

TOELICHTING

1. ALGEMEEN

1.1. Inleiding

Het plangebied vormt een onderdeel van het woon- en bedrijfsgebied, dat in Alkmaar bekend is onder de naam "Schermereiland".

De voorbereiding van een groter bestemmingsplan, waarin het Schermereiland, het Ooievaarsnest en de Rekerbuurt met hun omgeving zullen worden opgenomen, is eind 1976 ter hand genomen.

Het onderhavige plangebied zou daarvan deel gaan uitmaken.

De werkzaamheden, die moeten worden verricht aan dit grote plan nemen zoveel tijd in beslag, dat het plan niet voor de afloop van het voorbereidingsbesluit ter inzage kan worden gelegd.

Voor het merendeel van het grote plangebied zou dit niet zoveel problemen opleveren, omdat de voor ogen staande bestemmingsregeling geen al te grote afwijkingen vertoont van de huidige situatie.

Anders ligt dit ten aanzien van de Eilandswal, het Heiligland en de hoek Oudorperdijkje/Eilandswal/Boezemsingel. De bestemmingen van deze gronden zullen ofwel sterk afwijken van de huidige mogelijkheden, dan wel een straffere regeling van bebouwingmogelijkheden, zoals die nu aanwezig lijken te zijn, gaan bevatten.

Het plan "Eilandswal/Heiligland" is eruit gelicht om te voorkomen, dat de voorgestane ontwikkeling binnen dit gebied in de wielen wordt gereden.

Het voorbereidingsbesluit loopt af op 27 oktober 1977.

1.2. Ligging en begrenzing van de plangebieden

Het bestemmingsplan valt uiteen in twee gebieden.

Het grootste gebied ligt tussen Tienenwal, Noordhollands Kanaal en Wagenmakersstraat e.o., het kleinere tussen Eilandswal, Oudorperdijkje, Waterschapstraat en Boezemsingel.

De aanleg van het Noordhollands Kanaal (\pm 100 jaar geleden) bracht het plangebied in een geïsoleerde, van de historische binnenstad afgesneden, positie.

De feitelijke oostgrens van de stad wordt thans gevormd door de Bierkade en de Voormeer.

1.3. Eerder geldende bestemmingen

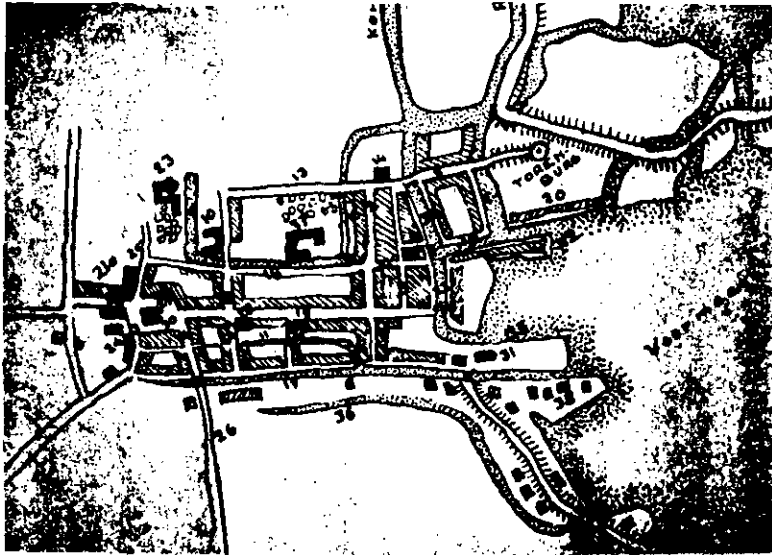
Een bestemmingsplan voor het bedrijventerrein in het onderhavige plan is er nimmer geweest.

De bestemmingen van de overige gronden zijn geregeld in het:

- * uitbreidingsplan-in-onderdelen "Tienenwal e.o.",
- vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 1936
- en
- goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 september 1936.

