

BESTEMMINGSPLAN SPORTLAAN

SEPTEMBER 2006

BESTEMMINGSPLAN SPORTLAAN GEMEENTE ALKMAAR

- TOELICHTING
- VOORSCHRIFTEN
- PLANKAART

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN SPORTLAAN

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Algemeen	9
1.2	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Begrenzing plangebied en vigerende (bestemmings)plannen	11
2.1	Begrenzing plangebied	11
2.2	Vigerende (bestemmings)plannen	11
Hoofdstuk 3	Beschrijving plangebied	13
3.1	Algemeen	13
3.2	Wonen, werken en voorzieningen	13
3.3	Verkeer	13
3.4	Groen, water en natuur	14
3.5	Milieu	15
3.6	Cultuurhistorische waarden	16
3.7	Bodem en waterhuishouding	17
3.8	Kabels en leidingen	17
3.9	Integrale veiligheid	18
3.10	Beheer	18
3.11	Directe omgeving	18
Hoofdstuk 4	Beleidskaders	20
4.1	Rijk	20
4.2	Provincie en regio	21
4.3	Gemeente	22
Hoofdstuk 5	Stedenbouwkundig plan	25
5.1	Ruimtelijk concept	25
5.2	Wonen, werken en voorzieningen	31
5.3	Verkeer	35
5.4	Groen, water en natuur	45
5.5	Milieu	48
5.6	Cultuurhistorische waarden	50
5.7	Bodem en waterhuishouding	51
5.8	Kabels en leidingen	51
5.9	Integrale veiligheid	52
5.10	Beheer	52
Hoofdstuk 6	Implementatie	54
6.1	Juridische vormgeving	54
6.2	Economische uitvoerbaarheid	54
Hoofdstuk 7	Inspraak en overleg	55
7.1	Algemeen	55
7.2	Leeswijzer	55
7.3	Reacties ambtelijk vooroverleg	55
7.4	Inspraakreacties	60
7.5	Conclusie	68

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Met de bouw van een nieuw stadion op de locatie 'Kooimeer', komt het AZ-terrein aan de Sportlaan in wijk 'Zuid' vrij voor herontwikkeling. Het nieuwe stadion wordt door AZ in gebruik genomen in het voetbalseizoen 2006 - 2007. Voor het AZ-terrein aan de Sportlaan is woningbouw voorzien. Op 29 november 2001 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Nota van uitgangspunten woningbouw Sportlaan. In de nota wordt voor het AZ-terrein uitgegaan van 125 tot 150 comfortabele woningen in gestapelde vorm in het duurdere segment. De vigerende bestemmingsplannen (Uitbreidingsplan in onderdelen Alkmaarderhout e.o., vastgesteld 22 november 1940, en Wijziging Uitbreidingsplan in onderdelen Alkmaarderhout e.o., vastgesteld 13 juni 1946) bieden geen mogelijkheden voor de woonfunctie. Een nieuw bestemmingsplan, Bestemmingsplan Sportlaan, is noodzakelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan regelt de bestemmingen en het gebruik van de gronden voor de locatie 'Sportlaan', het gebied dat ingeklemd ligt tussen het stadsparkbos 'De Alkmaarderhout', het tenniscomplex 'De Hout' en Drafcentrum Alkmaar. In het plangebied zijn behalve voetbalvereniging AZ ook het horecacentrum 'De Hertenkamp' en zwembad 'De Hout' gesitueerd.

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. De plankaart en planvoorschriften vormen tezamen het juridisch bestemmingsplan. De plantoelichting heeft geen rechtskracht. In de voorschriften worden de doeleindenomschrijving en de beschrijving in hoofdlijnen van de uitvoering weergegeven. In de toelichting worden de achtergronden en beweegredenen aangegeven die hebben geleid tot de bestemmingen.

1.2 Leeswijzer

Deze toelichting bij Bestemmingsplan Sportlaan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de begrenzing van het plangebied en op de vigerende (bestemmings)plannen. In hoofdstuk 3 worden de karakteristieken van het plangebied beschreven. De beleidskaders staan centraal in hoofdstuk 4. Het voorgestane ruimtelijk concept en bijbehorende facetten worden behandeld in hoofdstuk 5. In het zesde en laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische vormgeving, de economische uitvoerbaarheid, en de inspraak en het ambtelijk overleg.

Het juridische bestemmingsplan wordt gevormd door de plankaart (schaal 1:1.000) en de planvoorschriften.

Hoofdstuk 2 Begrenzing plangebied en vigerende (bestemmings)plannen

2.1 Begrenzing plangebied

Locatie 'Sportlaan' ligt in wijk 'Zuid' en wordt gerekend tot de buurt 'Oranjepark'. Het plangebied maakt deel uit van sportpark 'Sportlaan' en ligt ingeklemd tussen het stadsparkbos 'De Alkmaarderhout', het tenniscomplex 'De Hout' met daarachter de woonbebouwing aan de Nieuwpoortslaam, en Drafcentrum Alkmaar. De Prins Bernhardlaan vormt de noordelijke plangrens; de Sportlaan de oostelijke. De westelijke grens wordt gevormd door de Zandersweg (fietspad). Deze grenzen worden gerekend tot het plangebied. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het drafcentrum.

Om de herontwikkeling van het AZ-terrein in groter ruimtelijk en functioneel verband te bezien, zijn ook de aansluitende Sportlaan, de aansluitende delen van de Prins Bernhardlaan en Zandersweg, en de aansluitende locaties van zwembad 'De Hout' en horecacentrum 'De Hertenkamp' in het plangebied opgenomen.

> zie voor plangebied kaarten 1 en 2

2.2 Vigerende (bestemmings)plannen

Tot het verkrijgen van rechtskracht van het voorliggende bestemmingsplan vigeren voor het plangebied de volgende plannen:

- Uitbreidingsplan in onderdelen Alkmaarderhout e.o., vastgesteld 22 november 1940
- Wijziging Uitbreidingsplan in onderdelen Alkmaarderhout e.o., vastgesteld 12 juni 1946
- Bestemmingsplan Westerhoutkwartier (in plangebied van toepassing op Prins Bernhardlaan), vastgesteld 12 december 1985
- Bestemmingsplan Prinsessenpark (in plangebied van toepassing op Zandersweg), vastgesteld 24 oktober 1963

Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied

3.1 Algemeen

Het plangebied wordt gekenmerkt door een orthogonale structuur, met aan de westkant de Zandersweg (fietspad) en aan de oostkant de Sportlaan. Haaks hierop is aan de noordzijde de Prins Bernhardlaan gesitueerd. Binnen deze grenzen zijn in het plangebied drie gebieden te onderscheiden, te weten: het AZ-terrein (inclusief het trainingsveld van voetbalvereniging 'Jong Holland'), de locatie van zwembad 'De Hout' en de locatie van horecacentrum 'De Hertenkamp'. Het plangebied is via de Prins Bernhardlaan ontsloten met de Kennemerstraatweg (gebiedsontsluitingsweg). De Kennemerstraatweg voorziet in een rechtstreekse verbinding met de Heilooër Tolweg (ringweg) en het centrum. De entree aan de Kennemerstraatweg ligt verscholen in het groen van het stadsparkbos 'De Alkmaarderhout', op ruim een halve kilometer van zowel de Kennemersingel als de ringweg.

Het plangebied vormt landschappelijk een onderdeel van het stadsparkbos 'De Alkmaarderhout'. De Alkmaarderhout is ontstaan in de zeventiende eeuw als aangelegd wandelgebied aan de rand van de (binnen)stad, bestaande uit brede lanen met buitenplaatsen, uitgaansgelegenheden (herbergen, kaatsbanen), moestuinen en boomkwekerijen. Aan het einde van de negentiende eeuw transformeerde dit park tot een stadsbos waarin de rechthoekige aanleg van de zeventiende eeuw werd gemengd met landschappelijke romantische aanleg met kronkelende paden en waterpartijen. Ten zuiden van de Prins Bernhardlaan ligt het nieuwste gedeelte van de Alkmaarderhout. Dit deel heeft een sterk rationele opbouw, waarvoor het plangebied met zijn orthogonale padenstructuur, illustratief is. Aan de randen van de huidige Alkmaarderhout, op de overgang tussen stad en park, zijn functies aanwezig met een op het park gerichte bebouwing. Het Medisch Centrum Alkmaar, het verzorgingshuis 'Westerlicht', de villa's in het Oranjepark, maar ook het sportpark 'Sportlaan' zijn hiervan voorbeelden.

Het plangebied is circa 5,6 ha groot en deels eigendom van de gemeente, deels eigendom van voetbalvereniging AZ (AZ-terrein).

> zie voor bestaande situatie kaart 3

3.2 Wonen, werken en voorzieningen

Een groot deel van het plangebied is momenteel in gebruik door voetbalvereniging AZ. Het AZ-terrein ligt aan de Sportlaan en omvat behalve het ruim 8.000 plaatsen tellende stadion 'Alkmaarderhout' (met bijbehorende clubgebouwen) ook een trainingsveld. Ten zuiden van het AZ-terrein, eveneens aan de Sportlaan, ligt het te behouden overdekte zwembad 'De Hout', met daarnaast het bij de herstructurering te betrekken trainingsveld van voetbalvereniging 'Jong Holland'. Deze vereniging heeft haar voetbalvelden en clubgebouw buiten het plangebied op de locatie van het drafcentrum, waar vandaan ook het trainingsveld bereikbaar is. De toegangspoort (loketten) tot het drafcentrum en de aldaar gevestigde sportverenigingen, is gesitueerd op de Sportlaan ter hoogte van het zwembad, net buiten het plangebied.

