputeerde staten bij besluit van 30 juli 1963;
- Het bestemmingsplan Oudegracht-West, vastgesteld bij raadsbesluit van 8 november 1984 en onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 16 juli 1987. Doordat de grens van het plangebied nu middenin de Singelgracht wordt gelegd komt een deel van het water van de Singelgracht en de oever/groenstrook aan de zuidzijde in het bestemmingsplan Achtermeer te liggen.

1.4 Ontstaansgeschiedenis

Om een goed beeld te krijgen van het karakter van de verschillende wijken in het gebied van het bestemmingsplan Achtermeer, wordt in het onderstaande uitvoeriger ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van dit deel van Alkmaar.

Wie spreekt over de stad Alkmaar in vroeger eeuwen, denkt in eerste instantie aan het gebied dat omgeven was door hoge aarden wallen en bastions, met daaromheen de brede singelgracht: de huidige binnenstad. Deze had in hoofdlijnen aan het eind van de 16de eeuw haar huidige vorm en omvang gekregen.

Hoewel het uit militaire overwegingen niet werd toegejuicht, ontstonden er in praktijk rond alle vestingsteden nabij de singels en langs de belangrijke uitvalswegen buurtjes, die onderling sterk in karakter konden verschillen. Ook rond Alkmaar was dat het geval. Het was overigens niet zo, dat de bemoeienis van het stadsbestuur ophield bij de singelgracht: in praktijk was het gebied van de "stadsvrijheid" groter. Met name aan de zuidzijde en de daaraan grenzende gebieden in het zuidoosten en in het westen vielen omvangrijke stukken land onder zeggenschap van de stad. Voor wat betreft de zuidzijde: hier lag de grens waar zich thans de Heilooër Tolweg bevindt.

Een van de voorbeelden van stedelijke bemoeienis met het gebied ten zuiden van de stad in het verleden is de aanplant van de Alkmaarder Hout in de 17de en 18de eeuw. De aanwezigheid van de Hout was mede van invloed op het feit, dat langs de Kennemerstraatweg reeds vroeg voorname bebouwing verrees. Te denken valt aan het nog altijd bestaande Huize Bellevue, later omgedoopt in Huize Tesselschade, thans zetel van het Hoogheemraadschap Uitwaterende Sluizen in Hollands Noorderkwartier.

Toen het aantal inwoners van Alkmaar in de tweede helft van de 19de eeuw sterk begon toe te nemen (in 1870 waren er ruim 11.000 inwoners, in 1895 bijna 17.000), werden eerst de bestaande lege terreinen binnen de singels bebouwd. Zo werd in het begin van de jaren '70 van de 19de eeuw het plan voor het Kennemerpark, aan te leggen op de oude Binnen Lijnbanen, ontwikkeld. Vervolgens begon men op veel grotere schaal dan voorheen te bouwen buiten de singelgracht, het eerst langs de singels en uitvalswegen. Daarbij kwam het goed van pas dat de oude Vestingwet, waarbij bebouwing buiten de stadswallen officieel niet (maar in praktijk veelal oogluikend wel) was toegestaan, in 1874 vervallen was.

Een van de gebieden, waar vanaf het eind van de 19de eeuw veel gebouwd werd, was het gebied waarvoor thans het bestemmingsplan Achtermeer wordt opgesteld. In dit gebied, gelegen aan de zuidzijde van de singelgracht, verzezen deels na elkaar, deels gelijktijdig, verschillende wijken, die elk van begin af aan een eigen karakter kregen. Dat hing deels samen met het feit, dat er van meet af aan gebouwd werd voor verschillende doelgroepen. Daarvan hadden sommigen veel tot zeer veel geld te besteden, anderen "modaal" en weer anderen juist weinig of zeer weinig.

Behalve factoren als meer en minder geld bij de bewoners speelden ook andere zaken mee. Bij voorbeeld of er sprake was van een meer planmatige aanleg of dat men bestaande verkavelingen eenvoudigweg volgde. En welke bouwstijlen en bouwmaterialen gekozen werden om de panden vorm te geven.

De oudste en tevens meest voornamelijk buurt is het Emmastraatkwartier, het dichtst bij de Alkmaarder Hout gelegen en bestemd voor het meer welgestelde deel van de bevolking. Ook de wat jongere Lyceumbuurt, ten oosten van deze wijk, werd voor een vergelijkbare doelgroep gebouwd. Verder oostwaarts vindt men aanzienlijk kleinere, goedkopere huizen, namelijk in het Landstratenkwartier en in de wijk ten oosten en ten zuiden van het Overdiepad. Zuidelijk daarvan kwam nog een wijk met kleine huizen: Oud-Rochdale.

De oude polderstructuur

Nog altijd doet de structuur van het gebied tussen Kennemerstraatweg en Vondelstraat op sommige plekken wat onoverzichtelijk en onlogisch aan. Dat geldt zowel voor de structuur binnen de diverse wijken, als voor de wijze, waarop de wijken onderling verbonden, dan wel gescheiden zijn. Deze onoverzichtelijkheid hangt goeddeels samen met historische polderstructuur van het gebied, het beloop van oude poldervaarten en de verkaveling en daarmee samenhangende eigendomsverhoudingen binnen de verschillende polders.

In het bestemmingsplan dat de naam Achtermeer draagt, zijn twee verschillende oude poldertjes of delen daarvan terug te vinden. De Klappolder (tussen Kennemerstraatweg en Blekerskade, hier werd het Emmastraatkwartier gebouwd) en de Achtermeer (tussen Blekerskade, Overdiepad en Dr. Schaepmankade, hier werd eerst het Landstratenkwartier gebouwd, daarna volgden Oud-Rochdale en de Lyceumbuurt). Net buiten deze polder en de aangrenzende polder Overdie lag, ten oosten van het Overdiepad, een smalle, langgerekte strook land, waarop de Nieuwlander Lijnbanen waren aangelegd. Hier zou vanaf 1919/1920 het al even langgerekte complex van arbeiderswoningen van de woningbouwvereniging Goed Wonen komen.

De rol van de overheid en het particulier initiatief

Bij de totstandkoming van de verschillende vooroorlogse buurten aan de zuidzijde van de stad heeft het particulier initiatief een belangrijke rol gespeeld. Daarbij ging het aanvankelijk steeds om afzonderlijke plannen voor de diverse buurten of onderdelen daarvan, die zonder veel onderlinge samenhang tot stand kwamen. Iets als een totaalvisie, hoe de verschillende wijken aan de zuidzijde van de stad er uit zouden moeten komen te zien, voor welke bevolkingsgroepen waar het beste gebouwd kon worden of in welke volgorde de diverse wijken tot stand zouden komen, is er aanvankelijk niet geweest. Dat hing samen met het feit dat een dergelijke taak het vermogen van particulieren te boven ging, terwijl de stedelijke overheid in de 19de eeuw nog niet die veelomvattende rol bij de totstandkoming van nieuwe wijken vervulde, die wij thans van haar gewend zijn.

Wat betreft het particulier initiatief: voor de grotere projecten waren overal in het land de speciaal voor dit doel opgerichte bouw- en exploitatiemaatschappijen van belang. In Alkmaar dient in dit verband de maatschappij Rijnecom genoemd te worden, nauw betrokken bij de aanleg en bebouwing van het Emmastraatkwartier. Elders traden individuele opdrachtgevers op. Bij voorbeeld in de eerste fase van de aanleg en bebouwing van het Landstratenkwartier. Later kwamen daar de woningbouwverenigingen (het socialistische Rochdale en het katholieke Goed Wonen). In veel gevallen werden door de diverse particuliere opdrachtgevers -zowel de bouw- en exploitatiemaatschappijen, als de individuele bouwers als de woningbouwverenigingen- ontwerpers van naam aangetrokken. In Alkmaar heeft men vooral een beroep gedaan op architecten uit de stad zelf. Overigens trachtte men van overheidswege al vanaf ca. 1870 om wat meer greep dan voorheen te krijgen op de kwaliteit van wat er door particulieren zoal gebouwd werd: zo werd er in 1874 in Alkmaar bepaald, dat buitenmuren tenminste 17 centimeter dik moesten zijn en dat de hoogte van vloer tot onderkant van de balkenlaag van het plafond in een woonhuis tenminste 2,50 meter moest bedragen. Bovendien moesten huizen de beschikking hebben over een privaat en een regenbak (leidingwater zoals wij dat thans kennen, werd eerst vanaf 1886 ingevoerd). Deze bepalingen waren vooral van belang voor de controle op de kwaliteit van de woningen voor het armere deel der bevolking.

Maar pas vanaf ca. 1900 werd de overheidsbemoediging op de totstandkoming van de gebouwde omgeving op alle niveaus veelomvattender. Van groot belang hierbij is de Woningwet, reeds in 1897 aangekondigd en in 1902 tenslotte van kracht geworden. Een nieuw element daarin was onder andere dat gemeenten met meer dan 10.000 inwoners verplicht konden worden om een uitbreidingsplan op te stellen voor de aanleg van straten, grachten en pleinen.

Ook in Alkmaar is men onder leiding van gemeente-architect G. Looman aan de slag gegaan, om tot een uitbreidingsplan te komen, al zou het nog even duren voordat er daadwerkelijk zo'n plan gereed was. Na de nodige voorbereiding werd het desbetreffende plan eerst in 1909 goedgekeurd.



Wie de toen gemaakte plankaart bestudeert, ziet dat Alkmaar zich had voorgesteld om in de komende jaren vooral zuidwaarts uit te breiden. Dat hing samen met het al genoemde feit, dat de stad hier over het meeste grond beschikte. In de toelichting op het plan worden nog twee extra argumenten aangedragen om juist hier nieuwe wijken te bouwen: "de hoofduitbreiding is ten zuiden van de stad gezocht, om zoveel mogelijk tegen den noordenwind beschermd te zijn; de gronden aldaar liggen hoger dan veel anderen om de stad, waardoor zij dus betrekkelijk goedkoop te exploiteren zijn."

Op de plankaart is goed te zien dat de bebouwing van het Emmastraatkwartier en Landstratenkwartier toen al een eind gevorderd was. Hoe verschillend ook in allure en omvang, er zijn overeenkomsten aan te wijzen, zowel tussen deze beide buurten onderling, als tussen deze buurten en de wat later aangelegde wijken van Oud-Rochdale, Lyceumbuurt en de bebouwing van Goed Wonen ten oosten van het Overdiepad.

In alle gevallen gaat het namelijk om buurten met laagbouw, die van begin af aan overwegend een woonbestemming heeft gehad. Wat betreft de keuze voor laagbouw (steeds een of twee bouwlagen onder een kap): een commissie die het uitbreidingsplan in 1908 moest beoordelen, meende dat Alkmaar *"vooreerst zeker het karakter behouden (zou) welke het heeft, dat eener provincieplaats van middelbare afmeting. De bouw van hooge huizen zal daarom ook niet spoedig algemeen worden (...)."*

Diezelfde commissie sprak zich ook uit over de straatbreedte, die op diverse plekken in de verschillende buurten niet al te groot is: *"Het is niet gewenscht de breedte der straten te hoog op te voeren. Dit zou toch zijn eene noodeloze verspilling. Tegenover lage huizen strekken de breede straten ook geenszins ter verfraaiing, vooral als er weinig verkeer is. Het is daarom ongetwijfeld juist gezien als het merendeel der ontworpen straten betrekkelijk smal is".*

Beschrijving van de verschillende wijken

Het plangebied Achtermeer wordt door de Blekerskade gescheiden in twee delen. Het gebied ten westen daarvan wordt geheel in beslag genomen door het Emmastraatkwartier. Dit wordt eerst nader besproken. Daarna volgt het gebied ten oosten van de Blekerskade. Hier liggen liefst vier wijken, het Landstratenkwartier, Overdiepad, Lyceumbuurt en Oud-Rochdale.

Emmastraatkwartier

Het Emmastraatkwartier is opgezet als een woonwijk voor de meer gegoede burgerij aan het eind van de 19de eeuw. De wijk wordt aan de noordzijde begrensd door de Nieuwlandersingel, aan de westzijde door de Kennemerstraatweg, aan de oostzijde door de Blekerskade en aan de zuidzijde door de Juliana van Stolberglaan. Het initiatief tot de aanleg van de wijk ging uit van particulieren. Zo werd het gebied ten noorden van de lijn Emmastraat-Costerstraat ontwikkeld door de bouwmaatschappij Rijnecom, terwijl weduwe S.P. Kapteijn-Roskam verantwoordelijk was voor de indeling van het gebied ten zuiden ervan. De bebouwing kwam tot grotendeels tot stand in de periode 1890-1930.

Geschiedenis

Men begon niet helemaal op maagdelijk terrein. Langs de noordelijke en oostelijke rand was al heel lang sprake van bebouwing. Zo ziet men op de kaart van Blaeu uit het midden van de 17de eeuw zowel langs de Nieuwlandersingel, als langs het noordelijk deel van de Kennemerstraatweg lage bebouwing staan, deels vrijstaand, maar ook al deels aaneengesloten. Net als tegenwoordig was ook toen reeds de bebouwing langs de Kennemerstraatweg groter van opzet dan de bebouwing van het westelijk deel van de Nieuwlandersingel. Achter de woningen bevond zich een gebied met tuinen, die deels het karakter van pleziertuin hadden, deels het karakter van moestuin. Ten oosten van wat later de Prins Hendrikstraat zou gaan heten strekten zich blekerijen uit tot aan het water dat toen Zandersloot heette en nu Blekerskade. Zuidelijker zag men percelen land, gescheiden door sloten. De percelen waren merendeels rechthoekig van vorm, alleen in de strook ten zuiden van de latere Emmastraat-Costerstraat liggen onregelmatig gevormde landerijen.

Op de meeste percelen zijn koeien aangegeven, dus kennelijk waren hier weilanden.

Toch was dit alles niet altijd zo geweest. Vijftig jaar eerder, op de bekende kaart van Drebbel uit 1597, ziet men nog nauwelijks bebouwing, noch langs de Nieuwlandersingel, noch langs de Kennemerstraatweg. Ook het tuinengebied was aanzienlijk kleiner, terwijl het gebied dat in beslag genomen werd door blekerijen, groter was. Zuidelijker daarvan zag men dat de al genoemde percelen land, omgeven door sloten, niet alleen tot weilanden dienden waar koeien graasden, maar ook tot akkers waar graan groeide. De weilanden vond men op de lange percelen ten oosten van de latere Prins Hendrikstraat, de akkers op de korte percelen in het westen. Dit verschillende gebruik van de grond correspondeerde met een verschil in bodemgesteldheid: nabij de Kennemerstraatweg is sprake van een oude duinrug, oostelijker van veengrond.

Op de kaart die de stadstimmerbaas A. van Panders in 1765 tekende, staat duidelijk het laantje aangegeven, dat op de kaart van 1865 van de firma Hermanus Coster en Zoon de naam Blekerslaan draagt. Ook op de kadastrale kaart van 1832 komt het laantje al voor, echter nog naamloos. Het leidt van de Kennemerstraatweg naar de blekerijen, die al sinds het eind van de 16de eeuw gevestigd waren in het gebied tussen Prins Hendrikstraat en Blekerskade. De blekers hebben in dit gebied blijkens de kaart van 1832 ook enkele panden opgetrokken, o.a. een washuis met woonhuis op de hoek van Nieuwlandersingel en Blekerskade, en een tweede washuis met woonhuis, meer landinwaarts. Op de genoemde kaart uit 1865 zijn deze panden nog aangegeven. Thans zijn ze boven het maaiveld niet meer aanwezig.

Aanleg

Kort na 1890 nam het aantal bouwaanvragen voor het gebied ten zuiden van de binnenstad sterk toe en verrezen er steeds meer woningen langs de Kennemerstraatweg en de Nieuwlandersingel. In deze jaren ontwikkelde bouwmaatschappij Rijnecom een plan voor het gebied achter de beide straten: het Emmastraatkwartier. Men had de bouw van een wijk voor welgestelde burgers voor ogen. En heeft dan ook gemeend om tot een bijzonder stratenplan te moeten komen, waarbij niet zonder meer de bestaande verkaveling werd gevolgd, maar waarbij enkele bijzondere elementen werden geïntroduceerd.

Met name de Steijnstraat en het middendeel van de Emmastraat hebben een ander beloop dan men op grond van de oude verkaveling kon verwachten. Bij andere straten, zoals de Prins Hendrikstraat, de Costerstraat en de Hofdijkstraat, werd de oude verkaveling wel gevolgd. Ook bij de uiteinden van de Emmastraat is dat het geval.

Tenslotte kan men ook de Emmastraat gewoon vervolgen. Deze loopt diagonaalsgewijze door het rechthoekige gebied, dat begrensd wordt door de juist genoemde Prins Hendrikstraat en Costerstraat. Het is dit diagonaalsgewijze doortrekken van de Emmastraat door een gebied waarin te voren geen diagonale lijnen te bekennen waren, dat een nieuw element vormt in de aanleg van de wijk.

Wanneer men de diagonale lijn van de Emmastraat volgt, komt men tenslotte uit bij het einde van de straat. Dit stuk straat volgt weer, zoals reeds opgemerkt, de oude verkaveling, en wel het pad of de sloot haaks op de Nieuwlandersingel, dat jarenlang de verbinding vormde naar de midden tussen de weilanden gelegen blekerij van weduwe Jacob Schoorl.

Ook het beloop van de Steijnstraat is bijzonder. Hier geen diagonaal, maar een gebogen vorm dwars door de vroegere weilanden heen. Kennelijk heeft men het gebogen beloop van de Blekerskade op enige afstand willen volgen, iets waaraan men bij de oudere verkaveling geen behoefte had gevoeld.

Wie de ontwerper is van het bijzondere stratenplan voor de wijk, is niet bekend. Wel is duidelijk dat hij op de hoogte was van moderne ontwikkelingen in de stedenbouw waarbij men probeerde een zekere levendigheid en schilderachtigheid in de woonwijken te brengen door o.a. het ontwerpen van gebogen en diagonale straten. Aanvankelijk gebeurde dit in ons land op zeer bescheiden schaal. Pas na 1900 (Eerste ontwerp Amsterdam-zuid van Berlage 1900-1904) zou men de nieuwe ideeën op grotere schaal gaan toepassen en verder ontwikkelen.

Gedacht kan worden in dit verband aan een zekere betrokkenheid van de toenmalige gemeente-architect G. Looman met het plan. Deze immers heeft blijk gegeven op tal van terreinen goed op de hoogte te zijn geweest van wat er aan nieuwe ontwikkelingen gaande was, zowel op zijn vakgebied, als op breder maatschappelijk terrein. Hij heeft bovendien zelf in een vroeg stadium enkele grote panden voor de nieuwe wijk ontworpen, zoals het hofje van Paling en Foreest en de (inmiddels gesloopte) Huishoud- en Industrieschool.

Voor wat betreft de gebogen vorm van de Steijnstraat is het aannemelijk dat hij zich mede heeft laten inspireren door de gebogen straten in het in 1873 ontworpen Kennemerpark in Alkmaar en door villaparken in andere plaatsen uit de jaren '70 en '80 van de 19de eeuw. Ook het idee, om vele huizen te voorzien van voortuinen die afgesloten dienden te worden door halfhoge ijzeren hekken, is daaraan ontleend.

Op 12 juli 1893 besloot de gemeenteraad zich bereid te verklaren om medewerking te verlenen om de uitvoering van de bestaande plannen voor het gebied mogelijk te maken.

De bebouwing van het gebied verliep langzaam. In 1897 stonden er pas 17 van de 400 geplande woningen. Vandaar ook dat de gemeente aanvankelijk volstond met een voetbrug als verbinding tussen de nieuwe wijk en de binnenstad.

Pas in 1908 zou deze smalle voetbrug vervangen worden door een bredere rijbrug.

Enkele jaren later werd besloten het grote rechthoekige terrein, omsloten door Kennemerstraatweg, Emmastraat en Prins Hendrikstraat, verder te ontsluiten. Daartoe tekende de bekende Alkmaarse architect Kalverboer in 1914 de Tesselschadestraat als verbinding tussen Kennemerstraatweg en Prins Hendrikstraat. Voorts ontwierp hij toen de L-vormige Roemer Visscherstraat. Overigens beperkte Kalverboer zich niet tot het tekenen van de straten alleen, hij ontwierp er ook diverse woningen in een karakteristieke, rustige traditionalistische stijl. Als laatste werd in 1923 de Julianastraat in het noordelijk deel van de wijk toegevoegd. Deze volgde weer in grote lijnen de oude verkaveling van het gebied.

Het gebied tussen Emmastraat-Costerstraat en Zandersloot (later: Juliana van Stolberglaan) zou aanvankelijk ontwikkeld worden door weduwe S.P. Kapteijn-Roskam. In 1898 bood zij een ontwerp voor het gebied ter goedkeuring aan. Het ging om een wijk, doorsneden door een noord-zuidstraat, evenwijdig aan de Kennemerstraatweg, en enkele oost-weststraten, haaks op de Kennemerstraatweg. Van deze laatste werd alleen de Van Everdingenstraat daadwerkelijk uitgevoerd. De rest bleef lange tijd onbebouwd. Tenslotte zou op dit grote onbebouwde terrein vanaf 1923 het rooms katholieke Sint Elisabeth ziekenhuis verrijzen.

Landstratenkwartier/ Overdiepad en Lyceumbuurt (algemeen)

Ten oosten van de Blekerskade ligt het tweede deel van het plangebied. Aan de noordzijde vormt de singelgracht, met daarlangs de Nieuwlandersingel en de Baansingel, de begrenzing. In het oosten sluiten Vondelstraat, Hooftplein, Dr. Schaepmankade, Dr. Schaepmanplein en Mr.P.J. Troelstrakade het gebied af. Aan de zuidrand vormt de Willem de Zwijgerlaan de grens. De Blekerskade vormt de westelijke grens. Terwijl het westelijk deel van het plangebied één wijk omvat (Emmastraatkwartier), zijn er in oostelijk deel vier verschillende buurten te onderscheiden, elk met een duidelijk eigen karakter. Drie daarvan liggen naast elkaar langs de singelgracht, aan de noordrand van het hier te beschrijven gebied. Dat zijn, van west naar oost, de Lyceumbuurt, het Landstratenkwartier en de wijk ten oosten en ten zuiden van het Overdiepad. Terwijl deze drie buurten naast elkaar liggen en als het ware in elkaar overlopen, ligt de vierde, Oud-Rochdale (I en II), wat apart, namelijk ten zuiden van de drie eerst genoemde. Een oude poldervaart (waarlangs in onze eeuw aan de ene zijde de Cort van der Lindenkade en aan de Dr. P.J. Troelstrakade werden aangelegd) vormt de grens. Evenals bij het Emmastraatkwartier het geval was, werd ook in dit deel van het plangebied gebouwd vanaf een bestaande oude kern: de hoek die gevormd werd door de singelgracht en een uitvalsweg. In dit geval was dat de hoek Nieuwlandersingel/ Overdiepad/ Baansingel. Evenals het Emmastraatkwartier kwam ook het Landstratenkwartier door particulier initiatief tot stand en hebben ook aan het Landstratenkwartier bekende architecten uit de stad aan de totstandkoming van de bebouwing meegewerkt en was men er al geruime tijd aan het bouwen, voordat het Uitbreidingsplan van 1909 (waarin bepalingen uit de woningwet van 1902 verwerkt waren) gereed was. Maar er is ook een belangrijk verschil: terwijl het Emmastraatkwartier opgezet was voor bewoners die over de nodige financiële middelen beschikten, werd het Landstratenkwartier gebouwd voor mensen met weinig geld. Dat bracht met zich mee dat de huizen die gebouwd werden veel kleiner van afmetingen waren en de straten smaller.