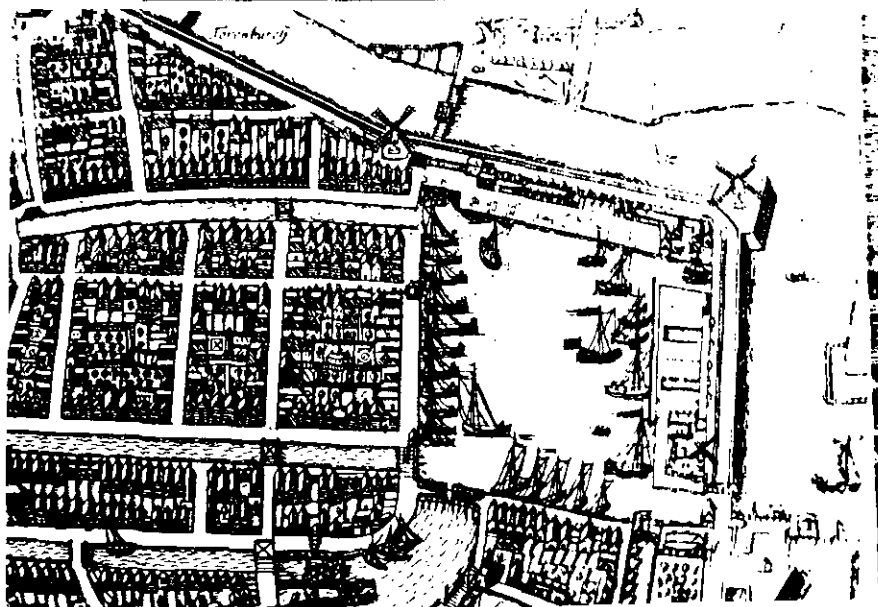
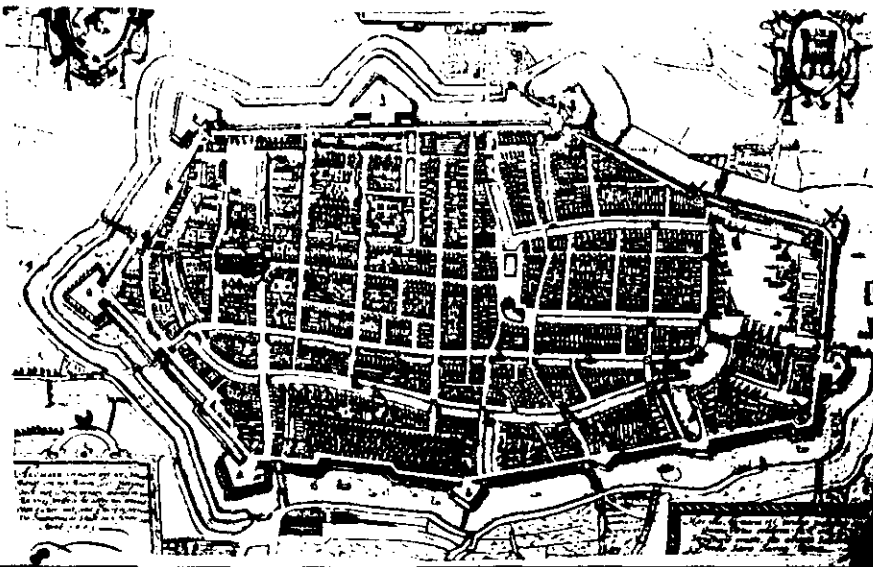
1.4. Historische ontwikkeling van het plangebied

De historische ontwikkeling van het Schermereiland kan het beste worden geïllustreerd aan de hand van de kaarten en tekeningen, die sinds 1400 met verschillende tussenpozen zijn vervaardigd.



Het plan Schermereiland is op deze tekening nog niet aanwezig. De oostgrens van Alkmaar ligt hier ongeveer ter hoogte van de huidige Hekelstraat en Achterdam.

't Eiland en 't Hondsbosch lagen nog in de schoot der golven van de Voormeer.

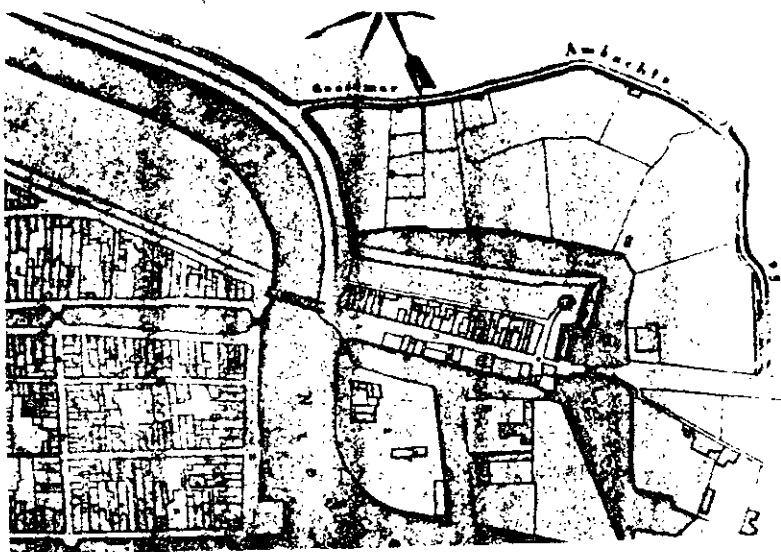


De bovenste kaart en het daaronderstaand detail laten zien, dat er naast een stuk landaanwinning, tot en met de huidige Bierkade, een binnenhaven is gemaakt. De noordelijke kade wordt hier gevormd door het huidige Heiligland en de oostelijke kade door de westgrens van 't Hondsbosch.