Het plangebied herbergt ook een horecavoorziening. Hierbij gaat het om horecacentrum 'De Hertenkamp' aan de Zandersweg. Het horecacentrum is gehuisvest in een karakteristiek gebouw in de oksel van de Prins Bernhardlaan en Zandersweg. Het horecacentrum heeft plannen voor uitbreiding.

Woningen en bedrijfsvestigingen komen niet in het plangebied voor.

3.3 Verkeer

Autoverkeer

Het plangebied is met de Kennemerstraatweg voor alle verkeer ontsloten via de Sportlaan en Prins Bernhardlaan. De Sportlaan verzorgt niet alleen de ontsluiting van het AZ-terrein en zwembad 'De Hout', maar ook van het buiten het plangebied gesitueerde drafcentrum (inclusief de aldaar gelegen

sportverenigingen) en tenniscomplex 'De Hout'. De Sportlaan is geasfalteerd en van verlichting voorzien. De Sportlaan heeft nadrukkelijk een parkeerfunctie met vier rijen haaksparkeren. Het parkeren is bedoeld voor de voorzieningen op het sportpark, waaronder het drafcentrum.

De Prins Bernhardlaan staat haaks op de Sportlaan en is ten westen van de Sportlaan uitgevoerd als fietspad. Het voor het autoverkeer toegankelijke deel van de Prins Bernhardlaan (Sportlaan - Kennemerstraatweg) is in asfalt uitgevoerd en van verlichting voorzien. Hier geldt een parkeerverbod. De kruising Sportlaan - Prins Bernhardlaan is uitgevoerd als een soort rotonde met in het midden dichte beplanting met een boom. De Prins Bernhardlaan voorziet tevens in de ontsluiting van enkele nabij de Kennemerstraatweg (buiten het plangebied) gesitueerde gebouwen/woningen.

In de zuidoosthoek van het plangebied is een tweede auto-ontsluiting aanwezig. Hierbij gaat het om het Supporterslaantje dat voor alle verkeer toegankelijk is. Het Supporterslaantje is buiten het plangebied gesitueerd direct ten zuiden van het tenniscomplex. Het betreft hier een secundaire ontsluiting die het plangebied verbindt met de Nieuwpoortlaan. De Nieuwpoortlaan staat in verbinding met de Kennemerstraatweg.

Het in de noordwesthoek van het plangebied gesitueerde horecacentrum 'De Hertenkamp' is voor het autoverkeer ontsloten via de buiten het plangebied gelegen Wilhelminalaan. Langs de Wilhelminalaan is parkeergelegenheid aanwezig.

De voor het autoverkeer toegankelijke wegen in het plangebied kennen een 30 km/uur-regime.

Langzaam verkeer

In het plangebied zijn twee fietspaden aanwezig. Hierbij gaat het om het gedeelte van de Prins Bernhardlaan ten westen van de Sportlaan en om de Zandersweg. De Prins Bernhardlaan voorziet voor het langzaam verkeer in een verbinding tussen de Kennemerstraatweg en de Westerweg. Het fietspad is in het plangebied verhard, verlicht en circa 3 m breed. De Zandersweg ligt in het verlengde van de Wilhelminalaan en voorziet in een doorgaande verbinding richting Heiloo. Het fietspad is geasfalteerd, verlicht en circa 2,5 m breed. In de zuidwesthoek van het plangebied geeft de Zandersweg via de Beatrixlaan aansluiting op de villabebouwing van het Oranjepark. De Zandersweg is opgenomen in de Boerenlandroute (LF15b) en Oeverlandroute (LF7a).

De Sportlaan is voor voetgangers voor een deel voorzien van trottoirs (tegelverharding). De Prins Bernhardlaan is tussen de Sportlaan en de Kennemerstraatweg voor voetgangers voorzien van schelpenpaden. Het fietsverkeer maakt op dit deel van de Prins Bernhardlaan en op de Sportlaan gebruik van de rijbaan.

Openbaar vervoer

Bij de entree van het plangebied is aan weerszijden van de Kennemerstraatweg een bushalte aanwezig (halte 'Vierstaten'). De haltes worden aangedaan door zowel stads- als streekbussen. De stadsdienst betreft de lijnen 20 en 25 van en naar Overdie en Daalmeer via NS-station en Medisch Centrum Alkmaar. Het streekvervoer betreft de lijnen 167/168 van en naar NS-station Alkmaar en Heiloo/Beverwijk, en de weekendnachtdienst van lijn 240 van en naar NS-station Alkmaar en Amsterdam Marnixstraat.

In het plangebied is bij de kruising Sportlaan - Prins Bernhardlaan voor busvervoer in- en uitstapgelegenheid aanwezig.

3.4 Groen, water en natuur

Groen

Structuurbepalend groen is in het plangebied aanwezig bij de Sportlaan, de Prins Bernhardlaan en de Zandersweg. Aan weerszijden van de Sportlaan is een rij oude kastanjabomen aanwezig. Hoewel de bomen ver uit elkaar staan en in het ritme van de rijen enkele bomen (ten gunste van parkeergelegenheid) ontbreken, heeft de Sportlaan duidelijk het karakter van een laan. Ook de Prins Bernhardlaan kent een

belangrijke laanstructuur. De hier aanwezige dichte begroeiing (stinzenbos) behoort tot het stadsparkbos 'De Alkmaarderhout' dat doorloopt tot aan de Kennemerstraatweg. Structuurbepalende bomen en struiken zijn in het plangebied ook aanwezig langs de Zandersweg, deels in combinatie met de Zandersloot. Ter hoogte van het stadion is deze groenstrook beperkt van omvang. Ook de Zandersweg en Zandersloot behoren ter hoogte van het plangebied tot het stadsparkbos 'De Alkmaarderhout'.

Water

Evenwijdig aan de Zandersweg voert vanuit het zuidwesten de Zandersloot. Ter hoogte van het AZ-stadion buigt deze waterloop af richting de Sportlaan. Het AZ-stadion en het bijbehorende trainingsveld worden hierdoor van elkaar gescheiden. De Zandersloot staat via een duiker langs de Zandersweg in verbinding met de waterpartij van de ten noorden van de Prins Bernhardlaan gesitueerde stadsboerderij 'De Hout'.

Natuur

In de groene ecologische hoofdstructuur van Alkmaar-Zuid vormt het stadsparkbos 'De Alkmaarderhout' het kerngebied. Het stadsparkbos wordt gezien als kernobject voor natuurontwikkeling in de stad en staat in verbinding met het in het zuidelijk buitengebied gelegen Heilooërbos. Er is sprake van een ecologische verbinding via de Zandersweg met zijn opgaande beplanting en de Zandersloot. Deze verbinding loopt slechts voor een klein deel via het plangebied. Komende vanaf het Heilooërbos buigt de ecologische verbinding ter hoogte van begraafplaats 'St. Barbara' in noordwestelijke richting af. De verbinding 'verlaat' hiermee het plangebied om vervolgens via paddenpoelen en het gebied ten westen van begraafplaats 'St. Barbara' de waterpartij van stadsboerderij 'De Hout' te bereiken.

Het plangebied is geen ecologisch gebied of Habitatrichtlijngebied. Het plangebied is onder de Europese Vogelrichtlijn ook niet aangewezen als speciale beschermingszone.

In 2002 is door onderzoeksbureau Van der Goes en Groot onderzoek gedaan naar de aanwezige flora en fauna in het plangebied. In het rapport 'Beschermd en bedreigde flora en fauna Sportlaan te Alkmaar, Inventarisatie 2002' zijn de resultaten beschreven. Vanwege een nieuwe Algemene maatregel van Bestuur die op 23 februari 2005 van kracht is geworden, zijn de conclusies en aanbevelingen uit het rapport geactualiseerd. In het plangebied zijn de volgende beschermde soorten aangetroffen:

- planten: gewone vogelmelk
- amfibieën: gewone pad
- muizen: huisspitsmuis en rosse woelmuis
- vleermuizen: laatvlieger, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis

Overeenkomstig de huidige wetgeving is voor de aangetroffen beschermde planten, amfibieën en muizen (zogenaamde tabel 1 soorten) bij sloop- en bouwactiviteiten geen ontheffing nodig. Gelet op de 'zorgplicht' bestaat er ten aanzien van het omgaan met deze soorten wel een aantal richtlijnen/adviezen. Voor de vleermuizen ligt het anders. De aangetroffen soorten zijn strikt beschermd (tabel 3 soorten). Bij de beoordeling van aanvragen tot ontheffing wordt door het Ministerie van LNV een 'uitgebreide toets' gehanteerd.

3.5 Milieu

Duurzaamheid

In de bestaande situatie gelden voor het plangebied geen bijzonderheden op het gebied van duurzaamheid.

Hinderaspecten

Geluid

In het plangebied hebben het stadion 'Alkmaarderhout', zwembad 'De Hout' en horecacentrum 'De Hertenkamp' een geluidsuitstraling. Het zwembad en het horecacentrum voldoen in de bestaande situatie aan de geluidsvoorschriften van het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer. In de directe omgeving van het plangebied hebben tenniscomplex 'De Hout' en Drafcentrum Alkmaar een geluidsuitstraling. Het tenniscomplex voldoet in de bestaande situatie aan de geluidsvoorschriften van het

Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer. Dit geldt niet voor het drafcentrum. Ter hoogte van de bestaande woonbebouwing vindt forse geluidsoverschrijding plaats. Voor het drafcentrum is echter bepaald dat het zal moeten voldoen aan de (geluids)eisen van het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer.

