

TOELICHTING deeluitmakende van het bestemmingsplan
"OOSTELIJK DEEL BINNENSTAD II".

Gemeente Alkmaar

1. Algemeen

1.a. Begrenzing van het plangebied

Het gebied Oostelijk deel Binnenstad II omvat het stadsgedeelte, dat wordt begrensd door de Korte Vondelstraat in het oosten, de Singelgracht in het zuiden, de Zilverstraat en de Ridderstraat in het westen en de Laat en Limmerhoek in het noorden.

1.b. Historie van het plangebied

Alkmaar werd tot in de 16e eeuw aan de westzijde begrensd door de Egmonder- en Bergermeer en aan de oostzijde door de Voormeer. Zo was de zuidzijde van - de gracht - de Laat in 1492 niet verder bebouwd dan tot aan de huidige Bloemstraat.

Een tiental jaren eerder was men al begonnen met de ophoging van het Groot Nieuwland.

Aan de zuidzijde van de stad lag tussen de Schermeer en het stroompje de Ie of Die een strook land die zich uitstreekte tot aan Akersloot (= de landen van Overdie), alsmede enige meren zoals de Achtermeer, de Kooimeer en de Rietmeer. In 1533 werd begonnen met de droogmaking van de genoemde meren.

In 1536 is de Oudegracht gegraven en vormde als stadsgracht een onderdeel van de toen aan te leggen verdedigingswerken.

Oorspronkelijk lagen vijf houten ophaalbruggen over deze gracht. De aanleg van de stadswal getuigde van weinig visie. Het "gemeentebestuur" was immers al weer druk bezig met de aankoop van percelen voor de volgende uitlegging. Van 1560 tot 1573 maakten de oorspronkelijke verdedigingswerken aan de zuidzijde van het plangebied plaats voor bouwpercelen. Er werd toen door de vestingbouwkundige Adriaan Anthonisz een nieuwe vestingwal met een brede (= huidige) singelgracht aangelegd. Tussen 1573 en 1590 is de stadsuitbreiding afgemaakt en ontstond het stadsbeeld zoals dit door de heren Drebbel en Blaeu op hun stadsplattegronden is vastgelegd.

Een uitzondering op de genoemde droogmakingen vormt de Voormeer. Deze is niet omgedijkt en drooggemalen, maar aangeplempt. Hoe groot dit meer oorspronkelijk is geweest en over welke periode de landwinning heeft plaatsgevonden is niet precies bekend.

Ook over de ouderdom van de Voormerdijk, die gevormd werd door de (latere) straten Klein Nieuwland, Groot Nieuwland, Kapelsteeg e.d. is weinig voorhanden. Genoemde straten zijn door hun afwijkende ligging ten opzichte van het overige rechthoekige stratenpatroon van de binnenstad, als dijk herkenbaar.

Tenslotte werden de gronden aan de zuidoostzijde van de stad vanaf 1560 gebruikt voor de zoutwinning. Enkele zoutketen waren gelegen ter hoogte van de huidige Oosterburg-, Westerkolk- en Korte Vondelstraat aan de toenmalige Keetsloot.

De stad, die na de realisering van de vestingwerken van 1573, ontstond bleef ongeveer twee eeuwen zonder grote veranderingen bestaan. De eerste helf van de vorige eeuw was alom een periode van afbraak, ook in Alkmaar. Poorten en walle verdwenen, aangezien hun militaire taak voorbij was en de stedelijke accijnsen (die onder meer bij de stadspoorten werden ingevorderd) werden afgeschaft.

De Laet werd in 1868 en de Limmerhoek in 1872 gedempt.

De zoutketen werden voor een groot deel te zamen met oude woningen omstreeks 1919 afgebroken.

Ongeveer in deze tijd werd een school op de plaats van de (huidige) Korte Vondelstraat gebouwd. Ten behoeve van het verkeer is in de jaren 50 de school gesloopt en de Korte Vondelstraat - als noord- en zuidverbinding - aangelegd.

1.c. Karakteristiek van het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de binnenstad van Alkmaar, welke begrensd wordt door de singels en het Noordhollands Kanaal. Deze binnenstad heeft een uniek eigen karakter. Het wonen maakt daarin naast de werkgelegenheid nog een belangrijk onderdeel uit van het stedelijk leven.