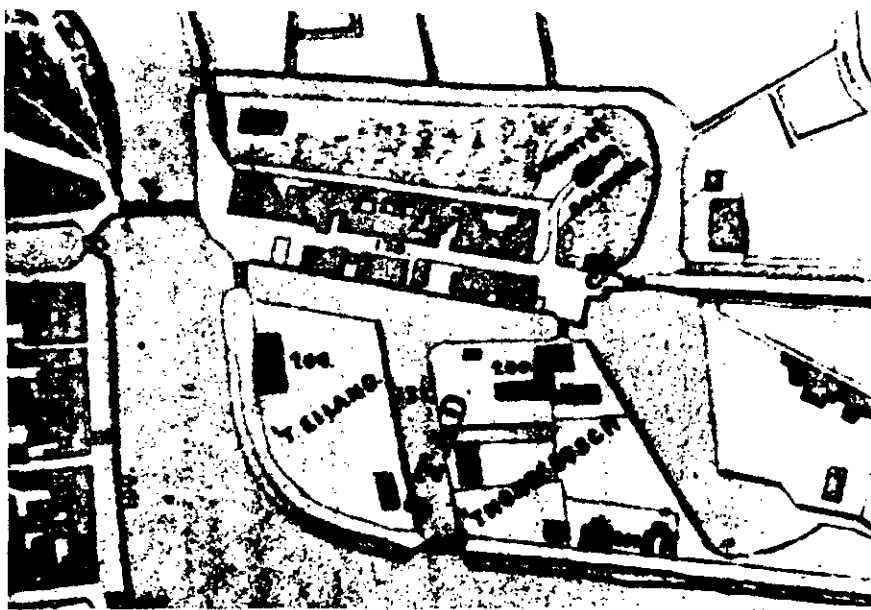
De plaats van de molen moet nu aan het oosteinde van de Tienenwal worden gezocht.



Deze kaart toont tussen de Bierkade en 't Hondsbosch voor het eerst 't Eiland, zij het in een andere vorm dan die het nu heeft. De brug ten oosten van 't Heiligland - de toegang tot de stad vanuit de Schermer - is er nu ook.



Het Noordhollands Kanaal is gegraven. De vorm van 't Eiland heeft in de bocht een aanpassing ondergaan. 't Hondsbosch is in oostelijke richting vergroot. 't Heiligland vertoont voor het eerst een tweezijdige bebouwing. De contouren van de nog te bebouwen Tienenwal en de bebouwing tussen het Oudelandsdijkje en de Tienenwal zijn reeds duidelijk zichtbaar.



Bovenstaand een detail van de kadastrale minuut van 1830. De vestings-
vorm van 't Zwarte Bolwerk is als zodanig verdwenen. De molen staat er
nog.

2. RUIMTELIJKE GEGEVENS

2.1. Het plangebied in ruimer verband

De plangebieden vormen, zoals in 1.1. reeds vermeld, het zuidwestelijk plus noordwestelijk deel van het Schermereiland.

De woonbebouwing neemt het merendeel van het Schermereiland in beslag. Op enkele plaatsen zijn, temidden hiervan, overwegend kleinere bedrijven gevestigd.

Eén groot bedrijf springt eruit, te weten dat van de firma Stoel & Van Klaveren b.v. De bestemmingen van de bij dit bedrijf behorende gronden zijn geregeld in het bestemmingsplan "Jaagpad e.o.", dat door de gemeenteraad werd vastgesteld op 14 april 1977.

2.2. Bodemgebruik en bebouwing

2.2.1. 't Heiligland.

De panden ter weerszijden van 't Heiligland zijn op verschillende wijzen in gebruik. Winkels, woningen en opslagruimten treft men er aan. De woonfunctie heeft er de overhand. De opslagruimten bevinden zich in de onderbouw van enkele panden.

Aan de noordzijde van 't Heiligland staan weliswaar slechts enkele monumenten; vele panden zijn er echter monumentwaardig, als gevolg van hun beeldbepalende invloed.

Aan de zuidzijde is dit nauwelijks het geval. Geen wonder, want deze zijde is aanmerkelijk later bebouwd dan de noordzijde.