Voor de Sportlaan en het autotoegankelijke deel van de Prins Bernhardlaan geldt een 30 km/uur-regime. Op basis van artikel 74 van de Wet Geluidhinder bevinden zich hierlangs geen geluidszones. De nabij het plangebied gesitueerde Heilooër Tolweg (ringweg), Kennemerstraatweg en Prinses Julianalaan hebben als 50 km/uur-wegen daarentegen wel geluidszones.

Geur

In het plangebied hebben zwembad 'De Hout' en horecacentrum 'De Hertenkamp' een geuruitstraling. Beide voldoen in de bestaande situatie aan de geurvoorschriften van het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer. In de directe omgeving van het plangebied hebben het brandstofverkooppunt bij de entree van het plangebied en Drafcentrum Alkmaar een geuruitstraling. In de huidige situatie is hierbij geen sprake van geurklachten.

Licht

In het plangebied zijn behalve het AZ-stadion geen functies aanwezig die een lichtuitstraling kennen. In de directe omgeving van het plangebied hebben tenniscomplex 'De Hout' en Drafcentrum Alkmaar (inclusief de aldaar gevestigde voetbalvereniging) een lichtuitstraling. Deze voorzieningen voldoen in de bestaande situatie aan de lichtvoorschriften van het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer.

Lucht

Door M+P Raadgevende ingenieurs BV is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in het plangebied (Ontwikkeling woningbouwlocatie Sportlaan te Alkmaar, onderzoek luchtkwaliteit, december 2005). Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat voor de huidige situatie voor de beschouwde weggedelen (Heilooër Tolweg (ringweg), Kennemerstraatweg, Prinses Julianalaan, Sportlaan en Wilhelminalaan) en alle stoffen aan de gestelde grenswaarden voldaan wordt, ook indien rekening gehouden wordt met de nieuwe waarden voor CO en benzeen.

Afvalzorg

In de bestaande situatie gelden voor het plangebied geen bijzonderheden op het gebied van afvalzorg. Voor voetbalvereniging AZ, zwembad 'De Hout' en horecacentrum 'De Hertenkamp' zijn bedrijfsafvalregelingen van toepassing.

3.6 Cultuurhistorische waarden

Historische en geografische waarden

Het Rijk is bezig met de Aanwijzing Beschermd Stadsgezicht Westerhoutkwartier als gebied met belangrijke cultuurhistorische waarden. De Prins Bernhardlaan met bijbehorende bomen en struiken en het in het plangebied gesitueerde deel van de Zandersweg/Zandersloot (inclusief horecacentrum 'De Hertenkamp') maken hiervan deel uit. Het nieuwe beschermd stadsgezicht zal worden aangewezen op grond van de Monumentenwet 1988 en sluit aan bij het reeds bestaande beschermd stadsgezicht: de binnenstad. De gemeenteraad heeft op 27 juni 2005 besloten in te stemmen met het voornemen van het Rijk tot aanwijzing als beschermd stadsgezicht en derhalve een positief advies gegeven. Naar verwachting zal het aanwijzingsbesluit in 2006 worden genomen.

Architectuurhistorische waarden

In het plangebied ligt één karakteristiek pand. Hierbij gaat het om de oude kern (trapgevelpand) van horecagelegenheid 'De Hertenkamp'.

Archeologische waarden

In het plangebied bevinden zich terreinen met archeologische waarden. Deze zijn door het college van B&W van Alkmaar aangewezen als Archeologisch (Mogelijk) Belangrijke Terrein (nota 'Stadsarcheologie op het goede spoor', juni 1992). De aanwijzing is in 2005 door de gemeente verijnd, waarbij het gebied is gedefinieerd als archeologisch terrein met middelhoge verwachting. De exacte ligging van vindplaatsen is niet bekend, maar bij grootschalige bodemingrepen is er een grote trefkans op het roeren van archeologische vindplaatsen. Daarom worden er door middel van een aanlegvergunning archeologische verplichtingen verbonden aan bodemingrepen die een groter oppervlak beslaan dan 5.000 m² en die dieper gaan dan 0,40 m. De aanleiding tot deze aanwijzing is de ligging op de zogeheten Oude Duinen, een zandrug die zich uitstrekt van Alkmaar tot Limmen en waarop tal van archeologische vindplaatsen bekend zijn. Zo zijn in de westelijke binnenstad van Alkmaar bewoningsresten bekend uit de Bronstijd (2000 - 800 voor Chr.), IJzertijd (800 voor Chr. - 0), Romeinse tijd (0 - 400 na Chr.) en Middeleeuwen. Nabij het plangebied bevinden zich onder andere vindplaatsen uit de Romeinse tijd bij de Nieuwpoortslaan / hoek Prins Bernhardlaan en bij de Nieuwpoortslaan / hoek Regulierslaan, uit de Bronstijd en vroege Middeleeuwen bij de Ropjeskuil (Medisch Centrum Alkmaar) en uit de Middeleeuwen bij de Nieuwpoortslaan / hoek Prins Bernhardlaan en Prinses Julianalaan / noordhoek Kennemerstraatweg.

3.7 Bodem en waterhuishouding

Bodem

De hoogte van het huidige AZ-terrein ligt gemiddeld tussen de 0,60+ NAP (zijde Sportlaan) en 0,30+ NAP (zijde Zandersweg). De Prins Bernhardlaan ligt, zowel ter hoogte van de Sportlaan als de Zandersweg, op een hoogte van circa 1,10+ NAP.

De bodemopbouw in het plangebied is als volgt: op de oude zandrug bevindt zich mogelijk een kleilaag met als bovenste laag de huidige leeflaag.

In het plangebied is de gemiddelde grondwaterstand circa 1,00 tot 1,50 minus huidig maaiveld. Op het AZ-terrein worden de grondwaterstanden door middel van een drainagestelsel gereguleerd.

Uit verkennend bodemonderzoek is gebleken dat er in het plangebied geen vervuilde gronden aanwezig zijn.

Waterhuishouding

De Zandersloot verzorgt de waterafvoer van het plangebied. Het waterpeil in de Zandersloot bedraagt 0,50-NAP. Ter hoogte van het AZ-stadion wordt het water van de Zandersloot door een duiker naar de waterpartij van de stadsboerderij 'De Hout' gevoerd. Vanuit deze vijver wordt het water door middel van duikers naar de Bosbeek in de Westerhout en de sloten rondom het ziekenhuisterrein gevoerd. Deze sloten staan via duikers in verbinding met de Singelgracht.

3.8 Kabels en leidingen

Riolering

In het plangebied is, voor de afvoer van afvalwater vanuit zwembad 'De Hout' en een gedeelte van de Sportlaan, een bescheiden gemengd rioleringsstelsel aanwezig. Het vrijkomende afvalwater vanuit het AZ-terrein, horecacentrum 'De Hertenkamp' en de buiten het plangebied gesitueerde begraafplaats 'St. Barbara' wordt met behulp van een klein rioolgemaal nabij het stadion, afgevoerd naar het gemengde stelsel.

Nutsvoorzieningen

Drinkwater, elektriciteit, gas, telecom en CAI worden vanaf de Kennemerstraatweg via de Prins Bernhardlaan en het Supporterslaantje gebundeld naar de Sportlaan aangevoerd en via een ondergronds

leidingnet verder over het plangebied gedistribueerd. Langs de Zandersweg is een watertransportleiding GRE 400 mm aanwezig.

Straalverbindingen

Voor het plangebied gelden geen beperkingen inzake straalverbindingsspaden.

3.9 Integrale veiligheid

Sociale en fysieke veiligheid

In de bestaande situatie gelden voor het plangebied geen bijzonderheden ten aanzien van sociale veiligheid.

Het plangebied is voor hulpdiensten bereikbaar via de entree aan de Kennemerstraatweg. Indien nodig kan ook via de Wilhelminalaan het plangebied bereikt worden. Primaire bluswatervoorzieningen zijn in het plangebied aanwezig in de vorm van ondergrondse brandkranen op het waterleidingnet. De secundaire bluswatervoorziening wordt gevormd door de waterloop tussen het AZ-stadion en bijbehorend trainingsveld.

Externe veiligheid

Voor zowel zwembad 'De Hout' als horecacentrum 'De Hertenkamp' geldt op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een voorkeursafstand externe veiligheid van 10 m. Direct buiten het plangebied is bij de Kennemerstraatweg, ter hoogte van de entree van het plangebied, een brandstofverkoop punt aanwezig. Verkoop van LPG vindt hier niet plaats. Voor dit brandstofverkoop punt geldt op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een voorkeursafstand externe veiligheid van 30 m. Voor het overige is er in de bestaande situatie in of in directe nabijheid van het plangebied geen sprake van activiteiten die een risico kunnen opleveren voor het plangebied.

3.10 Beheer

In het plangebied vallen de Prins Bernhardlaan met bijbehorende bomen en struiken en de Zandersweg/Zandersloot onder de invloedssfeer van het beheerplan dat in 1996 voor het stadsparkbos 'De Alkmaarderhout' is vervaardigd (Beheerplan Alkmaarder Hout voor de periode 1996 - 2006, Ten Haaf en Bakker).

De waterbeheersingseenheid waarbinnen het plangebied valt, wordt beheerd door het Hoogheemraadschap van de uitwaterende sluizen in West-Friesland en Kennemerland.

Voor het overige gelden in de bestaande situatie voor het plangebied geen bijzonderheden ten aanzien van beheer van het openbaar gebied.