Niet alleen het Landstratenkwartier, ook de wijk ten oosten en ten zuiden van het Overdiepad werden gebouwd voor het minder draagkrachtige deel van de Alkmaarse bevolking, ook hier kwamen kleine woningen tot stand. De Lyceumbuurt echter kreeg, net als eerder het Emmastraatkwartier, weer woningen van royale afmetingen.

Wat voor het Landstratenkwartier gold, geldt ook hier: het was het particulier initiatief dat van grote invloed was op de totstandkoming van de wijken. Bovendien zette men de traditie voort om architecten van naam uit te nodigen hun medewerking te verlenen. Overigens is aan deze wijken, die wat jonger zijn dan het Landstratenkwartier, duidelijk te zien dat zij na de totstandkoming van het Uitbreidingsplan van 1909 tot stand gekomen zijn. Dat geldt zowel voor de straatbreedte als voor de huizen zelf.

Kort voor de Tweede Wereldoorlog was de bebouwing van dit deel van de Achtermeer, waaraan men aan het eind van de 19de eeuw druk begon te werken, nagenoeg voltooid. Alleen een smalle strook langs de Willem de Zwijgerlaan zou eerst na 1945 volgebouwd worden, echter volgens andere uitgangspunten dan voordien golden. Zo ziet men hier strokenbouw en etagewoningen.

Landstratenkwartier

Met de benaming Landstratenkwartier wordt hier aangeduid de buurt waarin de Landstraten liggen. Ook het aangrenzende deel van de Nieuwlandersingel en de Popelmanslaan worden hierbij gerekend, evenals het noordelijk deel van het Overdiepad.

Geschiedenis

Zowel de Nieuwlandersingel, het Overdiepad, als de Popelmanslaan komen reeds voor op de kaart van Blaeu uit het midden van de 17de eeuw. Opvallend is het gebogen beloop van het Overdiepad en het rechte beloop van de Popelmanslaan (die overigens toen nog niet die naam droeg).

Op de kaart van Blaeu is bovendien te zien dat er hier in het midden van de 17de eeuw al enige bebouwing was, zowel langs het Overdiepad, als langs het aangrenzende deel van de Nieuwlandersingel, als langs de Popelmanslaan. Dit is het oudste deel van de wijk.

Aanleg

Aan het eind van de 19de eeuw en in de eerste jaren van deze eeuw zijn hier veel bouwactiviteiten. Daarvan is het nodige bewaard. Bij voorbeeld langs de Nieuwlandersingel. Maar ook langs de Popel-

manslaan en bij het noordelijk deel van het Overdiepad. Van een bewuste stedenbouwkundige planning was geen sprake. Men bouwde eenvoudigweg langs de bestaande paden.

Vanaf ca. 1900 ontstond het naastgelegen woonbuurtje rond de Landstraten. Hier werd eerst gebouwd langs de Landstraat nabij de Nieuwlandersingel, daarna verder zuidwaarts. Nog weer wat later volgden de huizen langs de Korte Landstraat, de Eerste Landdwarsstraat en de Tweede Landdwarsstraat. Er is in dit gebiedje sprake van een zekere planmatige opzet. Hier heeft o.a. in 1905-1906 de bekende Alkmaarse architect Klaas Bakker Dz. een aantal arbeiderswoningen ontworpen in opdracht van P. Vorst. Zij zijn te vinden rond de plek, waar de Eerste Landdwarsstraat in de Korte Landstraat uitmondt.

Ruim tien jaar later, in 1918, werd het resterende stukje in het noorden van het Landstratenbuurtje bebouwd met arbeiderswoningen naar een ontwerp waarvoor de gemeente zorgde (de Vereniging voor Volkshuisvesting Alkmaar kreeg de aldaar gebouwde woningen vervolgens in beheer). Wie oog heeft voor verschillen in stratenplan en bebouwing van woonwijken, kan zelfs in dit kleine stukje Alkmaar duidelijk het onderscheid waarnemen tussen de officiële volkswoningbouw en de particuliere volkswoningbouw van rond de eeuwwisseling. Al is het maar omdat de breedte van de straatjes wat royaler werd. Een van de degenen die bij het ontwerp van dit gebied betrokken was, is P. J. van der List geweest, een architect die kort daarna betrokken zou raken bij de aanleg van een groter complex van arbeiderswoningen: Oud-Rochdale.

Overdiepad

Met de benaming Overdiepad wordt de wijk aangeduid die ten oosten van het Landstratenkwartier ontstond. De begrenzing tussen beide wijken wordt gevormd door het Overdiepad en de Popelmanslaan. In het noorden is de Baansingel de grens, in het oosten de Vondelstraat, in het zuiden de Dr. Schaepmankade.

Geschiedenis

Op de kaart van Blaeu uit het midden van de 17de eeuw is te zien hoe ten oosten van het Overdiepad een langgerekte strook, beplant met bomen, lag. Op deze strook, die zich langs de singelgracht uitstrekte, bevonden zich de Nieuwlander Lijnbanen. Ook op de kadastrale kaart van 1832 zijn op deze plek nog steeds lijnbanen te vinden.

Aanleg

Vanaf 1919/1920 verrees langs Baansingel-Vondelstraat en Hooftplein het westelijk deel van een veel groter complex arbeiderswoningen voor de kort tevoren opgerichte r.k. woningbouwvereniging Goed Wonen. Het oudste deel van het complex, langs de Baansingel en de Vondelstraat, werd gebouwd naar ontwerp van de Amsterdamse architect Scholte.

Er werd geen nieuwe verkaveling van het langgerekte terrein gemaakt, maar de bestaande vorm werd als uitgangspunt genomen voor het nieuwe complex. Zo ontstonden er twee langgerekte gevelwanden langs de Baansingel. De Vondelstraat vormde de middenas. Wel werd geprobeerd het geheel een zekere samenhang te geven en bovendien de lange gevelwanden aan beide zijden van de Vondelstraat iets minder monotoon te maken door het middelste deel van het complex een stukje naar achteren te plaatsen, zodat er ruimte overschoot voor kleine voortuintjes. Deze methode om een langgerekt blok arbeiderswoningen te verlevendigen had men eerder in de Uitenboschstraat toegepast, ontworpen door stadsarchitect G. Looman in 1910 e.v. voor de Vereeniging tot Verbetering van de Volkshuisvesting "Alkmaar".

Het geheel ademt de wat gesloten, burcht-achtige sfeer die veel r.k. woningbouwcomplexen in die jaren eigen was.

Enkele jaren later, rond 1924, werd het complex aan de zuidzijde afgesloten met lage woningen langs Hooftplein en Hooftstraat naar ontwerp van de Alkmaarse architectencombinatie Schaaf en Stegerhoek. Zij zetten het burcht-achtige karakter van het complex niet voort, maar kozen voor een andere opzet, meer aansluitend bij de traditionele lage huisjes-met-topgevel die al aan het Hooftplein stonden.

In het begin van de jaren dertig werd een tweede complex woningen in deze buurt opgezet door Goed Wonen, gelegen tussen Popelmanslaan en Dr. Schaepmankade (oorspronkelijk een oude poldervaart). Ook hier is gekozen voor het optrekken van een complex woningen dat een duidelijke

samenhang vertoont in aanleg. En opnieuw stond men daarbij voor de opgave iets te realiseren op een smal, langgerekt terrein.

Door afwisselend hogere en lagere blokjes neer te zetten, werd eentonigheid vermeden. Bovendien werden deze blokjes langs de

Dr. Schaepmankade afwisselend meer naar voren (de hoge blokjes) en meer naar achteren geplaatst (de lage blokjes). Het ontwerp werd gemaakt door de Alkmaarse architect P. Smit.

Lyceumbuurt

Met de benaming Lyceumbuurt wordt de wijk aangeduid die tussen Emmastraatkwartier en Landstratenkwartier in ligt. Ten westen vormt de Blekerskade de grens, in het noorden de Nieuwlandersingel, in het zuiden de Cort van der Lindenkade en het Dr. Schaepmanplein, met het aangrenzende gedeelte van de Dr. Schaepmankade, tot aan de Landstraat. De hoofdstraat, de Lyceumstraat, is tevens grotendeels de meest oostelijke straat van de wijk. In het zuidoosten worden bovendien de Dr. Schaepmanstraat en het zuidelijk deel van de Landstraat tot de wijk gerekend.

Geschiedenis

Op de kaart van Blaeu uit het midden van de 17de eeuw zijn in het gebied, waar in de 20ste eeuw de Lyceumbuurt zou komen, alleen weilanden te zien, doorsneden door sloten van verschillende breedte. De breedste is een sloot, die diagonaalsgewijze het gebied doorsnijdt: hier zou later de Lyceumstraat worden aangelegd.

Ook op de kadastrale kaart van 1832 is het gebied nog steeds onbebouwd.

Aanleg

Terwijl de bebouwing van de eerder genoemde buurten bescheiden van schaal en karakter is, kreeg de Lyceumbuurt van begin af aan een andere allure. Het begon met twee grote monumentale r.k. schoolgebouwen: de Adelbertusschool en het Canisius-lyceum. Aan deze laatste school dankt de buurt haar naam. Daarna kwam de rest van de wijk tot stand. Daarbij speelden de Vereniging St.Jozef en de n.v. bouwmaatschappij "Lyceumkwartier" een belangrijke rol.

Voor wat betreft de verkaveling werd net als in het aangrenzende Landstratenkwartier en de wijk rond het Overdiepad uitgegaan van de bestaande polderverkaveling. De hoofdstraat in de wijk, de Lyceumstraat, volgt de oude diagonale hoofdsloot in het gebied. Wat opvalt is de royale breedtemaat van deze straat.

Iets anders dat opvalt in het stratenpatroon zijn de knikken die de zijstraten maken vlak voordat zij op de hoofdstraten aansluiten. Een vergelijkbare wijze van straataanleg was eerder toegepast in het Burgemeesterskwartier, waarvoor de Alkmaarse architect Van der List in 1924 het stratenplan had ontworpen.

Oud-Rochdale

De wijk Oud-Rochdale is de meest zuidelijke van de wijken, die voor de tweede Wereldoorlog tot stand kwamen in de Achtermeer. De wijk, die een nagenoeg driehoekige hoofdvorm heeft, wordt in het westen begrensd door de Blekerskade. in het noorden door de mr. P.J. Troelstrakade, in het zuidwesten is de K. van 't Veerstraat de laatste straat die tot de wijk behoort.

Geschiedenis

Op het terrein, waar Oud-Rochdale zou komen, waren in het midden van de 17de eeuw blijkens de kaart van Blaeu alleen nog weilanden en sloten. De N.G. Piersonstraat, de scheiding tussen het westelijke deel van de wijk, dat het eerste tot stand kwam, en het oostelijke deel van de wijk, dat een paar jaar jonger is, volgt het beloop van een oude poldersloot.

De plek waarop men begon te bouwen, was sinds 1909 als ijsbaan in gebruik geweest: de in 1908 opgerichte ijsvereniging "De Quint" had deze baan laten aanleggen. De merkwaardige naam heeft betrekking op de vijf heren (Quintus is Latijn voor 5) die het initiatief namen de vereniging op te richten.

Aanleg

De wijk Oud-Rochdale is tot stand gekomen op initiatief van de in 1920 opgerichte socialistische woningbouwvereniging Rochdale. Als ontwerper had men eerst aan het Amsterdamse architectenbureau Gulden en Geldmaker gedacht. Zij zijn in de beginfase bij de planvorming betrokken geweest. Maar toen zij geen gelegenheid hadden zich voor langere tijd met de opdracht bezig te houden, is het P.J. van der List geweest die zich intensief met het ontwerp heeft beziggehouden. Van der List had zich juist in de stad gevestigd en is daar jarenlang als tekenleraar aan de ambachtsschool verbonden geweest. Tegelijkertijd was hij werkzaam als architect.

Voor Rochdale tekende hij zowel het bijzondere stratenplan als de afzonderlijke woningen. De eerste tekeningen zijn echter nog ondertekend door Gulden en Geldmaker en Van der List. Rochdale wilde namelijk van dit bekende duo een soort garantie hebben aangaande de kwaliteit van Van der Lists werk.

Opmerkelijk is dat hier niet, zoals bij de twee woningbouwcomplexen van Goed Wonen bij het Overdiepad, werd volstaan met een stratenplan dat in hoofdlijnen de bestaande verkavelingsstructuur volgde. Er werd een nieuw stratenplan ontworpen. Hierin worden langere straten doorsneden door kortere, echter niet volgens een streng rechtlijnig patroon, maar met een zekere onregelmatigheid.

Voor wat betreft het stratenplan en de situering van de woningen daarlangs heeft Van der List zich duidelijk laten inspireren door de ideeën van destijds moderne stedenbouwkundigen en architecten zoals Sitte en Berlage.

Daarbij werd gestreefd naar een zekere levendigheid en schilderachtigheid, bij voorbeeld door rechte straten af te wisselen met diagonale. Ook werd er op gelet de woningblokken niet te lang te maken maar juist korte blokjes woningen toe te passen, waarbij sommige blokjes wat meer naar achteren werden geplaatst en andere juist weer meer naar voren.

Overigens was het niet alleen het levendige en schilderachtige dat een rol speelde bij het ontwerpen. Er werd ook aandacht besteed aan zaken als "licht en lucht".

De bebouwing van de wijk werd in vier verschillende fases gerealiseerd tussen 1921 en 1927.

Bijzonder zijn eveneens de straatnamen. Er werd gekozen voor de namen van personen "die in meerderheid de wereld rijker hebben gemaakt en de mensheid groote perspectieven gaven...", zoals Karl Marx, Adam Smith, Ricardo, N.G. Pierson, Troelstra en Robert Owen. De hoofdstraat kreeg de naam van de eerste voorzitter van Rochdale: K. van 't Veer.

PARAGRAAF II HET PLAN

2.1 De reden tot opstelling van het plan

De reden om tot opstelling van een bestemmingsplan Achtermeer over te gaan is gelegen in het feit dat voor het plangebied nog een oud uitbreidingsplan uit 1939 van kracht is, te weten het "Uitbreidingsplan in onderdelen Overdie en Achtermeer", vastgesteld bij raadsbesluit van 21 december 1939 en goedgekeurd door gedeputeerde staten bij besluit van 1 mei 1940. In dit uitbreidingsplan is aan een aanzienlijk deel van de gronden in het plangebied de aanduiding "bestaande bebouwing" gegeven. Met name het ontbreken voorschriften ten aanzien van het gebruik wordt al geruime tijd als een gemis ervaren. Omdat het opstellen van bestemmingsplannen voor andere delen van de gemeente een hogere prioriteit kregen, is het tot nu toe niet tot een herziening van het bestemmingsplan voor dit deel van de stad gekomen.

De uitspraak van de arrondissementsrechtbank te Alkmaar medio 1994 inzake een bouwplan aan de Emmastraat vormde de directe aanleiding om met voorrang een bestemmingsplan voor dit deel van de stad op te stellen. De rechter oordeelde toen namelijk, dat de aanduiding "bestaande bebouwing" niet als een bestemming in de zin van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan worden aangemerkt. Dit betekent, dat voor deze gronden geen bestemmingsplan van kracht is. Teneinde enerzijds ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en anderzijds gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan onontbeerlijk.

2.2 De stedenbouwkundige opzet

De gekozen planvorm

Het bestemmingsplan Achtermeer is voor het grootste deel een conserverend plan. Het plangebied is volledig ingericht en complexe veranderingssituaties doen zich met uitzondering van de lokatie van het voormalige Elisabeth ziekenhuis, niet voor. Bovendien is geen noodzaak om bestaande situatie ingrijpend te wijzigen.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Achtermeer is gekozen voor de vorm van een gedetailleerd plan. Dit wordt noodzakelijk geacht vanwege de wens om een deel van de huidige bebouwing, al dan niet met bijbehorende erven en tuinen, zo goed mogelijk te kunnen beschermen. Met name geldt dit voor het Emmastraatkwartier. Voorts is het wenselijk om uitdrukkelijk invloed te kunnen behouden op het gebruik van gronden en panden in het plangebied, met name daar waar het de ontwikkeling om woonpanden te gebruiken als kantoor of vergelijkbare functies betreft. Het maken van een gedetailleerd bestemmingsplan ligt dan ook het meest voor de hand.

Dit betekent echter niet dat het bestemmingsplan onvoldoende "flexibiliteit" heeft. Diverse lokaties zullen de komende jaren naar verwachting vrijkomen en mogelijk in aanmerking komen voor een nieuwe invulling. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn deze lokaties tamelijk globaal bestemd, zodat bij een nieuwe invulling niet weer een herziening van het bestemmingsplan nodig is. Voor enkele lokaties is thans niet met zekerheid te zeggen wanneer zij voor een nieuwe invulling beschikbaar komen en op welke wijze daaraan dan vorm moet worden gegeven. Voor die gebieden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Te zijner tijd kan daarvoor overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening een wijzigingsplan worden opgesteld. Daarnaast is in de planvoorschriften rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen in het plangebied. Zo hebben burgemeester en wethouders op ruime schaal de bevoegdheid gekregen om met name panden die op dit moment niet in gebruik zijn als woning, op termijn weer een woonfunctie te kunnen geven.

Voorts zijn in verscheidene voorschriften van het bestemmingsplan vrijstellingsbepalingen opgenomen.

Ruimtelijke en functionele uitgangspunten

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Achtermeer hebben de onderstaande uitgangspunten een belangrijke rol gespeeld. Zoals eerder aangegeven, betreft het een bestemmingsplan voor een bestaande woonwijk waarvan in de randen - met name de Kennemerstraatweg en de Nieuwlandersingel - functievermenging voorkomt; wonen (al dan niet met een praktijkruimte) en

kantoren. Het overige deel van het plangebied heeft voor het overgrote deel een woonfunctie (soms met praktijkruimten). Andere vormen van gebruik komen daar slechts sporadisch voor. Hieronder wordt een onderscheid worden gemaakt tussen ruimtelijke en functionele uitgangspunten:

Ruimtelijk

- In het plangebied liggen enkele waardevolle wijken waarin de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur en bebouwing nog in hun hoofdvorm nagenoeg ongeschonden aanwezig zijn. In dit bestemmingsplan wordt ernaar gestreefd dit redelijk gave beeld te behouden. Om die reden zijn de voorgevelrooilijnen (met op veel plaatsen karakteristieke erkers) gedetailleerd aangegeven en zijn de maximaal toegestane bouwhoogten gerelateerd aan de thans aanwezige bebouwing.
- Ten einde de karakteristiek van verschillende buurten te bewaren is verder gekozen voor een beschrijving in hoofdlijnen. In de toelichting wordt uitvoerig ingegaan op de samenhangende architectuur in de te onderscheiden buurten in het plangebied. Bouwplannen zullen moeten worden getoetst aan het in de toelichting opgenomen hoofdstuk 2.5 "Beeldkwaliteit".
- In het plangebied zijn diverse karakteristieke panden gesitueerd. Voor het behoud van deze panden wordt een twee-sporen-beleid gevolgd. Enerzijds via het bestemmingsplan (rooilijnen, bouwhoogten en beeldkwaliteit) en anderzijds voor echt bijzondere panden door plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst.

Functioneel

- het is wenselijk om in het plangebied de woonfunctie zo veel mogelijk te handhaven en waar mogelijk te versterken. Om dit te realiseren, is in het bestemmingsplan een mogelijkheid opgenomen waarmee andere dan woonfuncties, voornamelijk kantoren, kunnen worden omgezet naar de woonfunctie;
- het bestemmingsplan moet ruimte bieden voor kleinschalige niet hinderlijke werkfuncties in combinatie met de woonfunctie. Hierbij moet met name gedacht worden aan praktijkruimten;
- de bebouwing langs de Kennemerstraatweg en de Nieuwlandersingel moet de mogelijkheid bieden voor de realisatie van kleinschalige kantoorfuncties, zoals makelaarskantoren, administratiekantoren, adviesbureaus en dergelijke waarbij in beginsel de woonfunctie in stand dient te blijven;
- winkel- en horecafuncties dienen zoveel mogelijk in de bestaande winkelgebieden te worden geconcentreerd en dienen derhalve in het plangebied niet verder uitgebreid te worden. Dit neemt niet weg dat ook de panden die destijds als (buurt)winkels zijn gebouwd - en nu niet meer als zodanig in gebruik zijn - wel een detailhandelsbestemming hebben gekregen. Op deze manier worden mogelijkheden geboden voor startende detaillisten of detaillisten die een product verkopen voor een klein publiek en waarvoor een winkelpand in een winkelgebied economisch niet haalbaar is. Bovendien kunnen zulke zaken een positieve bijdrage leveren aan het woon- en leefklimaat. Binnen de bestemming detailhandel is het gebruik als woning altijd toegestaan. Behalve een tweetal snackbars komt horeca niet voor in het plangebied. De gronden waarop deze snackbars zijn gesitueerd hebben de bestemming detailhandel gekregen waarbij ten aanzien van Blekerskade 17 en Landstraat 60 is bepaald dat ook het gebruik als snackbar is toegestaan.

Ontwikkelingslokaties

Een klein aantal lokaties in het plangebied komt voor herontwikkeling in aanmerking. Het betreft hier zowel (sinds kort) braakliggende als naar verwachting op termijn vrijkomende lokaties. Voor een deel zijn het gronden waarvan de toekomstige invulling in grote lijnen vastligt. Aan die gronden kan derhalve nu direct de bestemming "Wonen" worden gegeven. De stedenbouwkundige randvoorwaarden (rooilijnen en bouwhoogten) zijn in het bestemmingsplan vastgelegd. Het betreft de volgende lokaties:

- **Popelmanslaan naast nr. 3;** één of twee woningen.
Op deze plaats hebben in het verleden twee kleine woningen gestaan. Het terrein is op dit moment in gebruik als parkeerterrein voor de circa acht auto's. Stedenbouwkundig wordt het

verantwoord geacht een bebouwingmogelijkheid voor twee kleine of één wat ruimere woning te creëren.

- **Baansingel 5 t/m 44 en Korte Vondelstraat 2 t/m 6**

Medio 1999 werd duidelijk dat de oude woningen aan de Baansingel gesloopt zouden moeten worden en zullen worden vervangen door nieuwbouw. Naar de huidige inzichten zullen de nieuwe woningen dieper worden dan de oude. Dat betekent dat de bouwgrenzen hetzij aan de voorzijde hetzij aan de achterzijde zijn verschoven. Ook is de bouwhoogte aangepast. Op beide hoeken van de Korte Vondelstraat en de Baansingel wordt om stedenbouwkundige redenen een hoogte-accent wenselijke geacht. De westelijke hoek is gelegen in dit bestemmingsplan. De bouwhoogte wordt gesteld op maximaal 14,50 m= meter.

