

*Uitwerkingsplan
Huiswaard-Overstad
Toelichting en voorschriften*

Stads-
kantoor
Mallegras-
plein
Politie-
bureau
Brandweer

Winkelcentrum
Noorderarcade
ANWB

Molen
t Rode Hert

Friesebrug
Wageweg
Victoria-
park

Arch. Centr.
C.W. Bruinvis

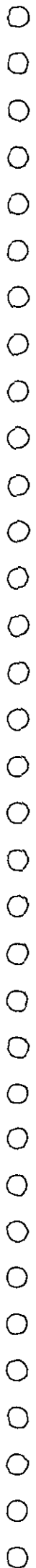


Gemeente Alkmaar

Uitwerkingsplan 'Huiswaard-Overstad'

nummer X.127x00267.265
datum 09 jan 2003
concept april 2002
vooront-
ontwerp juni 2002
vaststel- Januari 2003

Toelichting en voorschriften



Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. PLANGEBIED	5
2.1 Geldende bestemmingsplannen	5
2.2 Uitwerkingsregels	7
3. BESTAANDE SITUATIE	11
4. BELEID	13
5. PLANOLOGISCHE ASPECTEN	15
5.1 Verkeerssituatie	15
5.2 Windinvloed	16
5.3 Straalverbindingen, kabels, leidingen en riolering	16
5.4 Groenvoorzieningen	16
5.5 Sociale veiligheid	17
5.6 Geluidsaspecten	17
5.7 Bodem	17
5.8 Luchtverontreiniging	18
5.9 Staat van inrichtingen	19
5.10 LPG	19
5.11 Waterhuishouding	19
6. JURIDISCHE TOELICHTING	21

1. INLEIDING

Deze toelichting behoort bij een zogenoemd uitwerkingsplan. De basis van dit uitwerkingsplan is gelegen in een tweetal bestemmingsplannen voor Huiswaard-Overstad. Het betreft het bestemmingsplan Huiswaard-Overstad en de partiële herziening van het bestemmingsplan Huiswaard-Overstad. Aan nagenoeg het gehele bestemmingsplan Huiswaard-Overstad (moederplan) is door Gedeputeerde Staten (GS) van Noord-Holland bij besluit no. 96-712629 op 10 februari 1997 goedkeuring gehecht. Daarvoor is het bestemmingsplan Huiswaard-Overstad op 27 juni 1996 door de gemeenteraad van Alkmaar vastgesteld. In navolging op het bestemmingsplan heeft de gemeente op 25 januari 2001 de partiële herziening van het bestemmingsplan Huiswaard-Overstad vastgesteld.

In het moederplan is een uitwerkingsplicht opgenomen voor het gebied dat tot Centrumgebied is benoemd. Het moederplan en vervolgens de partiële herziening bevatten de geldende planologische regelingen voor deze uitwerkingsplicht. Deze regelingen zijn bepalend voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het uit te werken gebied en leidend voor dit uitwerkingsplan. De uitwerkingsregels zoals vervat in het moederplan en de partiële herziening dienen dan ook in acht te worden genomen. Daarnaast moet bij het opstellen van het uitwerkingsplan rekening worden gehouden met onder meer geluidshinder, bodembescherming en beleid. Voor de inhoud van deze toelichting betekent dit dat deze grotendeels gebaseerd is op het moederplan en dat citaten in deze toelichting uit het moederplan afkomstig zijn.

Het volgende hoofdstuk zal eerst de ligging van het plangebied aanduiden waarna de inhoud en achtergrond van de twee bestemmingsplannen zal worden behandeld. De tweede paragraaf van dat hoofdstuk bevat vervolgens de uitwerkingsregels. Daarna zal in hoofdstuk 3 de bestaande situatie van het plangebied beschreven worden en zullen de belangrijkste gemeentelijke beleidspunten die op het gebied van toepassing zijn aan bod komen (hoofdstuk 4). De toelichting zal afsluiten met de verdere inhoud van beide bestemmingsplannen in hoofdstuk 5 en de juridische toelichting in hoofdstuk 6

2. PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de binnenstad van Alkmaar. Binnen Huiswaard-Overstad wordt het Centrumgebied ruimtelijk begrensd door het Noordhollands kanaal en de Noorderkade aan de zuid- en zuidwestzijde, de Kwakelkade aan de oostzijde en de Oosterwezenstraat, het Huiswaarderplein en de Noorderstraat aan de noordzijde.

2.1 Geldende bestemmingsplannen

De reden voor het opstellen van het bestemmingsplan Huiswaard-Overstad was destijds gelegen in het feit dat er zich een groot aantal ontwikkelingen voordeden, waaronder een belangrijke verschuiving in de economische functies. Hierbij ging het om het wegtrekken van de traditionele productiebedrijven door slechter wordende bereikbaarheid en ontwikkelingen in de detailhandel, te weten schaalvergroting en concentratie, waarvoor de kleinschalige binnenstad geen ruimte bood. "Het bedrijventerrein kwam steeds meer in gebruik voor groot- en detailhandelsbedrijven (vooral grootschalig van aard) en minder voor productiebedrijven." (bestemmingsplan Huiswaard-Overstad p. 4).