3.11 Directe omgeving

Direct ten noorden van het plangebied ligt het oude gedeelte van stadsparkbos 'De Alkmaarderhout'. Nabij het plangebied zijn hier ondermeer stadsboerderij 'De Hout' en een muziekruimte gesitueerd.

Direct ten westen van het plangebied ligt begraafplaats 'St. Barbara'. De begraafplaats maakt deel uit van het nieuwe gedeelte van het stadsparkbos 'De Alkmaarderhout'. De gebouwen van de begraafplaats vormen tezamen met het karakteristieke gebouw van horecacentrum 'De Hertenkamp' een poort die de overgang markeert van het romantische gedeelte van het stadsparkbos naar het meer rationele gedeelte ten zuiden van de Prins Bernhardlaan. Aan de zuidkant van de begraafplaats zijn in het kader van natuurontwikkeling paddenpoelen aangelegd, onderdeel van de ecologische verbinding 'Alkmaar - Heilooërbos'.

Ten zuiden van het plangebied ligt Drafcentrum Alkmaar. De drafbaan is voorzien van een in de jaren twintig gebouwde tribune van architect Jan Wils (monument). Op het terrein van het drafcentrum zijn tevens de pétanque-vereniging 'L'autre Chemin' en voetbalvereniging 'Jong Holland' gesitueerd, beide met een eigen

clubgebouw nabij de grens met het plangebied. De voetbalvereniging heeft haar speelvelden op het binnenterrein van de drafbaan. De toegang tot het drafcentrum en de aldaar gelegen sportverenigingen is gesitueerd aan de Sportlaan die tevens voorziet in parkeergelegenheid.

Ten zuidwesten van het plangebied, in de oksel van het drafcentrum en het stadsparkbos, ligt de villabebouwing van buurt 'Oranjepark'. Hier is sprake van 'statig wonen' met ondermeer typische jaren vijftig villa's en bungalows die vergelijkbaar zijn met het werk van Jan Rietveld.

Direct ten oosten van het plangebied is tenniscomplex 'De Hout' gesitueerd, met daarachter woonbebouwing van de Nieuwpoortslaan. Het tenniscomplex heeft 10 banen die evenwijdig aan de Sportlaan gesitueerd zijn. De entree van het complex ligt aan de Sportlaan. De Sportlaan voorziet voor het tenniscomplex in parkeergelegenheid. In de strook langs het plangebied zijn verder het Supporterslaantje (plangebied - Nieuwpoortslaan), garages, en boxen van het drafcentrum gesitueerd. Verder oostwaarts ligt de Kennemerstraatweg, de gebiedsontsluitingsweg tussen het centrum en de ringweg. De Kennemerstraatweg vormt de westgrens van het Burgemeesterskwartier ('statig wonen'). Langs de Kennemerstraatweg zijn veel gebouwen te vinden in de stijl van het Neoclassicisme, Jugendstil en jaren dertig baksteenstijl. Hoewel de bebouwing aan de Kennemerstraatweg nabij het plangebied voor het merendeel woningen betreft, zijn hier ook dienstverlening en horeca aan te treffen. In het Burgemeesterskwartier is aan de Wendelaarstraat een supermarkt aanwezig. Bij de entree van het plangebied is langs de Kennemerstraatweg (Vier Staten) een brandstofverkooppunt gesitueerd.

Hoofdstuk 4 Beleidskaders

4.1 Rijk

Nota Ruimte

In februari 2001 presenteerde het kabinet deel 1 van de planologische kernbeslissing 'Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening'. In deel 2 vonden de resultaten van inspraak en overleg hun beslag. Deel 3 van de planologische kernbeslissing (kabinetsstandpunt) werd in november 2001 aan de Tweede Kamer aangeboden. De behandeling van de vijfde nota werd echter gestaakt, waarna het kabinet in november 2002 via de Stellingnamebrief Nationaal Ruimtelijk Beleid aangaf de planologische beleidsuitspraken uit de vijfde nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte te willen integreren in een nieuwe nota: de Nota Ruimte. In april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte (Ruimte voor ontwikkeling) vastgesteld en aan de Tweede Kamer toegestuurd. De nota is uitgebracht als kabinetsstandpunt (deel 3) van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid.

In nota worden de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid aangegeven voor de periode tot 2020, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol speelt. In de RHS zijn gebieden en netwerken opgenomen die in belangrijke mate ruimtelijk structurerend zijn. Hierbij gaat het om elementen van de economie, de infrastructuur en de verstedelijking van Nederland, en om elementen van de groenblauwe structuur. De belangrijkste economische kerngebieden behoren hiertoe, maar bijvoorbeeld ook de grote wateren zoals de Waddenzee.

Het ruimtelijk beleid is gericht op:

- versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten)
- krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land)
- waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden)
- veiligheid (voorkoming van rampen)

De steden moeten voldoen aan de eisen die bewoners, bedrijven, instellingen en bezoekers aan een stad stellen: veilig en aantrekkelijk. Het platteland vraagt om ruimte voor een meer functioneel gebruik. Tussen het bouwen in stedelijke gebieden en het bouwen in het landelijk gebied moet een balans gevonden worden, zonder te vervallen in starre beleidskaders. Het landelijk gebied moet niet vollopen met verstedelijking en de steden moeten aantrekkelijker worden voor inwoners met midden en hoge inkomens. Het kabinet wil voorkomen dat in de steden een te hoog aandeel van mensen met lage inkomens ontstaat. Er is vooral vraag naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en meer ruimte in en om de woning. Planologische bescherming wordt alleen nog voorgeschreven voor natuurgebieden (ecologische hoofdstructuur, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet). Niet langer hoeft elke gemeente met voorstellen te komen voor rode contouren.

'Ruimte voor ontwikkeling' is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijk beleid: het Rijk geeft meer ruimte aan medeoverheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en bewoners.

Mensen Wensen Wonen in de 21e eeuw

Het Rijk heeft nieuw beleid voor wonen neergelegd in de nota 'Mensen Wensen Wonen in de 21e eeuw'. Deze nota heeft een brede discussie in gang gezet over de toekomst van het wonen in ons land, waarbij is ingezet op meer keuzevrijheid en zeggenschap, vitaliteit van de woonwijk en herstructurering van de bestaande voorraad. Speerpunten hierbij zijn het vergroten van zeggenschap over woning en woonomgeving, het scheppen van kansen voor mensen in kwetsbare groepen, het bevorderen van wonen en zorg op maat, en het verbeteren van het stedelijk woonklimaat.

De brede maatschappelijke discussie over de nota 'Mensen Wensen Wonen in de 21e eeuw' heeft geleid tot het Nationaal Akkoord Wonen 2001 - 2005 (juli 2001) met afspraken tussen VROM en ondermeer provincies en VNG over:

- nieuwbouw (meer variatie en kwaliteit in het aanbod van woningen in nieuwbouwwijken en in de bestaande stad)
- stedelijke vernieuwing (transformatie van met name de vroeg naoorlogse wijken en buurten als grote opgave voor het komende decennium)
- verkoop huurwoningen (met het oog op een gevarieerde opbouw van wijken en de grote vraag (van huurders) naar koopwoningen, is een forse intensivering nodig van de verkoop van huurwoningen)
- wonen en zorg op maat (het tempo bij het ontwikkelen van combinaties van wonen en zorg moet omhoog)
- energiebesparing (vooral bij bestaande woningen zijn extra maatregelen nodig om de doelstellingen op het gebied van energiebesparing te halen)

Hiermee zijn de uitgangspunten vastgelegd waarmee het Rijk het overleg in gaat met de regio's. Het Rijk wil voor de periode tot 2010 per stadsgewest verstedelijkingsafspraken maken.

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding is een regeringsbeslissing van december 1998. De beleidsdoelstelling van de nota is erop gericht duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen, en vormt de basis voor de watertoets die het Besluit op de ruimtelijke ordening voor ruimtelijke plannen voorschrijft. In de nota wordt het stedelijk watersysteem als belangrijke drager voor stadslandschappen aangemerkt. Hierbij worden aan het stedelijk watersysteem ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden toegekend die de basis moeten vormen voor een hoogwaardig woon-, werk- en leefklimaat in de bebouwde kom en de directe leefomgeving. Met betrekking tot de stedelijke watersystemen gaat het om de volgende doelstellingen:

- verbinden van het netwerk van watersystemen met het groene netwerk ter verkrijging van ecologische verbindingen tussen stad en omliggend gebied
- minimaliseren van verontreinigingen zoals overstorten en diffuse verontreinigingen ter verkrijging van een goede kwaliteit van water en waterbodem
- het hemelwater niet meer direct afvoeren, maar vasthouden in het oppervlakte water, infiltreren in de bodem en/of gebruiken voor specifieke doeleinden
- zo veel mogelijk gesloten houden van waterkringlopen

Tegelijk met de Vierde Nota Waterhuishouding kondigde de regering de instelling van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw aan, met als taak een advies uit te brengen over de organisatie en inrichting van het waterbeheer in de 21e eeuw. Het advies van de commissie is als beleid overgenomen, met als speerpunten:

- meer aandacht voor water (bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen moeten gemeenten en waterschappen tijdig in overleg treden: de watertoets)
- niet afwentelen (een oplossing van een waterprobleem in het ene gebied mag niet leiden tot problemen elders)
- de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren'
- ruimte voor waterberging

4.2 Provincie en regio

Ontwikkelingsbeeld (Streekplan) Noord-Holland-Noord

Door provinciale staten van Noord-Holland is op 25 oktober 2004 het streekplan 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland-Noord' vastgesteld. In het streekplan is de locatie 'Sportlaan' gedefinieerd als bestaand stedelijk gebied. Hiervoor geldt een aantal algemene beleidslijnen waaraan bij de inrichting voldaan dient te worden.

