

RAAD 8 nov 1984
BESTEMMINGSPAN
OUDEGRACHT-WEST
Toelichting
Voorschriften
Gemeente Alkmaar
maart 1984
TER VISIE GELEGD.
m.i.v. 25-4-84

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING BIJ HET PLAN

1. INLEIDING

- 1.1. De van het plan deel uitmakende stukken
- 1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied
- 1.3. Geldende stedenbouwkundige regelingen
- 1.4. Beschrijving van het plangebied
- 1.5. Karakteristiek van het plangebied
- 1.6. Historie

2. BEOOGDE ONTWIKKELING

- 2.1. Visie op de ontwikkeling van de binnenstad als geheel
- 2.2. Algemene doelstellingen van het bestemmingsplan

3. BEBOUWING

- 3.1. Algemeen
- 3.2. Het gebied tussen Ritsevoort en Clarissenbuurt
- 3.3. Het gebied tussen Kennemerpark en Oudegracht
- 3.4. Het gebied tussen Oudegracht en Laat

VERKEER, PARKEREN EN OPENBAAR VERVOER

- 4.1. Verkeer
- 4.2. Parkeren
- 4.3. Openbaar vervoer

5. DE BESCHERMING VAN HET STADSGEZICHT

6. DIVERSE ONDERWERPEN

- 6.1. Straalverbindingen
- 6.2. Wegverkeerslawaaai
- 6.3. Planonderzoek
- 6.4. Uitvoerbaarheid

7. OVERLEG

- 7.1. Overleg met belanghebbenden
- 7.2. Vooroverleg

TOELICHTING DEEL UITMAKENDE VAN HET BESTEMMINGSPLAN "OUDEGRACHT-WEST".

1. INLEIDING.

1.1. DE VAN HET PLAN DEEL UITMAKENDE STUKKEN.

Het bestemmingsplan "Oudegracht-West" is vervat in de volgende stukken:

- a. de toelichting
- b. de plankaart, bestaande uit vijf bladen, te weten
 - blad A (nr. 40.622) met de bestemmingen
 - blad B (nr. 40.639) met de kadastrale toestand
 - bladen C, D en E (resp. nr. 40.640, 40.641 en 40.642) met de gevelbeelden
- c. de voorschriften.

1.2. DE LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED.

Het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Oudegracht-West" de bestemming van gronden en het-gebruik van die gronden en de daarop aanwezige bebouwing regelt, vormt het zuidwestelijk deel van de Alkmaarse binnenstad. Aan de zuidwest- en westzijde wordt het plangebied begrensd door de Nieuwlandersingel en de Kennemersingel. Aan de noordzijde wordt het begrensd door een lijn, die ongeveer haaks staat op de singelgracht en de Clarissenbuurt, door het water van de Lindegracht (gedeelte langs de even huisnummers) en door het midden van de Koorstraat (tussen Lindegracht en Laat). De noordoostgrens van het plangebied wordt gevormd door de bebouwing aan de noordoostzijde van de Laat. De zuidoostgrens wordt gevormd door het midden van de Ridderstraat en van de Zilverstraat.

Een en ander betekent, dat het plan in het noorden aansluit op het bestemmingsplan "Grote Kerk e.o." (vastgesteld in 1979) en in zuid-oosten op het plan "Oostelijk Deel Binnenstad II" (vastgesteld in 1981). De grenzen zijn verder zo gekozen, dat het betreffende deel van het monumentale bolwerk met de Singelgracht in zijn volle breedte binnen het plangebied valt.

1.3. GELDENDE STEDEBOUWKUNDIGE REGELINGEN.

Voor de bebouwing aan de Oudegracht geldt de "Bebouwingsverordening Oudegracht". Deze werd vastgesteld door de raad bij besluit van 11 juni 1959 (goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 8 juni 1960, nr. 346) en gewijzigd bij raadsbesluit van 16 juni 1960 (meegedeeld aan Gedeputeerde Staten blijkens hun ontvangstbericht van 29 juni 1960, nr. 406) en 6 juni 1974 (meegedeeld aan Gedeputeerde Staten blijkens hun ontvangstbericht van 26 november 1974, nr. 367). Voor de bebouwing aan het Kennemerpark geldt de "Bebouwingsverordening artikel 43 Woningwet" die ook van kracht is voor de Nassaulaan en omgeving. Deze verordening is vastgesteld bij raadsbesluit van 19 december 1940 en gewijzigd bij raadsbesluit van 4 juni 1959, nr. 6. De raad besloot op 10 mei 1979 tot een nieuwe wijziging van deze bebouwingsverordening, doch aan dit wijzigingsplan is door gedeputeerde staten goedkeuring onthouden. De beide genoemde verordeningen bevatten bepalingen over onder meer de bebouwingmogelijkheden. Ook zijn bepalingen opgenomen die beogen omzetting van woningen in bedrijfspanden tegen te gaan.

Het plangebied valt geheel binnen het "Basisplan 1967", dat gezien kan worden als een soort structuurschets voor de binnenstad en omgeving; gebaseerd op de wet op de Ruimtelijke ordening is het echter niet. Het basisplan voorzag in grote ingrepen in en vooral rond de binnenstad, die inmiddels weer van de baan zijn. Het gebied Oudegracht-West zou ook volgens het basisplan ongewijzigd blijven. Bij besluit van 19 januari 1981, nr. 19 G, verklaarde de raad dat een bestemmingsplan werd voorbereid voor het plangebied Oudegracht-West. Dit besluit werd op 29 december 1981, nr. 448, door Gedeputeerde Staten goedgekeurd en geldt ingevolge artikel 21, lid 7, van de wet op de Ruimtelijke Ordening gedurende twee jaar, terwijl verlenging met een derde jaar mogelijk is.

1.4. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED.