In de partiële herziening van het bestemmingsplan Huiswaard-Overstad worden diverse *onderwerpen, waaraan goedkeuring door GS was onthouden, nader toegelicht of anders geregeld*. Een beschrijving van deze onderwerpen volgt hieronder. Voor de exacte regelingen bij deze onderwerpen verwijzen we naar de volgende paragraaf waar de uitwerkingsregels centraal staan.

Een eerste onderwerp betreft horeca en sport en recreatie. In het moederplan waren destijds onder meer de vrijstellingsbepalingen met betrekking tot deze onderwerpen niet *objectief begrensd*. Daarnaast werd een *vrijstellingsbevoegdheid voorgesteld die eigenlijk een wijzigingsbevoegdheid had moeten zijn* en waren er enkele onvolkomenheden in het moederplan met betrekking tot de vestiging van detailhandel op de tweede en derde verdieping van het Klercqcomplex aan de Noorderkade (bovenop de reeds toegestane detailhandel op de begane grond en de eerste verdieping). Een vierde reden om een partiële herziening op te stellen was dat de voorschriften in het moederplan bezwaren opriepen ten aanzien van de vraag welke dienstverlenende bedrijven er tot kantoren gerekend kunnen worden. Tot slot stelde men dat het moederplan voor detailhandel een te harde ondergrens stelt ten aanzien van de oppervlakte (minimaal 1.000 m²), waardoor kleine kioskachtige winkeltjes geen plaats kunnen krijgen.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Huiswaard-Overstad in 1996 is er voor gekozen om het plan globaal van karakter te laten zijn. Er is weliswaar sprake van een be-

staande situatie, maar de verwachting was dat het gebied een aanzienlijke ruimtelijke en economisch-functionele wijziging zou ondergaan zonder zekerheid te hebben over waar de exacte bebouwing zou komen te liggen. Een te gedetailleerd bestemmingsplan kan onnodige beperkingen voor de ontwikkelingsmogelijkheden opleggen en is destijds dan ook afgewezen. Het blijft echter ook noodzakelijk om de ontwikkelingen, met name binnen het plangebied, goed te kunnen sturen. Het plangebied geldt namelijk als aantrekkelijke locatie aan het Noordhollands kanaal en als locatie voor een integrale ontwikkeling tussen de Alkmaarse binnenstad en Huiswaard-Overstad. Tegen deze achtergrond is het moederplan dan ook deels opgezet als globaal eindplan en deels als uit te werken plan.

Een uitwerkingsplan binnen een bestemmingsplan maakt het mogelijk om een globale bestemming op een later tijdstip uit te werken op basis van artikel 11 van de Wet Ruimtelijke Ordening. Het is de bedoeling dat in dit uitwerkingsplan de bouw- en gebruiksmogelijkheden, die de uit te werken bestemming binnen het moederplan en de partiële herziening biedt, maximaal te benutten. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied niet zullen worden vastgelegd op basis van de concrete bouwplannen en dat wat reeds is gerealiseerd, maar dat onder meer de maximale bouwhoogten van het moederplan zullen worden aangehouden. De keuze hiervoor is onder meer gelegen in het feit dat op deze manier de ontwikkelaar van de nieuwbouw niet bij voorbaat in zijn bouw- en gebruiksmogelijkheden wordt beperkt.

Het in gang zetten van de procedure voor het uitwerkingsplan is gedaan om drie redenen.

Ten eerste is het zo dat aan de zuidkant van het plangebied (langs de Noorderkade en de Kwakelkade) eind jaren '90 het Arcadecomplex is gerealiseerd. Dit woon, winkel- en voorzieningen complex is gebouwd middels een artikel 19-vrijstellingsprocedure van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). In de praktijk levert het in artikel 6, lid 4 van de planvoorschriften opgenomen gebruiksverbod echter problemen op. Dit artikel stelt namelijk dat met de realisatie van de bestemming kantoren, woningen, detailhandelsbedrijven, sociaal-culturele voorzieningen, horeca en sport- en recreatieve voorzieningen niet eerder mag worden begonnen dan nadat burgemeester en wethouders de bestemming hebben uitgewerkt (zie partiële herziening bestemmingsplan Huiswaard-Overstad). De momenteel reeds in het gebied aanwezige kiosken, kantoren, horeca, dienstverlening en bepaalde vormen van detailhandel zijn formeel in strijd met het geldende bestemmingsplan Huiswaard-Overstad. Het doel van dit uitwerkingsplan is dan ook het maken van een uitwerkingsplan voor het plangebied waarbij de huidige strijdigheden met het bestemmingsplan Huiswaard-Overstad worden opgelost.

Ten tweede is het zo dat private partijen en bedrijven op de korte termijn bouwplannen hebben die binnen een geldend juridisch kader moeten passen, zodat aan de uitwerkingsplicht is voldaan. Hiermee krijgen ze de zekerheid dat deze bouwplannen uitvoerbaar worden.