Enkele andere lokaties zijn thans nog in gebruik als school of voor een andere openbare functie. Overeenkomstig het huidige gebruik hebben de gronden de bestemming "Maatschappelijk doeleinden" gekregen. Wanneer te zijner tijd het huidige gebruik wordt beëindigd kan de bestemming "Maatschappelijk doeleinden" worden gewijzigd in "Wonen". Het vorenstaande geldt ook voor de sportschool SSS en het Inkorfcentrum aan de Tesselschadestraat resp. Blekerslaan met als enige verschil dat die gronden de bestemming "Sport en recreatie" hebben gekregen. De daarvoor in aanmerking komende gronden zijn op de plankaart aangeduid als "wijzigingsgebied". In de voorschriften is bepaald dat de bestemming kan worden gewijzigd in "Wonen". De in artikel 23 van de planvoorschriften genoemde procedure dient dan in acht te worden genomen. Daarmee zijn de belangen van derden gewaarborgd.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn aangegeven op tekening nr. 24.737 (bestemmingen en renvooi) en tekening 24.738 (bouwhoogten). De bebouwingmogelijkheden zijn geënt op de thans aanwezige bebouwing. Daar waar het stedenbouwkundig verantwoord wordt geacht, is de maximum bouwhoogte enigszins verruimd.

In het plangebied zijn de volgende "wijzigingsgebieden" aangeduid:

1. **Sportschool SSS (Tesselschadestraat) en Inkorfcentrum (Blekerslaan)**

Op het terrein gelegen tussen Tesselschadestraat en de Blekerslaan bevinden zich de sportschool SSS en het inkorfcentrum. Voorlopig wordt er van uitgegaan dat deze functies hier gehandhaafd zullen blijven. Hiertegen bestaat ook geen bezwaar. Enkele jaren geleden is onderzocht of deze gronden samen met de gronden waarop het voormalige kantoor van de sociale dienst staat, een nieuwe invulling zouden kunnen krijgen. Dat plan is toen niet doorgegaan en het is niet waarschijnlijk dat dat plan op afzienbare termijn zal worden gerealiseerd. Het pand Tesselschadestraat 1 (voormalig kantoor sociale dienst) is immers ingrijpend verbouwd ten behoeve van studentenhuisvesting en kantoren.

Omdat het niet is uitgesloten dat op de gronden van het Inkorfcentrum en de sportschool SSS een kleiner woningbouwplan kan worden ontwikkeld, is ook dit gebied aangeduid als wijzigingsgebied.

2. **Lokatie Blekerskade 12**

Het pand is in gebruik bij het HBOV, als kinderdagverblijf en als onderwijsvoorziening ten behoeve van volwassenen. Op langere termijn is een functiewijziging te verwachten.

3. **Blekerskade 11 (Petrus Canisius College)**

In de onderwijswereld tekent zich een ontwikkeling af naar concentratie van scholen op één lokatie. Ook het Petrus Canisius College onderzoekt de mogelijkheden tot concentratie. Hoe de uitkomst van dat onderzoek zal luiden, is niet bekend maar in het bestemmingsplan wordt in ieder geval de mogelijkheid geopend om de bestemming te wijzigen in "Wonen".

4. **Lokatie voormalig Elisabeth ziekenhuis (Van Everdingenstraat)**

De lokatie van het voormalige Elisabeth ziekenhuis neemt ten opzichte van de hierboven genoemde lokaties een bijzondere plaats in. Niet alleen qua grootte van het terrein maar ook qua systematiek. De Stichting Westerhout heeft voor het terrein een plan ontwikkeld voor een zorgcentrum en woningbouw waaronder zogenaamde aanleunwoningen. Tevens zullen er op het terrein enkele diensten van het Medisch Centrum Alkmaar gehuisvest blijven. Omdat de invulling nog in de planvormingsfase verkeert, is gekozen voor een uit te werken bestemming "Gemengde bebouwing" waarbinnen de toegelaten functies zijn aangegeven en ten aanzien van de bebouwing de bouwgrenzen en de maximum hoogte is bepaald. Daar

waar het terrein grenst aan de achtertuinen van de woningen is bij het bepalen van de maximum bouwgrens kritisch gekeken naar maximale bouwgrens die ligt over het algemeen op 9 à 10 meter van de erfrens.

In het kader van de uitwerking (artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zullen de bebouwingmogelijkheden verder worden gedetailleerd. Met name aan de noordzijde van het terrein, achter de woningen aan de Van Everdingenstraat en de Costerstraat, zal gelet op de concrete situatie moeten worden bepaald of bebouwing op de bouwgrens stedenbouwkundig aanvaardbaar is en zo ja in welke mate.

Zolang er geen uitwerkingsplan is dat rechtskracht heeft, geldt er een bouwverbod. Vrijstelling van dat bouwverbod is mogelijk maar dan dient de in artikel 23 van de bestemmingsplanvoorschriften beschreven procedure te worden gevolgd.

Op dit moment is een groot deel van het onbebouwde terrein in gebruik bij en in eigendom van het Medisch Centrum Alkmaar (MCA). Daarnaast is in één van de panden aan de Juliana van Stolberglaan de psycho-geriatrische verpleeghuisdependance van de Stichting Westerhout gevestigd. Enkele ziekenhuisfuncties zijn hier nog gevestigd en tevens wordt een relatief groot deel van het terrein gebruikt ten behoeve van het parkeren voor het MCA (ca. 300 parkeerplaatsen). Dit parkeerterrein heeft overigens niet alleen een functie voor de op deze lokatie gevestigde onderdelen van het MCA, waarvan nog enkele op korte termijn zullen worden verplaatst naar de lokatie Wilhelminalaan, maar ook voor de hoofdvesting van het MCA aan de Wilhelminalaan.

Het MCA heeft deze 300 parkeerplaatsen nodig om ook na de onlangs in gebruik gekomen uitbreiding op de Kraakmantuinen te voldoen aan de parkeernorm. Ook bij het bepalen van de grootte van de recent gerealiseerde parkeergarage op het MCA terrein en de deelneming van het MCA in de gemeentelijke parkeergarage onder de Singelgracht is uitgegaan van behoud van 300 parkeerplaatsen op de lokatie voormalig Elisabeth ziekenhuis. Tussen het MCA en het gemeentebestuur zijn hierover afspraken gemaakt.

Het bestuur van het MCA en het bestuur van de aan de Prinses Julianalaan gevestigde Stichting Westerhout zijn een "ruil" van lokaties overeen gekomen. In deze plannen zal het verzorgingstehuis Westerlicht en het verpleegtehuis De Hout verplaatst worden naar het voormalige Elisabeth ziekenhuisterrein. Een deel van de bestaande gebouwen zal worden gesloopt en vervangen worden door nieuwbouw. Het MCA zal de panden van de Stichting Westerhout aan de Prinses Julianalaan in gebruik nemen.

Ten aanzien van de toekomstige functies en bebouwing op het terrein zijn met name de volgende aspecten van belang. Het westelijk deel van het terrein van het voormalige Elisabeth ziekenhuis wordt omsloten door de woonbebouwing langs de Van Everdingenstraat, de Kennemerstraatweg en de Juliana van Stolberglaan. Het MCA zal hiervan gebruik blijven maken, namelijk als parkeerterrein met 300 parkeerplaatsen. Hoewel het parkeerterrein een groot beslag legt op dit deel van het terrein is in beginsel wel bebouwing mogelijk. Niet uitgesloten moet worden, dat op termijn elders parkeerruimte wordt gerealiseerd of dat de parkeernorm wordt verlaagd.

Uitgaande van 300 parkeerplaatsen ten behoeve van het MCA wordt de mogelijkheid geboden een parkeerdek met een hoogte van maximaal 1,50 meter boven het maaiveld. De onderste parkeerlaag dient dus enigszins verdiept te worden aangelegd. Het zicht vanuit de omliggende woningen op de parkeerde auto's kan wellicht door middel van beplanting langs de randen van het terrein worden beperkt.

De ontsluiting van dit parkeerterrein vraagt nog nadere studie.

In een van de schetsplannen van de Stichting Westerhout was bebouwing (woningen) gedacht aan de Bleekersvaart. Dat zou betekenen dat de Van Houtenkade aan het verkeer zou moeten worden onttrokken of zal moeten worden verlegd. Nadere studie heeft uitgewezen dat dat niet wenselijk is. Ofschoon de uit te werken bestemming "Gemengde bebouwing" het handhaven van de huidige Van Houten-kade niet uitsluit is - nu de verkeersfunctie van de Van Houtenkade niet ter discussie staat - aan deze weg weer de bestemming "Verkeersdoeleinden" toegekend. De ontsluiting van het terrein zal primair dienen plaats te vinden via de Van Houtenkade. Het verkeer behoeft dan niet door de woonwijk te rijden maar heeft een directe aansluiting op de Juliana van Stolberglaan.

Tot slot wordt opgemerkt dat een deel van de bebouwing van het voormalige ziekenhuis, te weten het hoofdgebouw met de ingang aan de Van Everdingenstraat en de kapel, bijzondere architectonische waarde heeft en zal als zodanig bij het ontwikkelen van bouwplannen vragen om een zorgvuldige inpassing. Met name de kapel, als belangrijk op zichzelf staand ruimtelijk element, zal een uitgangspunt dienen te zijn bij de verdere ruimtelijke invulling van het gebied. Omdat dit gegeven op diverse manieren kan worden vormgegeven, is op de plankaart geen harde bebouwingsgrens opgenomen, maar zal genoemd ruimtelijk beeld in het kader van het uitwerkingsplan nader worden gedetailleerd.

2.3 De beschrijving van de bestemmingen

Het bestemmingsplan bevat een vijftiental bestemmingen, waarvan de bestemmingen "wonen", "kantoren, wonen toegelaten" en "maatschappelijke doeleinden" als belangrijkste bestemmingen kunnen worden aangemerkt. De bestemmingen zijn geregeld in de artikelen 6 tot en met 20 van de planvoorschriften. In de artikelen 1 tot en met 4 zijn algemene bepalingen opgenomen, waaronder begripsomschrijvingen en algemene bebouwingsvoorwaarden. Artikel 5 bevat de beschrijving in hoofdlijnen. In de artikelen 21 tot en met 26 zijn aanvullende bepalingen opgenomen, waaronder algemene gebruiksbepalingen, vrijstellingsbepalingen, procedurevoorschriften en overgangsbepalingen.

In het onderstaande wordt achtereenvolgens op de te onderscheiden bestemmingen ingegaan.

Beschrijving in hoofdlijnen

De stedenbouwkundige opzet en het overgrote deel van de aan het einde van de negentiende eeuw en de eerste decennia van de twintigste eeuw gerealiseerde bebouwing is thans nog in een redelijk gave vorm aanwezig. Door middel van een beschrijving in hoofdlijnen in dit bestemmingsplan wordt getracht dit stedelijk beeld te bewaren. Dit betekent niet dat het huidige gebruik en de aanwezige bebouwing strikt wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Integendeel het karakter van een buurt wordt niet alleen bepaald door het stratenpatroon, de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte maar ook door de menselijke activiteiten; wonen en werken. Nieuwe ontwikkelingen zijn daarom in beginsel toegestaan mits het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en de woonfunctie in stand blijft. Kortom een vermenging van functies waarbij de nadruk ligt op wonen.

De aanwezige bebouwing veelal met interessante details is het waard om behouden te worden.

Hoewel er geen tekenen zijn dat in het plangebied op grote schaal panden zullen worden gesloopt, wordt het wel wenselijk geacht om daarop voorbereid te zijn en in het bestemmingsplan een toetsingskader op te nemen. De rooilijnen en de bouwhoogten zijn voor nagenoeg het gehele plangebied overeenkomstig de aanwezige bebouwing vastgelegd op twee plankaarten:

"bestemmingen en renvoor" en "bouwhoogten". Voor dit plangebied wordt dit echter niet voldoende geacht om het karakter van de wijk te behouden. Om die reden maakt een hoofdstuk over de beeldkwaliteit onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Daarin worden globale eisen gesteld aan nieuwbouwplannen met het doel het karakter van de buurt te bewaren. Belangrijk voor het beeld van een buurt zijn onder andere: individuele bebouwing of blokken, het aantal bouwlagen, geleding/ge-laagdheid, het materiaalgebruik, de dakvorm en de voortuinafscheidingen.

In hoofdstuk 2.4 van de toelichting worden de karakteristieken per buurt en soms slechts van een deel van een buurt beschreven. Deze dienen als eerste toetssteen voor met name bouwplannen. Dit betekent overigens niet dat ieder plan aan alle gestelde criteria moet voldoen. De welstands- en monumentencommissie heeft bij de beoordeling een belangrijke adviesfunctie.

Wonen

De bestemming "Wonen" is geregeld in artikel 6 van de planvoorschriften. In het eerste lid is bepaald dat de gronden met deze bestemming bestemd zijn voor het wonen waaronder begrepen praktijkruimten. Binnen de bestemming wonen is de woonvorm vrijgelaten. De bestemming wonen is de belangrijkste bestemming; dit heeft te maken met het huidige karakter van het plangebied alsmede met het streven de woonfunctie waar mogelijk te versterken.

Artikel 2.37 bevat een definitie van het begrip praktijkruimte. Het dient te gaan om werkruimtes voor de uitoefening van administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische of daarmee gelijk te stellen beroepen, één en ander als nevenfunctie van het wonen. Om dit laatste te bewerkstelligen, zijn beperkingen gesteld aan de omvang van de praktijkruimte.

In het vierde lid zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de inrichting van de gronden. Hierin is bepaald dat op de gronden hoofdgebouwen, bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en tuinen en erven mogen worden gerealiseerd.

De bebouwingsvoorschriften zijn opgenomen in de leden 4 en 5. Hierin is onder andere geregeld, dat voor het bouwen van hoofdgebouwen de aanwijzingen op de plankaart gelden. Deze aanwijzingen betreffen hoofdzakelijk de bouwgrens, de bouwhoogte en het bebouwingspercentage. Voor het bouwen van bijgebouwen geldt, dat de hoogte maximaal 5.00 meter bedraagt, terwijl de goot- en/of boeihoogte maximaal 3.00 meter bedraagt. Hierdoor is het mogelijk bijgebouwen met een kap te realiseren. Binnen de aparte bestemming "Erven" (art. 16) is bepaald, dat van de gronden met die

bestemming per bouwperceel tot maximaal 30% mogen worden bebouwd, met dien verstande dat het totaal oppervlak aan bijgebouwen maximaal 50 m⁵ bedraagt. Het maximale bebouwingspercentage is overigens lager dan thans als richtlijn wordt gehanteerd. In geval de thans aanwezige bebouwing een groter deel van het erf beslaat dan nu wordt voorgesteld, is het overgangsrecht van toepassing. Op grond van een eerste inventarisatie van de aanwezige bebouwing wordt geconcludeerd dat slechts op enkele plaatsen meer dan 30% van het erf is bebouwd.

Wonen, kantoren toegelaten

Deze bestemming komt voor het overgrote deel overeen met de bestemming "Wonen" in artikel 6 met als verschil dat binnen deze bestemming een vrijstellingsbepaling is opgenomen waarmee naast praktijkruimten als bedoeld in artikel 2.37 ook kantoren (art. 2.38) kunnen worden toegelaten. Het kantoor mag de gehele begane grond van het pand beslaan mits daarnaast de zelfstandige woonfunctie in het pand wordt gehandhaafd.

Deze bestemming is gelegd op vrijwel alle gronden langs de Kennemerstraatweg en de Nieuwlandersingel tot de Blekerskade. Deze over het algemeen grote panden aan de rand van de wijk en voor zover het de Kennemerstraatweg betreft langs één van de belangrijkste verkeersroutes naar het centrum, lenen zich goed voor een combinatie van wonen en werken. Veel panden zijn nu al als zodanig in gebruik. Door de kantoorfunctie te beperken tot de begane grond blijft de woonfunctie voor deze panden in stand. Op enkele plaatsen langs de Kennemerstraatweg hebben de gronden toch de gewone bestemming "wonen" gekregen omdat daarop bebouwing staat waarin de combinatie van kantoor met wonen feitelijk niet mogelijk is. Het betreft de gronden waarop appartementen zijn gerealiseerd.

De bestemming "Wonen, kantoren toegelaten" komt op nog enkele andere plaatsen in het plangebied voor. Het betreft in die gevallen geen bewuste keuze om daar kantoorontwikkeling te stimuleren maar bestaande vormen van gebruik een juridische basis te geven. Hoewel de aanwezigheid van deze kleine kantoren in de woonwijk niet strookt met de gekozen uitgangspunten is de afwijking nu ook weer niet zo ernstig dat deze kantoren wegbestemd zouden moeten worden. Bij gebruikmaking van vrijstellingsbevoegdheid om de begane grond als kantoor te gebruiken, dienen de procedureregels genoemd in artikel 23 in acht genomen te worden.

Kantoren, wonen toegelaten

Artikel 8 bevat een regeling van de bestemming "Kantoren, wonen toegelaten". De gronden die op de plankaart hiervoor zijn aangewezen, zijn bestemd voor kantoren en/of praktijkruimten met woningen. Deze bestemming is hoofdzakelijk gelegd op de gronden gelegen langs de Kennemerstraatweg.

In beginsel hebben slechts de gronden die thans (nagenoeg) volledig als kantoor in gebruik zijn de bestemming "kantoren" gekregen. Aan de Kennemerstraatweg is een beperkte uitbreiding van kantoren voorgesteld. Op het eerste deel van de Kennemerstraatweg zijn van oudsher al veel kantoren gevestigd. Slechts enkele panden no. 29 en 31 zijn thans als woning in gebruik. Hoewel het versterken van de woonfunctie uitgangspunt voor beleid is, blijkt er vanuit het bedrijfsleven vraag naar kleinschalige kantoren op een representatieve lokatie.

Ofschoon de onderhavige panden ook als woning geliefd zijn, wordt gemeend, dat gezien de een concreet verzoek van Makelaardij Van der Borden, nog enige ruimte moet worden geboden voor uitbreiding van kantoren langs de Kennemerstraatweg. Met deze uitbreiding van de kantoorbestemming langs de Kennemerstraatweg is het maximum toelaatbare bereikt. Verdere uitbreiding van kantoren in het plangebied, anders dan als onderdeel van een woonbestemming wordt ongewenst geacht en is derhalve niet mogelijk gemaakt.

In het tweede lid is een bepaling opgenomen met betrekking tot de inrichting van de gronden welke nagenoeg gelijklopend is aan die bij de bestemming "wonen".

In de lid 3 zijn vervolgens de gebruikelijke bouwvoorschriften opgenomen.

Artikel 4 bevat een parkeernorm opgenomen. Daar het voor het overgrote deel bestaande kantoren betreft die niet kunnen uitbreiden, zal de parkeernorm slechts opgelegd kunnen worden wanneer een van de tot nu als woning in gebruik zijnde panden wordt omgezet naar kantoor.

Erfbebouwing wordt in een aparte bestemming "Erven" geregeld (artikel 16).

De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in verband met eerdergenoemd uitgangspunt om de woonfunctie in het plangebied waar mogelijk verder te versterken. Hiertoe is het wenselijk om voor burgemeester en wethouders de bevoegdheid op te nemen de kantoorbestemming in zijn geheel om

te zetten naar de woonbestemming waarbinnen kantoren zijn toegelaten "Wonen, kantoren toegelaten" (art. 7).

In het laatste lid is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere eisen te stellen ten aanzien van de aanleg, omvang en inrichting van parkeer- en groenvoorzieningen.

Maatschappelijke doeleinden

De gronden op de plankaart aangewezen voor "M" zijn bestemd voor sociale, culturele, medische, kerkelijke en onderwijsvoorzieningen. Deze bestemming is gelegd op nagenoeg alle "bijzondere" functies in het plangebied zoals de Kennemerpoortschool, het Petrus Canisius College, en de moskee aan de Troelstrakade. enkele in het plangebied aanwezige scholen, zoals de panden Costerstraat 26 en 28, de basisschool aan de P.J. Troelstrakade, de panden Blekerskade 11 en 12 en de Tesselschadeschool.

De voorschriften met betrekking tot de inrichting van gronden en het bouwen van hoofdgebouwen zijn nagenoeg gelijklopend aan die in voorgaande artikelen. Met betrekking tot bijgebouwen is aangevuld dat maximaal 5% van het buiten het bouwvlak gelegen bestemmingsgedeelte hiervoor mag worden aangewend, terwijl de hoogte maximaal 5 meter en de goot- en/of boeihoogte maximaal 3 meter mag bedragen.

In lid 6 is, evenals bij andere bestemmingen, de bepaling opgenomen dat de benodigde parkeervoorzieningen op eigen terrein dan wel in de directe omgeving moeten worden gerealiseerd. In lid 7 en volgende zijn vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Allereerst is in lid 7 voor burgemeester en wethouders de bevoegdheid opgenomen vrijstelling te verlenen voor het bouwen van dienstwoningen met bijbehorende bijgebouwen. Bij dienstwoningen kan ook worden gedacht aan de eerder in Alkmaar gerealiseerde "schoolwoningen"; deze worden noodzakelijk geacht om vandalisme bij scholen te voorkomen.

In lid 8 is de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemming "wonen".

Detailhandel

In artikel 10 is de bestemming detailhandel geregeld. Deze gronden zijn bestemd voor winkels, praktijkruimten en/of woningen. Op de verdiepingen dienen de woningen te worden gehandhaafd. De bestemming detailhandel is hoofdzakelijk gelegd op het buurtwinkelcentrum op de hoek Willem de Zwijgerlaan / N.G. Piersonstraat. Voor het overige komt de bestemming detailhandel slechts incidenteel voor in het plangebied. Het betreft dan voornamelijk panden die destijds als buurtwinkel zijn gebouwd. Ook panden die thans niet meer voor detailhandel in gebruik zijn, hebben zij in beginsel die bestemming wel gekregen. Die panden kunnen een functie vervullen voor winkels voor een klein publiek. Voor de omgeving kunnen deze winkels een positieve bijdrage leveren omdat hiermee het beeld van een "steriele woonwijk" kan worden tegengegaan. Overigens is het uitgangspunt om winkelvoorzieningen zo veel mogelijk te concentreren in bestaande winkelgebieden; het bestemmingsplan biedt derhalve geen mogelijkheden voor uitbreiding van detailhandel.

Snackbars worden beschouwd als een bijzondere vorm van detailhandel. Omdat snackbars voor de omgeving hinder kunnen veroorzaken, niet zozeer door de exploitatie van de snackbar zelf maar door de uitstralingseffecten, staat het bestemmingsplan slechts snackbars toe op de plaatsen waar nu reeds een snackbar is gevestigd; Landstraat 60 en Blekerskade 17.