Het plangebied maakt deel uit van de Alkmaarse binnenstad. Deze vormt, met zijn vele historische gebouwen, grachten en bouwwerken, een goed bewaard voorbeeld van een Oud-Hollandse binnenstad. Het stedelijk aanzien wordt gemarkeerd door de aanwezige groengordel (de voormalige bolwerken) aan de zuid- en westzijde, en het Noordhollands Kanaal aan de noord- en oostzijde van de binnenstad. De binnenstad heeft - dankzij zijn bouw en zijn centrumfunctie - een eigen karakter. Naast de werkgelegenheid vormt het wonen hier een belangrijk onderdeel van het stedelijk leven. Het winkelgebied in het hart van de stad is van regionaal belang. De Laat kan, samen met de Langestraat, worden gezien als de belangrijkste winkelstraat. De detailhandel overheerst hier ander gebruik geheel. Vooral aan de zuid- en oostzijde zijn nog gawe woongebieden aanwezig - Oostelijk Stadsdeel I en II - zij het dat natuurlijk een zekere vermenging met andere functies plaatsvindt. In het plangebied Oudegracht-West overheerst het wonen in straten als het Kennemerpark, de Parkstraat en de Clarissenbuurt. Zoals reeds gezegd wordt de Laat geheel gedomineerd door de winkelfunctie; in straten als het Ritsevoort en de Ridderstraat/Zilverstraat wordt weliswaar het beeld beheerst door de winkels, maar mag toch de woonfunctie (op bovenwoningen) niet verwaarloosd worden. De Oudegracht kent een menging van woningen en kantoren. Het plangebied maakt als geheel een tamelijk gawe en welvarende indruk. Open gaten, massale verkrotting en andere tekenen van verval, die zoveel andere binnenstadsgebieden kenmerken, ontbreken hier nagenoeg.

1.5. KARAKTERISTIEK VAN HET PLANGEBIED.

De binnenstad van Alkmaar kan worden aangemerkt als een historisch belangrijke binnenstad, welke zich bevindt in een constant ontwikkelingsproces. Om het karakter van de ontwikkeling te begeleiden heeft de gemeenteraad in augustus 1974 de nota "Bouwen in de Alkmaarse binnenstad" als beleidsuitgangspunt aanvaard. In genoemde nota worden indicaties gegeven die sterk bepalend zijn voor de karakteristiek en hebben o.a. betrekking op de gevelgeleding, diversiteit in bouwhoogte en de te gebruiken materialen en de kleurstelling daarvan. Met betrekking tot het plangebied wordt de karakteristiek voornamelijk bepaald door de volgende indicaties:

de gebouwde omgeving:

- de bouwhoogte beperkt zich in het algemeen tot begane grond, verdieping en kap.
- een verkaveling in smalle percelen variërend van 5 tot 7 m.

- verticaal gelede gevels met rechthoekige raamopeningen.
- elk pand voorzien van een zelfstandige gevelbeëindiging.
- per pand t.o.v. de belendingen afwijkende goot- en nokhoogte.
- gevelwanden in het algemeen van gebakken steen, roodbruin van kleur of gepleisterd.
- daken afgedekt met roodbruine keramische pannen.
- het in de gevel aanwezige kozijnwerk en gootlijsten licht van tint, de deuren in een donkere tint geschilderd.

de open ruimte:

- straten met een beperkt profiel welke uitkomen op een oost-west gerichte gracht.
- smalle stoepen/trottoirs langs de huizen/gebouwen.
- bestrating in het algemeen van gebakken klinkers in een roodbruine tint, stoepen in blauwgrijs natuursteen.
- de boombeplanting beperkt zich tot de gracht en het bolwerk.

1.6. HISTORIE.

Toen Alkmaar in 1254 stadsrechten verkreeg, werd de stad vermoedelijk begrensd door de Laat in het zuiden en door de Nieuwesloot in het Noorden. Op deze plaatsen waren grachten gegraven. In een latere periode werd de stad uitgebreid en werden nieuwe versterkingen nodig.

Tussen 1428 en 1551 werd een vestingsmuur met een gracht aangelegd: de huidige Oudegracht. Het terrein tussen de Laat en deze muur kon dus bebouwd worden. De nieuwe muur bleek al gauw verouderd: tegen kanonnen was dit type verdedigingswerk niet bestand. Daarom begon men reeds in 1565 met een echte vesting, uitgerust met wallen, hier en daar voorzien van metselwerk. Deze bolwerken en de omringende singelgracht zijn nog altijd aanwezig. Het werk werd haastig voltooid in de roerige tijd van 1572/73. De muur langs de Oudegracht werd gesloopt. De Laat was intussen een grachtje geworden met lage, onaanzienlijke huisjes. Toen men rond 1870 tot demping overging, ontstond een brede weg, die absoluut niet in verhouding stond tot de huisjes. Naderhand zijn bijna alle panden langs de Laat vervangen door hogere, meer bij de breedte passende, bebouwing. Een grondstuk van aanzienlijke omvang in het zuiden van de omwalde stad is honderden jaren lang in gebruik geweest voor de lijnbaan "De Visscherij". Deze lijnbaan liep van de Haan raat tot de Baangracht (de Zilverstraat bestond nog niet) en van de Baansloot tot het bolwerk. Op oude prenten ziet men hier rijen bomen afgebeeld: deze dienden kennelijk voor de geleiding van de touwen en voor beschutting. In de 19e eeuw werd de lijnbaan overkapt door middel van een enorm lange loods. Als gevolg van technische vooruitgang was in 1870 deze grote lengte niet meer nodig en kon de hele lijnbaan gesloopt worden. Herenhuizen kwamen ervoor in de plaats.

Tegelijkertijd werd het bolwerk veranderd in een plantsoen. De structuur van de bebouwing en het plantsoen, inclusief het beplantingsschema, werd ontworpen door de bekende (landschaps)architect Zocher. Dit verklaart de fraaie eenheid, die men waarneemt bij het Kennemerpark en zijn omgeving.