Als derde reden geldt dat er een stedenbouwkundige visie op komst is voor het gehele gebied Huiswaard-Overstad. Hieruit zou kunnen blijken dat er meer mogelijk zou moeten zijn dan op de huidige bestemmingsplankaart is aangegeven. Een discussiepunt hierin is de verlaging van het minimum aantal vierkante meters verkoopvloeroppervlak (vvo) van 1.000 m² naar 500 m², waardoor er dus meer mogelijk is. Dit zal eventueel wel in de stedenbouwkundige visie worden opgenomen maar niet in het uitwerkingsplan. Het uitwerkingsplan treedt dan namelijk buiten de kaders van het moederplan (zie uitwerkingsregels) en er dient dan een planherziening van het geldende bestemmingsplan in werking te worden gezet. Voor een herziening van het moederplan geldt echter een aanzienlijk langere procedure waardoor op de korte termijn de strijdigheden niet worden opgelost en plannen geen doorgang kunnen vinden. De procedure bij een uitwerkingsplan is simpelweg het snelst en komt tegemoet aan belangen van de private partijen en bedrijven.

2.2 Uitwerkingsregels

Ten behoeve van het uitwerkingsplan Centrumgebied zijn in het moederplan en de *partiële herziening regels opgesteld ten aanzien van het toe te laten ruimtegebruik, de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte*. Hieronder wordt ingegaan op de meest essentiële regels van het moederplan. Vervolgens zullen nadere toelichtingen en veranderingen op regels van het moederplan uit de partiële herziening afzonderlijk behandeld worden.

Moederplan

Het toe te laten ruimtegebruik voor het plangebied wordt in artikel 6 van het moederplan geregeld. De gronden aldaar zijn bestemd voor kantoren, woningen (al dan niet in gestapelde vorm), sociaal-culturele voorzieningen en detailhandelsbedrijven (alleen op de begane grond en eerste verdieping en met een minimum verkoopvloeroppervlak per vestiging en winkelunit van 1.000 m²). Uitzondering geldt voor het perceel Noorderkade 31a met bestemming garage- en reparatiebedrijf.

Op de gronden in het plangebied zijn toegelaten: gebouwen (inclusief additionele voorzieningen zoals nutsvoorzieningen en al dan niet ondergrondse parkeeraccommodaties), bouwwerken (geen gebouwen zijnde), verhardingen en groenvoorzieningen.

Benodigde parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein, al dan niet in de directe omgeving gerealiseerd te worden volgens de wisselende normen die in de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5.4) worden aangegeven, zodat onnodige automobilititeit wordt tegengegaan, het draagvlak voor het openbaar vervoer wordt vergroot en de bereikbaarheid van economische centra gehandhaafd blijft.

De voorschriften van het moederplan stellen dat het niet is toegelaten woningen en geluidgevoelige bebouwing in de zin van de Wet Geluidhinder op te richten in strijd met de

in de Wet Geluidhinder bedoelde voorkeursgrenswaarden, tenzij de terzake door GS voor de vaststelling van het bestemmingsplan vastgestelde hogere grenswaarden niet worden overschreden.

Het totaal aantal te realiseren vierkante meters bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van detailhandel bedraagt binnen het plandeel als geheel maximaal 53.000 m², daarenboven zijn op de begane grond en de eerste verdieping detailhandelsbedrijven, waaronder begrepen toonzalen, toegestaan, één en ander voor zover het betreft detailhandel in auto's en auto-onderdelen, boten en caravans inclusief accessoires, bouwmaterialen, houtwaren en woninginrichting en slechts voor zover de verkoop-vloeroppervlakte per vestiging en winkelunit ten minste 1.000 m² bedraagt.

Op het perceel Noorderkade 31a is een wijzigingsbevoegdheid van toepassing. Het moederplan stelt dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen, zodat in geval van beëindiging van de bedrijfssoort de bestemming garage- en reparatiebedrijf geschrapt kan worden.

Partiële herziening

In de partiële herziening van het moederplan wordt betreffende het ruimtegebruik tevens een toelichting gegeven voor horeca en sport- en recreatieve voorzieningen. Deze voorzieningen zijn, naast de in het moederplan genoemde bestemmingen, in de partiële herziening toegevoegd als bestemmingen in het plangebied. Betreffende de horeca dient deze ter ondersteuning van de winkelfuncties en ter verbetering van het verblijfsklimaat in het plangebied. De maximum bruto-vloeroppervlak (bvo) voor horeca bedraagt in totaal 3.000 m². Dit oppervlak heeft niet alleen betrekking op het plangebied, maar ook op de in het moederplan opgenomen aangrenzende bestemming Verblijfsgebied. Het Verblijfsgebied valt echter buiten de grenzen van het uitwerkingsplan. De 3.000 m² voor het plangebied moet derhalve in relatie worden gezien met het aangrenzende oppervlak Verblijfsgebied. Voor het bepalen van de totale oppervlakte voor horeca is gekeken naar de verhoudingen in de binnenstad. De binnenstad is en blijft het meest belangrijke uitgaanscentrum. De algemene bepalingen stellen dat het kan gaan om een restaurant, een cafeteria/snackbar, een koffie/theehuis of een café. Bij sport en recreatie moet worden gedacht aan sportscholen, fitnesscentra en dansscholen. Een fitnesscentrum is op grond van een vrijstelling reeds gevestigd in de kelderlaag van het Arcadecomplex. Voor sport- en recreatieve voorzieningen bedraagt het totaal aantal te realiseren vierkante meters bedrijfsvloeroppervlak binnen het plandeel als geheel 1.000 m².