Bij de inrichting van bestaand stedelijk gebied hanteert de provincie de volgende, voor het plangebied relevante, voorwaarden:

- niet alle open ruimten binnen het stedelijk gebied mogen bebouwd worden; wettelijk beschermde structuren moeten behouden blijven; ook open of blauwgroene ruimten die een belangrijke bijdrage leveren aan de stedenbouwkundige of cultuurhistorisch bepaalde structuur van het stedelijk gebied moeten bij de inpassing van nieuwe functies worden gerespecteerd; zo dient ook het karakter van

- villagebieden behouden te blijven; de Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) is als inspiratiebron hierbij een hulpmiddel
- plannen en initiatieven gericht op verandering van bestaande stedelijke functies worden beoordeeld aan de hand van de ruimtelijke situatie ter plaatse; behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied is daarbij uitgangspunt; een beeldkwaliteitplan wordt aanbevolen, in ieder geval bij projecten met meer dan 100 woningen
- binnen bestaand stedelijk gebied geldt het provinciaal locatiebeleid
- gemeenten moeten rekening houden met ecologische verbindingzones die in het stedelijk gebied lopen
- bij de (her)inrichting van het stedelijk gebied moeten gemeenten streven naar het beperken van negatieve invloeden op het oppervlaktewater- en het grondwatersysteem, zowel kwalitatief als kwantitatief; een functieverandering of herinrichting mag niet leiden tot een grotere aan- en afvoer van water
- de regelgeving voor veiligheid, geluid, geur en luchtkwaliteit moet in acht worden genomen
- de bouwhoogte van bebouwing is niet vastgelegd; wel moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met de afstand tot de contour in verband met de visuele effecten op het landelijk gebied

Afspraken over wonen in HAL-verband

Op verzoek van gemeenten heeft de provincie meer duidelijkheid gegeven over de bouwmogelijkheden na 2005. Voor de HAL-gemeenten betekent dit 2.200 extra woningen boven de reeds geplande locaties.

4.3 Gemeente

Stadsvisie 'Alkmaar, sterke stad in een grote regio'

In 1999 is in het kader van het ISV en het Grote Steden Beleid de Stadsvisie 'Alkmaar, sterke stad in een grote regio' opgesteld. In de stadsvisie wordt prioriteit gelegd bij een sterk centrum, vitale wijken en een moderne economie. Gevarieerd wonen, goede bereikbaarheid, goede omgevingskwaliteit, en duurzaamheid zijn hierbij uitgangspunt. Ten aanzien van wonen is hierbij ondermeer aangegeven dat:

- wervende woonmilieus aangeboden moeten worden voor alle Alkmaarders, dus ook voor de hogere inkomensgroepen
- bij nieuwbouw expliciet aandacht uit moet gaan naar kwaliteitseisen
- nieuwbouwplannen moeten voldoen aan de norm van aanpasbaar bouwen
- bij nieuwbouwplannen uitvoering moet worden gegeven aan de gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van duurzaam bouwen

Ten aanzien van het gevarieerd wonen zijn in de stadsvisie drie doelen gesteld, te weten:

- het ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardige nieuwbouwlocaties
- het benutten van ruimte binnen de bestaande stad voor herstructurering en woningbouw
- het realiseren van wervende woonmilieus en het behouden van een kwantitatief en kwalitatief voldoende kernvoorraad

Visie op wonen in Alkmaar 2002 - 2006

In de nota 'Visie op wonen in Alkmaar 2002 - 2006' (vastgesteld op 28 februari 2002) wordt vanuit de situatie in Alkmaar een visie gegeven op de wenselijke en mogelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen. De nota biedt tevens een kader van waaruit de gemeente haar opstelling bepaalt ten aanzien van ontwikkelingen in de stad. De nota is daarnaast uitgangspunt voor de vertaling van het door het Rijk gewenste beleid naar lokaal niveau en voor de samenwerking in regioverband.

Gestreefd wordt naar:

- realisatie van stedelijke woonmilieus op nieuw te ontwikkelen locaties
- geschiktheid van woningen voor mensen met fysieke belemmeringen
- duurzaam bouwen
- keuzevrijheid voor alle huishoudens in Alkmaar
- bevordering van doorstroming om zoveel mogelijk mensen in staat te stellen hun woonwensen te realiseren

In de nota hebben de voor de locatie 'Sportlaan' van belang zijnde buurten 'Oranjepark' en 'Burgemeesterskwartier' het woonmilieutype 'statisch wonen' meegekregen. Hierbij gaat het om gewilde buurten met voornamelijk koopwoningen van hoge prijs die nauwelijks bereikbaar zijn voor starters. De buurten hebben een relatief laag percentage woningen in de kernvoorraad. De voorraad bestaat vooral uit eengezinskoopwoningen. In de buurten is verder sprake van een toenemende vergrijzing. Voor ouderen zijn in de buurt nauwelijks geschikte doorstroombmogelijkheden aanwezig. In de nota wordt aangegeven dat deze woonmilieus behouden moeten blijven en waar mogelijk moeten worden versterkt. Voorgesteld wordt om in deze buurten verschillende locaties te ontwikkelen die mogelijkheden bieden voor appartementen in de koopsector (met name ook geschikt voor ouderen), appartementen in de huursector boven de huursubsidiegrens (met name ook geschikt voor ouderen), bijzondere woonvormen en woon-zorg combinaties. Gesteld wordt dat er met name behoefte is aan appartementen van tenminste 80 m². In de nota wordt de locatie van het AZ-stadion hierbij genoemd als potentiële ontwikkelingslocatie.

Werken aan huis, nota over beroeps- en bedrijfsmatig medegebruik van woningen

Naast de traditionele vrije beroepen is er in Alkmaar een toename waar te nemen van beroepen-aan-huis. In de nota 'Werken aan huis' (1997) wordt aangegeven dat het beroeps- en bedrijfsmatig medegebruik van woningen enerzijds stimulerend kan werken op de economische ontwikkeling, anderzijds het woongenot kan bederven en concurrentievervalsing met zich mee kan brengen. Om zorg te dragen voor een evenwicht tussen de positieve en negatieve effecten van werken-aan-huis zijn in de nota de volgende beleidsuitgangspunten opgesteld:

- bij een beroep-aan-huis dient de woonfunctie behouden te blijven
- de activiteit mag geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woonomgeving

Milieubeleidsplan 2001 - 2005

In het Milieubeleidsplan 2001 - 2005 (januari 2002) wordt ingezet op het formuleren van realistische en praktische doelstellingen die leiden naar een leefbaarder en duurzamer Alkmaar. Hierbij zijn ondermeer de volgende doelstellingen weergegeven:

- het toepassen van het Nationaal pakket Duurzame Stedenbouw als integratie van duurzame ontwikkeling in 100% van de ruimtelijke ontwikkelingsplannen
- het standaardiseren van duurzaam bouwen door onder andere een duurzaam bouwconvenant af te sluiten met bouwondernemers en andere externe partners
- het verbeteren van de belevingswaarde en de gebruikswaarde van het openbaar groen en het versterken van de milieukwaliteit van zowel groen als water door een goede ecologische structuur en hoge waterkwaliteit te realiseren
- het beperken van de totale hoeveelheid afval door het bevorderen van afvalscheiding en hergebruik

Kadernota Duurzaam Bouwen en aanvullende notitie 'Doelstellingen duurzaam bouwen en energiebesparing in het ISV-Ontwikkelingsprogramma'

In de Kadernota Duurzaam Bouwen (maart 1996) en de aanvullende notitie 'Doelstellingen duurzaam bouwen en energiebesparing in het ISV-Ontwikkelingsprogramma' (maart 2000) geeft de gemeente de doelstellingen weer inzake duurzaamheid. Deze doelstellingen zijn onder andere gerelateerd aan de eisen van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw en het Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw. Deze pakketten geven gestandaardiseerde maatregelen om de milieubelasting van wijken en buurten te reduceren, en de leefbaarheid te vergroten, waarbij de maatregelen zijn verdeeld over de aspecten water, natuur, verkeer, leefbaarheid en energie. In de kadernota en de aanvullende notitie is voor de herontwikkeling van stedelijk gebied een ambitieniveau neergelegd dat hoger is dan het 'basisniveau' uit de duurzaamheidspakketten.

Hoofdstuk 5 Stedenbouwkundig plan

5.1 Ruimtelijk concept

Hoofdstructuur

De orthogonale structuur van locatie 'Sportlaan' blijft gehandhaafd, met als randen de Sportlaan, de Prins Bernhardlaan en de Zandersweg, en daarbinnen het AZ-terrein (inclusief de locatie van het trainingsveld van voetbalvereniging 'Jong Holland') en de locaties van horecacentrum 'De Hertenkamp' en zwembad 'De Hout'. De Prins Bernhardlaan blijft voor de Sportlaan in de hoofdontsluiting voorzien, waarbij een in het groen 'verscholen' entree aan de Kennemerstraatweg uitgangspunt vormt. De groene entree benadrukt de landschappelijke relatie van locatie 'Sportlaan' met het stadsparkbos 'De Alkmaarderhout'. De locatie 'Sportlaan' ligt op de overgang tussen stad en park en wordt gezien als een rand van de Alkmaarderhout.