Nog tot het eind van de vorige eeuw bevond zich bij de Heilooërbrug de Kennemerpoot, oorspronkelijk een deel van de vestingswerken. Iets oostelijker, ter plaatse van "Rosmade" stond vroeger een standaardmolen. In 1605 werd deze vervangen door een (hogere) stellingmolen; deze werd echter gebouwd op een wat gunstiger gelegen plaats en wel waar zich thans de "Molen van Piet" bevindt. Het huidige gebouw - eveneens een stellingmolen - stamt uit 1769. Voor wat betreft de bescherming van het stadsgezicht wordt verwezen naar paragraaf 5 van deze toelichting.

2. BEOOGDE ONTWIKKELING.

2.1. VISIE OP DE ONTWIKKELING VAN DE BINNENSTAD ALS GEHEEL.

Het is wenselijk om bij het formuleren van voor het plangebied na te streven doelstellingen uit te gaan van een bepaalde visie op de ontwikkeling van de binnenstad als geheel. Deze visie, die ook de basis heeft gevormd voor andere bestemmingsplannen in de binnenstad, komt in het kort neer op het hiernavolgende (dezelfde visie, maar op enkele punten iets nader uitgewerkt, is te vinden in de toelichting bij het plan "Oostelijk deel Binnenstad II").

a. Het in het algemeen bewaren van het historisch karakter, door:

- het handhaven van het bestaande straten- en verkavelingspatroon en het aanwezige wegprofiel;
- het behouden van het kleinschalige stadsbeeld waarin een aantal grotere openbare voorzieningen zoals de Grote- of Sint Laurenskerk, het Waaggebouw, de Vest, het stadhuis, etc. is ingepast;
- het slechts dan aanvaarden van nieuwe grotere bouwwerken indien deze zich naar maat en schaal voegen naar het karakter van de binnenstad en indien zij noodzakelijk zijn voor een goed functioneren van het centrumgebied;
- het zo veel mogelijk aansluiten bij de aanwezige bouwhoogte.

b. Het streven naar een bepaalde verdeling van de verschillende functies over de stad, waarbij:

- wordt uitgegaan van het historisch gegeven dat de binnenstad als geheel steeds een sterke vermenging van wonen en werkgelegenheid heeft gekend, zij het dat bedoelde vermenging niet gelijkmatig over het gebied van de binnenstad is verspreid en dat de accenten per straat of straatgedeelte sterk verschillen;
- hiervan uitgaande wordt gestreefd naar een versterking van de woonfunctie in die straten waar het wonen zich van oudsher heeft geconcentreerd, het tegengaan van een verder verval van de woonfunctie in die straten of straatgedeelten waar het wonen nog niet verdwenen is en het zoveel mogelijk bevorderen van het wonen op de verdiepingen boven bedrijfsruimten op de begane grond, (één en ander mede in verband met de noodzaak voldoende draagvlak te behouden voor voorzieningen);
- omdat in de binnenstad een winkelcentrum van regionale betekenis is gevestigd, wordt gestreefd naar het treffen van die voorzieningen die nodig zijn voor de verdere bloei van het winkelcentrum, dit zoveel mogelijk zonder in zichtbare grootschaligheid te vervallen;
- uitgaande van het belang van de aanwezigheid van werkgelegenheid in de vorm van kantoren en ambachtelijke bedrijven in de binnenstad, de vestiging wordt toegelaten van kleinschalige kantoren en ambachtelijke bedrijven langs straten of straatgedeelten, die niet een woonkarakter hebben;
- wordt gestreefd naar verplaatsing van storende bedrijven die het woonmilieu in straten of straatgedeelten met een overwegend woonkarakter sterk negatief beïnvloeden.

c. Doelstellingen op het gebied van het verkeer en parkeren, waarbij in het algemeen wordt gestreefd naar:

- een goede bereikbaarheid van de rand van de binnenstad vanuit de buitenwijken voor alle wegverkeer;
- een goede bereikbaarheid van het centrum voor het openbaar vervoer;
- een zo goed mogelijke bereikbaarheid van alle punten in de binnenstad voor fietsers en voetgangers;
- het voorkomen van doorgaand autoverkeer;
- parkeermogelijkheid in de binnenstad ten behoeve van bewoners en andere belanghebbenden;
- het waar mogelijk bieden van parkeermogelijkheid in de binnenstad aan een deel van de bezoekers;
- het bieden van parkeermogelijkheid aan de rand van de binnenstad aan het merendeel van de bezoekers.

2.2. ALGEMENE DOELSTELLINGEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN.

De doelstellingen van het bestemmingsplan moeten gezien worden in het verlengde van de visie op de ontwikkeling van de binnenstad, zij het dat één en ander is toegespitst op specifieke situaties die zich binnen het plangebied voordoen. Het gebied Oudegracht-West vormt een gaaf, karakteristiek stuk binnenstad, waaraan nog weinig is getornd. Aan drie zijden worden de randen gevormd door drukke levendige winkelstraten. De kern van het plangebied wordt gevormd door de Oudegracht waar, evenals langs de zuidrand, de woonfunctie centraal staat. Het is belangrijk te constateren dat noch het winkel- of bedrijfselement, noch de horeca de kern van de buurt wezenlijk heeft aangetast. De algemene karakteristiek wordt door zowel bewoners als door gebruikers als positief ervaren. (Zie in dit verband, en ook voor wat betreft de betrokkenheid bij de buurt van de bewoners en bewoners/eigenaren, het in paragraaf 6.3. genoemde Buurtonderzoek). In zijn algemeenheid is deze karakteristiek een belangrijk uitgangspunt geweest voor de ontwikkeling van dit bestemmingsplan.