2.2.2. Tienenwal.

De bebouwing langs de Tienenwal wordt zowel gevormd door zelfstandige panden, dat wil zeggen panden ontsloten vanaf en frontmakend naar de Tienenwal, als door achteruit- of aanbouwen van de panden aan de noordzijde van 't Heiligland.

2.2.3. 't Eiland en 't Hondsbosch.

De bebouwing hier bestaat uit een aantal bedrijfsgebouwen. Het gebruik van het merendeel van deze panden draagt een overgangskarakter, dat wil zeggen, wachten op de sloop, die het terrein voor woningbouw moet vrijmaken.

De scheepswerfaccommodatie op 't Eiland wordt frequent gebruikt door de hellingvereniging "De Samenwerking".

't Eiland en 't Hondsbosch zijn beide via de Eilandswal openbaar toegankelijk.

2.2.4. Eilandswal/Boezemsingel e.o..

De bebouwing wordt hier gevormd door een aantal eengezinshuizen en een bedrijfsgebouw.

Op de hoek Eilandswal/Oudorperdijkje ligt, evenals ten westen van de Waterschapstraat, een flink terrein braak.

2.3. Voorzieningen op het gehele Schermereiland

De voorzieningen (in de voedingssfeer) op het Schermereiland bestaan uit enkele winkels voor de dagelijkse levensbehoeften (slager, bakker, melkboer, kruidenier).

Langs de Boezemsingel staan een kleuterschool en een buurthuis, beide ondergebracht in houten noodgebouwen.

Op de hoek Tienenwal/Eilandswal staat een belastingkantoor.

Het Schermereiland is niet bijzonder rijk aan groenvoorzieningen. De belangrijkste open ruimte wordt gevormd door het gebied tussen de Boezemsingel en de Schermerpoort.

Een speelterrein is aangelegd op een binnenterrein aan de Heemraadstraat.

2.4. Verkeersstructuur

Het Schermereiland is in eerste instantie bereikbaar vanaf de nieuwe Schermerweg. Vanuit de stad, dat wil zeggen over de Friese Brug, is dit de aangewezen toegang.

De Schermerweg ontsluit het gebied, tamelijk indirect, vanuit het oosten.

't Eiland kan vervolgens worden bereikt via de Eilandswal en 't Hondsbosch door de Wagenmakersstraat en de Oude Trambaan.

Het zware verkeer ten behoeve van het ter weerszijden van de Wagenmakersstraat gevestigde bedrijf in bouwmaterialen c.a. veroorzaakt zeer veel overlast in dit plandeel.

3. WAARDERING VAN HET PLANGEBIED

3.1. 't Heiligland

De bebouwing langs 't Heiligland telt een aantal monumenten (nrs. 7, 9, 19) in de zin van de Monumentenwet. Dit feit houdt echter beslist geen waardeoordeel in over het karakter van de overige bebouwing; integendeel zelfs.

Voorals in de noordwand van 't Heiligland staat een aantal panden, dat, dan wel geen monument in de strikte zin van het woord, wel degelijk als van beeldbepalende kwaliteit kan worden beschouwd.

In menig pand bevindt zich onder de bovenwoningen een - veelal voormalige - bedrijfsruimte, hetzij leegstaand, hetzij in gebruik als opslagruimte. Dit veel voorkomend begane grond gebruik draagt bepaald niet bij tot een levendig straatbeeld.

De onderruimten zijn over het algemeen van voldoende afmeting om ze ofwel bij de bovenwoningen te betrekken, dan wel om er zelfstandige kleine woningen in onder te brengen. Beide ingrepen komen de levendigheid van het straatbeeld ten goede.

De zuidwand - later tot stand gekomen dan de noordwand - heeft minder allure. De bedrijfs- c.q. opslagruimten met bovenwoningen overheersen hier in belangrijke mate.

Voor beide straatwanden is het van onmiskenbaar belang, dat er in het kader van de latere uitwerking, gevelwandtekeningen worden vervaardigd. De gewenste gevelwandindeling met bijbehorende verticale structuur, goot- en lijsthoogten, dakvormen en nokrichtingen kan hierop worden aangegeven.

Aan de - oneven genummerde - noordwand komen de panden met de huisnummers 1, 31, 43, 47, 49, 51/53, 55, 57, 59 in aanmerking voor de kwalificatie beeldbepalend.

Het pand 11/13/15/17 is door zijn grote gevelbreedte als structureel verstorend te beschouwen. Dit geldt eveneens voor de panden 35/39 en 45. Dit laatste pand kan door eenvoudige ingrepen in het gewenste gevelbeeld worden ingepast; voor het pand 11/13/15/17 ligt dit minder eenvoudig, terwijl pand 35/39 wel degelijk mogelijkheden biedt.