Het AZ-terrein en het trainingsveld van voetbalvereniging 'Jong Holland' zullen, overeenkomstig de Nota van uitgangspunten woningbouw Sportlaan (vastgesteld 29 november 2001), omgevormd worden tot woningbouwlocatie (woongebied 'De Hout'). Hier zullen na sloop van het stadion en verwijdering van de waterloop, 125 tot 150 woningen gerealiseerd worden in het hogere segment. Met de verplaatsing van AZ naar de locatie 'Kooimeer' wordt niet alleen de supportersdruk op de binnenstad van Alkmaar verminderd, er ontstaat binnen de ringweg ook een intensiveringmogelijkheid die aangewend kan worden voor de realisatie van een wervend stedelijk woonmilieu. Wonen op de locatie 'Sportlaan' betekent wonen in stedelijk groen in een gebied dat goed bereikbaar is. Toevoeging van een bijzonder woonmilieu draagt bij tot meer verscheidenheid in het Alkmaars stedelijk wonen, hetgeen een positieve bedrage betekent voor het totale stedelijke leefklimaat. Functiewijziging van stadion/sportvelden tot woongebied betekent ook een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en samenhang in de rand van de Alkmaarderhout. Voor de functiewijziging tot woongebied met 125 tot 150 woningen hoeft op basis van de Wet Milieubeheer en het Besluit Milieueffectrapportage geen milieueffectrapport vervaardigd te worden.

De locatie van horecacentrum 'De Hertenkamp' zal gehandhaafd blijven, waarbij na sloop van het AZ-stadion mogelijkheden worden geboden voor uitbreiding met zalen. De locatie van zwembad 'De Hout' blijft, afgezien van een voorstel om enkele bomen toe te voegen, ongewijzigd.

De functie van de Sportlaan (ontsluiting en parkeren) blijft gehandhaafd. Wel zal er op de Sportlaan een herinrichting plaatsvinden. Ook de functie van de Prins Bernhardlaan (deels fietspad, deels hoofdontsluiting) blijft ongewijzigd. De Zandersweg blijft als fietspad gehandhaafd, waarbij het begeleidende groen en de Zandersloot aangepast zullen worden.

> zie voor ruimtelijk concept kaarten 4 en 5, en plankaart

Deelgebieden

(I) Woongebied 'De Hout'

Woongebied 'De Hout' is opgezet als een compositie van losse woongebouwen, waarbij gestreefd wordt naar uitgifte aan een vereniging van eigenaren en een openbaar toegankelijke buitenruimte. De woonbebouwing en buitenruimte van dit collectief domein vormen één geheel, ruimtelijk en functioneel gekoppeld aan het stadsparkbos 'De Alkmaarderhout'. Het woongebied vormt hiermee het karakter van een parkdomein, vergelijkbaar met dat van een stadslandgoed, campus of parkgebonden villamilieu. Woongebied 'De Hout' vormt niet de grens van de Alkmaarderhout, maar ligt er als het ware middenin.

De in het parkdomein opgenomen woongebouwen kennen een afwisseling van drie en vier bouwlagen. Langs de Sportlaan bevinden zich drie in regelmaat geplaatste woongebouwen. Deze woongebouwen zijn geplaatst op een verdiepte garage. Aan de zijde van de Zandersweg/Zandersloot is er een verscheidenheid aan losse woongebouwen die, op één gebouw na, eveneens op een verdiepte parkeerplaats met plint zijn geplaatst. De onderste woonlaag is bij alle woongebouwen op een zelfde niveau gesitueerd; in verband met de toegankelijkheid van de woongebouwen op maximaal 80 cm boven maaiveld.

Aan alle zijden wordt het parkdomein duidelijk begrensd. Aan de westzijde is dit de Zandersloot die verlengd wordt tot aan het horecacentrum. Ter hoogte van begraafplaats 'St. Barbara' is hierbij tussen de Zandersloot en Zandersweg tevens een brede groenzone met afschermdende beplanting opgenomen. Aan de noordkant van het parkdomein markeert een laag hek de overgang met de bomen en struiken van de Prins Bernhardlaan. Langs de Sportlaan is er sprake van de drie in regelmaat geplaatste woongebouwen. Langs de zuidelijke rand, bij zwembad 'De Hout', vindt de afscheiding plaats door middel van een hoog hek met boombeplanting. Hierbij zijn enkele bomen voorzien op het zwembadterrein.

Het parkdomein kent drie toegangen. Hierbij gaat het om een toegang aan de Sportlaanzijde, een toegang aan de kant van de Prins Bernhardlaan en om een toegang bij de Zandersweg. De toegang bij de Zandersweg wordt gevormd door een brug over de Zandersloot. Door de toegangen duidelijk vorm te geven, wordt expliciet gemaakt dat een collectief domein wordt betreden. De toegangen zijn, via een verhard (natuursteen) en openbaar toegankelijk pad door het parkdomein, met elkaar verbonden. Alle woningentrees zijn aan deze voetgangersverbinding gekoppeld.

In het parkdomein bevinden zich geen parkeerplaatsen op maaiveldniveau. De parkeerplaatsen liggen verdiept onder de woongebouwen, of geheel ondergronds. In totaal gaat het om vier parkeergarages, waarvan drie met een inrit aan de Sportlaan. De vierde garage ligt onder de noordelijkste woongebouwen en is vanaf de Sportlaan bereikbaar via een circa 80 m lange toerit aan de oostzijde van het parkdomein. De ruimte tussen de woongebouwen is primair op de voetganger gericht en bestaat uit een licht glooiend terrein waaraan twee boomgroepen toegevoegd worden. Verharding wordt hier zo min mogelijk toegepast. Bij de boomgroepen gaat het om beuken die tot een enorme maat zullen uitgroeien. De beuken worden dicht bij elkaar geplant (circa 4 m) waardoor een grote, dichte kroon ontstaat. De twee boomgroepen zijn zo gesitueerd dat er één ruimtelijk beeld ontstaat van bebouwing en groen. Pergola's zorgen hierbij als tuinelement voor de verbinding tussen de woongebouwen.

Elk woongebouw heeft een ruime entreehal. Per portiek worden soms één, meestal twee of drie, maar maximaal vier woningen ontsloten. Naast een ruime entreehal bevindt zich op de begane grond een berging voor fietsen. De bergingen bevinden zich onder het blok of in de woningen zelf. Alle woongebouwen zijn voorzien van liften die, in het geval van parkeergarages, direct gekoppeld zijn aan de garages. In de woongebouwen heeft elke woning tenminste één inpandig balkon. De balkons hebben een omvang van circa 10% van het woonoppervlak. Balkons, erkers en luifels mogen maximaal 1 m buiten de bebouwingscontouren uitsteken. De woningen in de woongebouwen betreffen voor het merendeel hoekwoningen. Deze worden gekenmerkt door een gunstige lichttoetreding. De afvalopslag wordt meegenomen in het ontwerp.

De woongebouwen staan gezamenlijk in een parkachtig milieu, waarbij de buitenruimte een collectief karakter heeft. De gebouwen, de vormgeving van de buitenruimte (inclusief de brug over de Zandersloot) en de beplanting vormen een onlosmakelijk geheel van het parkdomein en moeten architectonisch en landschappelijk in samenhang worden gezien. De architectuur moet een eigentijdse uitstraling hebben. Voorgesteld wordt om een palet van verschillende materialen te gebruiken om een rijk gevelbeeld mogelijk te maken. Er valt te denken aan combinaties van materialen zoals zink en hout, en staal en glas. De

detaillering van de gebouwen zou hierbij een vanzelfsprekende terughoudendheid moeten hebben. De gebouwen zijn onderling familie van elkaar. Dit gebeurt niet zozeer doordat de gebouwen precies eender zijn, maar door een eenheid van verschillen na te streven op het gebied van materiaal en detaillering.

(II) Locatie horecacentrum 'De Hertenkamp'

De locatie van horecacentrum 'De Hertenkamp', in de oksel van de Prins Bernhardlaan en de Zandersweg, wordt uitgebreid. Door sloop van het AZ-stadion ontstaat ruimte om het horecacentrum met zalen uit te breiden. De zalenuitbreiding zal in samenhang gezien worden met het bestaande karakteristieke gebouw van het horecacentrum en zal met een ronde hoek aansluiten op de nieuwbouw van het woongebied.

(III) Locatie zwembad 'De Hout'

De locatie van zwembad 'De Hout' wordt niet gewijzigd. Wel wordt voorgesteld om op het zwembadterrein langs de noordelijke rand vier bomen op te nemen, waardoor langs de gehele erfafscheiding met het woongebied sprake is van boombeplanting langs een hoog hek.

(IV) Sportlaan

De inrichting van de Sportlaan wordt veranderd. Om van de Sportlaan, als entree tot het woongebied 'De Hout' en als schakel tussen bebouwing en de Alkmaarderhout, een mooie laan met middenberm te kunnen maken, worden bomen bij geplant. Tussen de bestaande rijen bomen worden steeds vier rijen nieuwe kastanjes aangeplant. Deze bomen zullen in ongeveer 20 tot 25 jaar uitgroeien tot een kroonvang van circa 10 m. In de loop van de jaren zullen de bestaande kastanjes plaats maken voor de doorgroei van de jongere. De dubbele rij oude kastanjes maakt dan plaats voor weer nieuwe exemplaren, in het ritme van de eerder geplante vier rijen kastanjes. Uiteindelijk zullen alle nieuwe kastanjes uitgroeien tot een eindbeeld waarbij er in het midden van de Sportlaan meer bomen staan dan aan de rand daarvan. Hierdoor ontstaat er een spel van licht en donker, waarbij de middenberm schaduwrijker is dan de randen. Door de nieuwe bomen en door de toegangen tot de verdiepte garages onder de woongebouwen zal een aantal van de nu aanwezige parkeerplaatsen op de vier rijen haaksparkeren komen te vervallen. De Sportlaan behoudt echter zijn parkeerfunctie.