Zoals reeds gezegd komen kaalslaggebieden, open gaten en massale verkrotting niet voor in het plangebied. Locaties waar nieuwbouw van enige omvang kan plaatsvinden ontbreken nagenoeg; voor grootschaligheid hoeft dus niet te zeer te worden gevreesd. De versterking van de woonfunctie zal in de praktijk in hoofdzaak beperkt blijven tot verbetering van bestaande woonsituaties en incidentele gevallen van vervangende nieuwbouw of het terugveranderen van een kantoor in woonruimte. Veel belang moet worden gehecht aan het behoud van de woonfunctie op plaatsen, waar deze wordt bedreigd door verdringing door kantoren en dergelijke. Op deze wijze is de woonfunctie namelijk aangetast in de afgelopen jaren.

De in de vorige paragraaf geformuleerde doelstelling ruimte te bieden voor bloei van het winkelapparaat betreft in dit plangebied de Ridderstraat, Zilverstraat, Laat, Koorstraat en het Ritsevoort. Bij de Laat, die samen met de Langestraat de belangrijkste en meest intensieve winkelstraat van de stad vormt, dient de detailhandel ruim baan te krijgen. Bij de overige genoemde straten, waar sprake is van functiemenging, dient sterker met de andere doelstellingen rekening te worden gehouden. Aan de horecasector worden zekere beperkingen opgelegd; dit gebeurt in het streven voor het wonen en het winkelen gunstige omstandigheden te behouden. (De in 1983 ingevoerde Verordening op het woon- en leefklimaat in woonstraten biedt eveneens een zekere bescherming van het woonklimaat, die aanvullend werkt op hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld). Van storende bedrijven, waarvan verplaatsing nagestreefd wordt, is in het plangebied geen sprake. Doelstellingen op het gebied van verkeer en parkeren komen niet expliciet tot uiting in het bestemmingsplan.

3. INHOUD VAN HET BESTEMMINGSPLAN.

3.1. ALGEMEEN.

De bestemmingen van de bebouwing en de onbebouwde gronden alsmede de gebruiksregels voor opstallen en gronden zijn in de regel gekozen overeenkomstig het bestaande gebruik. De bouwmogelijkheden blijven in feite beperkt tot erfbebouwing en vervangende nieuwbouw, terwijl ook functiewijziging slechts binnen bepaalde grenzen mogelijk is. Dit kan worden beschouwd als de uitwerking in de praktijk van de onder 2.2. omschreven doelstellingen. Het bestemmingsplan is al met al te zien als een "conserverend plan".

Bij het kiezen van de bestemmingen van de panden moest in het bijzonder rekening worden gehouden met de doelstelling de woonfunctie te handhaven en indien mogelijk te versterken; zonder goede bescherming is immers het gevaar van verdringing door kantoren en dergelijke groot. Dit diende echter te gebeuren zonder de andere functies in het plangebied onevenredig te schaden. De regeling die het plan geeft komt hierop neer, dat overal waar ten tijde van de opstelling van het plan werd gewoon deze functie beschermd wordt en omzetting in bedrijfsruimte verboden is. Dit betreft soms hele panden, soms alleen bovenwoningen. De bedrijfsgebouwen daarentegen (soms hele panden, soms alleen benedenverdiepingen) zijn ook als zodanig bestemd, maar omzetting in woningen is uitdrukkelijk wél toegestaan. Ter wille van de duidelijkheid en om te grote starheid te voorkomen zijn de bedrijven in enkele groepen verdeeld; binnen zo'n groep is uitwisseling zonder meer mogelijk. Kantoren en praktijkruimten zijn bijvoorbeeld samen in één bestemming ondergebracht omdat de kenmerken van deze beide bedrijfstvormen dit toelaten. De groepen zelf zijn in het algemeen niet uitwisselbaar. Op dit punt heeft naast de wens het woonkarakter niet verder aan te tasten, ook het streven om het winkelgebied aantrekkelijk en gezond te houden een rol gespeeld. Zo is het wel mogelijk gemaakt dat cafe's worden vervangen door eethuisjes en eethuisjes door winkels maar is de uitbreiding van de horecasector ten koste van winkels tegengegaan.

Op de zojuist genoemde algemene regel, dat het wonen overal is toegestaan en het omzetten van woonruimte in bedrijfsruimte niet, bestaan enkele uitzonderingen. De panden met de bestemmingen "dansschool" en "magazijnen" mogen niet zonder meer in woningen worden omgezet, omdat zij door hun ligging hiervoor niet geschikt zijn. Verder geldt voor de winkels aan de Laar een afwijkende regeling, die in paragraaf 3.4. beschreven zal worden. Met de bestemmingen wordt ook het gebruik vastgelegd. Het gebruik van alle panden dient namelijk overeenkomstig de op de plankaart aangegeven bestemmingen te zijn, zo bepalen de gebruiksvoorschriften (het belangrijkste voorschrift is artikel 40, lid 4). Onder omstandigheden kan zich het geval voordoen, dat door de bepalingen van het plan beperkingen worden gesteld aan het gebruik van een pand, die verder gaan dan redelijk is. Volgens artikel 40, lid 5, wordt dan vrijstelling verleend. Een dergelijke situatie zou denkbaar zijn indien een kleine bovenwoning van slechte kwaliteit volgens het plan in stand zou moeten blijven, maar een redelijke bedrijfsvoering op de benedenverdieping in de weg staat. Voor woningonttrekking is in Alkmaar verder het regime van artikel 56 van de Woningwet van toepassing. Ook de bouw- en uitbreidingsmogelijkheden van de panden zijn in grote lijnen afgestemd op de bestaande situatie. Enige uitbreiding van de hoofdbebouwing is vaak wel mogelijk, maar de doelstelling het karakter van de bebouwing en het stadsgezicht te beschermen legt beperkingen op. Aan de Laar zijn in de regel iets ruimere mogelijkheden in de