De panden hoek Eilandswal/'t Heiligland en 't Heiligland nr. 61 kunnen als indifferent worden aangemerkt.

De - even genummerde - zuidwand is beduidend moeilijker aan te passen aan de voor 't Heiligland gewenste kleinschalige gevelindeling. De panden 4/6/8/10/12/14, 24/26/28/30/32/34 en 38 vallen in dit opzicht bijzonder op.

Het inbrengen van een verticale gevelstructuur zal hier, als dat al mogelijk is, nogal wat financiële offers vragen.

De in de noordwand tussen de nrs. 1 en 7 en 19 en 31 voorkomende gaten moeten beslist worden gevuld.

In de zuidwand geldt dit voor het gat tussen de nrs. 2 en 4.

3.2. De Tienenwal

De zuidwand van de Tienenwal draagt voor een deel nog het kenmerk van de oorspronkelijke achtererfbebouwing. Op andere plaatsen is zelfstandige, vanaf de Tienenwal ontsloten bebouwing, opgericht.

Beide kenmerken zijn een historisch gegeven; beide kenmerken zijn het wel waard om gehandhaafd te worden.

In de zuidwand hebben de panden met de nrs. 2, 4, 6, 14/16, nummerloos, 18/20, 26 en het eindpand wel beeldbepalende c.q. beeldondersteunende potenties.

De panden 8, 12 en 24 zullen nogal wat architectonische ingrepen moeten doorstaan om een aantrekkelijke bijdrage in het gevelbeeld te leveren.

Waar nog geen zelfstandige bebouwing aanwezig is, dient deze er ook niet te komen. Hier dient slechts goed ingepaste achtererfbebouwing (garages, schuren of schuttingen) te komen.

Evenals bij 't Heiligland dient hier het gewenste gevelbeeld in gevelwandtekeningen nader te worden uitgewerkt.

3.3. De Eilandswal

De panden op de kop van 't Heiligland en 't Heiligland/Tienenwal kunnen uit een oogpunt van bijdrage aan het stadsbeeld als indifferent worden gewaardeerd.

Het verdient wel aanbeveling om in de te vervaardigen gevelwandtekeningen van de huidige bouwmassa's uit te gaan.

3.4. 't Eiland en 't Hondsbosch

De bestaande bedrijfsbebouwing verkeert in een vervallen toestand en zal binnen afzienbare tijd moeten worden gesloopt. Het terrein komt dan vrij voor woonbebouwing.

De geïsoleerde ligging van het Schermereiland maakt dit woongebied meer dan elders het geval is, sterk afhankelijk van voorzieningen binnen zijn eigen grenzen.

Handhaving c.q. vergroting (op onderwijsgebied) van het voorzieningenpakket is mogelijk, indien de woonfunctie een belangrijke impuls krijgt. Deze impuls kan alleen worden verkregen door de bouw van een aantal woningen op deze gronden. Met behulp van een zogenaamde proefverkaveling is voldoende inzicht in de mogelijkheden gekregen om hier te kunnen stellen, dat er 60 - 80 woningen kunnen worden gebouwd.

De woningdifferentiatie zal worden afgestemd op de behoefte van de gehele Alkmaarse bevolking.

De juiste verhouding tussen de verschillende woninggrootten en financiëringscategorieën is nog in studie, doch zal, voordat met de uitwerking wordt begonnen, beschikbaar komen.

Door hun ligging zijn beide terreinen bij uitstek geschikt voor woningbouw.

Omgeven door een overmaat aan water, namelijk het Noordhollands Kanaal en de binnengrachten kan er een woongebied ontstaan met een zeer specifiek karakter.

De ligging tegenover de oostzijde van de binnenstad vereist een uiterst zorgvuldige stedenbouwkundige en architectonische benadering. Het bouwen in een gesloten gevelwand langs de Eilandswal kan leiden tot het ontstaan van een stedelijke ruimte van allure; het kanaal kan als het ware worden "binnengehaald" door op 't Eiland en 't Hondsbosch een stedenbouwkundig/architectonisch antwoord te geven op de karakteristiek van met name de Bierkade en in mindere mate de Voormeer.

In parcellering, goothoogte en dakvormen zal met deze overzijden terdege rekening moeten worden gehouden. De gevelbreedten zullen moeten liggen tussen circa 4,50 m' en 9,00 m' à 12,00 m'; de bouw in twee lagen met een kap zal moeten overheersen, waarbij zeer incidenteel een derde bouwlaag tot de mogelijkheden behoort; de basisdakvorm dient het zadeldak met een helling van 45° en 65° te zijn, waarbij verscheidenheid en afwisseling kan worden ingebracht door wisselende nokrichtingen.