Lid 4 bevat een bepaling met betrekking tot de inrichting van de gronden, terwijl in de leden 5 en 6 de gebruikelijke bouwvoorschriften zijn opgenomen.

Artikel 7 bevat een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders. Evenals in voorgaande artikelen hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid gekregen de bestemming detailhandel te wijzigen in de bestemming "Wonen" als bedoeld in artikel 6. De wijzigingsbepalingen zijn gelijklopend aan die in voorgaande artikelen.

Tenslotte is ook in dit artikel opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere eisen te stellen ten aanzien van de aanleg, omvang en inrichting van parkeer- en groenvoorzieningen.

Gemengde bebouwing

De bestemming "Gemengde bebouwing" is alleen gegeven aan de gronden van het voormalige Elisabethziekenhuis tussen de Juliana van Stolberglaan de Van Everdingenstraat/Costerstraat. Deze bestemming is globaal en dient uitgewerkt te worden. Door het in lid 3 opgenomen bouwverbod zal eerst een uitwerkingsplan rechtskracht moeten hebben voordat bouwvergunning kan worden verleend. In het vijfde lid is vrijstelling van deze bepaling opgenomen, maar dan zal en procedure dienen te worden gevoerd en zullen gedeputeerde staten vooraf een verklaring van geen bezwaar moeten afgeven.

In het vierde lid zijn uitwerkingsregels opgenomen waaronder parkeernormen en de eis om ten behoeve van het Medisch Centrum Alkmaar 300 parkeerplaatsen te handhaven. Van deze bepaling kan overigens weer vrijstelling worden verleend indien het MCA elders in de parkeerbehoefte kan voorzien.

Gelet op het grote aantal parkeerplaatsen dat naar alle waarschijnlijkheid moet worden aangelegd om te voldoen aan de parkeereis van het MCA en de op deze lokatie gevestigde en toekomstige functies zijn ondergrondse parkeervoorzieningen en parkeerdekken tot een hoogte van 1,50 m' toegestaan.

Bedrijfsdoeleinden

De gronden welke op de plankaart zijn aangewezen voor bedrijfsdoeleinden (artikel 12) zijn bestemd voor ambachtelijke, opslag- en groothandelsbedrijven en/of voor woningen. De bedrijven zijn slechts toegelaten voor zover deze voorkomen in de milieucategorieën 1 en 2. van de in artikel 21 opgenomen Staat van Inrichtingen. In dit verband wordt ook verwezen naar de paragraaf milieu. De verdiepingen van de panden zijn alleen bestemd voor wonen.

De bestemming komt maar beperkt en verspreid in het plangebied voor.

Het derde lid bevat bepalingen met betrekking tot de inrichting van gronden terwijl in het vierde en vijfde lid bouwvoorschriften zijn opgenomen. Deze bepalingen zijn gelijklopend aan die bij andere bestemmingen waarbinnen bebouwing is toegestaan.

In de leden 6 tot en met 10 zijn vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Lid 6 bevat voor burgemeester en wethouders de bevoegdheid vrijstelling te verlenen voor het toelaten van bedrijven die niet zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen. De vrijstelling wordt evenwel slechts verleend indien de hinder- en milieu-aspecten vergelijkbaar zijn met die van bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn af te wijken van een advies van de Regionale Inspectie Milieuhygiëne of een andere vergelijkbare instelling, dan dient eerst een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten te worden ontvangen alvorens overgegaan kan worden tot het verlenen van de vrijstelling.

Evenals in voorgaande artikelen, bevat lid 9 de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om de bestemming te wijzigen in een woonbestemming.

Sport en recreatie

In artikel 13 is geregeld dat deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van sport en recreatie. Deze bestemming is gelegd op de panden van sportschool SSS (Tesselschadestraat) en het inkorcentrum (Blekerslaan).

Met betrekking tot de inrichting van de gronden (lid 2), de bouwvoorschriften (de leden 3 en 4), vrijstelling voor dienstwoningen (lid 6), de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om de bestemming te wijzigen in een woonbestemming (lid 7) en de bevoegdheid om nadere eisen te stellen (lid 10), wordt verwezen naar voorgaande artikelen.

Garageboxen

Artikel 14 regelt dat de gronden op de plankaart met deze bestemming bestemd zijn voor de stalling van voertuigen en/of bergruimte voor huishoudelijke doeleinden. In artikel 19 (gebruiksbepalingen) is overigens het gebruik van garageboxen ten behoeve van bedrijfsdoeleinden expliciet uitgesloten. Garages die zijn gesitueerd op het erf behorende bij een woning of kantoor worden beschouwd als bijgebouw en vallen binnen de bestemming "Erven" (art 16). De bestemming garageboxen is derhalve alleen gelegd op blokjes van aaneen gebouwde garages.

Als bouwvoorschriften zijn opgenomen een verwijzing naar de aanwijzingen op de plankaart, en de bepaling dat de hoogte maximaal 5 meter en de goot- en/of boeihoogte maximaal 3 meter mag bedragen. Voor zover op de plankaart geen bebouwingspercentage is opgenomen, is in artikel 4.2 bepaald, dat de bouwvlakken geheel bebouwd mogen worden.

Tuinen

De bestemming "Tuinen" (artikel 15) geldt voor voortuinen van woningen en kantoren en voor enkele bijzondere tuinen zoals de binnenduin van het hofje aan de Steijnstraat en de tuin aan de Van Everdingenstraat.

Om parkeren in voortuinen te voorkomen is in artikel 22 expliciet bepaald dat het verboden gronden met de bestemming "Tuinen" te gebruiken als parkeerplaats.

Erven

Artikel 16 bevat voorschriften ten aanzien van de bestemming "Erven".

Binnen de bestemming "Erven" is bepaald, dat van de gronden met die bestemming per bouwperceel tot maximaal 30% mogen worden bebouwd, met dien verstande dat het totaal oppervlak aan bijgebouwen maximaal 50 m² bedraagt. Het maximale bebouwingspercentage is overigens lager dan thans als richtlijn wordt gehanteerd. In het vijfde lid is een vrijstellingsmogelijkheid voor burgemeester en wethouders opgenomen wat betreft het maximum bebouwingspercentage. Vrijstelling tot 50% van de gronden met de bestemming "Erven" is afhankelijk van de concrete situatie mogelijk.

Voor het bouwen van bijgebouwen geldt, dat de hoogte maximaal 5.00 meter bedraagt, terwijl de goot- en/of boeihoogte maximaal 3.00 meter bedraagt. Hierdoor is het mogelijk bijgebouwen met een kap te realiseren.

Burgemeester en wethouders hebben verder de bevoegdheid vrijstelling te verlenen voor het oprichten van een praktijkruimte op gronden met de aanduiding "erven" (lid 6).

De maximum grootte bedraagt 60 m² wat overeenkomt met de maximale oppervlakte van een praktijkruimte in het hoofdgebouw. In beginsel wordt de vrijstelling slechts verleend indien de totale oppervlakte van de praktijkruimte(n) in hoofdgebouw en/of bijgebouw niet meer dan 60 m² bedraagt. In het 7de lid is een vrijstellingsbepaling opgenomen voor het bouwen van parkeerdekken. Het is niet waarschijnlijk, dat bij normale woningen de behoefte aan een parkeerdek zal bestaan, maar omdat deze bestemming ook geldt voor erven bij kantoren en binnen de bestemming "Wonen" ook appartementen voorkomen, kunnen worden gerealiseerd is deze vrijstelling opgenomen om een parkeerdek niet bij voorbaat uit te sluiten.

Nutsvoorzieningen

Deze bestemming, geregeld in artikel 17, komt slechts incidenteel in het plangebied voor. De gronden zijn bestemd voor bouwwerken ten behoeve van onder andere het transport en/of de levering van gas, water en elektriciteit en telecommunicatie.

Op de gronden mogen bouwwerken worden opgericht met een hoogte van maximaal 3 meter. Verspreid in de wijk staan onder andere nog transformatorgebouwtjes die zo klein zijn dat zij nauwelijks op de plankaart kunnen worden aangegeven. Bovendien staan die nutsgebouwtjes op gronden met verschillende bestemmingen. Om die reden is in artikel 4 een algemeen bouwvoorschrift en een vrijstellingsbepaling opgenomen voor bouwwerken en gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Groenvoorzieningen

In artikel 18 is geregeld dat de gronden op de plankaart aangewezen voor groenvoorzieningen bestemd zijn voor plantsoenen, bermen en recreatief medegebruik. Deze bestemming is gelegd op enkele plantsoenen en gronden langs de waterlopen in het plangebied.

In lid 2 is de inrichting van deze gronden geregeld. Op de gronden zijn toegelaten bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende bebouwing en infohavens, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter terwijl de hoogte voor verkeerstechnische voorzieningen ten hoogste 10 meter bedraagt.

Verkeersdoeleinden

Artikel 19 regelt vervolgens de bestemming verkeersdoeleinden. Deze bestemming is gelegd op in beginsel alle openbare wegen, met dien verstande dat zgn. achterpaden hiervan uitgezonderd zijn; deze zijn doorgaans binnen de bestemming "Erven" gebracht. De gronden zijn bestemd voor de aanleg van rijwegen waaronder begrepen fiets- en voetpaden, bermen, parkeerstroken of -vakken, infohavens, bushalteplaatsen, speelterreinen en groenvoorzieningen. In lid 2 is de inrichting van

deze gronden geregeld, terwijl in lid 3 een bouwvoorschrift is opgenomen. Deze is gelijkloidend aan die in voorgaande artikelen.

Water

Artikel 20 regelt de bestemming water. Deze gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding, de scheepvaart (hoewel die in het plangebied niet waarschijnlijk is) alsmede voor recreatief medegebruik. Deze bestemming is gelegd op het in het plangebied aanwezige water te weten: de Singelgracht, het water langs de Blekerskade en het water langs de Troelstrakade.

Het tweede lid regelt de inrichting van de gronden met deze bestemming. Binnen de bestemming kunnen onder meer weg- en waterbouwkundige kunstwerken en voorzieningen ten behoeve van de scheepvaart worden gerealiseerd, met dien verstande dat in het derde lid geregeld is dat de hoogte van deze voorzieningen maximaal 5 meter bedraagt.

2.4 Beschrijving architectonische kwaliteit

De plaats in het bestemmingsplan

In dit hoofdstuk wordt allereerst een korte algemene beschrijving gegeven van de belangrijkste bouwstijlen die in het plangebied voorkomen. In de volgende paragrafen worden per buurt of gedeelte daarvan de belangrijkste kenmerken van de architectuur van de bebouwing beschreven. Uit deze beschrijving kan per buurt met een samenhangende architectuur en stedenbouwkundige structuur een *karakteristiek* wordt gedistilleerd. Hierin ligt de relatie met hoofdstuk 2.5 "Beeldkwaliteit" en de "Beschrijving in hoofdlijnen" die is opgenomen in artikel 5 van de voor-schriften.

De beschrijving van de bestaande panden is noodzakelijk om interessante details in de architectuur vast te leggen.

De *karakteristiek* kan voor de architect van een bouwplan een hulpmiddel zijn in de ontwerp-fase en voor de welstands- en monumentencommissie een toetssteen zijn.

Inleiding

Wie het gebied van het bestemmingsplan Achtermeer doorwandelt, ziet dat er in de verschillende buurten een verschillende architectuur tot stand is gekomen. Het gaat echter bijna allemaal om "jongere bouwkunst", dat wil zeggen uit gebouwen die tot stand gekomen zijn in de periode 1850-1940. Met name in het tijdvak 1890-1940 is in de Achtermeer veel gebouwd. In het desbetreffende tijdvak zijn er verschillende bouwstijlen te onderscheiden, die deels na elkaar, maar deels ook gelijktijdig, werden toegepast.

Rond 1890 was de *neorenaissance* geliefd. Deze baseerde zich voornamelijk op de 17de-eeuwse renaissance voorbeelden uit eigen land. Vandaar dat trapgevels, vaak versierd met blokjes of banden natuursteen, zo geliefd waren, evenals de eenvoudiger tuitgevels. Een ander veel toegepast element is het siermetselwerk in verschillende patronen of kleuren, bij voorbeeld in de boogvullingen boven de ramen. Aanvankelijk was er in Alkmaar sprake van een bonte kleurige variant van de neorenaissance, later met een rustiger karakter.

Terwijl sommige architecten tot aan de Eerste Wereldoorlog in een late neorenaissance stijl bleven bouwen - rijke voorbeelden daarvan zijn met name in het Emmastraatkwartier, eenvoudige in het Landstratenkwartier waar te nemen - kwamen er in het begin van de 20ste eeuw ook modernere bouwstijlen voor. Bij voorbeeld de *Jugendstil* met zijn golvende lijnvoering en het strakkere *traditionalisme*, waarbij vaak 18de-eeuwse voorbeelden op een eigen, rustige wijze verwerkt werden. Ook deze stijlen vindt men in de Achtermeer terug. Tot de bijzondere elementen, die speciaal in de villabouw van het begin van de 20ste eeuw geliefd waren, behoorden de in houten vakwerk uitgevoerde geveltoppen.

Rond 1920 wordt er in Alkmaar een nieuwe bouwstijl geïntroduceerd, die tot 1940 in zwang zal blijven: de *Amsterdamse School*. Deze bouwstijl, al rond 1913 in Amsterdam tot ontwikkeling gekomen, wordt o.a. gekenmerkt door een bijzondere aandacht voor metselverbanden. Veel aandacht werd besteed aan de voordeuren: voordeuren met luifels en voordeuren met een halfronde bovenzijde en glas-in-lood ramen rondom komen in die tijd veel voor. Opmerkelijk is dat vooral de latere architectuur van de Amsterdamse School, in de jaren '30, een sterke horizontale werking heeft. Dit in tegenstelling tot bouwstijlen eerder in de eeuw. Meer luxueuze voorbeelden van Amsterdamse School architectuur staan in de Lyceumbuurt, meer eenvoudige in Oud-Rochdale en de buurt ten oosten en ten zuiden van het Overdiepad.

De beschrijving van de voor de beeldkwaliteit bepalende kenmerken van de panden vindt plaats per buurt. De volgende buurten worden onderscheiden:

- I Emmastraatkwartier de hoofdstraten algemeen.
 - Ia Emmastraat (noordelijk deel, oostzijde), Steijnstraat.
 - Ib Emmastraat (noordelijk deel, westzijde), Van Everdingenstraat (westelijk deel).
 - Ic Nieuwlandersingel en Hofdijkstraat (westzijde).
 - II Toussaintstraat.
 - III Tesselschadestraat/Roemer Visscherstraat.
 - IV Costerstraat.
- Landstratenkwartier.
Overdiepad.
Lyceumbuurt.
Oud-Rochdale I en II.

Emmastraatkwartier

gebied I **Hoofdstraten (algemeen): Kennemerstraatweg/ westelijk deel Nieuwlandersingel/ Emmastraat (het midden- en zuidelijk deel), Paul Krugerstraat en Van Everdingenstraat (oostelijk deel)**

Kenmerken

- * Langs de hoofdstraten worden slechts enkele geheel vrijstaande huizen aangetroffen. Veel talrijker zijn de aaneengesloten gebouwde panden. Naast individueel vormgegeven panden komen ook op diverse plaatsen gekoppelde panden voor of korte stroken gelijk ontworpen huizen.
- * Het merendeel van de panden langs de hoofdstraten telt twee bouwlagen onder één kap. Dat geldt ook voor de twee r.k. meisjesscholen in het gebied en voor het hoofdgebouw van het r.k. Elisabeth-ziekenhuis. Maar er zijn ook verschillende panden, die slechts één bouwlaag onder een kap tellen. Met name langs de Kennemerstraatweg.
- * Vooral langs de randen, Nieuwlandersingel en Kennemerstraatweg, maar ook aan de Emmastraat komt een aantal panden voor die een souterrain hebben. Daardoor werd niet alleen meer ruimte, maar ook meer monumentaliteit verkregen.
- * De verdiepingshoogte was in de jaren vóór 1920 aanmerkelijk hoger dan thans gebruikelijk is. Dat geldt vooral voor de huizen van de welgestelden. Het is vooral deze verdiepingshoogte (3,50 tot 4 meter) die mede het karakter van de architectuur uit de tijdvakken vóór 1920 bepaalt.
- * Wat opvalt is de grote variatie aan gevelvormen, die goed bewaard gebleven is. Naast allerlei rechte gevels, afgesloten door een kroonlijst of balustrade, komen er verschillende soorten topgevels voor; puntgevels, tuitgevels, trapgevels, al of niet voorzien van extra versieringen in de vorm van kleine obeliskken, klauwstukken, frontons en bollen.
- * Sommige toppen hebben een chalet-dak afwerking gekregen met randen van uitgezaagd houtwerk, andere zijn voorzien van houten vakwerk. Wanneer deze houten topafwerkingen gaaf zijn, geven ze, het pand een rijk aanzien. Hier en daar ziet men huizen die als extra accent een torentje hebben. Met name bij verschillende huizen langs de Kennemerstraatweg, de Nieuwlandersingel, en de Emmastraat.
- * De geleding van het merendeel der panden is verticaal. Dat geldt zowel voor de panden in neorenaissance stijl, als voor de panden gebouwd in Jugendstil en het traditionalisme. Deze verticale geleding wordt bewerkstelligd door verschillende factoren. Met name de verticale werking van de vensters (meer hoog dan breed) speelt mee. Maar van belang zijn in dit verband ook de reeds genoemde grote hoogtematen van de verdiepingen en de talloze topgevels en torentjes. Alleen het karakter van de Amsterdamse School panden is vaak horizontaal. Dat horizontale karakter wordt dan bewerkstelligd door het feit, dat er van de vensters een sterk horizontale werking uitgaat (o.a. door de toepassing van horizontale raamroeden). Maar ook door het feit, dat er sprake is van lijstgevels met ver uitstekende doorlopende goten.
- * De dakhelling ligt tussen de 45 en de 60 graden. De dakvormen verschillen sterk. Naast zadeldaken en mansardedaken werden er schilddaken en daken met een wolfseind toegepast. Ook hebben tal van huizen een samengestelde kap. Soms staat er op de nok een bekroning in de vorm van een piron.
- * Soms steken de daken ver uit over de gevel. Dit ziet men zowel rond 1900 bij daken die een chalet-afwerking kregen, als bij panden in Amsterdamse School-stijl.
- * Voor het merendeel van de buitenmuren is rode bakstenen gebruikt. Bovendien zijn er panden met muren, geheel uit gele baksteen opgetrokken. Enkele panden uit de tijd van Jugendstil en traditionalisme zullen van begin af aan gepleisterd zijn geweest in een lichte kleur.
- * De daken zijn een enkele keer belegd met leien. Maar doorgaans werden ze gedekt met dakpannen. Soms koos men voor rode, soms voor grijze (gesmoorde) pannen. Zo ziet men langs de Kennemerstraatweg veel panden met grijze dakpannen, terwijl het langs de Emmastraat opvalt dat er veel gebruik gemaakt is van rode dakpannen. Voor sommige panden werden combinaties van rode en blauwe pannen ontworpen. Naast gewone hollandse dakpannen werden ook wel tuile du nord en boulet pannen toegepast. Al deze verschillende soorten dakbedekking komen op de daken van het Emmastraatkwartier voor.

- * Met name in de periode rond de eeuwwisseling werd er van goten, die vanaf de straatzijde goed zichtbaar waren, veel werk gemaakt. Sommige hebben fraai geprofileerde boeidelen, anderen rusten op mooi bewerkte consoles. In sommige periodes had men een voorkeur voor ver naar voren springende goten. O.a. tijdens de Jugendstil in het begin van de 20ste eeuw en tijdens de Amsterdamse School in de periode tussen de wereldoorlogen.
- * Vermeldenswaard is de vormgeving van de tuinhekken van de voortuinen. In de periode rond 1900 werden naast meer traditionele ijzeren hekken ook diverse tuinhekken geplaatst die duidelijk de vormtaal van Jugendstil en traditionalisme laten zien. In die tijd was het gebruikelijk, dat de architect van een pand tevens het ontwerp voor het tuinhek tekende. Een en ander maakte dat pand en tuinhek aan de voorzijde goed op elkaar afgestemd werden.
- * Goede voorbeelden van tuinhekken die rond 1905-1915 modern waren worden aangetroffen aan het eind van de Emmastraat en bij de Nieuwlandersingel. Goede voorbeelden van meer traditionele tuinhekken, zoals die rond 1900-1915 in zwang waren, vindt men in het begin van de Emmastraat, tussen Kennemerstraatweg en de Prins Hendrikstraat. In de periode van de Amsterdamse School werden de voortuinhekken lager en anders van vorm. Maar ook hier was het tuinhek een onderdeel van het ontwerp.

deelgebied Ia Emmastraat (noordelijk deel, oostzijde), Nieuwlandersingel (tot de Blekerskade), Steijnstraat.

Naast de eerder genoemde algemene kenmerken wordt de verschijningsvorm in deze straten ook bepaald door de vele panden in kleurige bonte neorenaissance stijl, die des Alkmaarse architect J. Balder hier tussen 1905 en 1915 bouwde.

- * kleurige baksteen en kunststeen toegepast voor banden en randen (geel, grijs, oranje)rood)
- * kleurige vulling in de bogen boven ramen en deuren, onder andere bestaande uit tweekleurige geglazuurde tegeltjes (geel/blauw)

deelgebied Ib Emmastraat (noordelijk deel, westzijde), Nieuwlandersingel (tussen Emmastraat en Hofdijkstraat), Hofdijkstraat (westzijde), Van Everdingenstraat (westelijk deel).

Ook hier worden, naast de reeds genoemde kenmerken, ook enkele meer specifieke kenmerken aangetroffen. Deze hangen samen met het feit, dat de verschijningsvorm van het gebied sterk wordt bepaald door diverse panden die de Alkmaarse architecten Leguit en Ooms hier bouwden. Enerzijds valt de rustige variant van de neorenaissance hier op, anderzijds de voorliefde voor de toepassing van veel houtwerk (o.a. houten vakwerk) aan de geveltoppen. Ook de grote variatie aan ijzeren muurankers in allerlei fantasievormen is opmerkelijk.

deelgebied Ic Nieuwlandersingel (westelijk van de Hofdijkstraat) en Hofdijkstraat (westzijde).

In grote lijnen gelden hier de kenmerken die reeds eerder genoemd zijn. Maar er zijn ook enkele meer specifieke kenmerken. Deze hangen samen met het feit, dat de verschijningsvorm van het gebied sterk wordt bepaald door de Jugendstil panden die de Alkmaarse architect E. Kalverboer langs de Nieuwlandersingel bouwde. Daarbij valt de toepassing van gladde heldergele steen in combinatie met gladde oranje steen (zogenaamde verblendsteen) op.