hoogte geboden dan elders; dit hangt samen met het feit dat deze straat onderdeel is van het kernwinkelgebied van Alkmaar en verder met de aard van de bestaande bebouwing en de breedte van de straat. De bestaande aanbouwen en bijgebouwen in één bouwlaag zijn onder één noemer gebracht met de onbebouwde gronden. De bebouwingmogelijkheden van deze percelen variëren sterk. In het algemeen zijn bij de winkelgebieden zo min mogelijk beperkingen opgenomen en wordt bij alle woonpanden een uitbouw in principe mogelijk gemaakt in totaal zijn vier verschillende voorschriften voor "erven" en één voor "tuinen" opgenomen, die 0% tot 100% bebouwing toelaten. Hier en daar is momenteel een grotere oppervlakte aan erfbebouwing aanwezig dan deze voorschriften toelaten; in die gevallen is uiteraard het overgangsrecht (artikelen 44 en 45) van toepassing.

3.2. HET GEBIED TUSSEN RITSEVOORT EN CLARISSENBUURT.

Bij de bebouwing langs het Ritsevoort (westzijde) valt het grote aantal horecavestigingen op. In de Vrouwenstraat bevinden zich nog enkele eethuisjes. De dansschool aan de Lindegracht heeft een aparte, op dit gebruik toegesneden bestemming gekregen; vrijstelling is mogelijk voor verandering in kantoren, praktijkruimten en woningen (dit laatste zal waarschijnlijk alleen bij de aan de straatzijde gelegen delen van de dansschool mogelijk zijn). Voor de Molen van Piet is, overeenkomstig de huidige situatie, de bestemming winkels met bovenwoningen gekozen. Deze bestemming staat het functioneren als molen uiteraard absoluut niet in de weg en heeft het voordeel vrij ruime gebruiksmogelijkheden te bieden. Voor ontsiering hoeft niet te worden gevreesd: de molen is een rijksmonument. De voortuinen langs de Clarissenbuurt hebben de bestemming "tuinen" en mogen niet bebouwd worden. De delen van de binnenterreinen met de bestemming "erven I" mogen voor ten hoogste 25% (of 20 m²) bebouwd worden met aanbouwen en bijgebouwen tot 3 m hoogte. Bij "erven II" is uitsluitend de bouw van een schuurtje tot 8 m² toegestaan; vrijstelling kan echter worden verleend voor een garagebox. Het grootste deel van de binnenterreinen komt volledig voor bebouwing in aanmerking; dit komt tot uitdrukking in de bestemming "erven III". Hier bestaan in een aantal gevallen nog uitbreidingsmogelijkheden voor de gevestigde bedrijven. De gronden met de bestemming "erven IV" mogen uitsluitend bebouwd worden (tot 100% van de oppervlakte)- na vrijstelling door burgemeester en wethouders. Deze dienen, alvorens de vrijstelling te verlenen, de direct belanghebbenden te horen en in de gelegenheid te stellen bezwaar te maken. Dit zullen in de regel de eigenaren en bewoners van de direct aangrenzende percelen zijn. Deze bestemming komt alleen voor achter woonhuizen; bebouwing van deze grond zou grote gevolgen kunnen hebben voor de lichtinval of een te grote inkijk tot gevolg kunnen hebben. Het bolwerk heeft een groenbestemming. Ook de bunker bij de Heilooërbrug valt hierin en is dus "wegbestemd". De oude Kneppelbrug wordt om technische redenen vervangen. Op de plankaart is de nieuwe locatie aangegeven, direct naast de oude brug enkele meters zuidelijker.

3.3. HET GEBIED TUSSEN KENNEMERPARK EN OUDEGRACHT.

De statige huizenrij langs het Kennemerpark blijft volgens het bestemmingsplan ongewijzigd: de open plekken in de rij mogen niet opgevuld worden. Dit is zo bepaald teneinde de karakteristiek van deze plek niet aan te tasten. Om verbetering van het wooncomfort mogelijk te maken is rekening gehouden met uitbouwen aan de achterzijde van de (woon-)huizen aan Kennemerpark, Parkstraat, Baanstraat en Oudegracht. De bouw daarvan is echter pas mogelijk na het verkrijgen van vrijstelling, als geregeld bij "erven IV" (hierboven beschreven bij 3.2.). De meeste andere onbebouwde grond heeft de bestemming "erven II", die de bouw van schuurtjes mogelijk maakt, terwijl vrijstelling kan worden verleend voor garageboxen. Bij dat laatste valt vooral te denken aan bebouwing langs de gedempte Baansloot. Om dit aardige straatje enigszins te beschermen zijn voor de boxen op deze plaats enkele nadere richtlijnen gegeven. De tuinen grenzend aan het Kennemerpark en de Parkstraat mogen niet bebouwd worden (ook niet met hoge tuinmuren; verwezen kan worden naar hetgeen de Bouwverordening regelt over erfafscheidingen). De atelierruimte aan de Gedempte Baansloot heeft een relatief ruime uitbreidingsmogelijkheid gekregen. Dit is gedaan om een eventuele verbetering van het wooncomfort van dit pand, dat ook als woning gebruikt kan worden, niet in de weg te staan. De bouwblokken tussen het Ritsevoort en de Baanstraat mogen volledig bebouwd worden. De bestemmingen hier betreffen vrijwel alle een vorm van bedrijfsbebouwing, met of zonder bovenwoning. Het gaat daarbij om winkels, magazijnen, een snackbar en een steenzagerij. Sexclubs zijn in geen van de hier voorkomende bestemmingen toegestaan. In het pand van de steenzagerij aan de Baanstraat zijn inrichtingen uit de categorieën 1, 2 en 3 van de bij de voorschriften behorende "staat van inrichtingen" toegelaten; elders in het plangebied zijn alle in die staat genoemde inrichtingen - die geen van alle goed passen temidden van woonbebouwing - verboden. Artikel 42 geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid de bestemming van dit ene pand te wijzigen in de ter plaatse meer passende bestemming "magazijnen met bovenwoningen". Een vergelijkbare bevoegdheid is opgenomen voor het pand van de sportschool aan de Oudegracht 275; hier kan de bestemming worden omgezet in "kantoren en praktijkruimten met bovenwoningen".