Als uitzondering op de bestemmingen gelden naast het pand Noorderkade 31a (moederplan) tevens de panden Noorderkade 1027 en Kwakelkade 10, 11, 12 en 13. Op de Noorderkade 1027 is detailhandel toegestaan op de tweede en derde verdieping tot een oppervlakte van maximaal 3.200 m² respectievelijk 1.850 m². Op de Kwakelkade 10, 11, 12 en 13 is op de tweede verdieping tevens detailhandel toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 1.200 m².

Binnen het moederplan is een stringente regeling opgenomen voor de vestiging van grootschalige detailhandel. Deze regeling biedt geen ruimte voor de vestiging van detailhandel met een vloeroppervlak van minder dan 1.000 m². Toch is er, voor het creëren van een plezierig winkel- en verblijfsklimaat, gekozen om een vrijstelling op te nemen voor de vestiging van kleine kiosk-achtige vormen van detailhandel met een oppervlakte van maximaal 45 m² bvo per kiosk en een totale oppervlakte van maximaal 1% van de verkoopvloeroppervlakte van het winkelcentrum waar die inpandige kiosken deel van uitmaken. In dergelijke vestigingen kan men volgens artikel 2.34a van de partiële herziening terecht voor artikelen als bloemen, kranten, tijdschriften en rookwaar.

Behalve voor horeca en sport en recreatie geeft de partiële herziening een toelichting ten aanzien van de dienstverlening die toegestaan is in het plangebied. Het in het moederplan toegelaten ruimtegebruik van kantoren scheidt namelijk verwarring over de vraag welke dienstverlenende bedrijven er tot kantoren gerekend kunnen worden. Artikel 2.32a van de Algemene bepalingen van de partiële herziening geeft hier nu middels een definitie van dienstverlening uitsluitend over. Met betrekking tot dit artikel is tevens een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor Burgemeester en Wethouders om aan de toe te laten bestemmingen in het plangebied een vrijstelling te verlenen voor de vormen dienstverlening zoals beschreven in artikel 2.32a.

3. BESTAANDE SITUATIE

De huidige situatie van het uitwerkingsplan Centrumgebied kan het beste omschreven worden als een overgangssituatie waarin men bezig is aan het gebied een hoogwaardige stedelijke invulling te geven welke op het gebied van wonen, werken en voorzieningen aanvullend dient te zijn aan de binnenstad van Alkmaar. Voor een gedeelte heeft deze doelstelling al invulling gekregen. Dit is het duidelijkst zichtbaar aan de Noorderkade in het Arcadececomplex en aan de Kwakelkade. Aansluitend aan de bestaande vestiging van Klercq woninginrichting heeft men langs het Noordhollands kanaal in de afgelopen jaren een multifunctioneel complex van stedelijk wonen, (grootschalige) winkelvoorzieningen, en ondergronds parkeren gerealiseerd. Dit is een echte 'eyecatcher' aan het Noordhollands kanaal met hoogtes variërend van ongeveer 18 tot 25 meter, en maximaal 30 meter boven de hoofdentree. Meer in detail tredend gaat het hier om (zakelijke) dienstverlening, detailhandel, waarvan enkele megastores en een horecagelegenheid in de vorm van een lunchroom/brasserie. Opvallend is dat een aantal winkelruimten in het complex leeg staan. Op de hoek van de Kwakelkade en de Oosterwezenstraat wordt een nieuwbouwproject gerealiseerd. Dit project is ten tijde van de terinzagelegging van het onderhavige uitwerkingsplan bijna gereed en voorziet in 11.000 m² winkelshowroom en 54 appartementen die boven de winkels worden gebouwd. De bouwhoogte gaat maximaal 13 meter bedragen.

Voor het gebied aan de Noorderkade, de Noorderstraat en het Huiswaarderplein is nieuwbouw gepland. Het gaat om een complex dat zal aansluiten aan het Arcadecomplex en verbonden zal worden middels een passage. Deze zal waarschijnlijk gaan lopen vanaf de rotonde bij het Huiswaarderplein naar de Noorderkade en daar buiten langs aansluiting geven op de reeds bestaande passage in het Arcadecomplex. De exacte functionele invulling van het complex is nog niet bekend. Voor de toegestane bestemmingen verwijzen we naar de uitwerkingsregels van het moederplan en de partiële herziening.

Tegenover deze vernieuwing staat echter nu nog de bestaande situatie die aan de noordzijde van het gebied, langs het Huiswaarderplein en de Noorderstraat, zichtbaar is. Dit gebied kenmerkt zich dan ook door grootschalige detailhandel/megastores, waarvan een aantal met een discountformule, die gevestigd zijn in bestaande bedrijfspanden aan de achterzijde van het Arcadecomplex. De hoogtes van deze panden variëren van 9 a 10 meter aan het Huiswaarderplein tot 7 a 13 meter aan de Noorderstraat. Het gaat hier onder meer om winkels in de elektronica en audio/video, woninginrichting en een supermarkt. Daarnaast zijn er twee kleine garagebedrijven gelegen in motorenrevisie en uitlaat- en bandenservice. Het gebied wordt verder ingevuld door een groot parkeerterrein, een kleine groenstrook en een stuk braakliggend grond.