- * Deze heldere kleuren zijn overigens alleen aan de straatgevels te vinden, achter is gewone rode baksteen gebruikt. De individueel ontworpen panden, die tezamen een monumentale rij vormen, zijn kort na elkaar in het begin van de 20ste eeuw getekend. Kalverboer had kennelijk in deze tijd ook een voorkeur voor rode geglazuurde tuile du nord pannen, want het is dit type, dat het meest op de panden voorkomt.
- * Niet alleen de keuze van de bouwmaterialen, ook de asymmetrische gevelopbouw is karakteristiek voor de Jugendstil. Andere Jugendstil details bemerkt men bij de deuren met hun golvende lijnen en bij de ramen met hun golvende plantenmotieven. Tot de bijzonderheden van de huizen aan de Nieuwlandersingel behoren bovendien de fraai betegelde portieken, die elders in Alkmaar niet op deze schaal gerealiseerd zijn.
- * De architectuur van de westzijde van de Hofdijkstraat sluit nauw aan bij die langs de Nieuwlandersingel door de keuze van het bouw materiaal van de voorgevel heldere oranje verblendsteen, afgewerkt met een rand waarin heldergele steen voorkomt.

II TOUSSAINTSTRAAT

- * De bebouwing aan beide zijden van de Toussaintstraat wordt gekenmerkt door een aaneengesloten rij woningen, die soms afzonderlijk maar merendeels in kleine reeksen, opgetrokken zijn. Tezamen vormden deze kleine samenhangende straatwanden.
- * De woningen bestaan uit twee bouwlagen onder één kap. Zij zijn voorzien van een forse geprofileerde kroonlijst.
- * De geleding van de gevels der woningen is verticaal. Deze verticale werking der gevels wordt vooral bewerkstelligd door de vensters met bovenlichten, die meer hoog dan breed zijn. De meest gebruikelijk gevelindeling van de afzonderlijke huizen op de begane grond is: deur met bovenlicht - venster met bovenlicht, op de verdieping ziet men drie identieke vensters naast elkaar.
- * De dakhelling van de woningen ligt tussen de 40 en 60 graden.
- * Rode baksteen in waalformaat is het meest voorkomende bouw materiaal voor de voorgevels der huizen.
- * Vele daken zijn gedekt met grijze (gesmoorde) gebakken hollandse- of kruispannen.
- * Voor wat betreft de lijstgevelwoningen is het opmerkelijk hoeveel zorg er bij de overigens tamelijk eenvoudige architectuur werd besteed aan de gootlijsten langs de dakrand. Deze gootlijsten bestaan vaak uit zeer brede geprofileerde boeidelen. Daarnaast komen er ook panden voor waar sprake is van smalle geprofileerde boeidelen rustend op een lijst van siermetselwerk.

III TESSELSCHADESTRAAT/ROEMER VISSCHERSTRAAT

- * De bebouwing wordt gekenmerkt door individuele huizen, die soms afzonderlijk maar merendeels in kleine reeksen, opgetrokken zijn. Tezamen vormen deze kleine reeksen samenhangende straatwanden.
- * De woningen bestaan uit twee bouwlagen onder een kap. Zij zijn deels voorzien van een kroonlijst, deels van een puntgevel.
- * De geleding van de gevels - zowel de lijstgevelhuizen als de topgevelhuizen - is verticaal. Deze verticale werking van de gevels wordt vooral bewerkstelligd door de vensters met bovenlichten, die meer hoog dan breed zijn.
- * De dakhelling van de woningen ligt tussen de 40 en 60 graden.
- * Rode baksteen in waalformaat is het meest voorkomende bouw materiaal voor de gevels.
- * De daken zijn overwegend gedekt met rode gebakken dakpannen, een veel gebruikt type is de kruispan.
- * Voor wat betreft de lijstgevelwoningen is er nogal wat zorg besteed aan de gootlijsten langs de dakrand. Kenmerkend zijn gootlijsten die smalle boeidelen laten zien, rustend op een lijst van siermetselwerk.

IV COSTERSTRAAT

- * De bebouwing wordt gekenmerkt door woningen, opgetrokken in kleine reeksen, met een enkel individueel pand ertussen. Tezamen vormen de kleine reeksen en de individuele panden samenhangende straatwanden.
- * De woningen bestaan uit twee bouwlagen onder een kap. Het gaat merendeels om lijstgevels, met ertussen enkele in de tijd oudere puntgevels.
- * De geleding van de gevels van de huizen is overwegend horizontaal. Deze horizontale werking der gevels wordt vooral bewerkstelligd door de brede vensters met bovenlichten.
- * De dakhelling van de woningen ligt tussen de 40 en 60 graden.
- * Sommige panden zijn opgetrokken in rode baksteen, maar er is ook nogal wat gele baksteen gebruikt. Deze werd in de jaren '20 regelmatig door Amsterdamse School architecten toegepast.
- * Vele daken zijn belegd met grijze gebakken dakpannen. Naast hollandse pannen is tuile du nord veel toegepast.
- * De goten springen vaak ver naar voren en zijn voorzien van smalle boeidelen.
- * Er is sprake van vele gemetselde voortuinafscheidingen.

LANDSTRATENKWARTIER

- * De bebouwing van het Landstratenkwartier wordt gekenmerkt door hoeveelheden kleine woningen, die merendeels in kleine reeksen opgetrokken zijn. Tezamen vormden deze kleine reeksen samenhangende straatwanden.
- * De woningen bestaan uit een bouwlaag met kap. In sommige straten overheersen huizen met topgevels (zowel tuitgevels, als mansardegevels met tuit als eenvoudige puntgevels komen voor), in andere straten is sprake van afwisselend topgevels en lijstgevels.
- * De geleding van de gevels is verticaal, dat geldt zowel voor de topgevelwoningen als voor de lijstgevelwoningen. Deze verticale werking der gevels wordt vooral bewerkstelligd door de vensters met bovenlichten, die meer hoog dan breed zijn. De meest gebruikelijk gevelindeling op de begane grond is: deur met bovenlicht en twee vensters met bovenlicht.
- * De dakhelling van de woningen varieert tussen de 40 en 60 graden. Bij de tuitgevelwoningen is 60 graden gebruikelijk.
- * Rode baksteen in waalformaat is het meest voorkomende bouw materiaal voor de voorgevels.
- * Vele daken, zowel de zadeldaken als mansarde daken, zijn gedekt met rode gebakken hollandse dakpannen (oorspronkelijk was er sprake van oud-hollandse pannen, maar thans ziet men ook verbeterde hollandse pannen).
- * Voor wat betreft de lijstgevelwoningen is het opmerkelijk hoeveel zorg er bij de overigens zo eenvoudige architectuur werd besteed aan de gootlijsten langs de dakrand. Deze gootlijsten bestaan vaak uit zeer brede geprofileerde boeidelen. Daarnaast komen er juist rond de eeuwwisseling ook huizen voor, waar sprake is van smalle geprofileerde boeidelen, rustend op een lijst van siermetselwerk in verschillende kleuren (rood, geel, oranje, grijs).

OVERDIEPAD

- * De buurt Overdiepad wordt gekenmerkt door kleine aaneengesloten gebouwde woningen. Zij zijn deels in kleine reeksen gebouwd, die tezamen een samenhangende straatwand vormt. Naast door individuele particulieren gebouwde woningen zijn er twee grote complexen van arbeiderswoningen, die zich ook duidelijk als zodanig manifesteren. Zij zijn door een woningbouwvereniging gerealiseerd.
- * De woningen bestaan deels uit een bouwlaag onder een kap, deels uit twee bouwlagen onder een kap. Bij het merendeel der woningen is sprake van doorlopende lijstgevels. Maar er zijn ook op verschillende plaatsen puntgevels toegepast, deels ter verlevendiging van blokken waar ook lijstgevels zijn toegepast.
- * De geleding van de gevels van de oudere bebouwing is verticaal, van de latere bebouwing horizontaal. De verticale werking wordt bewerkstelligd door de toepassing van vensters die meer hoog zijn dan breed en door verschillende soorten topgevels. Soms wordt de verticale werking nog extra versterkt door siermetselwerk van verticaal geplaatste bakstenen. De geleding van de gevels van de jongere bebouwing is horizontaal. Deze horizontale werking wordt bewerkstelligd door de toepassing van brede vensters, door de toepassing van een metselverband met een horizontale uitstraling - het kettingverband- en door de toepassing van doorlopende goten.
- * De dakhelling van de panden varieert tussen de 40 en 60 graden.
- * Voor de oudere bebouwing in de wijk is veel rode baksteen gebruikt, voor de jongere bebouwing geel-roze en gele baksteen.
- * Vele daken, zowel de zadeldaken als schilddaken, zijn belegd met rode gebakken dakpannen (type: deels hollands, deels tuile du nord).
- * De goten zijn voorzien van smalle boeidelen.

LYCEUMBUURT

- * De bebouwing van de Lyceumbuurt wordt gekenmerkt door grote hoeveelheden middenstandswoningen die merendeels in kleine reeksen opgetrokken zijn. Tezamen vormden deze kleine reeksen samenhangende straatwanden.
- * De woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap. Bij nagenoeg alle woningen is sprake van een doorlopende lijstgevels. Ook waar er sprake is van woningen gebouwd in verschillende bouwjaren en door verschillende architecten, is het doorgaans zo dat in een straat de verschillende gootlijsten vrijwel op één hoogte liggen.
- * De geleding van de gevels is horizontaal. Deze horizontale werking van de gevels wordt vooral bewerkstelligd door de brede vensters met bovenlichten. De meest gebruikelijk gevelindeling op de begane grond is: deur- breed venster met bovenlicht. Vaak bevindt het brede venster zich in een erker.
- * Ook de toegepaste metselverbanden dragen aan de horizontale werking bij.
- * De horizontale werking van de gevels wordt nog versterkt door de doorlopende, ver uitspringende goten, door de doorlopende reeksen van lage, brede dakkapellen in de schuine dakvlakken en door het feit dat de er sprake is van een doorlopende daknok, evenwijdig aan de straat.
- * De dakhelling van de woningen varieert tussen de 40 en 60, maar bedraagt in praktijk bijna altijd 45 graden.
- * De meeste baksteen in de wijk is rood. Met name langs de Lyceumstraat komt veel baksteen in een helderrode kleur voor. Naast baksteen van het gebruikelijke waalformaat komt ook nog al eens een baksteen voor van een minder hoog formaat.
- * Vele daken, zowel de zadeldaken als schilddaken, zijn gedekt met grijze (gesmoorde) gebakken dakpannen (type: merendeels hollands of romaans).
- * De goten zijn breed en steken ver naar voren uit. Zij zijn voorzien van smalle boeidelen.
- * Het karakter van de straten wordt mede bepaald door de doorlopende erfafscheiding van de voortuinen. Deze bestaat of uit een laag bakstenen muurtje, of uit een bakstenen voeting waarop een houten of metalen hekwerk is geplaatst. Voor de muurtjes en voetingen is doorgaans een baksteen gebruikt, passend bij de huizen.

OUD-ROCHDALE (I en II)

- * De bebouwing van Oud-Rochdale I en II wordt gekenmerkt door arbeiderswoningen die merendeels in kleine reeksen opgetrokken zijn. Tezamen vormden deze kleine reeksen samenhangende straatwanden.
- * De woningen bestaan uit één bouwlaag onder een kap. Bij nagenoeg alle woningen is sprake van een doorlopende lijstgevels.
- * De geleding van de gevels der huizen is horizontaal. Deze horizontale werking der gevels wordt bewerkstelligd door de brede vensters.
- * De horizontale werking van de gevels wordt nog versterkt door de doorlopende goten en door reeksen van vrij grote, brede dakkapellen (deze woningen hebben altijd aan de voorzijde vrij grote, brede dakkapellen) en door het feit dat de er sprake is van een doorlopende daknok, evenwijdig aan de straat.
- * De dakhelling van de woningen ligt tussen de 40 en 60 graden, maar bedraagt in de praktijk bijna altijd 45 graden. Overigens zijn er twee typen daken in Oud-Rochdale. In Oud-Rochdale I is sprake van zadeldaken, in Oud-Rochdale II van mansardedaken (dat wil zeggen van zadeldaken, waarvan de dakvlakken nabij de dakvoet een knik maken, zodat de steile onderste dakvlakken maar heel kort zijn).
- * Er is in de wijk sprake van twee hoofdkleuren baksteen. In Oud-Rochdale I is een geel-rose steen gebruikt, in oud-Rochdale II een rode baksteen.
- * Alle dakpannen in de wijk zijn rode gebakken pannen. Maar de zadeldaken in Oud-Rochdale I zijn gedekt met Hollandse pannen, de mansardedaken in Oud-Rochdale II met tuile-du-nord.
- * De goten zijn voorzien van smalle boeidelen.
- * Het karakter van de straten wordt mede bepaald door de doorlopende erfafscheiding van de voortuinen. Deze bestaat uit een laag bakstenen muurtje, op sommige plaatsen gecombineerd met een gemetselde bloembak.

2.5 Beeldkwaliteit

Op basis van de in hoofdstuk 2.4 beschreven architectonische kwaliteit is de karakteristiek van het plangebied vastgesteld. Daarbij zijn drie gebieden onderscheiden, welke het rechtvaardigen om nadere regels te stellen. Voor het overige deel van het plangebied wordt geen bijzondere samenhangende karakteristiek vastgesteld, zoals op de onderstaande kaart is aangegeven.

Op deelkaarten per buurt worden de verschillende elementen aangegeven welke gezamenlijk de karakteristiek bepalen en daarmee het kader vormen waaraan nieuwe ontwikkelingen worden getoetst. Hierin ligt de relatie met de "Beschrijving in hoofdlijnen" welke is opgenomen in artikel 5 van de voorschriften.

PARAGRAAF III DIVERSE ONDERWERPEN

3.1 Verkeer en vervoer

Beschrijving van de huidige situatie

a. Emmastraatkwartier

In het Emmastraatkwartier is een vorm van belanghebbenden-parkeren van kracht. Dit is een systeem waarbij zoveel mogelijk wijkvreemd parkeren wordt tegengegaan. In het hier gekozen systeem zijn alle parkeerplaatsen voorzien van een parkeermeter. Bewoners van de wijk kunnen overigens een parkeerkaart kopen waarmee ze overal in de wijk kunnen parkeren zonder te betalen. Ook de bedrijven die hier gevestigd zijn kunnen één of twee bedrijfskaarten kopen waarmee ze binnen het gebied kunnen parkeren. Voor het overige is een parkeerverbodzone van kracht. Dit houdt in dat er alleen in de vakken geparkeerd mag worden. In een aantal straten is éénrichtingsverkeer ingesteld.

In het Emmastraatkwartier zijn geen aparte fietsvoorzieningen aanwezig. De langs de randen van het plangebied wegen: Kennemerstraatweg en de Willem de Zwijgerlaan/Juliana van Stolberglaan, zijn voorzien van fietsstroken.

Dwars door het Emmastraatkwartier via de route Van Everdingenstraat en Costerstraat gaat een speciale buslijn (de zgn. servicelijn), richting Overdie en terug via de route Costerstraat en Emmastraat naar het station en de Mare. Er zijn twee haltes voor deze servicelijn in de wijk aanwezig. Over de Kennemerstraatweg lopen diverse stads- en streeklijnen en hier is een halte aanwezig.

In alle straten van het plangebied, behalve in een gedeelte van de Blekerslaan, is autoverkeer toegestaan. De Emmastraat is halverwege afgesloten voor autoverkeer, teneinde verkeer uit de binnenstad door deze wijk zoveel mogelijk te weren.

De belangrijkste straten langs het Emmastraatkwartier zijn de Nieuwlandersingel, de Kennemerstraatweg en de Willem de Zwijgerlaan. De verkeersintensiteit op deze wegen is als volgt:

| | |
|---|----------------|
| * Nieuwlandersingel: | 2.500 mvt/dag |
| * Kennemerstraatweg: | 16.250 mvt/dag |
| * Willem de Zwijgerlaan/ Juliana van Stolberglaan: | 12.000 mvt/dag |

In het Emmastraatkwartier zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Sinds de invoering van het belanghebbende parkeren bestaat er geen overlast meer van langparkeerders die de binnenstad bezoeken. Nieuwe en of gewijzigde functies zullen aan de parkeernorm van de gemeente getoetst worden.

b. Landstratenkwartier / Oud-Rochdale

In het Landstratenkwartier en in Oud-Rochdale zijn diverse verkeersmaatregelen van kracht; zo is in enkele straten een parkeerverbod van kracht en tevens is in enkele straten éénrichtingsverkeer ingesteld. De K. van 't Veerstraat, de Rochdalestraat en de zijstraten in Oud-Rochdale zijn uitgevoerd als woonerf.

In het Landstratenkwartier en Oud-Rochdale zijn geen aparte fietsvoorzieningen aanwezig.

Door de wijk rijdt een buslijn over de route N.G. Piersonstraat, Dr. Schaepmankade v.v. met in de wijk een tweetal haltes. Door de wijk Oud-Rochdale rijdt eveneens de servicelijn via de route N.G. Piersonstraat, mr. P.J. Troelstrakade v.v.. Deze servicelijn heeft een drietal haltes.

In alle straten van deze wijken mag overigens autoverkeer rijden.

Er zijn op dit moment voldoende parkeerplaatsen aanwezig, maar verwacht wordt dat het instellen van belanghebbenden parkeren in omliggende wijken tot een toename van de parkeerdruk zal leiden. Of dat noopt tot het treffen maatregelen is thans niet te zeggen. Nieuwe en/of gewijzigde functies zullen aan de parkeernorm van de gemeente getoetst worden.

De toekomstige situatie**a. Emmastraatkwartier**

Bij de recente herinrichting van het Emmastraatkwartier is rekening gehouden met de invoering van een 30km/uur regime.

De toekomstig te verwachten intensiteiten van het autoverkeer zijn:

| | |
|---|-------------------------|
| * Nieuwlandersingel: | 2.750 mvt/dag |
| * Kennemerstraatweg: | 22.000 - 25.000 mvt/dag |
| * Willem de Zwijgerlaan/ Juliana van Stolberglaan: | 13.000 mvt/dag |

Voor het overige zijn er geen wijzigingen te verwachten.

b. Landstratenkwartier / Oud-Rochdale

In het Landstratenkwartier is ten aanzien van het parkeren overleg gaande over de invoering van het belanghebbendensysteem. Sprake is van een systeem met gedeeltelijk bemeterde plaatsen en gedeeltelijk parkeerplaatsen exclusief voor belanghebbenden. De bezoekerskaart zal direct in het systeem worden opgenomen.

Gezien de inrichting van deze wijken zijn ze geschikt voor de invoering van een 30 km/uur regime. Op termijn zal invoering hiervan voorgesteld worden. Het bestaande woonerf zal wellicht gehandhaafd blijven.

3.2 Milieu

3.2.1 Geluidsaspecten Wegverkeerslawaai, algemeen

Het plangebied wordt aan de zuid- en westkant afgesloten door de z.g "Binnenstadsring". Dit betreft de Willem de Zwijgerlaan, Juliana van Stolberglaan en de Kennemerstraatweg. Aan de oostkant wordt een klein gedeelte van het plangebied afgesloten door de Korte Vondelstraat die ook tot de "Binnenstadsring" behoort. De rest van de wegen vallen onder de definitie "30 km gebied". Zie voor verdere toelichting op dit punt hoofdstuk 3.1 "Verkeer en vervoer".

Volgens de Wet geluidhinder is voor deze z.g "30 km/h" wegen, indien hier geluidsgevoelige bestemmingen worden gevestigd, geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Op de bij het plan behorende plankaart zijn geen geluidscontouren aangegeven om de volgende redenen:

Het grootste gedeelte van het plan is een bestaande situatie, poldercontouren geven daarom geen inzicht in de werkelijk heersende geluidsniveaus. De genoemde wegen in het plangebied die tot de "Binnenstadsring" behoren hebben een wettelijke zone. Voor geluidsgevoelige bestemmingen is binnen deze zone akoestisch onderzoek verplicht. Deze zone is 200 meter breed naar beide zijden gemeten.

Om inzicht te krijgen in de heersende geluidsniveaus zijn op de plankaart de te verwachten geluidsniveaus in het jaar 2005 voor het wegverkeerslawaai op de maximale gevelrooilijn aangegeven.

Verkeersgegevens

Van de volgende wegen zijn de invloeden op het plangebied berekend:

Kennemerstraatweg, Juliana van Stolberglaan, Willem de Zwijgerlaan en Korte Vondelstraat
Voor de diverse wegen is van de volgende onderverdelingen uitgegaan:

| | |
|---|----------------------------------|
| Kennemerstraatweg | |
| - | daguur 6,7 % |
| - | nachtuur 0,7 % |
| - | vrachtverkeer 7 % |
| - | waarvan zwaar vrachtverkeer 40 % |
| Juliana van Stolberglaan en Willem de Zwijgerlaan | |
| - | daguur 6,7 % |
| - | nachtuur 0,74 % |
| - | vrachtverkeer 7 % |
| - | waarvan zwaar vrachtverkeer 40 % |
| Korte Vondelstraat | |
| - | daguur 6,32 % |
| - | nachtuur 0,7 % |
| - | vrachtverkeer 5 % |
| - | waarvan zwaar vrachtverkeer 15 % |

Als snelheid is voor alle wegen 50 km/h aangehouden.
Voor een uitgebreid overzicht van de verkeersintensiteiten wordt verwezen naar paragraaf 3.1 (verkeer en vervoer).

Berekening wegverkeerslawaai

De berekeningen zijn uitgevoerd volgens methode I van het reken- en meetvoorschrift Wegverkeerslawaai (art 102 Wgh). De berekeningen hebben hierdoor een indicatieve betekenis.

Bij berekeningen is van de nachtwaaarde + 10 dB(A) uitgegaan, aangezien dit de hoogste gevelbelastingen opleverde. Op de uitkomsten van de berekeningen is 5 dB(A) in mindering gebracht (art 103 Wgh). Voor de genoemde wegen is uitgegaan van een wegverharding met glad asfalt.

Bedrijven en/of kantoren

Deze gebouwen vallen niet onder de werking van de Wet geluidhinder. De bouwverordening eist voor kantoren een binnenniveau van maximaal 40 dB(A). Op de Wet geluidhinder bezien, geeft de vestiging van bedrijven en/of kantoren in het plangebied geen problemen.

Omzetting van kantoren naar woningen

In het plangebied komen verschillende gebouwen voor die in oorsprong zijn opgericht als woning maar nu als kantoorruimte in gebruik.

Het gaat hier om de volgende adressen met de daarbij behorende gevelbelastingen:

| | |
|--|----------|
| Emmastraat 2 | 62 dB(A) |
| Kennemerstraatweg 65 en 67 | 62 dB(A) |
| Kennemerstraatweg 81, 83, 85 en 89 | 64 dB(A) |
| Kennemerstraatweg 105, 107 en 109 | 63 dB(A) |
| Kennemerstraatweg 115 (voorgevel) | 62 dB(A) |
| Kennemerstraatweg 115 (zijgevel) | 61 dB(A) |
| Van Everdingenstraat 1 (invloed Kennemerstraatweg) | 65 dB(A) |

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal voor deze gebouwen ontheffing van de te hoge gevelbelasting worden gevraagd aan gedeputeerde staten. Na verlening van de hogere waarde vormt de Wet geluidhinder geen hindernis om de gebouwen in de toekomst weer als woningen te gebruiken.