3.4. HET GEBIED TUSSEN OUDEGRACHT EN LAAT.

Langs straten als Koorstraat en Ridderstraat zijn de bovenwoningen boven winkels beschermd door middel van de bestemming EII/WI. Daarentegen mogen van de panden langs de Laat de zeer weinige bewoonde delen bij de winkels worden getrokken (vrijwel alle oorspronkelijke bovenwoningen zijn al in gebruik als opslagruimten en dienstruimten) en is het hier ook verboden de benedenverdiepingen als woning te gebruiken. Uitzondering vormt het pand Laat 173, dat in zijn geheel bewoond wordt. Deze regeling betekent dat de Laat anders wordt benaderd dan de overige delen van het plangebied. De reden hiervoor is dat dit deel van de Laat tezamen met de Langestraat het kernwinkelgebied van Alkmaar vormt, de kern van het hoogwaardige winkelapparaat dat de stad tot centrum van de regio maakt. Dit komt tot uiting in een zeer intensieve winkelfunctie, lange rijen winkels zonder onderbreking, de aanwezigheid van grootwinkelbedrijven, hoge grondprijzen en het vrijwel ontbreken van de woonfunctie. Hoewel het verschil met straten als het Ritsevoort of de Zilverstraat niet altijd opvalt, werd het toch belangrijk genoeg geacht om een aparte benadering te rechtvaardigen. Ook de toegestane maximale bouwhoogte is langs de Laat wat ruimer.

Een relatief groot terrein met de bestemming "bijzondere doeleinden" ligt aan de Laat, Ruiterssteeg en Oudegracht. Omdat zich hier in de toekomst veranderingen zouden kunnen voordoen, is op dit punt in het plan een grote mate van flexibiliteit ingebouwd. Artikel 42 geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid de bestemming te wijzigen. Langs de Laat kan dan een winkelbestemming van kracht worden en langs de Oudegracht een woonbestemming, eventueel in combinatie met kantoren. Tegelijkertijd kan dan de maximale bouwhoogte langs de Ruiterssteeg iets teruggebracht worden; de huidige bouwhoogte van ruim 15 m is te groot in verband met de geringe straatbreedte en de aanwezigheid van een woning aan de westzijde van de Ruiterssteeg. Een dergelijke wijzigingsbevoegdheid is ook van toepassing voor het kerkgebouw "Waakt en Bidt" op de andere (westelijke) hoek van de Laat en de Ruiterssteeg. Hier kan "bijzondere doeleinden" worden omgezet in een winkelbestemming. Bij het kiezen van deze nieuwe mogelijkheden is aansluiting gezocht bij de bestemming van de overige panden in de betreffende straat. De voormalige Tesselschadeschool in het midden van het bouwblok tussen Brillesteeg en Ridderstraat is bestemd voor bijzondere doeleinden, overeenkomstig de bestaande functie.

4. VERKEER, PARKEREN EN OPENBAAR VERVOER.

4.1. VERKEER.

In het plangebied komt een aantal wegen voor, die momenteel een functie vervullen voor de ontsluiting van de westelijke helft van de binnenstad. Te noemen vallen Ritsevoort en Koorstraat, die een toegang uit zuidwestelijke richting vormen, de Laat, de Ridderstraat en Zilverstraat en het Kennemerpark. Zij vormen één van de lussen van het "sectorensysteem" van de binnenstad. De overige straten kennen een minder intensief gebruik. Het bestemmingsplan regelt de verkeerscirculatie niet. Het plan laat de huidige situatie toe, maar binnen zekere grenzen ook een wijziging van het beloop. Vooruitlopend op de gereedkoming van het Verkeerscirculatieplan is in 1982 besloten tot de huidige circulatie, waarbij geen autoverkeer meer toegestaan is op de Heul en de Koorstraat (ten noorden van de Laat). Als gevolg van de doorgevoerde maatregelen is de verkeersintensiteit op onder meer het Ritsevoort verminderd. Het is de bedoeling in 1984 het zogenaamde Kernplan van het Verkeerscirculatieplan vast te stellen.

4.2. PARKEREN.

Ook op het punt van de parkeerproblematiek geeft het bestemmingsplan geen regeling. Verwezen wordt naar het gemeentelijke Parkeerplan Binnenstad dat een onderdeel is van het Verkeerscirculatieplan. In dit parkeerplan is getracht de toekomstige vraag en aanbod van parkeerruimte in de gehele binnenstad met elkaar in overeenstemming te brengen op een wijze die zo goed mogelijk voldoet aan een aantal uitgangspunten van het gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid. Onderzocht is, in hoeverre en onder welke voorwaarden de invoering van een systeem van belanghebbenden parkeren mogelijk is. De besluitvorming over dit onderwerp in begin 1984 echter in een impasse geraakt.

4.3. OPENBAAR VERVOER.

Het plangebied is per bus bereikbaar met de stadsdienst van het station naar Overdie en omgekeerd. Op de heenreis loopt de route via de Laat, op de rit terug via het Ritsevoort en de Koorstraat. Deze laatste straten worden ook gebruikt door enkele interlokale buslijnen.