De Alkmaarse binnenstad, met zijn vele historische gebouwen, grachten en andere bouwwerken, is een goed bewaarde oudhollandse binnenstad. Het stedelijk aanzicht wordt extra gemarkeerd door de aanwezige groengordel - de voormalige bolwerken - aan de zuid- en westzijde van het Noordhollands Kanaal aan de noord- en oostzijde van de binnenstad. De binnenstad wordt zo goed als geheel door water omgeven, hetgeen een boeiend gegeven is. Daarnaast maakt het van regionaal belang zijnde winkelcentrum in het hart van de binnenstad deze zeer aantrekkelijk. Aan de zuid- en oostzijde van de binnenstad zijn nog vrij gave woongebieden aanwezig. Een van die delen van de binnenstad waar het wonen, zij het hier en daar met een zekere vermenging van andere functies, overheerst is gelegen binnen het plangebied Oostelijk deel Binnenstad II.

Het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van drie belangrijke elementen, te weten: de Oudegracht, de voormalige bolwerken, die in het begin van de 19e eeuw werden gesloopt en sindsdien als plantsoen in gebruik zijn, alsmede de Laet, de langste winkelstraat van Alkmaar.

Het plangebied omvat twee van elkaar te onderscheiden delen.

Het gedeelte ten zuiden van de Oudegracht is duidelijk een woongebied, waarin andere functies slechts op bescheiden schaal voorkomen, zij het dat langs de Korte Vondelstraat enige bedrijfsontwikkeling heeft plaatsgevonden. Het gedeelte ten noorden van de Oudegracht kenmerkt zich door een sterke vermenging van wonen, winkels en bedrijven.

1.d. Algemene gegevens betreffende het plangebied

Het plangebied beslaat met een oppervlakte van 11 ha. ongeveer 1/6 deel van het totale oppervlak van de binnenstad. Binnen het plangebied bevinden zich 303 woningen (waarvan 47% huurwoningen), 27 ambachtelijke bedrijven, 69 winkels, 17 kantoor- en praktijkruimten, 5 horecabedrijven, 65 opslagruimten en 6 gebouwen voor bijzondere doeleinden. Op 1 januari 1979 woonden 672 personen binnen het plangebied.

1.e. Monumenten

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal belangrijke monumenten.

1. Stadstimmerwerf voor wat betreft het gedeelte aan de Keetgracht

In 1562 werd besloten om een huis en erf aan te kopen om er een fabriekshuis te vestigen voor de stadsfabrieksmeester.

In 1679 is op een kaart te zien dat op het betreffende stuk grond een schuur gebouwd is. Een verbouwing vond plaats tussen 1723 en 1726. Het gebouw werd belangrijk uitgebreid met een tweetal vleugels, één langs de Oudegracht en één langs de Limmerhoek.

2. Evangelische Lutherse Kerk met pastorie aan de Oudegracht

Dit grote merkwaardig rechthoekige gebouw zonder toren met hoge ramen is gebouwd in 1692. Deze bouwvorm is indertijd gekozen, omdat kerkgebouwen voor sommige geloofsrichtingen niet als zodanig herkenbaar mochten zijn.

3. Wildemanshofje aan de Oudegracht

Dit hofje is genoemd naar Gerrit Florisz Wildeman, die een zeer vermogend man was. In zijn testament bepaalde hij, dat een hofje voor bejaarde weduwen of dochters gesticht zou moeten worden.

Op 30 april 1713 werd besloten met de bouw van het Provenhuis te beginnen. Op 1 mei 1717 werd het huis in gebruik genomen.

4. Het gehele v.m. bolwerk, w.o. plantsoenen en Singelgracht

5. De Oudegracht en de Baangracht

Verspreid binnen het plangebied bevinden zich verder nog 22 monumenten.

1.f. Verkeer en parkeren

De belangrijkste straten binnen het plangebied zijn:

de Korte Vondelstraat als ontsluitingsweg van de binnenstad; de Limmerhoek en Laat als aan- en afvoerstraat naar de winkelcity; de Oudegracht als verdeelstraat voor de buurt met eenrichtingsverkeer; de Ridderstraat/Zilverstraat als toegangsstraat naar de binnenstad voor fietsers en voetgangers en afvoerstraat voor de auto's en de NZH-buslijnen 20 en 21 in de richting Overdie; de Hofstraat als eenrichtingsstraat voor de afvoer vanaf de Laat. De overige straten hebben voornamelijk een buurtfunctie.

Binnen het plangebied zijn 136 (= niet-betaalde) stallingsplaatsen en 215 parkeerplaatsen (= betaald). Onder dit laatste getal zijn de 77 parkeerplaatsen op het Melcoterrein mede begrepen.