De Eilandswal dient te allen tijde een openbare functie te behouden.

Langs de binnengrachten ware met inachtneming van bovenstaande stedenbouwkundig/architectonische uitgangspunten te streven naar de verwezenlijking van een goed grachtenprofiel.

De bouwplaats en zijn omgeving enerzijds en de categorieën, waarin gebouwd zal moeten worden anderzijds, leggen een zware claim op de inventiviteit en creativiteit van de bij het project te betrekken architect(en). Zij zullen het als een uitdaging moeten opvatten.

3.5. Eilandswal/Boezemsingel

De braakliggende gronden op de hoek Eilandswal/Oudorperdijkje zijn een gapende wond in de gevelwand ter plaatse. Een nieuwe bebouwing van gemengd karakter zal de stedenbouwkundige kwaliteit van deze kanaaloever beslist ten goede komen.

De gronden aan de Waterschapstraat kunnen een deel van de parkeernood lenigen.

Het bedrijf Eilandswal 29 zal in beperkte mate kunnen uitbreiden.

3.6. Diverse aandachtspunten

3.6.1. De scheepswerf.

De in de noordwesthoek van 't Eiland aanwezige scheepswerf is op wat alternatieve wijze in gebruik.

De bestaande accommodatie verkeert in een zeer slechte toestand; behoud ervan zal door de kosten, die dat met zich brengt, wel haast onmogelijk zijn. Niettemin wordt het belang van een - zij het eenvoudige - accommodatie onderkend.

In het uitwerkingsplan zal een vrije-tijds-werf kunnen worden aangegeven.

3.6.2. Het vrachtverkeer.

Voor de aan- en afvoer van het eerder genoemde bedrijf zal - op het industrieterrein - een afdoende oplossing moeten worden gevonden. Een goede oplossing is van doorslaggevend belang voor de inrichtingsmogelijkheden en de kwaliteit van de woonomgeving van zowel de bestaande als de nieuwe bebouwing.

3.6.3. De woonschepen.

Van het aantal woonschepen in het plangebied liggen er medio 1977 vier met een ligplaatsvergunning. Het al dan niet handhaven van deze vier legale ligplaatsen is afhankelijk van de uitwerking en de eventuele beschikbaarheid van ligplaatsen elders in de gemeente.

3.6.4. Storende bedrijven.

In het plangebied bevindt zich één bedrijf (handel in oude metalen), gelegen aan de Wagemakersstraat, dat als storend moet worden aangemerkt. Eventuele andere storende bedrijven zullen bij de uitwerking in ogenschouw worden genomen.

4. DE BESTEMMINGEN

Alle bestemmingen zijn zogenaamd "globaal" en dienen in het kader van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te worden uitgewerkt. In de verschillende bestemmingsomschrijvingen zijn de regels opgenomen, die burgemeester en wethouders in de uitwerking in acht moeten nemen.

In de navolgende paragrafen zullen de bestemmingen van een toelichting worden voorzien.

4.1. Woondoeleinden

De bestemming rust op het merendeel van de gronden van 't Eiland en 't Hondsbosch.

De te bouwen woningen (60 - 80) dienen overwegend eengezinshuizen te zijn; daarnaast is een aantal "tweegezinshuizen" toegestaan.

De bebouwing mag over het algemeen niet hoger zijn dan twee bouwlagen plus een zolderverdieping; incidenteel is een derde bouwlaag toegestaan.

De woningen zullen in principe met een zadeldak moeten worden afgedekt, de dakhelling moet tussen 45° en 65° liggen.

Voorts wordt per woning 1 stallingplaats voor auto's verlangd.

Het in 3.6.4. genoemde storende bedrijf is aangewezen ter onteigening. Het bestaande ambachtelijke bedrijf is in de uitwerkingsregels opgenomen met een geringe uitbreidingsmogelijkheid.

De gronden van dit bedrijf zijn in de naaste toekomst noodzakelijk voor de verwezenlijking van het woongebied.

4.2. Gemengde bebouwing

De gronden ter weerszijden van 't Heiligland, ten zuiden van de Tienenwal en die in de noordwesthoek van het Schermereiland, vallen onder deze bestemming.

In de noordwesthoek maakt deze bestemming de bouw van een- en tweegezinshuizen, winkels met bovenwoning en/of winkelhuizen en een horecabedrijf met bovenwoning mogelijk.