5. DE BESCHERMING VAN HET STADSGEZICHT.

Een officiële aanwijzing tot beschermd stadsgezicht als bedoeld in artikel 20 van de Monumentenwet heeft voor de binnenstad van Alkmaar nog niet plaats gevonden. Vooruitlopend op deze aanwijzing is in overleg met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg als gedragslijn gekozen om bij de opstelling van een bestemmingsplan voorschriften op te riemen ter bescherming van het aanwezige stadsgezicht. Artikel 37, lid 5, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt namelijk dat binnen een jaar na inschrijving als beschermd stadsgezicht in het daarvoor bestemde register, ter bescherming van het stadsgezicht een bestemmingsplan moet worden vastgesteld of herzien. Het is hierbij van belang de historische hoofdstructuur en de karakteristiek van de binnenstad vast te leggen. Daartoe maken van dit bestemmingsplan, naast een kaart waar het gebruik van de gronden op is aangegeven, kaarten deel uit waarop bepalingen staan aangegeven t.a.v. kappen, nokrichtingen, goot- en bouwhoogten. Bij het bepalen hiervan is steeds rekening gehouden met de omringende percelen. Richtlijnen voor het maken en beoordelen van bouwplannen zijn verder te vinden in de gemeentelijke nota "Bouwen in de Binnenstad". In het plangebied bevinden zich enige tientallen monumenten. De meeste vindt men langs de Oudegracht. Op de hoek Lindegracht/Ritsevoort staat het Hofje van Splinter, dat gebouwd werd in 1646 en goed bewaard is gebleven. Een ander opvallend monument is de Molen van Piet (zie paragraaf 1.5.). Ook het hele bolwerk is een rijksmonument. Op een aantal plaatsen bevinden zich voor de huizen oude hardstenen stoepen. Om deze zo goed mogelijk te beschermen is in de voorschriften een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor bepaalde werkzaamheden. Ook het verwijderen van de karakteristieke smeedijzeren hekken langs het Kennemerpark en de Parkstraat is verboden zonder vergunning.

6. DIVERSE ONDERWERPEN.

6.1. STRAALVERBINDINGEN.

In het gebied waarvoor het bestemmingsplan is opgesteld, komen geen straalpaden voor als bedoeld in artikel 13, lid 4, van het Besluit op de Ruimtelijke ordening.

6.2. WEGVERKEERSLAWAAI.

Op grond van de Wet Geluidhinder, die overigens voor de bestaande woonbebouwing pas in 1985 van kracht wordt, zullen de bestaande woningen met een gevelbelasting van meer dan 55 dB(A) aan de Minister van Volksgezondheid en Milieuhygiëne gemeld moeten worden. Tevens moet hierbij een programma van maatregelen overgelegd worden om de gevelbelasting alsnog tot 55 dB(A) te doen dalen dan wel een binnenniveau in de woningen te creëren dat niet hoger is dan 45 dB(A). De minister kan voor de gevelbelasting ontheffing geven tot 70 dB(A). Uiteraard moet dan wel het binnenniveau van 45 dB(A) gehandhaafd blijven. In het plangebied is er uitsluitend sprake van bestaande bebouwing. Nieuwbouwmogelijkheden zijn niet aanwezig. Wel biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid een aantal kantoren en winkelruimten om te zetten in woningen. Krachtens de wet Geluidhinder dienen deze veranderingen tot woning dan te worden aangemerkt als zg. nieuwe situaties. Het betreffende gedeelte van de wet is hiervoor inmiddels wel van kracht (per 1-1-'82). In principe mag de gevelbelasting in deze gevallen niet hoger zijn dan 50 dB(A). Gedeputeerde Staten kunnen echter ontheffing verlenen tot een waarde van 60 dB(A), waarbij echter een maximaal binnenniveau van 35 dB(A) gewaarborgd moet worden.

In dit plangebied komt in de huidige situatie één weg voor met een verkeersintensiteit van meer dan 2500 motorvoertuigen per etmaal, namelijk het Kennemerpark. De overige straten hebben in intensiteit beneden deze waarde. Tot 1 januari 1983 lag ook op het Ritsevoort en een deel van de Koorstraat de verkeersintensiteit hoger, maar door het afsluiten van de Heul is hieraan een eind gekomen. Krachtens de Wet geluidhinder is voor het Kennemerpark acoustisch onderzoek nodig. De berekening van de geluidbelasting levert het volgende beeld op. De gevelbelasting is berekend conform het reken- en meetvoorschrift Verkeerslawaaai (art. 102 Wet Geluidhinder). Uitgegaan is van de volgende verkeersuur-intensiteiten;

- motorrijwielen 5
- lichte motorvoertuigen 330
- middelzware motorvoertuigen 5;

Bij de berekening is uitgegaan van de dagsituatie, aangezien het verkeersaanbod gedurende avond en nacht laag is. Zwaar vrachtverkeer zal slechts incidenteel voorkomen en is derhalve bij de berekening buiten beschouwing gelaten. op basis van deze uitgangspunten werd een gevelbelasting berekend van $63,7 - 5 = 7$ dB(A).

Hierbij is de correctiefactor van 5 dB(A) toegepast in verband met de verwachting dat motorvoertuigen stiller worden.

De consequenties van deze berekende waarden zijn verschillend voor bestaande situaties en nieuwe situaties. Bij een aantal woningen in het plangebied vindt overschrijding van de 55 dB(A)-waarde plaats. Nergens wordt overigens de max. toelaatbare waarde van 70 dB(A) overschreden.

In het kader van het verkeerscirculatieplan (VCP) worden plannen ontwikkeld, die er mogelijk toe zullen leiden dat op een aantal wegen de verkeersdruk aanzienlijk afneemt.

Het is derhalve duidelijk dat pas na de vaststelling van het VCP een reële inventarisatie gemaakt kan worden van het aantal overschrijdingsgevallen, die voor sanering in aanmerking komen. Voor de bestaande situaties hoeven de berekende gevelbelastingen dus vooralsnog geen gevolgen te hebben.