1.g. Geldende stedenbouwkundige regelingen

Voor het gebied begrensd door de Oosterburgstraat, Keetgracht, Limmerhoek en Korte Vondelstraat is het uitbreidingsplan (= bestemmingsplan) Overdie en Achtermeer, vastgesteld door de gemeenteraad op 18 november 1937 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 16 februari 1938, van kracht.

Bij raadsbesluit van 26 september 1963, nr. 18, is voor het gebied, begrensd door de Oosterburgsiraat, Oudegracht, Korte Vondelstraat en Wildemanstraat het uitbreidingsplan (= bestemmingsplan) Overdie en Achtermeer gewijzigd.

Dit besluit is door gedeputeerde staten op 29 september 1964 goedgekeurd.

Voorts is bij de raadsbelsuiten van 11 juni 1959 en 16 juni 1960 de verordening houdende voorschriften betreffende de aard van de bebouwing en het gebruik van de gebouwen en gronden gelegen aan beide zijden van de Oudegracht, vastgesteld.

Deze verordening is op 8 juni 1960 door gedeputeerde staten goedgekeurd.

Voor het resterende plangebiedgedeelte is geen bestemmingsplan van kracht.

Op 12 juni 1978 heeft de gemeenteraad besloten te verklaren dat een bestemmingsplan voor het gehele plangebied wordt voorbereid.

Er werd bepaald dat het voorbereidingsbesluit voor een termijn van 2 jaar van kracht is.

Op 8 mei 1980 heeft de gemeenteraad de werkingsduur van het genoemde voorbereidingsbesluit met één jaar verlengd.

2. Beoogde ontwikkeling

Het plangebied is een onderdeel van de binnen de singels gelegen binnenstad van Alkmaar. Daarom is het wenselijk om, bij het formuleren van de voor het plangebied na te streven algemene doelstellingen, uit te gaan van de huidige visie op de ontwikkeling van de binnenstad als geheel.

2.a. Visie op de ontwikkeling van de binnenstad als geheel

- a. Het in het algemeen bewaren van het historisch karakter, hetgeen neerkomt op:
- het behouden van het algemeen kleinschalige karakter met daarin opgenomen een aantal grootschalige openbare voorzieningen (zoals de Grote of Sint Laurenskerk, het Waaggebouw, De Vest, het stadhuis, etc.);
 - het in het algemeen tegengaan van grootschalige ontwikkelingen, waarbij het voorkomen van een aantal reeds aanwezige grootschalige niet-openbare elementen als uitzondering op de algemene regel wordt aanvaard;
 - het zoveel mogelijk handhaven van het bestaande straten- en verkavelingspatroon;
 - het zoveel mogelijk aansluiten bij de aanwezige bouwhoogte;
 - het handhaven van de bestaande breedte van de straten;
 - het slechts dan aanvaarden van eventuele nieuwe grootschalige gebouwen indien deze zich naar maat en schaal voegen naar het algemeen kleinschalige karakter van de binnenstad en indien deze noodzakelijk zijn voor een goed functioneren van het winkelcentrum of als openbaar gebouw in de binnenstad horen.
- b. Uitgaan 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.
- c. Uitgaande van het onder b. beschreven gegeven, streven 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 dat nog zinvol kan plaatsvinden (d.w.z. dus daar waar het wonen nog niet geheel verdwenen is), het zoveel mogelijk streven naar bevordering van het wonen op de verdiepingen boven bedrijfsruimte op de beganegrond.
- d. Voor bebouwing beschikbare of in de toekomst beschikbaar komende gronden worden, afhankelijk van de ligging, bestemd voor het wonen en daarbij behorende voorzieningen, dan wel voor - voor het goed functioneren van het winkelcentrum - van belang zijnde bebouwing.
- e. Omdat in de binnenstad een winkelcentrum van regionale betekenis is gevestigd, streven naar het treffen van die voorzieningen die nodig zijn voor de verdere bloei van het winkelcentrum, zulks zoveel mogelijk zonder in zichtbare grootschaligheid te vervallen.
- f. Uitgaande van het belang van de aanwezigheid van werkgelegenheid in de vorm van kantoren en ambachtelijke bedrijven in de binnenstad, het toestaan van de vestiging van kleinschalige kantoren en kleinschalige ambachtelijke bedrijven langs straten of straatgedeelten, die niet uitsluitend een woonkarakter hebben.