Het gevolg is dat er een sterke tegenstelling zichtbaar is binnen het plangebied. Een tegenstelling die naast functioneel ook ruimtelijk zichtbaar is. Het verblijfsgebied aan het Noordhollands kanaal en de Noorderkade dat is ingericht als een brede boulevard met voetgangerszone, een fietspad en uitzicht biedt op de Alkmaarse binnenstad geeft in combinatie met de hoogbouw en functies van het Arcadecomplex een stedelijke ambiance. Dit staat duidelijk in contrast met de ruimtelijke inrichting aan het Huiswaarderplein en de Noorderstraat. Hier is niet of nauwelijks sprake van een aantrekkelijk verblijfsgebied, is verkeer (parkeren) beeldbepalend, is er geen eenheid te vinden in de bebouwing en maakt het tezamen met het kleine stukje groenvoorziening en een braakliggend stuk grond een enigszins rommelige indruk. Welk beleid de gemeente Alkmaar tegenover deze tegenstelling te bieden heeft zal aan bod komen in de volgende paragraaf.

4. BELEID

In deze paragraaf zal worden ingegaan op het gemeentelijk beleid ten aanzien van Huiswaard-Overstad. De ontwikkelingen die men daar voor ogen heeft en de relatie met de binnenstad spelen daarin een belangrijke rol. Dit komt ook naar voren in de inhoud en de uitgangspunten van het moederplan, welke aan de basis staat van deze beleidsparagraaf. De rol van Alkmaar in de regio zal aan bod komen en de vraag welke functie Huiswaard-Overstad in dit verband kan vervullen. De paragraaf sluit af met de betekenis die het beleid heeft voor het plangebied.

De stad Alkmaar profileert zichzelf als centraal verzorgingscentrum voor Noord-Holland-Noord. "De schaalvergrotingsprocessen die zich in de afgelopen decennia in alle maatschappelijke geledingen hebben voorgedaan, hebben geleid tot een concentratie van instellingen en bedrijven. Het is de verwachting dat aan dit proces voorlopig geen einde komt." (bestemmingsplan Huiswaard-Overstad p. 7). Belangrijke rol hierin spelen met name de centrale ligging van Alkmaar en de schaal van de regio Noord-Holland-Noord, in combinatie met het gegeven dat Alkmaar van oudsher al een functie als regionaal verzorgingscentrum heeft vervuld. Vandaag de dag voorziet de stad dan ook voor een belangrijk deel in de werkgelegenheid voor de regio. Sterk vertegenwoordigde functies zijn onder meer het (hoger) onderwijs, detailhandel, dienstverlening, groothandel en horeca. "Sprekend over de regiopositie van Alkmaar zijn vooral de ontwikkelingen in de detailhandel en de ontwikkelingen in de zakelijke dienstverlening van groot belang." (bestemmingsplan Huiswaard-Overstad p. 7). Deze detailhandel laat een toename van vestigingsplaatsen in Huiswaard-Overstad zien. Het betreft hier grootschalige winkels (mega-stores) in niet-dagelijkse artikelen. In het moederplan wordt Huiswaard-Overstad dan ook beschreven als een verouderd bedrijventerrein dat zich zowel wat betreft gebruik (functies) als wat betreft inrichting en vormgeving (bereikbaarheid, nieuwbouw) ontwikkelt naar een modern handelscentrum. "Er is sprake van een zich vernieuwend bedrijventerrein." (bestemmingsplan Huiswaard-Overstad p. 17).

Het centrale winkelapparaat van Alkmaar wordt gevormd door de binnenstad en Huiswaard-Overstad. De winkelgebieden onderscheiden zich van elkaar op een aantal punten. Aan de ene kant de binnenstad met een volledig branchepatroon, intensief ruimtegebruik en overwegend kleine winkelbedrijven binnen een beperkt gebied. Er is hier sprake van een samenhangende ruimtelijke distributieve structuur. De voornaamste problemen doen zich voor op het gebied van bereikbaarheid, parkeren en uitbreidingsmogelijkheden. Aan de andere kant Huiswaard-Overstad. Dit deel kenmerkt zich door een onvolledig branchepatroon, extensief ruimtegebruik en overwegend grote winkelbedrijven in een royale ruimtelijke 'setting'. De structuur doet door de schaal en spreiding van de bedrijven wat verbrokkeld aan. In vergelijking met de binnenstad zijn er geen bijzondere parkeerproblemen en ook de bereikbaarheid is beter.

“Huiswaard-Overstad en de binnenstad zijn in zekere zin elkaars spiegelbeeld, zij hebben elkaar nodig, vullen elkaar aan, zijn complementair. Die complementariteit blijkt enerzijds uit het soort (branche, grootte, e.d.) winkelbedrijven dat in de onderscheiden winkelgebieden gevestigd is, anderzijds uit de verschillende eisen (bereikbaarheid, parkeren, sfeer, e.d.) die aan het vestigingsmilieu worden gesteld.” (bestemmingsplan Huiswaard-Overstad p. 11).