3.2.2

Luchtverontreiniging

Luchtverontreiniging algemeen

Omtrent kwaliteitseisen voor de buitenlucht kent de Nederlandse wetgeving een viertal algemene maatregelen van bestuur:

- * Het Besluit luchtkwaliteit zwaveldioxide en zwevende deeltjes;
- * Het Besluit luchtkwaliteit stikstofdioxide;
- * Het Besluit koolstofmonoxide en lood;
- * Besluit luchtkwaliteit benzeen.

Deze besluiten bevatten grenswaarden voor de buitenlucht die in hoofdzaak de bescherming van de gezondheid van de mens beogen. Verder zijn er richtwaarden in genoemd, deze hebben betrekking op de bescherming van het milieu in het algemeen.

Door het landelijke verzuringsbeleid wordt de grenswaarde voor zwaveldioxide geheel en voor stikstofdioxide gedeeltelijk gerealiseerd. De grenswaarde voor lood is met name nog richtinggevend voor het rijksbeleid.

De lokale overheid is via de genoemde besluiten verplicht de grenswaarden voor koolstofmonoxide, stikstofdioxide en benzeen te bepalen, knelpunten te signaleren en zo nodig met maatregelen er voor te zorgen dat de grenswaarden niet meer overschreden worden.

Voor koolstofmonoxide, stikstofdioxide en benzeen gelden in verkeerssituatie de volgende getrapte grenswaarden:

1 januari 1998 tot 1 januari 2000

| | | | |
|------------------|------|---|---|
| koolstofmonoxide | 8250 | $\mu\text{g CO m}^3$ | voor het 98-percentiel van 8-uurgemiddelden |
| stikstofdioxide | 150 | $\mu\text{g NO}_2 \text{ m}^3$ | voor het 98-percentiel van uurwaarden |
| benzeen | 15 | $\mu\text{g C}_6\text{H}_6 \text{ m}^3$ | voor de jaargemiddelde concentratie |

vanaf 1 januari 2000

| | | | |
|------------------|------|---|---|
| koolstofmonoxide | 6000 | $\mu\text{g CO m}^3$ | voor het 98-percentiel van 8-uurgemiddelden |
| stikstofdioxide | 135 | $\mu\text{g NO}_2 \text{ m}^3$ | voor het 98-percentiel van uurwaarden |
| benzeen | 10 | $\mu\text{g C}_6\text{H}_6 \text{ m}^3$ | voor de jaargemiddelde concentratie |

verder gelden de volgende richtwaarden

| | | | |
|------------------|------|---|---|
| koolstofmonoxide | 6000 | $\mu\text{g CO m}^3$ | voor het 98-percentiel van 8-uurgemiddelden |
| stikstofdioxide | 80 | $\mu\text{g NO}_2 \text{ m}^3$ | voor het 98-percentiel van uurwaarden |
| benzeen | 5 | $\mu\text{g C}_6\text{H}_6 \text{ m}^3$ | voor de jaargemiddelde concentratie |

In het kader van een bestemmingsplan kan weinig of geen invloed worden uitgeoefend op de afname van de luchtverontreiniging door het wegverkeer. Een en ander zal in een groter verband met behulp van een Verkeersmilieukaart moeten worden onderzocht en uitgewerkt. Om toch enig inzicht te verkrijgen in mate van luchtverontreiniging zijn er voor de belangrijkste wegen berekeningen uitgevoerd met behulp van het CAR amvb model. De berekeningen hebben betrekking op die punten waar de hoogste concentratie luchtverontreiniging te verwachten zijn.

De berekende waarden zijn de volgende:

| | CO | NO ₂ | C ₆ H ₆ |
|---------------------------|------|-----------------|-------------------------------|
| Kennemerstraatweg 85 | 5200 | 147 | 15 |
| Willem de Zwijgerlaan 102 | 2200 | 114 | 4 |
| Korte Vondelstraat 6 | 3000 | 122 | 7 |

De genoemde wegen voldoen aan de momenteel geldende normen. Voor de toekomst-situatie zijn de normen echter strenger. Op het rekenpunt van de Kennemerstraatweg 85 wordt de norm voor NO₂ en C₆H₆ na 1 januari 2000 overschreden. Thans (februari 1998) wordt de laatste hand gelegd aan een nieuwe Verkeersmilieukaart (VMK). Voor de gesignaleerde problemen wordt in groter verband naar een oplossing gezocht.

Het belangrijkste milieu-aspect in het plangebied, is het wegverkeerslawaai van het verkeer op de Kennemerstraatweg, Juliana van Stolberglaan/Willem de Zwijgerlaan en een klein deel van de Nieuwlandersingel. Dit geluid legt beperkingen op aan het vestigen van geluidgevoelige bestemmingen in de invloedssfeer van deze wegen. Dit doet zich met name voor wanneer niet geluidgevoelige bestemmingen worden omgezet naar de bestemming "Wonen". Het bestemmingsplan biedt deze mogelijkheid mits wordt voldaan aan de in de Wet geluidhinder gestelde voorkeursgrenswaarden en wanneer die worden overschreden aan de door Gedeputeerde Staten vastgestelde hogere grenswaarden. Gedeputeerde Staten in 1995 toen het eerste bestemmingsplan Achtermeer in procedure was hogere grenswaarden vastgesteld (besluit no. 95-514452 d.d. 18 juli 1995).

3.2.3**Bedrijven**

In het plangebied zijn nagenoeg geen bedrijven gevestigd. Vergunningplichtige inrichtingen komen in het plangebied nauwelijks voor. Het MCA (lokatie Elisabeth ziekenhuis) en het verpleeghuis De Platanenhof van de Stichting Westerhout.

Aan de Lyceumstraat is een houtbewerkingsbedrijf gevestigd dat vergunningplichtig is.

Overigens heeft dat geen consequenties voor het bestemmingsplan. In de voorschriften is ten aanzien van bedrijven een relatie gelegd met de Staat van Inrichtingen. Of een inrichting vergunningplichtig is of niet is in dit verband niet relevant.

3.3 Groenvoorzieningen

Binnen het plangebied zijn anders dan boombeplanting in de straten en enkele kleine plantsoenen geen groenvoorzieningen aanwezig. Desondanks maakt deze wijk, met uitzondering van het Landstratenkwartier een groene indruk. Dit beeld wordt bereikt door het particuliere groen in de voortuinen van woningen. Ten einde te voorkomen dat het karakter van de wijk wordt aangetast, is in de voorschriften expliciet opgenomen, dat het niet is toegestaan gronden met de bestemming "tuinen" als parkeerplaats te gebruiken.

3.3.1 Oevers

In het verleden is de waarde van de oevers van de waterlopen in het plangebied niet altijd onderkend. Ook de opvattingen over hoe zo'n waterloop met zijn oevers zou moeten worden ingericht, wisselden. Thans wordt een natuurlijke inrichting van water en oevers voorgestaan, waarbij de functie ten behoeve van de waterhuishouding niet in het gedrang mag komen. Het gemeentelijk beleid op dit punt is gebaseerd op het Groenstructuurplan en het Ecologisch beleidsplan. Hoewel het realiseren van een ecologische aanpak van met name de oevers van de waterlopen op het terrein van aanleg en onderhoud van groenvoorzieningen ligt, zal het bestemmingsplan daarvoor ruimte moeten bieden. Om de grens tussen water en land wat diffuser te maken kunnen de oevers enigszins afgegraven worden. Binnen de bestemming "groenvoorzieningen" is namelijk ook "water" toegestaan. Omgekeerd kunnen binnen het huidige water de onderwaterbermen worden verbreed (blijft "water"). Het vervangen van oude harde beschoeiingen door ecologisch meer verantwoorde materialen zal een positieve bijdrage leveren maar is planologisch niet relevant. Kenmerkend voor de oevers van de Blekersvaart en in mindere mate de oevers langs de Cort van der Lindenkade en de Troelstrakade is dat die van oudsher een bescheiden rietzoom hebben. Voor tal van vogels als meerkoet, waterhoen en fuut biedt dat nestelgelegenheid.

In hoeverre verdergaande ecologische ontwikkelingen mogelijk zijn, is op dit moment niet duidelijk. De bestaande waterlopen hebben de mogelijkheden voor een verdere ontwikkeling in beginsel in zich. Duidelijk is, maar dat ligt niet op planologisch terrein dat deze oevers een speciale aanpak en verzorging behoeven.

3.3.2 Speelgelegenheid

De mogelijkheden voor kinderen om op straat te spelen zijn in het plangebied beperkt aanwezig. Het Emmastraatkwartier kent een speelplaats (binnenterrein Julianastraat/Prins Hendrikstraat) en een speelplek op de hoek Costerstraat/Emmastraat. In het Landstratenkwartier zijn thans geen speelgelegenheden. Aan de 1ste Landdwardsstraat is een mini-speelplek, gezocht wordt naar een geschikte lokatie voor een speelplaats. In het woonerf van de buurt "Oud-Rochdale" zijn op verscheidene plaatsen zogenaamde "speelaanleidingen" geplaatst en tussen de flats langs de Willem de Zwijgerlaan zijn enkele speelplaatsen aangelegd. Kortom het aantal speelgelegenheden is niet ruim, met name aan de zuidzijde van het Emmastraatkwartier. Echter wanneer de speelterreinen bij de scholen worden meegerekend is de situatie acceptabel.

3.4**Archeologie**

De gemeente Alkmaar is in archeologisch opzicht een waardevol en belangrijk gebied. Op 16 juni 1992 nam het college een nota aan, getiteld "De stadsarcheologie op het goede spoor", waarin onder meer is aangegeven waar "Archeologisch Belangrijke Terreinen" en "Archeologisch Mogelijk Belangrijke Terreinen" aanwezig zijn. Wanneer grondverzet op zo'n terrein wordt gepland, zal vooraf archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Bij de voorbereiding van bouwplannen of grondwerk, is tijdige afstemming ten aanzien van planning en kosten gewenst. Wat betreft de kosten van het archeologisch onderzoek, het gemeentelijk beleid is dat men deze voor zover mogelijk in rekening brengt bij de bouwprojecten die het onderzoek noodzakelijk maken. Dit besluit wordt wel samengevat als "de verstoorder betaalt" en is inmiddels op diverse lokaties uitgevoerd.

De terreinen met archeologische waarde bevinden zich in het plangebied in een smalle strook langs de Kennemerstraatweg. Buiten het plangebied strekken die terreinen zich in westelijke richting uit.

Op de bijgaande kaart zijn de "Archeologisch Belangrijke Terreinen" rood aangegeven. Het gaat om terreinen langs de Kennemerstraatweg waarop in de late Middeleeuwen bebouwing ontstond. Deze is afgebeeld op de oudste kaart van het gebied uit circa 1560 die is getekend door Jacob van Deventer.

In geel zijn de "Archeologisch Mogelijk Belangrijke Terreinen" aangegeven. Het gaat om de flank van de zogenaamde "strandwal", een natuurlijke zandrug die sinds de prehistorie werd bewoond. Bij ontgravingen van meer dan 0,05 ha is de trefkans voor oudheidkundige resten dusdanig groot, dat een archeologisch onderzoek (te weten een verkenning, eventueel gevolgd door nadere opgravingen) noodzakelijk is.

3.5**Sociale veiligheid**

Het is vaak moeilijk aan te geven waarom bepaalde buurten of wijken onveiliger zouden zijn dan andere. In het betreffende plangebied lijkt het echter mogelijk om op basis van de bebouwingsstructuur "enge plekken" in kaart te brengen. Wat dan direct opvalt is, dat vanaf de Emmabrug naar het zuiden, met name 's-avonds geen sociaal veilige route te vinden is. Vooral de Blekerskade maakt een verlaten indruk. Ook langs de Van Houtenkade is 's avonds geen enkele sociale controle. De enige route die 's avonds een enigszins veilige indruk maakt, is die door de Lyceumstraat maar die ligt niet logisch in de route naar het zuiden.

Een andere straat die buiten de bezoektijden en met name 's avonds een weinig veilige indruk maakt, is de Van Everdingenstraat ter hoogte van het voormalige Elisabeth ziekenhuis.

Bij het ontwikkelen van nieuwe functies van plekken langs deze als onveilig ervaren routes zal tevens getracht moeten worden de situatie op dit punt te verbeteren.

Vandalisme en sociale veiligheid blijken voor een belangrijk deel samen te gaan. Op plekken waar weinig of geen toezicht is worden frequent auto's en straatmeubilair waaronder speelvoorzieningen beschadigd. Met betere verlichting kan daartegen wat worden gedaan maar net als bij het vergroten van de sociale veiligheid zal bij herbestemming moeten worden nagegaan of iets tegen het vandalisme kan worden gedaan.

Veilig spelen hangt met het voorgaande samen. Het is niet alleen een zaak van een speelplek die vrij is van verkeer maar steeds vaker blijken glas en vooral naalden van druggebruikers zorgeloos spelen te bedreigen. Kinderen zijn zich niet altijd bewust van die gevaren, maar met name ouders zijn niet gerust wanneer hun kinderen buiten spelen. Daarom zal moeten worden voorkomen dat speelplekken met dit soort afval wordt vervuild. Sociale controle lijkt de enige remedie.

Overleg en inspraak

Zoals gebruikelijk is het voorontwerp van het bestemmingsplan Achtermeer om commentaar voorgelegd aan de vooroverleg-instanties als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

Daarnaast is op grond van de Kaderregeling inspraak en participatie een inspraakprocedure gevoerd. Het voor-ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen nadat, dat was aangekondigd in de plaatselijke pers. In het plangebied is tevens door middel van een huis-aan-huis verspreid bulletin informatie verstrekt over het voor-ontwerp-bestemmingsplan.

Dat gebeurde op basis van het voorontwerp-bestemmingsplan Achtermeer in de periode april-juni 1995. Omdat het plan inhoudelijk nauwelijks is gewijzigd, is het ontwerp-bestemmingsplan Achtermeer 1998 niet opnieuw om advies gezonden aan de vooroverleg-partijen en is ook geen nieuwe inspraakprocedure gevoerd.

Alle ingekomen schriftelijke reacties op het voorontwerp-bestemmingsplan uit 1995 worden in deze paragraaf van commentaar voorzien en waar dat mogelijk en wenselijk werd geacht, is het definitieve ontwerp uit 1996 van het bestemmingsplan aangevuld c.q. gewijzigd.

In het kader van het nieuwe bestemmingsplan Achtermeer 1998 is geen heroverweging gemaakt ten aanzien van de inspraakreacties uit 1996. Daarin is dus niets gewijzigd.

Met vertegenwoordigers van de betrokken buurten vindt in het kader van Wijkgericht Samenwerken regelmatig overleg plaats. In de laatste twee wijken bestaat al een geregeld overleg met de gemeente. Het nieuwe bestemmingsplan Achtermeer 1998 zal de komende tijd een vast onderwerp op de agenda van dit overleg worden.

Omdat de planprocedure in dit geval - door de vernietiging van het goedkeuringsbesluit - afwijkt van de gebruikelijke, is in de informatierubriek van de gemeente in het Alkmaars Weekblad een artikel gewijd waarin uitleg werd gegeven.

Van de in het kader van het vooroverleg om commentaar gevraagde instanties heeft de Dienst Wegen, Verkeer en Vervoer van de provincie niet gereageerd.

Uit de schriftelijke reacties bleek, dat het voor-ontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding gaf tot het leveren van inhoudelijk commentaar voor de volgende instanties:

- Rijkswaterstaat, Directie Noord-Holland;
- Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
- Noord-Hollands Participatie Instituut (in overleg met GS is besloten deelname aan het art 10 Bro overleg te staken);
- Gasbedrijf Kop Noord-Holland N.V.;
- Waterschap Het Lange Rond;
- Noord-Zuid-Hollandse Vervoer Maatschappij;
- Milieufederatie Noord-Holland;
- Overleg Stadsvernieuwing Alkmaar.

De inhoudelijke reacties uit het vooroverleg en de inspraakreacties worden op de volgende bladzijden kort samengevat en van commentaar voorzien.

VOOROVERLEG REACTIES

Samenvatting van de reacties

Provincie Noord-Holland, Dienst Ruimte en Groen

Geadviseerd wordt binnen de bebouwingsvoorschriften ruimere vrijstellingsmogelijkheden op te nemen teneinde de flexibiliteit te vergroten.

Er wordt op gewezen, dat het niet mogelijk is via een uitwerkingsbepaling een nieuwe bestemming toe te voegen.

Het is niet mogelijk om via een planvoorschrift het MCA te dwingen 300 parkeerplaatsen aan te leggen.

Provincie Noord-Holland, Dienst Welzijn, Economie en Bestuur

Eventuele reacties worden verwerkt in een integraal advies van de dienst Ruimte en Groen.

Rijksplanologische Dienst, mede namens

de Inspecteur Volkshuisvesting en de Inspecteur Milieuhygiëne

Het groot deel van het plangebied is aan te merken als een B-lokatie waarbij een parkeernorm voor kantoren en maatschappelijk doeleinden hoort van 1 parkeerplaats per 125 m². In het bestemmingsplan wordt een parkeernorm gesteld van 2 per 100 m². Parkeerbeleid moet in overeenstemming met het rijksbeleid worden gebracht.

De parkeerbehoefte van het MCA dient te worden toegelicht.

Commentaar

Ruimere vrijstellingsmogelijkheden staan op een gespannen voet met het uitgangspunt het bestaande karakter van het gebied te bewaren. Om die reden zijn de vrijstellingsbepalingen beperkt gehouden.

De uitwerkingsbepaling voor de lokatie van het voormalige Elisabeth-ziekenhuis is aangevuld met een wijzigingsbepaling.

Deze constatering is juist. Tussen het MCA en de gemeente is een convenant opgesteld ten aanzien van de parkeerbehoefte van het ziekenhuis. De 300 parkeerplaatsen die thans op het terrein van het voormalige Elisabeth-ziekenhuis liggen, zal het ziekenhuis ook in de toekomst minimaal nodig hebben ten einde te voldoen aan de gestelde parkeereis. Voor de toekomstige invulling van het terrein leggen deze parkeerplaatsen wel een beperking op.

Zie commentaar onder 1.

De ontsluiting door middel van openbaar vervoer heeft thans niet het niveau bereikt, dat naar onze mening van een B-lokatie kan worden gesproken. Een verlaging van de parkeernorm tot 1 parkeerplaats per 125 m² wordt dan ook niet reëel geacht. Overigens hebben in onze brief aan Gedeputeerde Staten van 3 november 1993 als reactie op de nota "Juiste bedrijf op de juiste plaats" reeds aangegeven dat wij geen reden zagen het gebied aan te wijzen als B-lokatie (en ook niet als C-lokatie); in feite zijn de "woongebieden" buiten het lokatie-beleid gehouden. Voor ons is er geen enkele aanleiding daarop thans terug te komen. Overigens hebben op een enkele uitzondering na slechts de gronden waarop gebouwen staan die thans in gebruik zijn als kantoor of voor een maatschappelijk doel een bestemming gekregen waar aan een parkeernorm is gekoppeld.

Tussen de gemeente en het MCA is een convenant gesloten over het parkeren rond het ziekenhuis. Een belangrijk uitgangspunt is dat het aantal

parkeerplaatsen in de randen van de Alkmaarderhout (het park waaraan het MCA grenst) zo beperkt mogelijk wordt gehouden en zo mogelijk nog verder wordt teruggebracht. Ten einde dat te bereiken is overeengekomen dat minimaal 300 parkeerplaatsen op de lokatie van het voormalige Elisabeth-ziekenhuis worden gehandhaafd.

De suggestie om de Staat van Inrichtingen te beperken is overgenomen.

Ministerie van Economische Zaken, Rijksconsulentschap Noord-Holland

Onderschrijft het streven naar een menging van wonen met kleinschalige werkfuncties.
Geeft in overweging de Staat van Inrichtingen te beperken tot de toegelaten bedrijven.

Kamer van Koophandel en fabrieken voor Hollands Noorderkwartier

Onderschrijft de hoofdlijnen van het bestemmingsplan.
Ten aanzien van de parkeernorming wordt opgemerkt dat de norm van 2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor kantoorfuncties te laag is en dat het vestigingsklimaat voor kantoren daardoor verslechterd.
De wijzigingsbevoegdheid om kantoren om te zetten in een woonbestemming dient zeer terughoudend te worden gehanteerd.

Het verzoek om de parkeernorm te verruimen waardoor het vestigingsklimaat voor bedrijven verbetert staat haaks op het rijksbeleid zoals dat wordt verwoord in de reactie van de Rijksplanologische Dienst. Verwezen wordt naar ons commentaar bij die reactie (nr. 4). Overigens biedt dit bestemmingsplan geen mogelijkheden voor een wezenlijke toename aan kantoorruimte.

Ten aanzien van het wijzigen van kantoorbestemming in een woonbestemming merken wij op, dat zo'n wijziging in de praktijk vrijwel altijd op verzoek van de eigenaar worden aangebracht. Wij kunnen ons nauwelijks een situatie voorstellen, dat de gemeente het initiatief neemt. Mocht er schade ontstaan dan is de planschade-regeling ex artikel 49 van de Wet op de ruimtelijke ordening van toepassing.

Rijksdienst voor de Monumentenzorg

De voorgestelde bestemmingsplanmethodiek (beeldkwaliteit) biedt perspectief op stimulerend kwaliteitsbeleid.
Pleit voor het expliciet opnemen in artikel 4 opnemen van de verplichting om in de voorgevelrooilijn en aaneengesloten te bouwen.
Geeft in overweging een aparte bestemming voor tuinen op te nemen.

Artikel 4 is aangevuld met een bepaling die bouwen in de voorgevelrooilijn verplicht.

De suggestie om tuinen en erven apart te bestemmen wordt niet overgenomen. Door tuinen en erven aan te duiden binnen de bestemmingen wordt het gebruik van de tuin en het erf gekoppeld aan de hoofdbestemming. Dit komt naar onze mening de duidelijkheid ten goede.

NV PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland

Gevraagd wordt binnen de bestemmingen "Groenvoorzieningen", "Verkeersdoeleinden" en "Water" onder nutsvoorziening ook nutstracés te verstaan en daaraan ten behoeve van de bereikbaarheid van de leidingen en de kwaliteit van het drinkwater beperkingen op te leggen aan bebouwing,

Aan de wens van het PWN zou slechts tegemoet kunnen worden gekomen door voor werken boven een waterleiding een aanlegvergunning te eisen. Wij kunnen ons zo'n aanlegvergunningvereiste voorstellen waar het hooftransportleidingen betreft, het leidingtracé wordt in zo'n geval op de plankaart aangegeven. Het eisen van een aanlegvergunning voor werken die

verharding en begroeiing van de gronden boven de leidingen.

NV PEN energiebedrijf Noord-Holland

Wijst erop dat twee transformatorstations (Tesselschadestraat en Van Everdingenstraat) niet op de plankaart zijn bestemd als "Nutsvoorzieningen". Gevraagd wordt de betreffende gronden alsnog de bestemming "Nutsvoorzieningen" te geven.

Gepleit wordt voor een algemene vrijstellingsbepaling voor transformatorstations tot een oppervlakte van 20 m² en een hoogte van 3 m'.