- g. Het verplaatsen van storende bedrijven die het woonmilieu in straten of straatgedeelten met een overwegend woonkarakter sterk negatief beïnvloeden.
- h. Het streven naar een goede bereikbaarheid van de rand van de binnenstad vanuit de buitenwijken voor alle wegverkeer.
- i. Het streven naar een goede bereikbaarheid van het centrum van de binnenstad voor het openbaar vervoer.
- j. Het streven naar een zo goed mogelijke bereikbaarheid van alle punten in de binnenstad voor fietsers en voetgangers.
- k. Het voorkomen van doorgaand autoverkeer.
- l. Het streven naar parkeermogelijkheid in de binnenstad ten behoeve van bewoners en andere belanghebbenden.
- m. Het streven naar het bieden van parkeermogelijkheid aan de rand van de binnenstad aan het merendeel van de bezoekers.
- n. Het streven naar het waar mogelijk bieden van parkeermogelijkheid in de binnenstad aan een deel van de bezoekers.

2.b. Algemene doelstelling van het bestemmingsplan

Voor het plangebied kan de hiervoor beschreven visie op de ontwikkeling van de binnenstad als algemene doelstelling worden overgenomen, met dien verstande, dat deze - rekening houdende met de zich in het plangebied voordoende situatie, behoeften en mogelijkheden - nader als volgt kan worden aangevuld.

Zo kan:

- a. aan de beide zijden van de Oudegracht, het Kennemerpark (oostzijde), de Baangracht, het Kwerenpad, het Klein en Groot Nieuwland, de Ooster- en Westerburchstraat, de Westerkolkstraat en de Wildemanstraat een bestemming worden gegeven die een duidelijke prioriteit voor het wonen inhoudt;
- b. aan de Laar (zuidzijde), de Ridderstraat (oostzijde), de Zilverstraat (oostzijde), de Bloemstraat en de Keetgracht (westzijde) een bestemming worden gegeven die een duidelijke prioriteit voor kleinschalige winkelvestigingen, kleinschalige kantoren en kleinschalige ambachtelijke bedrijven inhoudt, waarbij het wonen op de verdiepingen wordt toegestaan;
- c. aan de Hofstraat zowel een winkel- als woonfunctie worden gegeven;
- d. tussen de Westerkolkstraat en de Zilverstraat de bestaande bedrijven worden gehandhaafd; deze bedrijven zullen niet mogen uitbreiden ten koste van het woningbestand of van het woonmilieu;
- e. op diverse plaatsen in het plangebied worden overgegaan tot het treffen van parkeervoorzieningen, zowel ten behoeve van de belanghebbenden als voor bezoekers van het winkelcentrum; daarbij wordt uitgegaan van het voorlopig handhaven van het aantal bestaande parkeerplaatsen voor de binnenstadbezoekers, van 0,5 parkeerplaats voor de bewoners per bestaande woning en van 1 parkeerplaats per nieuwe woning.

Als uitzondering op de algemene doelstelling zijn binnen het plangebied de volgende objecten, die daarin in verband met hun grootschaligheid eigenlijk niet passen, toch wel te aanvaarden:

- het warenhuis op de hoek van de Laar en de Ridderstraat, dat zich over het Vijvertje doorzet en vervolgens met magazijnruimte doorloopt tot aan de Oudegracht, omdat dit een belangrijke functie vervult in het winkelgebeuren, sedert jaren bestaat en voor het winkelend publiek uit de regio als een niet meer weg te denken gegeven wordt ervaren;

- de doe het zelf winkel op de hoek van de Laat en de Bloemstraat, omdat deze op die plaats aan de Laat niet als storend wordt ervaren en door het opnemen van beperkende bepalingen in de voorschriften kan worden voorkomen dat de huidige bedrijfsvoering wordt omgezet in een wel storende bedrijfsvoering;
- het bedrijf aan de Korte Vondelstraat, omdat deze door de ligging aan de Korte Vondelstraat geen verkeersbelasting voor het plangebied als zodanig met zich brengt en de aanwezigheid daarvan, aan dit gedeelte van de Korte Vondelstraat, dat door nieuwbouw het historisch karakter heeft verloren, aanvaardbaar is te achten. Als gevolg van het ontbreken van bebouwing langs een gedeelte van de Korte Vondelstraat nabij de Wildemanstraat, heeft de binnenstad ter plaatse een weinig aantrekkelijk aanzicht. Bebouwing van het open terrein langs de Korte Vondelstraat nabij de Wildemanstraat, is daarom gewenst. Het drukke verkeer over de Korte Vondelstraat maakt het leggen van een woonbestemming minder voor de hand liggend. De betreffende grond leent zich echter uitstekend voor een bedrijfsbestemming, waarbij het wonen op de verdieping kan worden toegestaan. Op dit punt, waar het bevoorraden geen invloed heeft op de woonomgeving, kan ook zonder bezwaar aan uitbreiding van de bestaande groothandelsvestiging langs de Korte Vondelstraat worden meegewerkt.