Het inzetten op deze complementariteit en het versterken van de relatie tussen de binnenstad en Huiswaard-Overstad als volwaardige delen van het centrale winkelapparaat gelden als belangrijke beleidsuitgangspunten om de positie van Alkmaar als centrum van Noord-Holland-Noord te behouden. Voor het plangebied betekent dit dan ook dat nieuwe bouwplannen en ontwikkelingen binnen dit beleid moeten passen en dat door de ligging direct tegenover de binnenstad dit gebied een belangrijke bijdrage kan leveren aan de complementariteit van de binnenstad en Huiswaard-Overstad.

5. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Verkeerssituatie

Het plangebied wordt in belangrijke mate omsloten en ontsloten door een aantal doorgaande wegen die aan de zuidkant en oostkant van het plangebied liggen en die alle een min of meer directe verbinding geven met de rondweg van Alkmaar. Het gaat om de aansluiting van de Noorderstraat met de Helderseweg, de Geestersingel en de Kanaalkade en de aansluiting van de Kwakelkade met de Frieseweg, de Randersdijk, Wageweg en de Kanaalkade. Het verblijfsgebied grenzend aan het plangebied, langs het Noordhollands kanaal aan de Noorderkade, is ingericht als voetgangersgebied en voorzien van een fietspad van de Noorderstraat naar de Kwakelkade. In het plangebied zelf zijn geen vrijliggende fietspaden aanwezig. Door het bouwcomplex lopen ten slotte eveneens voetgangersroutes.

Parkeren is een belangrijke functie in het plangebied. Dit gebeurt vooral ondergronds in het Arcadecomplex en de Toys 'r Us. Daarnaast is er aan de Noorderstraat een grote bovengrondse parkeerplaats gelegen. In de bouwplannen voor de Noorderkade, de Noorderstraat en het Huiswaarderplein waarover met de gemeente wordt gesproken, gaat het parkeren mogelijk plaatsvinden in een nieuw te bouwen parkeergarage.

In het Beleidsplan Verkeer en Parkeren zijn verkeersmaatregelen voorgesteld die ook betrekking hebben op de wegen rondom het plangebied. Hieronder worden deze maatregelen aangegeven. In het Beleidsplan Verkeer en Parkeren worden deze maatregelen nader onderbouwd en uitgewerkt en voorzien van een zelfstandig traject van inspraak en overleg.

Gezien de situering en de toename van grootschalige detailhandel, zowel in het plangebied als daarbuiten, de aanwezigheid van een groot aantal gratis parkeervoorzieningen en de nabijheid van de binnenstad waar betaald parkeren geldt, is het te verwachten dat in de toekomst het verkeersaanbod zal toenemen in Huiswaard-Overstad. Om deze toename te verwerken wordt voor de verkeerscirculatie 'Overstad korte termijn' voorgesteld om een aantal aanpassingen te verrichten. Eén van de aanpassingen betreft het deel van de Noorderstraat tussen de Noorderkade en de Simsonstraat. Dit deel wordt namelijk relatief zwaar belast met autoverkeer. Voorgesteld wordt dan ook om hier éénrichtingverkeer in te voeren in de richting van Zeswielen. In zuidelijke richting kan het verkeer dan de Simsonstraat en de Pettemmerstraat nemen. Het verdient aanbeveling in dit geval ook voor de Simsonstraat éénrichtingverkeer in te voeren. Het voorstel tot invoering van eenrichtingsverkeer vloeit direct voort uit de ingediende inspraakreacties op het Beleidsplan Verkeer en Vervoer.

Op de middellange termijn wordt er voorgesteld om de Oosterwezenstraat voor transit autoverkeer af te sluiten en de alternatieve route Kwakelkade, Noorderstraat, Pettemmerstraat hiervoor in te richten.

5.2 Windinvloed

De invloed van de wind op de omgeving, met name aan en door de hoogte accenten op de Noorderkade is binnen het kader van het moederplan moeilijk aan te geven. Windvang en windturbulentie zijn ten behoeve van de ontwikkeling van het Arcadecomplex onderzocht. Van belang zijn met name de hoogte-accenten en de invloed op de windvang van de windmolen 't Roode Hert aan de Frieseweg alswel de eventuele windturbulentie in de directe woonomgeving. Uit onderzoek door het ECN is gebleken dat de constructie van de windmolen niet significant zwaarder wordt belast ten opzichte van de situatie voor de realisatie van het Arcadecomplex.

5.3 Straalverbindingen, kabels, leidingen en riolering

"De ontwikkelingen in het plangebied ondervinden geen beperkingen door de aanwezigheid van straalverbindingen van PTT of CAI." (bestemmingsplan Huiswaard-Overstad p. 49). In het plangebied zijn verschillende zware-energie routes gelegen in de bestaande infrastructuur en staat een aantal trafo-ruimten. Aan de Noorderstraat ligt een gastransportleiding waarvan eventuele bebouwing op minimaal 6 meter afstand moet blijven. De plank kaart geeft duidelijkheid over de exacte ligging van deze transportleiding. Aan de Noorderkade is sprake van een omvangrijk kabel- en leidingtracé. In het gebied is een gemengd rioolstelsel gelegen.