PTT Telecom, district Haarlem

Geen inhoudelijk commentaar maar vraagt wel rekening te houden met leidingentracés in openbare grond.

Verzocht wordt contact op te nemen met de afdeling Straal- en Satellietverbindingen ten aanzien van mogelijke beperkingen in de bouwhoogte.

Vrouwen Adviescommissie voor de Woningbouw

Vergroten sociale veiligheid door goede straatverlichting en overzichtelijke groenvoorzieningen met name langs de Blekerskade.

de bereikbaarheid van alle PWN-leidingen waarborgt, achten wij een te zwaar middel. Overigens liggen vrijwel alle leidingen in gemeentegrond en heeft geregeld overleg plaats tussen gemeente en nutsbedrijven, waarbij eventuele problemen ter sprake komen.

Deze twee kleine transformatorstations waren inderdaad over het hoofd gezien. Door hun geringe grootte is het praktisch onmogelijk om ze op de plankaart te tekenen. Om die reden wordt voorgesteld de voorschriften voor de bestemming zal worden aangepast

Artikel 4 zal worden aangevuld met een vrijstellingsbepaling voor gebouwen en bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Vanzelfsprekend wordt rekening gehouden met bestaande en voorziene tracés voor kabels en leidingen.

Uit telefonisch contact met de afdeling Straal- en Satellietverbindingen blijkt dat geen beperkingen behoeven te worden gesteld aan de bouwhoogte omdat in het deel van het plangebied waarover het straalpad loopt (Overdiepad) geen belangrijke toename van de bouwhoogte wordt voorgesteld.

In paragraaf 3.5 van de toelichting wordt dit punt van sociale veiligheid onderkent. Bij herinrichting van straten en het ontwikkelen van nieuwe functies zal worden getracht het gevoel van sociale veiligheid te vergroten.

INSPRAAK REACTIES

Samenvatting van de reacties

G. Ankoné (Emmastraat 39)

Er is weinig speel- en groenvoorziening in de wijk gepland. Voorstel om ter plaatse voormalige Julia-mavo, de bestemming woningbouw te veranderen in openbaar groen, om aldaar een park met speelvoorziening en te kunnen realiseren. Lijst met handtekeningen is bijgesloten.

J. Berentsen (Steijnstraat 13)

Emmastraat 22 ligt volgens tekening binnen de rooilijnen. Over de gehanteerde systematiek loopt een bodemprocedure bij de Raad van State. Er mag derhalve niet zonder meer vanuit worden gegaan, dat het bouwplan zo ingetekend kan worden.

De bouwhoogte is opgetrokken naar 16 meter. De direct omliggende huizen bedragen slechts 10.5 meter.

Is het bebouwde oppervlak niet meer dan 50% van het grondoppervlak? Er komt een kolos van een bouwwerk, dat qua maat, bouwstijl en materiaalgebruik niet past in de wijk.

Plan Emmastraat 22 past niet in het conserverend beleid van de gemeente, zoals voorgestaan in het onderhavige bestemmingsplan.

Bezwaar tegen de bestemming "woningen met kantoor toegelaten" van de

Commentaar

Gronden die reeds bebouwd waren, kunnen slechts tegen hoge kosten worden verworven om daarop groenvoorzieningen en/of speelterreinen in te richten. De waarde van de gronden is immers gerelateerd aan de bebouwingmogelijkheden. Zouden in het bestemmingsplan bebouwingmogelijkheden worden geschrapt of beperkt, waardoor ruimte wordt gecreëerd voor groen- en speelvoorzieningen, dan nog zal de gemeente de vermogensschade moeten vergoeden. Het is om die reden niet reëel op die gronden speel- en groenvoorzieningen te plannen.

Ten aanzien van het bouwplan voor Emmastraat 22 is uitgegaan van de bouwmogelijkheden op grond van de bouwverordening. De rechtbank heeft immers bepaald, dat het oude uitbreidingsplan Overdie en Achtermeer niet kan worden beschouwd als bestemmingsplan in de zin van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De bouwverordening werkt in dat geval aanvullend. Het ontwikkelde bouwplan, past voor het overgrote deel binnen de uit de bouwverordening voortvloeiende randvoorwaarden.

Het ingediende heeft onze instemming. Naar aanleiding van opmerkingen uit het vooroverleg is nogmaals kritisch gekeken naar de rooilijnen en bouwhoogte. Dit heeft ertoe geleid, dat de bouw- en goothoogten zijn teruggebracht tot 14 m' bouwhoogte (goothoogte 11 m') voor de kop, 11 m' bouwhoogte (goothoogte 9 m') voor de vleugel langs de Emmastraat en 9 m' bouwhoogte (goothoogte 7 m') voor de vleugel langs de Steijnstraat.

Bestreden wordt dat het bouwplan niet zo passen binnen het door ons voorgestane beleid. Beeldkwaliteit betekent niet per definitie dat alles bij het oude moet blijven. Juist op markante punten, zeker als die wat losstaan van de omgeving, kan een gebouw met een afwijkende architectuur worden gerealiseerd zonder dat dat afbreuk doet aan het beeld van de wijk.

Kantoren zijn slechts in beperkte mate (alleen begane grond) en dan nog

panden Nieuwlandersingel nrs. 41 t/m 46. Door kantoren toe te staan, wordt het karakter van de straat negatief beïnvloed. Verzocht wordt hier slechts woningen toe te staan.

alleen met vrijstelling toegestaan. Voorwaarde voor het verlenen van vrijstelling is dat er een volwaardige woning in stand blijft. Uw vrees delen wij niet en zullen de bestemming derhalve niet wijzigen.

Er wordt verzocht over te gaan de bestemming van de braakliggende percelen te veranderen in groenvoorziening of speelplaats.

Ten aanzien van groen- en speelvoorzieningen wordt verwezen naar het commentaar onder inspraakreactie nr 1.

**H.P.S. de Betu  (Emmastraat 16)
mede namens de wijkbewoners, lijst met ca 300 handtekeningen
bijgevoegd**

Het karakter van de wijk wordt aangetast door alle vrijgekomen plekken te bebouwen met appartementen in plaats van aandacht te besteden aan het verbeteren van de kwaliteit door speel- en groenvoorzieningen aan te leggen. De toegestane bouwhoogten, waardoor 4   5 bouwlagen mogelijk worden gemaakt, zijn onacceptabel. Goothoogten dienen aangepast te zijn aan die van de omringende woningen. Dit om massieve, hoge gebouwen te voorkomen. Het plan zou te veel toegeschreven zijn naar projectontwikkelaars, die geen oog hebben voor de kwaliteit van de wijk, doch uit zijn op maximale winst.

Ten aanzien van de voorgestelde bebouwingmogelijkheden wordt verwezen naar het commentaar op inspraakreactie onder nummer 2. Waarbij wij ten aanzien van de bouwmogelijkheden voor Emmastraat 18 en 24 opmerken, dat de bouwhoogte niet meer bedraagt, dan die van de oude inmiddels gesloopte gebouwen. Inmiddels zijn er bouwplannen ontwikkeld voor beide lokaties. Wij hebben de voorgestelde bouwhoogten vergeleken met de hoogte van deze plannen. Daaruit blijkt, dat de hoogte voor de bebouwing op de lokatie Julia-Mavo verder kan worden teruggebracht. Het ontwikkelde bouwplan voor Emmastraat 24 Vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien bestaat er geen dringende reden de bouwhoogte voor Emmastraat 24 te beperken. Overigens merken wij op, dat niet alleen de bouwmassa van invloed is of een gevel als detonerend in het straatbeeld wordt ervaren. Ook de vormgeving en detaillering zijn een niet te verwaarlozen factor. Deze laatste aspecten zijn echter niet in een bestemmingsplan te regelen.

De groenvoorziening vermindert drastisch, doordat met name de rooilijnen van het "Paaseiland" naar voren zijn gebracht.

Doordat rond de woning Emmastraat een ruime tuin met veel opgaand groen was aangelegd, kreeg deze hoek een groen aanzien. Het betrof echter een particuliere tuin. Nu echter de bebouwingmogelijkheden, die krachtens de bouwverordening al bestonden, volledig worden gebruikt, verdwijnt een groot deel van het groen. Tenzij een deel van bebouwingmogelijkheden zouden worden wegbestemd kan de oude situatie met een zeer ruime tuin niet worden hersteld. Gezien de kosten achten wij dat niet reëel.

De buurt wordt onveilig en de parkeerdruk neemt toe, doordat op de begane grond kantoren worden toegestaan.

Deze mening wordt niet gedeeld. De kleinschalige kantoor- en praktijkruimte zullen niet tot gevolg hebben dat er nieuwe verkeersstromen ontstaan waardoor de verkeersveiligheid in het gedrang komt. Ten aanzien van het parkeren wordt opgemerkt, dat nu belanghebbenden-parkeren is ingevoerd het voor bewoners van andere wijken niet meer is toegestaan daar te

parkeren.

Er blijven nog twee onbestemde plekken, n.l. de HBO-V en de sportschool, die later ook door projectontwikkelaars ingevuld zouden kunnen worden. Tevens blijft er onzekerheid bestaan over het voormalige St. Elisabeth-ziekenhuis en de zusterflats.

Wanneer deze gebouwen vrijkomen, kan de bestemming worden gewijzigd tot "wonen". Een plan voor nieuwbouw zal moeten voldoen aan de in het bestemmingsplan vastgelegde randvoorwaarden zoals bouwhoogte en rooilijnen. Ten aanzien van de lokatie van het voormalige Elisabeth-ziekenhuis ligt de zaak gecompliceerder. Enerzijds omdat het zo'n groot terrein betreft en anderzijds omdat de invulling afhankelijk is van de uitkomst van de onderhandelingen tussen het MCA en de Stichting Westerhout. De toekomstige invulling van het terrein is dus onzeker. In het bestemmingsplan worden de globale stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgelegd. Detaillering daarvan zal plaatshebben in het kader van het uitwerkingsplan. In dat kader bestaan inspraak mogelijkheden.

Juist omdat de toekomstige invulling onzeker is, heeft het MCA er groot belang bij de oude bouwmogelijkheden ook in dit bestemmingsplan vast te houden. In principe zijn wij bereid daaraan voor een groot deel tegemoet te komen.

J.S. de Graaf (Emmastraat 99)

De maximale bouwhoogte van 14 tot 16 meter van de panden Emmastraat nrs. 22 en 24 vormen een bedreiging voor het bestaande straatbeeld. Waarbij wordt opgemerkt dat het beeld van de oude bebouwing met verdiepinghoogten van 32 à 4 m' heel anders is dan van eventuele nieuwe bebouwing met een verdiepinghoogte van ca. 22 m'. Doordat de bouwgrens van het "paaseiland" meer naar de straat komt te liggen, zullen een 2 tal bouwvolumes dichtbij elkaar komen te liggen. Dit zal zeer onrustig en "verpletterend" werken op een zo besloten straatbeeld.

G. de Graaf (Emmastraat 99)

De maximale bouwhoogte van de panden Emmastraat nrs. 22 en 24 is te hoog. Bij nieuwbouw op deze percelen zou een lagere bouwhoogte kunnen worden geëist. De voorgestelde bebouwingsvoorschriften gaan uit van de ingediende plannen waartegen de buurt ageert. Gelet op de gevoelige plekken in de wijk zou het bouwplan moeten worden aangepast aan een gewenst stedenbouwkundig beeld.

Verwezen wordt naar de commentaren op de inspraakreacties onder nummer 2 en nummer 11.

Ten aanzien van Emmastraat 22 en 24 wordt verwezen naar het commentaar op de inspraakreactie onder 2.

Op het terrein van het voormalige Elisabeth-ziekenhuis wordt gedeeltelijk een

bebouwing van 17 m' toegestaan. Een bouwhoogte van 12 m' zou beter zijn.

Wat de bouw mogelijkheden op de lokatie van het voormalige Elisabeth-ziekenhuis betreft, verwijzen wij naar ons commentaar op inspraakreactie onder nummer 3. Overigens achten wij een grotere bouwhoogte in beginsel acceptabel langs de randen van het terrein; langs de Van Everdingenstraat 15 m' en langs de Juliana van Stolberglaan 17 m'.

Tot slot wordt gepleit voor het (her)planten van bomen. Gevraagd wordt dit in het bestemmingsplan op te nemen.

P. Groot en J.M.M. Schaper (Steijnstraat 7)

De voorgestelde wijzigingsbevoegdheid ex art. 11 Wro biedt onvoldoende waarborg voor het behoud van het karakter van de wijk.

De momenteel onbebouwde percelen waar drie karakteristieke panden gestaan hebben, zijn in strijd met het in het plan geformuleerde uitgangspunt, dat de oorspronkelijke bebouwing nagenoeg ongeschonden blijft.

Er wordt bezwaar gemaakt tegen bestemming van woningen tot "kantoor" of "woning met kantoor". Dit voldoet niet aan het uitgangspunt, dat de woonfunctie versterkt wordt. Met de mogelijkheid op te nemen dat op de begane grond kantoren kunnen worden gevestigd, zal de route vanaf de Kenne-merstraatweg- Nieuwlandersingel en de route Emmabrug-Bleekerskade "unheimisch" worden.

De bouwhoogte van 16 m' voor Emmastraat 22 is veel te hoog. Deze moet minimaal worden teruggebracht tot 13,50 m' op de kop en 10 m' voor de vleugels overeenkomstig de in 1993 opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Gevraagd wordt de architectonisch waardevolle panden zo spoedig mogelijk op de lijst van jonge monumenten te plaatsen teneinde die zo goed mogelijk te bewaren.

In verband met het behoud van groen en ruimte wordt voorgesteld een maximum bebouwingspercentage voor alle percelen met de bestemming maatschappelijke doeleinden van 50.

Wordt voor kennisgeving aangenomen. Dit aspect kan niet worden geregeld in het kader van in het bestemmingsplan.

Wij menen, dat door de opzet van dit bestemmingsplan recht wordt gedaan aan het karakter van de wijk. Het is niet de bedoeling van dit bestemmingsplan om de bestaande toestand te bevriezen. Ontwikkelingen moeten mogelijk blijven maar die zullen moeten harmoniëren met het karakter van de wijk. Omdat het niet mogelijk is nu al een pasklaar antwoord te hebben op toekomstige ontwikkelingen, zal door middel van wijziging of uitwerking ex artikel 11 Wro een standpunt moeten worden bepaald. De randvoorwaarden zijn vastgelegd in het bestemmingsplan zelf.

In deze wijk komt relatief vaak de combinatie van wonen en werken aan huis voor. Daartegen bestaat geen enkel bezwaar. In dit bestemmingsplan willen wij deze combinatie van functies mogelijk laten, waarbij aan de randen een wat grotere werkruimte is toegelaten. Dit is echter gekoppeld aan een vrijstelling onder andere als waarborg dat een volwaardige woning in stand blijft.

Verwezen wordt naar het commentaar op de inspraakreactie onder nummer 2.

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Plaatsing op een monumentenlijst heeft overigens geen consequenties voor het bestemmingsplan.

Ten aanzien van het beperken van bouw mogelijkheden wordt verwezen naar het commentaar op de inspraakreactie onder nummer 1.

In de Emmastraat en de Nieuwlandersingel worden de voortuinen gebruikt om te parkeren. In het plan is echter opgenomen, dat in "tuinen" niet geparkeerd mag worden; wat kan er tegen bestaande situaties worden gedaan.

7. R. Jambroes (Julianastraat 12) Bouwhoogten en maximum bebouwingspercentage nieuwbouwprojecten Emmastraat is te hoog en tast daardoor het karakter van de wijk aan.

Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen (toelichting blz 38).

Tegen de bestaande situatie kan niets worden gedaan maar wanneer de parkeerplaats, wordt verwijderd mag die later niet weer worden aangebracht.

Verwezen wordt naar het commentaar op de inspraakreactie onder nummer 2.

Nu een systeem van belanghebbenden parkeren is ingevoerd voor het Emmakwartier, wordt wijkvreedend parkeren tegengegaan. De beschikbare parkeer ruimte kan zo optimaal worden gebruikt door wijkbewoners. Meer ruimte is niet beschikbaar voor parkeren en er is geen enkele noodzaak om een nog groter deel van de openbare buitenruimte als parkeerplaats in te richten.

Op blz. 30 wordt een kunsthistorische beschrijving van de "witte vlekken" gemist.

In die gebieden zijn geen gemeenschappelijke kenmerken in architectuur aan te geven. Dit neemt niet weg dat individuele panden een interessante architectuur kunnen hebben, maar de opzet van het bestemmingsplan is niet geweest om een architectuur-beschrijving te geven. Het is een van de ingrediënten van "Beeldkwaliteit".

Het hoofdstuk recreatieve voorzieningen op blz 39 ontbreekt geheel.

Omdat relevante recreatieve voorzieningen thans ontbreken en in de toekomst ook niet zullen worden aangelegd, is met een beschrijving daarvan geen enkel doel diend.

Er wordt voorgesteld de schoolpleinen rond de Tesselschadeschool te bestemmen als "speelplaats".

Binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden is het gebruik als speelplaats zondermeer toegestaan. Het apart bestemmen van speelplaatsen zou o.i. tot een onnodige verstarring van het bestemmingsplan leiden.

J.H. Jansen (Emmastraat 28)
Nieuwbouw Emmastraat 22 en 24 is te hoog. Weliswaar wordt de hoogte van de gesloopte school aangehouden maar omdat er nu 5 woonlagen zullen worden gebouwd, i.p.v. 2 à 3 verdiepingen die in deze buurt voorkomen, ontstaat een geheel ander beeld.

Verwezen wordt naar het commentaar op de inspraakreactie onder nummer 2.

J. Roos en R.R. Frey (Julianastraat 2)
De bebouwingsvoorschriften voor Emmastraat 18, 22 en 24 zijn in strijd met

Verwezen wordt naar de commentaren op de inspraakreacties onder num-

art. 5 van de voorschriften. De voorgestelde bouwhoogten en rooilijnen zijn gebaseerd op de ingediende bouwplannen en strijdig met de genoemde uitgangspunten zoals een maximum van twee bouwlagen; bouwhoogte maximaal 13 m' en goothoogte maximaal 9 m'.

Er is geen goothoogte bepaald voor Emmastraat 24.

Op grond van artikel 21, kan gebouwd worden zonder toetsing aan het in het bestemmingsplan gestelde planologisch kader. Dit is in strijd met de uitspraak van de rechter d.d. 11-1-95, inzake het bouwplan Emmastraat 24. Ook de oude plannen dienen getoetst te worden aan o.a. de beeldkwaliteit.

Opname van een artikel waarin verboden wordt van de rooilijnen af te wijken.

Er wordt voorgesteld art.4.8 te schrappen, dan wel het percentage te verlagen tot 5%.

A.J.J. Raven (Steijnstraat 10)

Bezwaar tegen de bouw- en goothoogte; het overschrijden van rooilijnen met name ten aanzien van Emmastraat 22.

De woonfunctie dient in het Emmakwartier de prioriteit te hebben boven kantoorruimte. Het ontstaan van kantoorruimte in nieuw te bouwen panden is uit het oogpunt van wonen, verkeersoverlast en parkeerdruk niet gewenst.

mer 2 en nummer 11.

Omdat de inmiddels gesloopte school een plat dak had en de woningbouwvereniging bij het ontwikkelen van het bouwplan mocht uitgaan van de oude bebouwing, is in het bestemmingsplan slechts een bouwhoogte gesteld.

Omdat oude rechten niet kunnen worden genegeerd en die binnen bepaalde grenzen moeten worden zekergesteld, moet, overeenkomstig de lijn van Kroon-jurisprudentie, in een bestemmingsplan een overgangsbepaling worden opgenomen. Wij hebben op dat punt dan ook weinig beleidsruimte.

Ook de Rijksdienst voor de Monumentenzorg pleitte voor zo'n bepaling die wij alsnog hebben opgenomen.

Juist om het bestemmingsplan enigszins flexibel te houden achten wij een afwijkmarge van 10% noodzakelijk. Overigens moet niet worden vergeten dat het een vrijstelling betreft die niet verleend hoeft te worden. Een lager percentage zal het bestemmingsplan te star maken en leiden tot onnodig zware vrijstellingsprocedures op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Verwezen wordt naar ons commentaar op de inspraakreactie onder nummer 2.

Naar onze mening gaan wonen en beroepsuitoefening aan huis goed samen. Dit bestemmingsplan strookt met het door ons college al jaren gevoerde beleid om het wonen in het Emmakwartier te versterken. Weliswaar hebben een viertal panden aan de Kennemerstraatweg die tot nu toe als woning in gebruik zijn hebben nu een kantoorbestemming gekregen, maar wij achten dat in dit geval verantwoord. Verder verwijzen wij u naar ons commentaar onder inspraakreactie nummer 13.

Bezwaar tegen de kantoorbestemming voor de panden Kennemerstraatweg 25 t/m 35.

Tevens bezwaar tegen de bestemming "Wk" van de woningen aan de Kennemerstraatweg en de Nieuwlandersingel. Deze straten zijn voornamelijk woonstraten en dienen dit ook te blijven. Dit is tevens wenselijk in het kader van de sociale veiligheid.

De toegestane bouwhoogte en bouwvolume op de plek van het Elisabeth-ziekenhuis wijken af van de tijdens een bijeenkomst van de "projectgroep Emmakwartier", d.d. 8 maart 1995 toegezegde bouwvolume van 50% en een maximale bouwhoogte van 10 m.

Verwezen wordt naar ons commentaar op inspraakreactie nummer 13.

De bestemming Wk betekent ten opzichte van de normale bestemming W dat een wat groter deel (de gehele begane grond) van het pand als kantoor mag worden gebruikt. Om er zeker van te zijn dat onder andere een volwaardige woning in stand blijft, hebben wij het nodig geacht dit gebruik aan een vrijstelling te koppelen zodat vooraf getoetst kan worden. Wij delen uw mening niet dat een gevoel van onveiligheid hierdoor wordt versterkt. Er ontstaan immers geen straten waar niet meer wordt gewoond.

Er lopen twee zaken door elkaar heen. Aan de ene kant de plannen voor de vesting van Westerlicht op deze lokatie. In dat kader zijn verkennende gesprekken gevoerd en is onderzocht welke bouwmassa die instelling nodig heeft. In dat kader is gesproken over 10 m' en een bebouwingspercentage van 50. Daarnaast is het MCA belanghebbend. Mocht de ruil met de Stichting Westerhout niet doorgaan dan zal een andere invulling moeten worden gevonden. Het MCA pleit er daarom voor maximale bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan vast te leggen. Aan de wensen van het MCA komen wij niet volledig tegemoet (zie ook ons commentaar onder nummer 12 op de reactie van het MCA). Omdat op basis van de thans geldende stedenbouwkundige regeling forse bebouwing is toegestaan, kunnen wij de bouwmogelijkheden niet teveel beknoften. Overigens dient deze bestemming te worden uitgewerkt. De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de uitwerking zijn verankerd in het bestemmingsplan.