2.c. Het versterken van de woonfunctie

Het wonen zal in het plangebied onder meer versterkt worden door het opknappen van woningen en door verbeteringen aan te brengen ten behoeve van de woonomgeving. "Open" gaten zullen met woningbouw worden gevuld.

Uitgangspunt voor de woningdifferentiatie zal zijn het bereiken van een gevarieerde bevolkingsopbouw, zowel in demografisch als in sociaal-economisch inzicht.

Bij de nieuwbouw wordt gedacht aan 50% 3-kamerwoningen, 25% 4-kamerwoningen en 25% 5-kamerwoningen.

Woningen, welke niet meer te verbeteren zijn en welke niet door de eigenaar worden herbouwd of opgeknapt, zal de gemeente trachten te verwerven.

Een pand, dat door zijn slechte bouwkundige staat niet voor herstel in aanmerking komt en tussen goede woningen is gelegen, dient te worden vervangen door nieuwbouw.

De bouw dient naar maat en schaal aangepast te worden aan de om- en aanliggende bebouwing en de woning dient geplaatst te worden in de bestaande bebouwingslijn.

2.d. Het Basisplan 1967

De in het Basisplan voor de binnenstad van 1967 voorziene gedachte tot het maken van een geheel nieuwe ontsluitingsstraat voor het plangebied van de Baansingel naar de Laat, die de basis zou zijn waarlangs nieuwbouw kon plaatsvinden, is thans verlaten. Het ligt in de bedoeling te volstaan met het bestaande historisch stratenpatroon.

e. Bolwerk tussen Korte Vondelstraat en Zilverstraat

De gronden op het bolwerk zijn als "groen" bestemd.
Op enkele plaatsen, zoals bij het Klein Nieuwland, de Zilverstraat en de Wildemanstraat, wordt geringe uitbreiding van de groenvoorzieningen mogelijk gemaakt.

Tussen de Oosterburg- en Westerkolkstraat is een parkeergelegenheid voor auto's voor belanghebbenden geprojecteerd.

4. Inhoud van het bestemmingsplan voor het gedeelte tussen Laat en Oudegracht

a. Bouwblok tussen Ridderstraat en Hofstraat

De reeds aanwezige bedrijfs- en woonbebouwing blijft gehandhaafd. In de Hofstraat is gedacht aan zowel nieuwe winkel- als aan nieuwe woonbebouwing. De braakliggende gronden in deze straat zijn als zodanig bestemd.

b. Bouwblok tussen Hofstraat en Groot Nieuwland

Het bestemmingsplan gaat uit van de herinrichting van het braakliggende binnenterrein, waarop vroeger een melkfabriek was gevestigd. Na herinrichting zullen ongeveer 70 parkeerplaatsen voor belanghebbenden aanwezig blijven.

Het plan voorziet in de aanleg van een speelterrein achter de bebouwing aan de Oudegracht/hoek Groot Nieuwland. Het speelterrein is zodanig gesitueerd dat een aantal tuinen achter de panden aan de Oudegracht (nrs. 78 t/m 84) herverkaveld kan worden.

Verspreid kunnen op het binnenterrein enkele groenvoorzieningen worden aangelegd.

Aan de zijde van het Groot Nieuwland zal (ter plaatse van "open" gaten en na afbraak van slechte woningen) een aantal woningen met erf kunnen worden gebouwd. Hierdoor is de gevelwand van deze straat weer gesloten. Totaal zullen aan deze zijde 8 nieuwe (koop)woningen kunnen worden gerealiseerd. Achter de bebouwing aan het Groot Nieuwland zullen enkele garageboxen kunnen worden opgericht.

De ingang naar het parkeerterrein blijft gesitueerd aan de Oudegrachtzijde. De breedte van de toegang zal - door de bouw van één woning - worden teruggebracht tot 10 meter.