5.4 Groenvoorzieningen

Een duidelijke groenstructuur is niet of nauwelijks aanwezig in het plangebied. Het voornaamste groen wordt gevormd door enkele "eilandjes" en door de bomen langs de wegen. Deze boomstructuur speelt een belangrijke rol in het verblijfsgebied langs het Noordhollands kanaal en past in het stedelijk karakter dat Huiswaard-Overstad moet uitdragen.

5.5 Sociale veiligheid

Doordat Huiswaard-Overstad een terrein is met voornamelijk bedrijfs- en detailhandelsfuncties, maakt het gebied in de avonduren al snel een verlaten indruk. De toename van woonfuncties, horeca en sport- en recreatie voorzieningen kunnen een positieve invloed leveren aan de sociale veiligheid. Het beeld van het gebied zou hiermee in de avonduren

verlevendigd kunnen worden. Dit geldt met name op de plaatsen waar na de sluiting van winkels en bedrijven de straten een verlaten indruk maken. De relatie tussen sociale veiligheid en de gebouwde omgeving is in het moederplan niet in concrete plannen uitgewerkt, maar zal in eerste instantie gekoppeld moeten worden aan nieuwe ontwikkelingen.

5.6 Geluidsaspecten

In het plangebied komen geen doorgaande wegen voor. Vanaf de Kwakelkade loopt er alleen een doodlopende expeditiestraat het plangebied in. Wel grenzen er doorgaande wegen direct aan het plangebied en deze hebben als zodanig ook invloed op het plangebied. Uit berekeningsresultaten van de afdeling milieubeheer van de gemeente Alkmaar van september 1994 blijkt dat de toetsingswaarde op geen van de 8 berekende meetpunten in het plangebied lager is dan 50 dB(A). De geluidsaspecten in het plangebied hebben met name betrekking op de (gerealiseerde) woningbouw die is bestemd langs de Noorderkade, de Kwakelkade en de Oosterwezenstraat. De Wet Geluidhinder stelt dat de maximale gevelbelasting 50 dB(A) mag bedragen. In andere gevallen is er een ontheffing (tot maximaal 65 dB(A) nodig van de provincie. Het binnenniveau mag echter de 35 dB(A) niet overschrijden. Voor de woningen aan de Noorderkade en de Kwakelkade in het Arcadecomplex heeft de provincie Noord-Holland op 8 november 1994 (nr. 94-515850) hogere grenswaarden verleend.

Ter hoogte van het nieuwbouwproject op de hoek van de Kwakelkade en de Oosterwezenstraat geldt een gevelbelasting van 64 dB(A). Deze woningen worden echter gebouwd met een dove gevel. Voor dergelijke gevels zijn de normen van de Wet Geluidhinder niet van toepassing en is er dus geen ontheffing nodig van de eisen van de Wet Geluidhinder.

Bedrijven, kantoren en winkels vallen niet onder de werking van de Wet Geluidhinder en kunnen in het plangebied dus zonder meer gerealiseerd worden. Het Bouwbesluit eist voor kantoren wel een binnenniveau van maximaal 40 dB(A). Dit gegeven is van belang bij het verlenen van bouwvergunningen voor nieuwbouw in het plangebied.

5.7 Bodem

Wanneer er sprake is van bodemverontreiniging kan dit (grote) beperkingen opleggen voor het realiseren van een andere bestemming of ander gebruik. "Gezien de ervaringen in Nederland met bedrijventerreinen vergelijkbaar met Huiswaard, kan worden aangenomen dat de bodem ter plaatse, lokaal of over grotere delen, in meer of mindere mate is verontreinigd." (bestemmingsplan Huiswaard-Overstad p. 46). Diverse bodemonderzoeken die de afgelopen jaren zijn verricht bevestigen dit ook. Hierbij zijn twee soorten ver-

ontreiniging te onderscheiden. Het betreft gebiedseigen verontreinigingen en lokale verontreinigingen.

In 1996 zijn bodemkwaliteitskaarten voor Alkmaar samengesteld. Op basis van deze kaarten kunnen in de bovengrond van Huiswaard-Overstad verhoogde waarden koper, kwik, lood, PAK en zink in de grond als gebiedseigen verontreinigingen worden beschouwd. In het grondwater zijn verhoogde waarden cadmium, chroom en fenol te verwachten. De aangetoonde kwaliteit wijkt niet wezenlijk af van de gebiedseigen bodemkwaliteit en de gebiedseigen verontreinigingen zijn naar verwachting van dien aard dat zij geen beperkingen stellen aan het gebruik van de bodem. Zij vormen bovendien geen risico voor de volksgezondheid. Wanneer (boven)grond wordt afgevoerd moet echter wel rekening worden gehouden met beperkingen ten aanzien van hergebruik.

Naast de gebiedseigen verontreinigingen bestaan/bestonden in Huiswaard-Overstad ook lokale verontreinigingen. Inmiddels is een aantal bodemsaneringen verricht, in uitvoering of ligt sanering in het verschiet. Er is slechts in beperkte mate inzicht in de omvang van bodemverontreiniging, maar naar schatting is er een dertigtal bedrijven in Huiswaard waar sprake is van een verhoogde kans op verontreiniging. Er is 1 onderzoekslokatie concreet bekend bij de gemeente. Het betreft een omvangrijke grondwaterverontreiniging met vinylchloride in de omgeving van het Huiswaarderplein.