De toegestane bouwhoogte voor nieuwbouw op plaats voormalige Julia mavo, zijnde 15 m', is te hoog. Aangesloten kan worden bij het bouwplan van Bot, welke voorzorg in een hoogte van 13 m'.

De hoogten zijn bij nader inzien nog iets verder teruggebracht dan u vraagt, namelijk tot een bouwhoogte van 12 meter en een goothoogte van 10 meter.

De voorgestelde bouwhoogte voor Emmastraat 22 (16 m') is te hoog; vasthouden aan 14,5 m' van het plan van Vink Projectontwikkeling.

Bouw- en goothoogten zijn nogmaals beoordeeld in relatie tot de goot- en bouwhoogten die op basis van de bouwverordening zijn toegestaan. Dit heeft ertoe geleid, dat die nu zijn teruggebracht tot 14 m' bouwhoogte en een goothoogte van 11 m' voor de kop, 11 m' bouwhoogte en 9 m' goothoogte voor de vleugel aan de Emmastraat en 9 m' bouwhoogte en 7 m' goothoogte voor de vleugel aan de Steijnstraat.

Enkele bestemmingen zijn niet in overeenstemming met de huidige situatie; Kennemerstraatweg nrs.: 107, 35, 31 (Wk i.p.v. K), 85, 37 (W i.p.v. Wk), 29, 27 (W i.p.v. K). Nieuwlandersingel nrs.: 75-77 (Wk i.p.v. K) Bokerslaan nrs.: 15-17 (W i.p.v. B).

Omdat op een enkele uitzondering na geen van de eigenaren heeft gerea-geerd op een mogelijke foutieve bestemming, moeten wij daar terughoudend zijn. Kennelijk hebben zij geen bezwaar tegen de voorgestelde bestemming. Wat de panden Kennemerstraatweg 29 t/m 35 betreft, is bewust gekozen voor een kantoorbestemming om kantoren nog enige ruimte te geven. Verwezen wordt in dat verband naar ons commentaar op de inspraakreactie van de heer en mevrouw Brons (nr 13). De panden Kennemerstraatweg 107 en Nieuwlandersingel 75-77 worden voor zover ons bekend geheel als kantoor gebruikt. Verder is ook de bestemming Wk bewust op panden langs de Kennemerstraatweg en Nieuwlandersingel gelegd, omdat wij met een vrijstelling enige ruimte willen geven aan beroepsuitoefening (kantoor) aan huis. Tot slot het pand Bokerslaan 15-17. De begane grond is voor zover wij weten in gebruik als opslagruimte. Omdat het huidige gebruik niet past binnen de bestemming "Wonen" moeten deze gronden wel de bestemming "Bedrijven" krijgen.

Er is gebrek aan groenvoorziening en kinderspeelplaats. Gevraagd wordt het groen op de bouwlokatie Emmastraat 22 te herstellen.

Medisch Centrum Alkmaar

Het MCA wil de bebouwingsgrens vastgesteld zien op de hekgrens langs het terrein. Dit geldt ten aanzien van de terreingrens langs de van Houtenkade, de personeelsflat met aanpalende bouwdelen (Costerstraat) en de toenmalige bebouwingsgrens van de afdeling Kindergeneeskunde (Kennemerstraatweg).

De belemmering inzake de afstand parkeerterrein tot erven en woningen, dient niet in het plan te worden vastgelegd.

Het MCA ziet graag de minimale bouwhoogte van 17,5 m' gelden voor het gehele terrein.

Verwezen wordt naar ons commentaar op inspraakreactie onder nummer 1.

Daar waar het terrein grenst aan de achtertuinen van woningen wordt gezien de toegestane bouwhoogten en gelet op de belangen van bewoners van de omliggende woningen een afstand van 10 m' tot de erfgrans noodzakelijk geacht. De bebouwingsgrenzen zijn daar waar het terrein grenst aan de openbare weg veelal gerelateerd aan thans aanwezige bebouwing. Aan de zijde van de Van Houtenkade is het om stedenbouwkundige redenen noodzakelijk om minimaal een afstand van 5 meter vanaf de weg vrij van gebouwen te houden.

De afstand en beplanting worden alleen in de toelichting genoemd. In de voorschriften is dat niet als harde eis opgenomen. Omdat dat tot verwarring kan leiden is de passage in de toelichting enigszins afgezwakt.

Hoewel wij er begrip voor hebben dat het MCA maximale bebouwingsmogelijkheden nastreeft, achten wij een bouwhoogte van 17,5 meter voor het gehele terrein niet acceptabel. Omdat ook op basis van de thans geldende regeling, te weten de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening, een bouwhoogte van meer dan 15 m' niet is toegestaan en die hoogte dan slechts geldt voor bebouwing tussen de rooilijnen en voor het overige

deel van het terrein slechts met vrijstelling bebouwing mogelijk is, achten wij geen enkele reden aanwezig om de bouwhoogte zo ver op te trekken.

Overigens hebben wij voor een deel van de gronden de bouwhoogte gewijzigd van 12 in 15 m'. De reden is van stedenbouwkundige aard. Wanneer nieuwbouw wordt gerealiseerd die zich presenteert naar de Van Houtenkade, is het nu mogelijk om in een gebouw te ontwerpen dan een "wand" vormt. Dit zal overigens in een uitwerkingsplan nader ingevuld moeten worden.

Ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen geldt voor het MCA de norm van de Wet Ziekenhuisvoorzieningen en de daaruit afgeleide bouwmaatstaven.

Artikel 9 lid 13 biedt de mogelijkheid nadere eisen te stellen ten aanzien van parkeervoorzieningen. De eisen die de Wet Ziekenhuisvoorzieningen stelt, zal in dat verband een rol kunnen spelen. Het wordt niet nodig geacht om dit in het voorschrift zelf vast te leggen omdat naast deze wet er ook andere redenen kunnen zijn om meer of minder parkeerplaatsen aan te leggen.

In het plan wordt de ruil van Westerlicht/De Hout integraal opgenomen. Opgemerkt wordt, dat de toekomst in deze nog onzeker is en er voldoende ruimte opengelaten dient te worden voor andere toekomstige maatschappelijke en gezondheidszorg bestemmingen.

Bij het ontwikkelen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de vestiging van Westerlicht op deze lokatie. Maar de bestemming is in de voorschriften zo ruim geformuleerd dat wanneer partijen niet tot overeenstemming komen, het MCA zelf of een andere instelling binnen deze bestemming een plan kan realiseren. Bovendien is de mogelijkheid geopend om de bestemming voor het gehele terrein of een deel daarvan te wijzigen in "Wonen".

De heer en mevrouw Brons-Koomen (Kennemerstraatweg 35-37)

Bezwaar tegen voorgenomen kantoorbestemming voor de panden Kennemerstraatweg nrs. 25 t/m 35. De heer en mevrouw Brons-Koomen bewonen het pand Kennemerstraatweg 35. Slechts de nummers 25 en 33 zijn thans in gebruik als kantoor. De gemeente kan bij een belangenafweging de bedrijfsbelangen voorrang geven boven bewonersbelangen, omdat het hier een kantoorbestemming betreft.

Naar aanleiding van verzoeken om de panden Kennemerstraatweg 27 en 31 als kantoor te mogen gebruiken is onderzocht wat de consequentie van zo'n bestemmingswijziging zou zijn. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien, bestaat er geen bezwaar tegen het gebruik als kantoor van deze panden. Vanaf de Nieuwlandersingel tot aan Kennemerstraatweg 37 (alle panden zonder voortuin) hebben vrijwel alle panden thans reeds een andere dan woonbestemming. Bovendien is het woonklimaat op dit deel van de Kennemerstraatweg door het wegverkeerslawaai niet optimaal. Omdat er vraag is naar kleinschalige kantoren, wordt hier nog enige ruimte geboden. Verder zijn geen nieuwe kantoren toegestaan. Overigens is de bestemming "Kantoren" enigszins aangepast waardoor duidelijker wordt gesteld, dat wonen altijd mogelijk is.

Er wordt tevens bezwaar gemaakt tegen de voorgenomen toegestane bebouwing achter de panden Kennemerstraatweg nrs. 31 t/m 33 (Van der

Deze opmerking achten wij bij nader inzien terecht. Om die reden is de bouwhoogte teruggebracht tot maximaal 3 meter.

Borden). Uit de bij het plan behorende tekening blijkt, dat het in de bedoeling ligt om de tuinen achter deze panden tot 25 m achter de rooilijn geheel vol te bouwen, tot een bouwhoogte van 4 m. Dit zal het uitzicht beperken.

Er wordt opgemerkt, dat indien achter de panden nrs. 25 en 27 parkeerplaatsen gerealiseerd worden, dit verlies aan groen met zich meebrengt.

Uitgangspunt is dat parkeren bij kantoren op eigen terrein dient plaats te vinden. Dat dit ten koste kan gaan van groen in de achtertuin is niet te voorkomen. De andere optie zou zijn op openbaar terrein parkeerplaatsen aan te leggen maar dat zal dan weer ten koste gaan van andere functies in de openbare buitenruimte.

14. J. Punt (Blekerskade 2) Bezwaar tegen bestemming "kantoren" voor de panden van Leesberg en van Van der Borden.

Verwezen wordt naar ons commentaar op inspraakreactie nummer 13.

R. Tielenburg (Kennemerstraatweg 29)

Bezwaar tegen de bestemming "kantoren", aangrenzend aan de woning van de heer Tielenburg, Kennemerstraatweg 29 (deze woning heeft ook de bestemming "kantoren").

Tevens bezwaar tegen uitbreiding tot een hoogte van 4 m', van Van der Borden.

Verwezen wordt naar ons commentaar op de inspraakreactie onder nummer 13.

P. du Bois (Popelmanslaan 18)

Er wordt voorgesteld het grasveld aan de Popelmanslaan te splitsen in bestemming. Aan de schoolkant kan het terrein gebruikt worden als speelgelegenheid en aan de straatkant zou parkeergelegenheid wenselijk zijn.

Omdat er rekening mee wordt gehouden dat deze gronden op termijn een woonbestemming krijgen, wordt voor het gehele terrein de bestemming maatschappelijke doeleinden voorgesteld. Indien de bestemming wordt gewijzigd, dient een procedure te worden gevoerd waarbij inspraak wordt geboden. Wensen ten aanzien van de concrete invulling (dus ook de aanleg van een speelterrein) kunnen in dat kader naar voren worden gebracht.

Mevrouw M.M.F.M. Ellis (Overdiepad 18)

Het grasveld hoek Overdiepad/Popelmanslaan staat aangegeven als "verkeer". Aangezien dit het laatste stukje groen is, zou mevrouw Ellis dit stukje groen graag behouden zien door wijziging van de bestemming in "groenvoorziening".

Deze terreintjes hebben de bestemming verkeer gekregen om daarop ook parkeerplaatsen mogelijk te maken. Groenvoorziening is binnen die bestemming overigens wel mogelijk. Bij de definitieve inrichting van deze terreintjes zal ook aandacht worden besteed aan groenvoorziening.

Er wordt verzocht de open plek in de Popelmanslaan, welk momenteel is aangegeven als "wonen", te bestemmen voor "verkeer".

Omdat op deze plek in het verleden woningen hebben gestaan en de behoefte aan woonruimte onverminderd groot blijft, is aan het volkshuisvestingsaspect een groter gewicht toegekend dan aan het parkeeraspect.

H.J. Zijlstra (Popelmanslaan 1)

Bezwaar tegen bestemming "wonen" voor het perceel naast Popelmanslaan nrs. 1 en 3. Er is een grotere behoefte aan parkeerruimte voor de bewoners van de wijk. Door de bouw van een woning, wordt de straat "bedompt en donker".

Op deze plaats hebben in het verleden woningen gestaan. Dat het terrein nu als parkeerterrein in gebruik is neemt niet weg dat deze gronden nog steeds voor bebouwing in aanmerking komen. De vraag naar woningen in Alkmaar blijft onverminderd groot. Wij willen de bouwmogelijkheid om die reden in het bestemmingsplan vasthouden zodat wanneer zich daartoe een mogelijkheid voordoet op deze plaats woningen kunnen worden gerealiseerd.

H.K. Nijkamp (Lyceumstraat 19)

De goot- en boeihoogte (art.6 sub c), dient 3.20 m' te bedragen in plaats aanpassing van de goothoogte gewenst.

Aan artikel 4 is een vrijstellingsbepaling toegevoegd (lid 10) waardoor het mogelijk wordt een aanbouw te realiseren met dezelfde plafondhoogte als de begane grond van het hoofdgebouw. Omdat voorkomen dient te worden dat anderen onevenredig in hun belangen worden getroffen is voor een vrijstelling gekozen teneinde een aanvraag voor zo'n hoge aanbouw per geval te kunnen beoordelen.

F.S. Roel (Lyceumstraat 82)

Bezwaar tegen de bestemming "tuinen" aan de voorkant van zijn woning Lyceumstraat 82. Daardoor is in principe bebouwing niet meer mogelijk. Graag gedeeltelijke wijziging van deze bestemming in "erven".

In de oorspronkelijke opzet van de wijk, werd uitgegaan van een onbebouwde zijtuin. Gelet op de bijzondere verkaveling op deze hoek hebben wij voorgesteld een deel van de tuin aan de zijde van de Lyceumstraat de aanduiding "Erf" te geven waardoor bescheiden erfbebouwing mogelijk wordt. Een verdere verruiming van de bebouwingmogelijkheden achten wij om stedenbouwkundige redenen ongewenst.

ODE architectendiensten Verdronkenoord 41, namens F.A.M. Berger en H.G. de Jong (Lyceumstraat 15)

De achtergevelrooilijn van de Lyceumstraat (noordzijde) staat niet omschreven en moet van de kaart gemeten worden.

Bij de aanvraag bouwvergunning Lyceumstraat 15, is een achtergevelrooilijn aangegeven van 10 meter. De bouwaanvraag is reeds gepubliceerd. Bezwaar tegen de op de plankkaart aangegeven maat van 9 meter achter de voorgevel.

De ligging van de rooilijnen is gebaseerd op de voor- en achtergevelrooilijn van de oorspronkelijke bebouwing. Hoewel die maat feitelijk 8,30 *nagaan!!* was, is die om praktische redenen op de plankkaart op 9 m' gelegd. Wij zien echter geen aanleiding de achtergevelrooilijn nog verder naar achteren te leggen. Daardoor zouden immers ook op verdiepingsniveau aan de achterzijde aanbouwen tot op 10 m' van de voorgevel mogelijk worden. Dat achten wij mede gelet op de karakteristieke naar binnen liggende balkons ongewenst.

J.W.M. Heeremans (Emmastraat 30)

Het pand Emmastraat 30 is aangemerkt als "wonen", terwijl de heer Heeremans een in de tuin achter zijn woning gebouwde huisartspraktijk heeft.

Het betreffende voorschrift is gewijzigd. Nu is een vrijstellingsbepaling opgenomen voor (para-)medische praktijkruimte tot een oppervlakte van 60

Gaarne verandering bestemming in "wonen, kantoren toegestaan".

T.L. Meijer (Emmastraat 95)

Verzoek het achterste gedeelte van het perceel Emmastraat 95 te bestemmen als bouwgrond voor een woning. Volgens vorige bewoners zou 15 jaar geleden een verzoek hier toe zijn ingewilligd.

m5 mits in totaal niet meer dan 50% van het erf wordt bebouwd.

In ons archief hebben wij geen enkele aanvijziging gevonden, dat in het verleden toestemming is verleend of medewerking is toegezegd aan de bouw van een woning aan de Hofdijkstraat (achter Emmastraat 95). Op welke toezegging wordt bedoeld, is onduidelijk. Overigens ook al zou er een toezegging zijn waarmee 15 jaar niets is gedaan, dan hoeft dat niet te betekenen, dat zo'n bouwmogelijkheid in een bestemmingsplan zal moeten worden vastgelegd.

Wij vatten uw brief dan ook op als een verzoek om nu een bouwmogelijkheid op te nemen. Na onderzoek zijn wij tot de conclusie gekomen dat het niet wenselijk is tussen de woning Hofdijkstraat 17 en de achtertuin van Julianastraat 12 woningen te bouwen. De ruimte is daar weliswaar fysiek aanwezig maar wij vrezen, dat de beleving van de Hofdijkstraat, die op dit punt thans een ruime indruk maakt, negatief wordt beïnvloed wanneer de rij woningen aan de Hofdijkstraat zou worden voortgezet. Het verzoek om een bouwmogelijkheid op te nemen, wordt derhalve niet gehonoreerd.

Tevens verzoek de bestaande kadastrale splitsing in 95 en 95a met de bestemming "woning" resp. "praktijkpand" in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

Het verzoek om het pand Emmastraat 95a apart als praktijkruimte te bestemmen wijzen wij af. Door middel van dit bestemmingsplan willen wij ons beleid om het wonen in het Emmakwartier behouden en versterken een sterkere juridische basis geven. Voor zover panden thans voor een groter deel als praktijkruimte of kantoor in gebruik zijn hebben we daarom toch de voorkeur gegeven aan de normale woonbestemming boven een andere bestemming. Het huidige gebruik kan worden voortgezet en ook bij verkoop van de praktijk kan een ander dat voortzetten tenzij die ruimte tussentijds wel weer overeenkomstig de bestemming (wonen) in gebruik is geweest.

Stichting Westerhout (Prinses Julianalaan 14)

Tekstuele opmerkingen ten aanzien van de naam van de instelling en enkele afdelingen.

Opmerkingen zijn verwerkt.

J.N. Haanraads (Wiardi Beckmanstraat 23)

Bezwaar tegen een moskee op de hoek Wiardi Beckmanstraat en de Mr. P.J. Troelstrakade. De argumenten zijn:

- toename van het verkeer en parkeerverlast in de W. Beckmans-

Ingevolge het thans geldende bestemmingsplan Overdie en Achtermeer I hebben de betreffende gronden de bestemming Bijzondere Bebouwing III. Binnen deze bestemming is het gebruik ten dienste van openbare, culturele

- traat. (momenteel reeds parkeeroverlast bij kanowedstrijden)
- het is de laatste speelplaats in de buurt verdwijnt.
- moskee staat midden in woonwijk.

en sociale doeleinden e.d. toegelaten. Een gebouw voor het belijden van een geloof of levensovertuiging, waartoe een moskee wordt gerekend, past zondermeer binnen deze bestemming. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt dus geen nieuwe functie geïntroduceerd. Aan de andere kant zien wij geen enkele aanleiding de bestemming van deze gronden te beperken opdat de vestiging van een kerk of moskee onmogelijk wordt gemaakt.

Ten aanzien van het parkeren merken wij op dat de benodigde parkeerplaatsen in beginsel op eigen terrein moeten worden gerealiseerd (één parkeerplaats per vijf stoelen/bezoekers). Daarbij gaan wij u van een normale bezetting. Ten tijde van bijzondere bijeenkomsten en feestdagen, kan de toeloop van gelovigen zo groot zijn dat het parkeerterrein onvoldoende ruimte biedt. In dat geval achten wij het acceptabel dat men ook buiten het terrein een plaats voor de auto zoekt. Het huidige schoolplein zal naar alle waarschijnlijkheid als speelplek voor kinderen verloren gaan wanneer in het gebouw een moskee wordt gevestigd. Hierbij wordt opgemerkt, dat ook wanneer een andere instelling het pand in gebruik zou nemen of wanneer daar woningbouw zou worden gerealiseerd de speelplek verloren zou kunnen gaan. Een alternatief voor het schoolplein is op dit moment niet beschikbaar.

Flatgebouw "De Gele Band" (Willem de Zwijgerlaan 174)

- Bezwaren tegen de moskee:
- nog meer parkeeroverlast.
 - achteruitgang van de omgeving, wat vermindering in waarde van de flats tot gevolg heeft.
 - brandgevaar.
- Waarom wordt zo'n gebouw niet aan buitenkant van de stad of op een industrieterrein gebouwd?
Lijst met handtekeningen is bijgevoegd.

Voor het commentaar wordt verwezen naar ons commentaar bij reactie no. 25. Nog afgezien van de vraag of de waarde van de woningen in de omgeving zal dalen door de komst van een moskee, verandert er in de planologische situatie niets. Ook in het huidige bestemmingsplan is de vestiging van een moskee op deze plek mogelijk.

Deze lokatie aan de rand van een woonwijk langs een hoofdonthutingsweg (binnenstadsring) achten wij geschikt voor de bouw van een moskee. Tevens zijn wij van mening dat een kerk of moskee een functie is die een plaats dient te krijgen tussen de mensen. Dus *in* de stad en niet buiten de stad of op een bedrijventerrein.
Uw vrees voor brand delen wij niet.

Buurtbewoners "Oud Rochdale" (Wiardi Beckmanstraat 23)

- Bezwaren tegen de moskee:
- meer parkeeroverlast.
 - laatste speelterrein voor kinderen verdwijnt.
- Verwezen wordt naar ons commentaar bij reactie no. 25.
Wat de informatieverstrekking betreft, lijkt het ons niet meer dat logisch dat wij zolang wij nog in onderhandeling, niet de publiciteit zoeken. Overigens is

- waardevermindering omliggende koopwoningen. Klacht over onvoldoende informatie. Lijst met handtekeningen is bijgevoegd.

C. Jacobsz. Groen (Cort van der Lindenkade 25)

De op blz. 41 art.3.2 genoemde speelplaatsen zijn niet als zodanig geschikt. De ruimte tussen de flats wordt gebruikt als doorsteek van de Willem de Zwijgerlaan naar de Wiardi Beckmanstraat. Het grenst direct aan de drukke verkeersroute.

Het schoolplein van de Quint wordt gebruikt als speelplaats. Volgens het plan (p.41) is het aantal speelterreinen acceptabel als de terreinen bij de scholen worden meegerekend. Zodra er een moskee gebouwd wordt, waarbij de normen van de Nota "Stedenbouwkundige aspecten bouw van moskeeën in Alkmaar" gehanteerd worden, zouden de speelterreinen van de scholen niet langer door de kinderen gebruikt kunnen worden.

Argumenten tegen een moskee op deze plaats zijn:

- rond "De Quint" wonen geen islamieten. De Montelbaenschool komt ook vrij en ligt in een wijk met veel islamieten.
- andere mogelijke lokaties zijn: Vondelschool terrein rond de veiling en het terrein naast Schuurman.
- kan Kanovereniging Odysseus op vrijdagavond en in het weekend de activiteiten handhaven?
- parkeeroverlast

er bij het opstellen van het bestemmingsplan van meet af aan rekening mee gehouden dat op de plaats van "De Quint" een moskee zou kunnen worden gevestigd. Daar is nooit een geheim van gemaakt.

Verwezen wordt naar het commentaar bij reactie no. 25.

Verder is het voor ons niet relevant of er nu wel of geen islamieten direct rond de lokatie "De Quint" wonen. Daarbij spelen ook andere factoren een rol, als grootte van het terrein, ligging en de geschiktheid van het huidige gebouw). De Turks islamitische vereniging heeft zelf de voorkeur gegeven aan deze plek.

Wij kunnen uiteraard niet van de kano-vereniging eisen dat zij hun activiteiten op andere dagen plannen.