Tenslotte is het mogelijk gemaakt een garagebox te bouwen achter het pand Oudegracht 90.

c. Bouwblok tussen Groot Nieuwland en Bloemstraat

De functie van het Groot Nieuwland, als aanlooproute naar de binnenstad, heeft geleid tot de gedachte deze straat onder meer door nieuwbouw weer tot een aantrekkelijke (woon)straat te maken.

Het bestemmingsplan voorziet erin, dat na de sloop van enkele bouwkundig slechte panden en opvulling van een aantal "open" gaten, een viertal (koop)woningen kan worden gebouwd.

De panden, die in gebruik zijn voor handels- en ambtelijke doeleinden, zijn als zodanig bestemd. De bovenverdieping dient als woonruimte te worden gebruikt.

De panden aan de Bloemstraat zijn thans in gebruik voor bedrijfsdoeleinden en zijn als zodanig bestemd. Volgens de voorschriften is het mogelijk de bovenverdieping voor bewoning te gebruiken.

d. Bouwblok tussen Bloemstraat en Keetgracht

De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd. De panden aan de Bloemstraat zullen zowel voor winkel- als voor ambachtelijke doeleinden gebruikt kunnen worden. De aanwezige los- en laadplaatsen aan de Bloemstraat en op de binnenterreinen aan de Oudegracht kunnen worden gehandhaafd.

e. Blouwblok tussen Keetgracht en Korte Vondelstraat

Het bestaande monument aan de Keetgracht blijft gehandhaafd. Na de afbraak van de tijdelijke gebouwen, waarin de dienst van openbare werken is gehuisvest, zal ter plaatse een parkeergarage voor auto's van de binnenstadbezoekers kunnen worden gebouwd.

Daarbij wordt gedacht aan een garage met een capaciteit van ongeveer 150 auto's. De bouwhoogte zal maximaal 9 meter bedragen (dus 3 lagen overdekt en één laag op het dak). Het bebouwingspercentage van het terrein is op 90 bepaald.

In verband met de historische stad zal aan vormgeving en uitvoering van de garage bijzondere aandacht moeten worden geschonken.

5. Verkeer en parkeren

Uitgaande van de in paragraaf 2b genoemde doelstelling is er binnen het plangebied een behoefte aan 175 stallingsplaatsen voor belanghebbenden en 210 parkeerplaatsen voor city-bezoekers. Uitvoering van het bestemmingsplan zal voldoende parkeergelegenheid voor de genoemde groeperingen geven.

Na het gereedkomen van de parkeergarage - voor ongeveer 150 auto's van city-bezoekers - aan de Limmerhoek (of nadat op een andere wijze in de behoefte aan parkeerplaatsen voor binnenstadbezoekers wordt voorzien) kan het zogenaamde Melco-terrein in een belanghebbenden-parkeerterrein worden veranderd. Voorts zullen dan de betaald-parkeerplaatsen aan de zuidzijde van de Oudegracht (met uitzondering van die tussen de Westerkolk- en de Korte Vondelstraat) beschikbaar komen voor de belanghebbenden. Tevens zullen dan de parkeerplaatsen aan de noordzijde van de Oudegracht tussen de Hofstraat en de Bloemstraat beschikbaar komen voor de belanghebbenden van het plangebied. De betaald-parkeerplaatsen aan de Laat zullen gehandhaafd blijven voor de binnenstadbezoekers.

De Laat, de Keetgracht, de Bloemstraat, het Groot Nieuwland, de Hofstraat en de Ridderstraat hebben een globale bestemming "Verkeersdoeleinden" gekregen.

In het kader van het verkeerscirculatieplan zullen de functies van deze straten nader bepaald worden. Overigens wordt er aan gedacht de Ridderstraat, de Laat tussen de Ridderstraat en het Groot Nieuwland en een gedeelte van de Hofstraat en het Groot Nieuwland deel uit te laten maken van het "fietsersgebied".

De overige straten binnen het plangebied zullen kunnen worden gebruikt voor ("doorgaand") fiets- en voetgangersverkeer.

Uiteraard zal door deze straten autoverkeer mogelijk blijven ten behoeve van de belanghebbenden.

De N.Z.H. buslijnen nr. 20 en 21, komende vanaf het westelijke gedeelte van de Laat en gaande in de richting van de zuidelijke Alkmaarse woonwijken, kunnen het plangebied via de Ridder- en Zilverstraat blijven verlaten.