(V) Prins Bernhardlaan

Ter hoogte van woongebied 'De Hout' wordt de dichte begroeiing langs de Prins Bernhardlaan aan de zuidzijde van het fietspad (beperkt) uitgedund. Door uitdunning van de over het pad heen groeiende beplanting wordt het woongebied 'De Hout' meer betrokken bij het stadsparkbos 'De Alkmaarderhout' en is vanuit het woongebied toezicht op het fietspad mogelijk. Tevens is hierdoor het fietspad, en dus ook het woongebied, voor hulpdiensten beter toegankelijk. Het autotoegankelijke deel van de Prins Bernhardlaan wordt vooralsnog niet aangepast.

(VI) Zandersweg/Zandersloot

De Zandersloot wordt ter hoogte van de paddenpoelen verdubbeld waardoor een eilandje ontstaat waarop de natuur haar gang kan gaan. Dit eiland vormt een nieuwe schakel in de ecologische verbinding tussen het Heilooërbos en de waterpartij van stadsboerderij 'De Hout' via de ten zuiden van begraafplaats 'St. Barbara' gesitueerde paddenpoelen. De ecologische structuur wordt hierdoor versterkt. Om de overstap van eiland naar paddenpoel (kruising met fietspad) te vergemakkelijken, zal de Zandersloot hier op enkele plaatsen met natuurvriendelijke oevers worden uitgevoerd.

De Zandersloot wordt ten noorden van de verdubbeling verder doorgetrokken tot aan horecacentrum 'De Hertenkamp'. Daar vandaan wordt het water vervolgens verder afgevoerd via de bestaande duiker richting de waterpartij van stadsboerderij 'De Hout'. Met het bovengronds brengen van dit deel van de Zandersloot komt de huidige duiker langs de Zandersweg grotendeels te vervallen, hetgeen de kwaliteit van het water en het ecologisch functioneren van de Zandersloot en directe omgeving ten goede komt. Door het ter hoogte van de begraafplaats bovengronds brengen van de Zandersloot en het opnemen van een ruime groene zone tussen sloot en Zandersweg, is er plaats voor afschermdende beplanting. De Zandersweg komt hier op ruime afstand van de nieuwe woonbebouwing te liggen: minimaal 37 m, maar overwegend 40 tot 50 m.

Door de Zandersloot op ruime afstand van de Zandersweg te situeren, tegen de nieuwe woonbebouwing aan, ontstaat een duidelijke, natuurlijke begrenzing van woongebied 'De Hout'. De aanwezigheid van water dicht bij de woonbebouwing vormt hierbij een extra ruimtelijke kwaliteit. Aanpassing van de Zandersloot en het groen langs de Zandersweg leidt tevens tot een aantrekkelijker fietsroute over de Zandersweg.

Ten zuiden van de verdubbeling van de Zandersloot wordt de Zandersweg door middel van een brug voor langzaam verkeer verbonden met woongebied 'De Hout'.

5.2 Wonen, werken en voorzieningen

Wonen

In het plan zijn woningen opgenomen, alle gesitueerd in woongebied 'De Hout'. Het betreft gestapelde woningbouw (woongebouwen). In totaal zullen er, afhankelijk van de uiteindelijk te realiseren woningplattegronden en maatvoeringen, 125 tot 150 woningen in het gebied gerealiseerd worden. Bij 125 woningen bedraagt de gemiddelde bruto-omvang van de woningen 165 m²; bij 150 woningen is dit 130 m². Het betreft alle koopwoningen in het duurdere segment.

Met de realisatie op de locatie 'Sportlaan' van duurdere koopappartementen in stedelijk groen en met een goede bereikbaarheid, wordt een attractief stedelijk woonmilieu aan Alkmaar toegevoegd. De nieuwe woonbebouwing past uitstekend binnen het woonmilieutype van de buurten 'Oranjepark' en 'Burgemeesterskwartier'. Het 'statig wonen' wordt hierdoor versterkt. Beide buurten zijn erg gewild, maar hebben een relatief laag percentage woningen in de kernvoorraad. In deze buurten is bovendien sprake van een toenemende vergrijzing, waarbij in de buurt nauwelijks geschikte doorstroombmogelijkheden zijn. Door toevoeging van luxueuze koopappartementen die met name ook geschikt zijn voor ouderen, kan in de buurten 'Oranjepark' en 'Burgemeesterskwartier' beter aan de vraag worden voldaan. De nieuwe woningen zullen voldoen aan de gemeentelijke norm van aanpasbaar bouwen. De woongebouwen worden alle voorzien van een lift. Bijzondere woonvormen en/of woon-zorgcombinaties worden niet gerealiseerd.

Door voldoende afstand in acht te nemen (45 m) tussen de nieuwe woongebouwen en begraafplaats 'St. Barbara' en door langs de Zandersweg ruimte op te nemen voor afschermdende beplanting, is in het plan rekening gehouden met privacy van zowel nieuwe bewoners als bezoekers van de begraafplaats. Er is geen sprake van direct zicht vanuit de woningen op de begraafplaats of omgekeerd.

> zie voor wonen kaart 6

Werken

In het plan zijn geen specifieke locaties voor bedrijven of kantoren opgenomen. Wel zal het mogelijk moeten zijn om een deel van de woonruimte (tot maximaal 30% van het vloeroppervlak) te benutten voor een aan-huis-verbonden beroep. Dit mag niet leiden tot een verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate waarin het woonklimaat onevenredig wordt aangetast.

Voorzieningen

In het plan zijn voor voorzieningen geen nieuwe locaties opgenomen. Wel is er in het plan rekening gehouden met een uitbreiding van horecacentrum 'De Hertenkamp'. Hierbij gaat het om zalenuitbreiding. Het horecacentrum zal zich hierdoor verder als recreatieve instelling kunnen ontwikkelen met een bij het woongebied passende horecafunctie met zalenverhuur. Voor parkeergelegenheid is het horecacentrum aangewezen op de parkeervoorziening langs de Wilhelminalaan.

> zie voor voorzieningen kaart 7

5.3 Verkeer

Autoverkeer

Ontsluiting

In het plan zijn geen wijzigingen in de auto-ontsluitingsstructuur opgenomen. De Sportlaan en Prins Bernhardlaan behouden hun ontsluitende functie. De aantakking van het Supporterslaantje op de Sportlaan blijft gehandhaafd. Horecacentrum 'De Hertenkamp' blijft voor het autoverkeer afhankelijk van de Wilhelminalaan.

Woongebied 'De Hout' is, met uitzondering van hulpdiensten en onderhoudsverkeer, niet voor het autoverkeer toegankelijk. De onder de woongebouwen gesitueerde parkeerplaatsen zijn via de Sportlaan ontsloten, waarvan de noordelijkste via een circa 80 m lange toerit aan de oostzijde van het parkdomein.

Een uitzondering vormt de ontsluiting van de ondergrondse parkeervoorziening van het bouwblok dat is gelegen nabij het horecacentrum De Hertenkamp. Deze parkeervoorziening wordt bovengronds door het woongebied heen ontsloten. Grote voordeel hiervan is dat daarmee tevens wordt voorzien in een goede ontsluitingsroute voor de hulpdiensten. De oorspronkelijk bedoelde calamiteitenroute over de Prins Bernhardlaan wordt hiermee ontzien.

> zie voor ontsluitingsstructuur kaart 8

Parkeren

De Sportlaan behoudt zijn parkeefunctie voor zwembad 'De Hout', Drafcentrum Alkmaar (inclusief de aldaar gelegen sportverenigingen) en tenniscomplex 'De Hout'. In het plan wordt voor de Sportlaan uitgegaan van vier rijen haaksparkeren. Het parkeren op de Sportlaan is deels ook bedoeld voor woongebied 'De Hout'. Uitgegaan wordt van een parkeernorm voor alle woningen van minimaal 1,75 parkeerplaats per woning, met per woning minimaal 1,5 parkeerplaats op eigen terrein. Het parkeren op eigen terrein vindt plaats verdiept onder de woongebouwen en/of geheel ondergronds. Parkeergelegenheid voor bezoekers zal worden gerealiseerd aan de Sportlaan.

Horecacentrum 'De Hertenkamp' en begraafplaats 'St. Barbara' zijn voor het autobezzoek aangewezen op de parkeervoorziening langs de Wilhelminalaan.

Voor het autotoegankelijke deel van de Prins Bernhardlaan zal het parkeerverbod gehandhaafd blijven.

> zie voor parkeren kaart 9

Snelheid

De voor het autoverkeer toegankelijke wegen behouden in het kader van 'duurzaam veilig' hun 30 km/uur-status. De Sportlaan en het autotoegankelijke deel van de Prins Bernhardlaan zijn dan ook afgestemd op de verblijfsfunctie en op de ontsluiting van de aangrenzende gronden.