Aan 't Heiligland zijn onderbouwen overwegend voor passieve bedrijfsdoeleinden (opslag) in gebruik. De levendigheid van het straatbeeld wordt hierdoor nogal aangetast. In de voorschriften wordt hieraan een halt toegeroepen door de bepaling, dat de ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezige oppervlakte ten behoeve van winkel-, bedrijfs- of opslagruimte, niet mag worden vergroot.

Deze ruimten mogen, voorzover zij daartoe geschikt zijn, daarentegen wel voor woondoeleinden worden aangewend. In een aantal gevallen zullen er zodoende zogenaamde tweegezinshuizen ontstaan.

In de uitwerking zal voorts een bepaling kunnen worden opgenomen, die het in bijzondere gevallen mogelijk maakt meergezinshuizen (dat wil zeggen 3 of meer woningen per pand) te realiseren.

In de uitwerkingsregels is voorts gesteld, dat de ten tijde van het van kracht worden van het plan, aanwezige gevels binnen deze bestemming ter weerszijden van 't Heiligland nader moeten worden uitgewerkt in gevelwandtekeningen.

Deze tekeningen zullen aanwijzingen moeten bevatten omtrent gevelbreedte, dakvormen en -hellingen, goot- en lijsthoogten, nokrichtingen en verticale en horizontale gevelgeledingen.

4.3. Bedrijfsbebouwing

Deze bestemming ligt op een deel van de gronden van het bedrijf Eilandswal 29.

In de uitwerking zal een geringe uitbreiding van de bebouwing mogelijk worden gemaakt.

4.4. Verkeersdoeleinden

De bestemming komt voor in de noordwesthoek en op 't Hondsbosch. Bij de uitwerking dienen hier parkeerplaatsen en eventuele bijbehorende groenvoorzieningen te worden opgenomen.

De parkeerplaatsen op 't Hondsbosch zijn voor de omwonenden en het eraan grenzende bedrijf bedoeld.

Deze bestemming dient ter voorziening in het tekort aan parkeerruimte in de wijk, teneinde een herinrichting van de straten mogelijk te maken. Deze gronden zijn ter onteigening aangewezen.

4.5. Openbare weg I en II

De bestemming "I" rust op de gronden, die voor gemotoriseerd verkeer, voetgangers en fietsers zijn bedoeld; de bestemming "II" is te zijner tijd uitsluitend toegankelijk voor voetgangers en fietsers.

Het openbare karakter van de Eilandswal is met deze bestemming veiliggesteld. Hoewel de genoemde verkeersfuncties ook bij een tot het water doorlopende bestemming "woondoeleinden" gerealiseerd zouden kunnen worden, is deze weg niet gekozen. "Woondoeleinden" maakt immers ook tuinen aan het water mogelijk en dat is in strijd met de voor ogen staande openbaarheid van de oever.

4.6. Openbaar water

Het water ten zuiden van 't Heiligland, dat van het Noordhollands Kanaal en dat gelegen tussen 't Eiland en 't Hondsbosch, vallen onder deze bestemming.

Ten behoeve van de woningen aan de zuidzijde van 't Heiligland mogen er tot 3 m' uit de oever terrassen en steigers worden gemaakt. Voorts mogen oeververbindingen voor voetgangers en fietsers tot stand worden gebracht.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan zal financieel uitvoerbaar zijn, indien de gemeente ingevolge het Besluit Bijdragen Reconstructie- en Saneringsplannen een rijkssubsidie van 80% in de verwervingskosten van de bedrijfsterreinen aan de Eilandswal en locatiesubsidie verkrijgt.

Tevens kan worden verwezen naar het bij het plan behorende globale exploitatieoverzicht.

6. OVERLEG MET BEWONERS SCHERMEREILAND

Het ontwerp-bestemmingsplan is in overleg tussen gemeentelijke vertegenwoordigers, de stedenbouwkundige en vertegenwoordigers van de Stichting Schermereiland opgesteld. Dit overleg vindt maandelijks plaats, waarbij eveneens vertegenwoordigers van het Buurtcomité Ooievaarsnest Rekerbuurt aanwezig zijn.

Op 24 augustus 1977 heeft de Stichting Schermereiland een voorlichtingsavond georganiseerd in het buurthuis De Wachter. De tijdens deze avond geuite opmerkingen zijn op 15 september 1977 besproken met de vertegenwoordigers van de Stichting.

Met betrekking tot de volgende onderwerpen werden er vragen gesteld:

- a. De school? Waar is ruimte gereserveerd?