6. De bescherming van het stadsgezicht

Bij de opstelling van dit bestemmingsplan is er van uit gegaan dat het van belang is dat in het plan voorschriften worden opgenomen ter bescherming van het aanwezige stadsgezicht.

Een officiële aanwijzing tot beschermd stadsgezicht als bedoeld in artikel 20 van de Monumentenwet heeft weliswaar nog niet plaatsgevonden doch in overleg met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg is voor deze gedragslijn gekozen omdat dan in geval van aanwijzing tot beschermd stadsgezicht het bestemmingsplan niet meer behoeft te worden aangepast. Artikel 37, lid 5, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt namelijk dat binnen een jaar na de inschrijving van het beschermde stadsgezicht in het daarvoor bestemde register, ter bescherming van het stadsgezicht een bestemmingsplan moet worden vastgesteld of herzien. De bedoelde bescherming vindt onder meer plaats door ten aanzien van daarvoor in aanmerking komende panden voorschriften te geven inzake de kapvorm, de nokrichting van de kappen, de gevelindeling, de maximale hoogte van de beganegrondverdieping en de regeling van de bouwhoogte en de goothoogte in relatie van de aangrenzende percelen.

In verband daarmee zullen aan de plankaart die de bestemmingen aangeeft nog diverse kaarten worden toegevoegd waarop een en ander per perceel uitvoerig is aangegeven. Daarbij behoort ook een kaart met een indeling van het plangebied in zones. Deze zone-indeling houdt verband met het verschil in belangrijkheid voor het stadsgezicht dat tussen verschillende straten- en grachtenwanden bestaat.

Hierbij is de volgende indeling aangehouden:

- Zone A: De gebieden van belang vanwege het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de profilering en inrichting van de openbare ruimte en de afmeting en vormgeving van de bebouwing, waaronder vele concentraties van monumenten.
- Zone B: De gebieden van belang vanwege het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de profilering en inrichting van de openbare ruimte en de afmetingen van de bebouwing, waaronder concentraties van monumenten.
- Zone C: De gebieden van belang vanwege het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de schaal van de bebouwing.

De mate waarin nokrichting en kapvorm verplicht worden voorgeschreven houdt verband met de zone waarin het betreffende pand is gelegen, alsmede met de omstandigheid of het betreffende pand als beeldbepalend, niet-beeldbepalend, dan wel als structureel niet-gaaf is aan te merken.

Beeldbepalend zijn die panden welke voldoen aan de van uit het historisch waardevolle stadsbeeld te stellen voorwaarden met betrekking tot structuur (hoofdafmetingen), hoofdkarakteristiek, detaillering en plaatselijke specifieke kenmerken.

Deze categorie, waartoe in het algemeen de beschermde monumenten behoren is voor het stadsgezicht van essentieel belang.

Niet-beeldbepalend zijn die panden welke voldoen aan bovengenoemde voorwaarden voor wat betreft structuur (hoofdafmetingen) en hoofdkarakteristiek. Deze categorie is in harmonie met het stadsbeeld ter plaatse, maar vertegenwoordigt geen bijzondere architectonische waarde.

Structureel niet gaaf zijn die panden welke ten aanzien van de structuur (hoofdafmetingen) afwijken van de aanwezige historische structuur ter plaatse.

Deze categorie doet afbreuk aan het historische stadsbeeld. Enerzijds betekent het opnemen van deze voorschriften dat bij het ontwerpen van bouwplannen ook deze bepalingen in acht moeten worden genomen, anderzijds betekent deze met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg gemaakte afspraak, die er op neerkomt dat gehandeld wordt alsof er al een aanwijzing tot beschermd stadsgezicht heeft plaatsgevonden. Voorts wordt het in principe mogelijk dat hogere of ruimere subsidiebedragen door het rijk voor verbouwingen beschikbaar gesteld worden.

In sommige voorschriften wordt voor het verlenen van vrijstellingen als norm aangelegd dat een en ander een bouwplan moet betreffen dat geen afbreuk doet aan de karakteristiek van het plangebied. Dit heeft ten doel om de waarde van het plangebied, die aanleiding zal zijn tot de aanwijzing als beschermd stadsgezicht, zoveel mogelijk te behouden of te doen toenemen.