Problemen doen zich voor bij de zogenaamde nieuwe situaties. Bij een aantal panden, die thans gebruikt worden als bedrijfsruimte maar waarvan de bestemming omzetting in een woning toelaat, wordt de 50 dB(A)-waarde overschreden. Na verlening door Gedeputeerde Staten van ontheffing tot de maximale gevelbelastingswaarde van 60 dB(A), zal bij herinrichting tot woning rekening gehouden moeten worden met de eis dat voldoende gevelisolerende voorzieningen moeten zijn getroffen om een binnenwaarde van 35 dB(A) te garanderen. Ook hier kan het VCP tot gevolg hebben dat de maatregelen bij afname de verkeersintensiteit niet nodig blijken te zijn.

6.3. PLANONDERZOEK.

Eind 1980 kwam het Regionaal Distributieplanologisch Onderzoek Noord-Kennemerland gereed. In samenhang met dit rapport werd ook in 1980 een op Alkmaar toegespitst distributieplanologisch onderzoek verricht door het bureau Van Heesewijk B.V.. Uit dit laatste onderzoek kan de conclusie worden getrokken, dat voorzichtigheid moet worden betracht met de uitbreiding van de totale winkelvloeroppervlakte in de Alkmaarse binnenstad en dat de beperkte groei die nog mogelijk is gerealiseerd moet worden in het westelijk deel van de binnenstad (met name in het Grote Kerk-gebied).

De bewonersgroep Oudegracht-west e.o. heeft in 1979 een enquête gehouden onder de bewoners en de ondernemers in de buurt. De resultaten en conclusies werden gepubliceerd in het Buurtonderzoek Oude-Gracht-West e.o. (uitgebracht door de bewonersgroep in samenwerking met de Stichting welzijn Alkmaar). Het merendeel van de bewoners bleek zich vrij sterk bij de buurt betrokken te voelen en beoordeelde deze als sfeerrijk. De verhuisgeneigdheid bleek gering. De kwaliteit van de woningen werd gunstig beoordeeld. Datzelfde gold voor de groenvoorzieningen, al waren er wensen betreffende bomen, plantenbakken en speelplaatsen. Het verkeersbeloop en het parkeren werden door het overgrote deel van de bewoners als problemen gezien; concrete wensen werden geuit. Er bleek geen sprake van een gebrek aan sociaal- culturele voorzieningen. Hinder werd ondervonden van horecabedrijven, vooral op het Ritsevoort.

Voor wat betreft de toekomstige bezetting van de gronden was de algemene tendens een "houden zoals het is": niet meer of minder kantoorpanden, niet meer of minder bedrijfspanden, eventueel stimulering van het omzetten van grote kantoren in woningen.

Naar aanleiding van de bij het college van burgemeester en wethouders levende wens belanghebbendenparkeren in te voeren in de binnenstad is eind 1980 een onderzoek met behulp van enquêtes gehouden onder de bewoners van de binnenstad. De resultaten zijn vermeld in het onderzoek Belanghebbendenparkeren Binnenstad en zijn ingepast in het in 1982 verschenen Parkeerplan Binnenstad, een onderdeel van het Alkmaarse verkeerscirculatieplan.

6.4. UITVOERBAARHEID.

Gebleken is, dat het plan uitvoerbaar is. Mede met het oog op de sanering van de riolering in de Laat is het hele plangebied in 1983 aangewezen als stadsvernieuwingsgebied in de zin van de Beschikking Geldelijke Steun Stadsvernieuwing 1977 (de zogenaamde Interim Saldo Regeling). Deze aanwijzing diende uitsluitend om dit werk te kunnen uitvoeren. Voor de herbouw van de Kneppelbrug wordt mede gerekend op subsidiëring door de minister van welzijn, Volksgezondheid en Cultuur.

7. OVERLEG.

7.1. OVERLEG MET BELANGHEBBENDEN.

De wensen van de bewoners en ondernemers in het plangebied zijn geïnventariseerd door de Bewonersgroep Oudegracht-West. Dit Buurtonderzoek (beschreven in paragraaf 6.3.) is een belangrijk uitgangspunt geweest bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan. Dit plan werd opgesteld binnen de Werkgroep Oudegracht-West, die voor dit doel werd ingesteld door het college van burgemeester en wethouders. In deze groep hadden naast ambtenaren vertegenwoordigers van de Bewonersgroep Oudegracht-West zitting en drie winkeliers (gekozen op voordracht van de Kamer van Koophandel) van respectievelijk Ridderstraat/Zilverstraat, Laat en Ritsevoort/Koorstraat. De Werkgroep begon haar werkzaamheden in april 1981; precies een jaar later was het ontwerp- bestemmingsplan gereed voor behandeling door burgemeester en wethouders. In de tussenliggende periode is onder meer via de huis-aan-huis verspreide buurtkrant getracht de buurt op de hoogte te houden van de planontwikkeling. In mei 1982 is via de buurtkrant door de gemeente informatie over het ontwerpplan gegeven en bestond er de gelegenheid het plan in de Info-winkel in te zien en commentaar te geven. De binnengekomen reacties zijn tezamen met commentaar van de zijde van burgemeester en wethouders, opgenomen in een afzonderlijke bijlage (waarin ook de resultaten van het zogenaamde "vooroverleg" zijn gebundeld). Ook los van deze reacties was er nog aanleiding voor veranderingen. Zo is bij de voor winkels bestemde ruimten ook gebruik voor kantoor- en praktijkdoeleinden toegestaan en zijn de wandelpaden in het bolwerk niet langer bestemd als "wegen" maar als "groen". Eventuele verdere wijzigingen, die in het plan aangebracht worden, alsmede de verdere uitvoering zullen in overleg met de belanghebbenden geschieden; om deze reden zal ook in de toekomst een Werkgroep Oude-Gracht-West als "slapend" advieslichaam in stand blijven.

7.2. VOOROVERLEG.

De resultaten van het vooroverleg, bedoeld in artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, zijn opgenomen in een afzonderlijke bijlage.