Bij een doelmatige inrichting van het terrein tussen de Boezemsingel en Schermerpoort is daar ruimte aanwezig voor een geïntegreerd project, dat een buurthuis, een kleuterschool en een drie-tot-vierklassige lagere school omvat.

- b. Komen er vissteigers voor minder-validen?

Bij de uitwerking zal hieraan zeker aandacht worden geschonken.

- c. Is het gemeentebestuur bereid bij de uitwerking van de globale bestemmingen de nodige openheid te betrachten?

Dit is toegezegd.

- d. De woonschepen? Wat gebeurt ermee?

Naar aanleiding van deze opmerking is hoofdstuk 3.6. aangevuld.

- e. Wat gebeurt er met de scheepswerf?

In overleg met de belanghebbenden zal hiermede in de uitwerking rekening worden gehouden.

- f. Wie bouwt de woningen?

De bouw geschiedt in overleg tussen de gemeente en de vorige eigenaar van de gronden. De grond is door de gemeente aangekocht onder de ontbindende voorwaarde, dat de gemeente 80% van de aankoopkosten van het Rijk gesubsidieerd krijgt.

- g. Hoe is de woningsamenstelling?

Deze zal worden afgestemd op de behoefte van de gehele Alkmaarse bevolking.

- h. De tuionteigening achter de Wagemakersstraat?

Waarvoor is dat nodig?

Bij nader inzicht wordt onteigening niet noodzakelijk geacht. De tuinen worden gehandhaafd; de plangrens is verlegd.

- i. Hoe denkt men de verkeersoverlast van het bedrijf Stoel van Klaveren op te lossen?

Over een voor de bewoners gunstige ontsluiting van het bedrijf wordt overleg gepleegd.

- j. Hebben de bewoners van het Schermereiland voorrang bij de woningtoewijzing op 't Eiland en 't Hondsbosch?

In het belang van de doorstroming van de gehele Alkmaarse bevolking zal voor het ontwikkelen van een bebouwingsplan in een bepaalde wijk niet de woningbehoefte van die wijk, maar die van de gehele Alkmaarse bevolking maatgevend dienen te zijn.

De behoefte van de gehele Alkmaarse bevolking resulteert in het verwezenlijken van zowel een aantal kleine als grote woningen. De kleine woningen zullen niet alleen bestemd zijn voor de huisvesting van bejaarden, doch ook voor andere 1- en 2-persoonshuishoudens.

Aangezien een verhuizing binnen een wijk invloed zal kunnen uitoefenen op het bewerkstelligen van een doorstroming op het Alkmaarse grondgebied, zal in voorkomende gevallen aan een verhuizing binnen de wijk op grond van buurtgebondenheid een zekere mate van voorrang worden verleend.

INHOUDSOPGAVE:

TOELICHTING

	<u>Blz.</u>
1. ALGEMEEN	24
1.1. <u>Inleiding</u>	24
1.2. <u>Ligging en begrenzing van het plangebied</u>	24
1.3. <u>Eerder geldende bestemmingen</u>	24
1.4. <u>Historische ontwikkeling van het plangebied</u>	24
2. RUIMTELIJKE GEGEVENS	28
2.1. <u>Het plangebied in ruimer verband</u>	28
2.2. <u>Bodemgebruik en bebouwing</u>	28
2.2.1. 't Heiligland ,	28
2.2.2. Tienenwal	28
2.2.3. 't Eiland en 't Hondsbosch	28
2.2.4. Eilandswal/Boezemsingel e.o.	28
2.3. <u>Voorzieningen op het gehele Schermereiland</u>	29
2.4. <u>Verkeersstructuur</u>	29
3. WAARDERING VAN HET PLANGEBIED	30
3.1. <u>'t Heiligland</u>	30
3.2. <u>De Tienenwal</u>	31
3.3. <u>De Eilandswal</u>	31
3.4. <u>'t Eiland en 't Hondsbosch</u>	31
3.5. <u>Eilandswal/Boezemsingel</u>	32
3.6. <u>Diverse aandachtspunten</u>	32
3.6.1. De scheepswerf	32
3.6.2. Het vrachtverkeer	32
3.6.3. De woonschepen	33
3.6.4. Storende bedrijven	33
4. DE BESTEMMINGEN	34
4.1. <u>Woondoeleinden</u>	34
4.2. <u>Gemengde bebouwing</u>	34
4.3. <u>Bedrijfsbebouwing</u>	35
4.4. <u>Verkeersdoeleinden</u>	35
4.5. <u>Openbare weg I en II</u>	35
4.6. <u>Openbaar water</u>	35
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
6. OVERLEG MET BEWONERS SCHERMEREILAND	37