7. Karakteristiek van het stadsgezicht in het plangebied

Bebouwing:

1. Bouwhoogte in het algemeen beperkt tot begane-grond-bouwlaag, verdieping en kap.
2. Verkaveling in smalle percelen, gemiddeld drie vensters breed.
3. Vertikaal gelede gevels, staande rechthoekige raamopeningen.
4. Elk pand voorzien van een zelfstandige gevelbeëindiging met voor het merendeel lijstgevels en overigens trap-, top- of klokgevels.
5. In het algemeen kappen met nokrichting haaks op de voorgevel.
6. In het algemeen steile kaphelling.
7. Per pand ten opzichte van de belendingen telkens afwijkende goothoogte en afwijkende nokhoogte.
8. Gevelwanden in het algemeen van gebakken steen in roodachtig bruin-grijze kleur of gepleisterd.
9. Daken gedekt met keramische pannen, in het algemeen in roodachtig bruin-grijze kleur.
10. Het in de gevels aanwezige kozijnwerk en de gootlijsten licht van kleur geschilderd.
11. Deuren in donkere kleur geschilderd.

Open ruimte:

12. Straten met beperkte breedte die uitkomen op een oost-west lopende gracht.
13. Straten met in het algemeen bestrating van gebakken steen in een roodachtig bruin-grijze kleur en stoepen in blauw-grijze natuursteen of gemetseld met roodachtig bruin-grijze gebakken steen.
14. De aanwezigheid van smalle stoepen voor de panden langs de grachten en enkele straten.
15. Stoepen veelal onderling verschillend in hoogte.
16. Het zich beperken van boomplanting tot de grachten. Het zich beperken van openbaar groen tot boombeplanting langs de gracht.
17. De aanwezigheid van een tweetal gemetselde boogbruggen en een tweetal ophaalbruggen.
18. De aanwezigheid van het voormalig bolwerk, ingericht als plantsoen en singelgracht.

8. Overleg met belanghebbenden

De wensen van de bewoners zijn door de Bewonersgroep oostelijk Stadsdeel II in samenwerking met de Stichting Welzijn Alkmaar in het najaar van 1977 geïnventariseerd.

De overgrote meerderheid gaf daarbij duidelijk de voorkeur te kennen voor behoud en herstel van de woonfunctie van de buurt. Een groot gedeelte van de ondervraagde buurtbewoners was niet tevreden met de verkeersloop binnen het plangebied.

In een zeer vroeg stadium van de voorbereiding (mei 1979) van het plan heeft een eerste overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de buurt.

Naderhand zijn nog diverse besprekingen gehouden. Medio oktober zijn de belanghebbenden binnen het plangebied geïnformeerd over de stand van zaken van de planvoorbereiding.

Eind februari 1980 is een informatiefolder verspreid huis aan huis in het plangebied. In dit bulletin werd informatie verstrekt over de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan. Voorts is er begin maart 1980 een aantal middagen en avonden gelegenheid geweest in 't Swaenenest, Oudegracht 185, kennis te nemen en opmerkingen te maken over het ontwerp. Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen is het plan op bepaalde onderdelen gewijzigd.

In november 1979 heeft over een eerste ontwerp van het bestemmingsplan overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de Stichting Bloei Binnenstad Alkmaar, de Raad van de Winkelstand Alkmaar, de Laatwinkeliers en de Kamer van Koophandel.

Op 26 juni 1980 is het laatste ontwerp besproken van de genoemde vertegenwoordigers.

De verdere ontwikkeling en de uitvoering van het bestemmingsplan zal in nauw overleg met de diverse belanghebbenden geschieden.

9. Onderzoeken

Ten behoeve van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft een bedrijven- en distributie- planologisch-onderzoek in oktober 1979 plaatsgevonden.

Voorts is eind 1979 een onderzoek gedaan naar mogelijke hinderlijke bedrijven binnen het plangebied. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat één constructiebedrijf aan Groot Nieuwland/Laat als een storend bedrijf dient te worden aangemerkt.

Tenslotte zijn de resultaten van het in paragraaf 8 genoemde woonwensen-onderzoek bij de voorbereiding van het plan betrokken.

10. Economische uitvoerbaarheid

In 1978 is de Beschikking Geldelijke Steun Stadsvernieuwing 1977 (de zgn. Interim Saldo Regeling) op de gemeente Alkmaar van toepassing verklaard. Op 28 augustus 1980 heeft de gemeenteraad het gebied Oostelijk deel Binnenstad II aangewezen als vernieuwingsgebied op grond van genoemde regeling. Tegelijkertijd is het uitvoeringsplan voor dit gebied vastgesteld. Indien een rijksbijdrage op grond van genoemde regeling zal worden verkregen, is het plan uitvoerbaar.