5.8 Luchtverontreiniging

Omtrent kwaliteitseisen voor de buitenlucht kent de Nederlandse wetgeving een aantal regelingen, waaronder een recente, uit 2001, die betrekking heeft op wegen. Het plangebied kent geen doorgaande en gebiedsontsluitingswegen. Verder zijn naar verwachting alle woningen waarvan het moederplan de bouw mogelijk maakte, gebouwd. Daarom is een onderzoek naar dit aspect niet meer strikt noodzakelijk.

5.9 Staat van inrichtingen

De staat van inrichtingen deelt de verschillende bedrijven in naar een milieucategorie die daarmee onder de Wet Milieubeheer vallen. De indeling naar categorie hangt samen met verschillende milieuaspecten, zoals geur, geluid, stof, e.d. De staat van inrichtingen is gebaseerd op een methodiek die door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, met goedkeuring van het ministerie van VROM, is ontwikkeld. Binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan zijn een aantal bedrijven te vinden die onder de Wet Milieubeheer vallen. In het plangebied komen alleen bedrijven uit categorie 1 en 2 voor, die alle aan de Noorderkade liggen.

In de directe omgeving van het plangebied valt het merendeel van de bedrijven eveneens onder categorie 1 of 2 en een enkel bedrijf onder categorie 3. In het moederplan (artikel 16 van de planvoorschriften) zijn binnen de daarvoor bestemde gedeelten, bedrijven tot en met categorie 3, c.q. tot en met categorie 2 van de Staat van Inrichtingen toegestaan.

5.10 LPG

LPG tappunten en LPG vulpunten kunnen beperkingen opleggen ten aanzien van gewenste bestemmingen. Ten opzichte van gevoelige bebouwing dient voor een tappunt een afstand van 30 meter in acht te worden genomen en voor een vulpunt 80 meter. In het plangebied zijn geen LPG tap- of vulpunten aanwezig. In het aangrenzende gebied is aan de Petemmerstraat wel een LPG tap- en vulpunt aanwezig. De 80 meter straal van het vulpunt komt op een minimale afstand van 290 meter tot het plangebied. Deze installatie heeft dan ook geen invloed op bestemmingen in het plangebied.

5.11 Waterhuishouding

Het gebied is gelegen langs het Noordhollands kanaal en een gedeelte grenst aan de Hoornsevaart. Deze behoren beide tot de Schermerboezem (N.A.P. -0,50 m). In het Waterplan van de Grontmij van mei 2001 wordt vastgesteld dat vooral in het zomerhalfjaar veel water wordt ingelaten vanuit de boezem voor doorspoeling van het watersysteem van Huiswaard. Doordat al het verharde oppervlak in de Huiswaard is aangesloten op een gescheiden stelsel is ook de aanvoer van regenwater vanuit het riool relatief groot. De waterkwaliteit wordt met name bepaald door de matige kwaliteit van het inlaatwater. Tezamen met de waterbodem veroorzaakt dit een matige tot zeer matige ecologische kwaliteit van de waterbodem.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

Het onderhavige uitwerkingsplan vindt zijn basis in twee 'moeder'plannen: het bestemmingsplan 'Huiswaard-Overstad' uit 1996 en het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Huiswaard-Overstad'. Omdat dit plan een uitwerkingsplan is, moeten de mogelijkheden die het plan biedt, binnen de kaders van de moederplannen passen. Is dat niet het geval, dan is er sprake van een herziening van het bestemmingsplan, waarvoor een andere procedure geldt.

Binnen de marges van de 'moeder'plannen bestaat vrijheid voor de gemeente om invulling te geven aan het uitwerkingsplan. De gemeente heeft ervoor gekozen om de mogelijkheden, zoals die in het bestemmingsplan aanwezig zijn met de bekende bouwplannen die in uitvoering zijn of zijn ingediend én passen binnen de 'moeder'plannen, maximaal te benutten. Dit geldt voor zowel de bouwmogelijkheden als de gebruiksmogelijkheden.

Hiervoor is reeds aangegeven welke bouw- en gebruiksmogelijkheden de 'moeder'plannen kennen.

De gemeente is bezig voor het gehele gebied Huiswaard-Overstad, dat is het plangebied en het ten noorden daarvan gelegen gebied, een stedenbouwkundige visie op te stellen. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen op het gemeentelijk grondgebied die wellicht tot gevolg hebben dat de detailhandelsnorm van 1.000 m² voor het gebied omlaag kan. De kans is aanwezig dat door deze omstandigheden er een herziening van de geldende bestemmingsplannen op komst is. Zeker is dit echter nog geenszins; dit hangt af van de uitkomsten van de stedenbouwkundige visie, de discussies en eventuele nadere onderzoeken naar het minimummetrage voor detailhandel en de resultaten van de herijking van het regionaal detailhandelsbeleid

De reden dat niettemin een uitwerkingsplan wordt opgesteld, is dat dit meer zekerheid biedt aan de gebruikers van het plangebied. Een uitwerkingsplan is een volledig en direct uitvoerbaar plan, terwijl een uit te werken bestemming, zoals die in de 'moeder'plannen is opgenomen, niet uitvoerbaar is zolang er geen uitwerkingsplan is, althans niet zonder extra procedures.