Langzaam verkeer

Fiets

In het plan zijn de fietspaden Zandersweg en Prins Bernhardlaan in ongewijzigde vorm opgenomen. Het begeleidend groen/water, is daarentegen wel veranderd. Zo wordt ter hoogte van woongebied 'De Hout' de dichte begroeiing langs de Prins Bernhardlaan aan de zuidzijde van het fietspad beperkt uitgedund. In combinatie met de nabije gelegen woningen (zicht) ontstaat hierdoor een sociaal veiliger route. De nabijheid van woningen heeft ook een gunstige werking op de doorgaande fietsroute over de Zandersweg. Het deels verbreden en geheel bovengronds brengen van de Zandersloot, en het aanpassen van het groen dragen hier bovendien bij tot een aantrekkelijker (recreatieve) fietsroute.

> zie voor fietsverkeer kaart 10

Nieuwe fietsverbindingen zijn in het plan niet opgenomen. Bij de brug over de Zandersloot wordt echter wel rekening gehouden met een eventuele toekomstige fietsverbinding direct ten zuiden van de locatie van zwembad 'De Hout' tussen de Zandersweg en Sportlaan.

Voetganger

In het plan is de Sportlaan aan de zijde van woongebied 'De Hout' voorzien van een 2 m breed trottoir met tegelverharding. Het trottoir geeft aansluiting op een pad door het collectief domein van het woongebied. Het pad door het collectief domein (openbaar toegankelijk) verbindt de Sportlaan met de Prins Bernhardlaan en de Zandersweg. Het pad is verhard, circa 4 m breed, verlicht en primair bedoeld voor voetgangers. Alle woningen in het woongebied zijn via dit pad ontsloten. Nabij de Beatrixlaan is het pad aangesloten op de Zandersweg via een brug voor langzaam verkeer over de Zandersloot.

De ligging van de brug zal dusdanig moeten zijn dat geen rechte lijn ontstaat met de Beatrixlaan. Er moet als ware sprake zijn van een bajonetvorm (zie ook kaart 11). Verder zal bij het bepalen van de definitieve ligging het behoud van zoveel mogelijk groen als uitgangspunt gelden. Om die reden is op de plankaart de definitieve ligging nog niet bepaald.

Het ontwerp van de brug zal in samenhang gezien worden met de vormgeving van buitenruimte en gebouwen in woongebied 'De Hout'. Onder de brug zal een voorziening voor faunapassage getroffen worden.

De voetpaden in het autotoegankelijke deel van de Prins Bernhardlaan zijn in ongewijzigde vorm in het plan opgenomen.

> zie voor voetpaden kaart 11

Openbaar vervoer

Alle woningen en voorzieningen liggen binnen een straal van 400 m (loopafstand) van bushalte 'Vierstaten' aan de Kennemerstraatweg. Deze halte wordt frequent aangedaan door zowel stads- als streekbussen die zorgen voor rechtstreekse verbindingen met onder andere het Medisch Centrum Alkmaar en het Alkmaarse centrum en NS-station. De op de kruising Sportlaan - Prins Bernhardlaan aanwezige in- en uitstapgelegenheid voor busvervoer blijft met het oog op de aanwezigheid van Drafcentrum Alkmaar gehandhaafd.

> zie voor openbaar vervoer kaart 12

5.4 Groen, water en natuur

Groen

Het collectief domein van woongebied 'De Hout' wordt gevormd door een parkachtig, licht glooiend terrein met twee boomgroepen. De boomgroepen bestaan uit beuken die op circa 4 m afstand van elkaar geplaatst zijn. Verharding wordt in het collectief domein zo min mogelijk toegepast. Boombeplanting is verder in het woongebied opgenomen langs de afscheiding met de zwembadlocatie. Hierbij zijn ook vier bomen voorzien op het zwembadterrein. Hoewel collectieve tuinen uitgangspunt zijn, is op enkele plekken in het woongebied het realiseren van private tuinen mogelijk.

Ter verkrijging van een mooie laan met middenberm zijn er in het plan tussen de bestaande bomenrijen aan de Sportlaan vier rijen nieuwe kastanjes opgenomen.

Voor de Prins Bernhardlaan wordt uitgegaan van stinzenbosbegroeiing. Hierbij gaat het om bestaand groen als onderdeel van stadsparkbos 'De Alkmaarderhout'. Ter hoogte van woongebied 'De Hout' wordt de dichte begroeiing langs de Prins Bernhardlaan aan de zuidzijde van het fietspad beperkt uitgedund (uitdunning van de over het pad heen groeiende beplanting).

In het plan wordt uitgegaan van het bovengronds doortrekken en deels verdubbelen van de Zandersloot. Ter hoogte van de paddenpoelen is door verdubbeling van de Zandersloot sprake van een eilandje waar de natuur haar gang kan gaan. Ter hoogte van de begraafplaats 'St. Barbara' is in het plan een groene zone tussen de sloot en Zandersweg opgenomen. Beplanting zorgt hier voor afscherming van de begraafplaats en het woongebied. De bestaande bomen langs de Zandersweg, onderdeel van het stadsparkbos 'De Alkmaarderhout', zijn in het plan opgenomen.

Bij het bepalen van de definitieve ligging van de brug over de Zandersloot zal het behoud van zoveel mogelijk groen mede als uitgangspunt gelden. Om die reden is op de plankaart de definitieve ligging nog niet bepaald.

Om diezelfde reden, namelijk om een zo goed mogelijke inrichting te krijgen van water en groen met zo veel mogelijk behoud van bestaande waarden, is in de voorschriften bepaald dat gronden met de bestemming 'Groengebied' tevens zijn bedoeld voor water, en dat gronden met de bestemming 'Water' tevens zijn bedoeld voor water, oeverstroken en groenvoorzieningen. Wel is de inrichting van water en groen op hoofdlijnen bepaald. Deze inrichting is op kaart 13 en 14 en ook op de plankaart aangegeven.

> zie voor groen kaart 13

Water

In het plan is de Zandersloot noordwaarts doorgetrokken tot aan het horecacentrum 'De Hertenkamp', waar vandaan het water via een bestaande duiker wordt afgevoerd naar de waterpartij bij stadsboerderij 'De Hout'. Ter hoogte van de paddenpoelen is sprake van een verdubbeling van de Zandersloot. Andere waterlopen/-partijen zijn in het plan niet opgenomen. De oostelijke arm van de Zandersloot, de waterloop door het huidige AZ-terrein, is komen te vervallen.

Bij het bepalen van de definitieve ligging van de brug over de Zandersloot zal het behoud van zoveel mogelijk groen mede als uitgangspunt gelden. Om die reden is op de plankaart de definitieve ligging nog niet bepaald.

Om diezelfde reden, namelijk om een zo goed mogelijke inrichting te krijgen van water en groen met zo veel mogelijk behoud van bestaande waarden, is in de voorschriften bepaald dat gronden met de bestemming 'Groengebied' tevens zijn bedoeld voor water, en dat gronden met de bestemming 'Water' tevens zijn bedoeld voor water, oeverstroken en groenvoorzieningen. Wel is de inrichting van water en groen op hoofdlijnen bepaald. Deze is op kaart 13 en 14 en ook op de plankaart aangegeven.

> zie voor water kaart 14

Natuur

Het eilandje in de verdubbelde Zandersloot vormt een nieuwe schakel in de ecologische verbinding tussen het Heilooërbos en de waterpartij van stadsboerderij 'De Hout' via de ten zuiden van begraafplaats 'St. Barbara' gesitueerde paddenpoelen. De natuur mag hier haar gang gaan. Om de overstap van eiland naar paddenpoel (kruising met fietspad) te vergemakkelijken, heeft de Zandersloot ter hoogte van de paddenpoelen op enkele plaatsen natuurvriendelijke oevers. Onder de in het plan opgenomen brug over de Zandersloot zal een voorziening getroffen worden om faunapassage mogelijk te maken. De bestaande beplanting rond de brug over de Zandersloot en langs de Prins Bernhardlaan wordt zoveel mogelijk gehandhaafd.

Met het tot aan het horecacentrum 'De Hertenkamp' geheel bovengronds brengen van het water van de Zandersloot neemt de waterkwaliteit en het ecologisch functioneren van de Zandersloot en directe omgeving toe.

> zie voor natuur kaart 13

Overeenkomstig de huidige wetgeving is voor de aangetroffen beschermde vogelmelk, gewone pad, huisspitsmuis en rosse woelmuis (zogenaamde tabel 1 soorten) bij sloop- en bouwactiviteiten geen ontheffing nodig. Gelet op de 'zorgplicht' bestaat er ten aanzien van het omgaan met deze soorten wel een aantal richtlijnen/adviezen. Voor de vleermuizen (laatvlieger, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis) ligt het anders. De aangetroffen soorten zijn strikt beschermd (tabel 3 soorten). Bij de beoordeling van aanvragen tot ontheffing wordt hierbij door het Ministerie van LNV een 'uitgebreide toets' gehanteerd. Of een ontheffing nodig is, hangt er van af of het alleen om foeragerende (voedselzoekende) dieren gaat of dat er echt verblijfplaatsen van dieren zijn. Nader onderzoek zal dit moeten uitwijzen. Ten behoeve van de voorgenomen sloop van opstallen, noodzakelijk om de planontwikkeling mogelijk te maken, zal er in elk geval een ontheffing worden aangevraagd. Daarbij wordt vanwege het tijdsaspect uitgegaan van een mogelijk verblijf van vleermuizen. Ten behoeve van de ontwikkeling zullen er bomen moeten verdwijnen. De ruige dwergvleermuis (overwintert in bomen, vleermuiskasten en soms in gebouwen) is dan een soort om alert op te zijn. In het geval dat er verblijven zijn in opstallen en/of in bomen die niet gespaard (kunnen) blijven, is ontheffing nodig.

Concreet gaat het bij de beschermde flora en fauna om de volgende conclusies/aanbevelingen:

- vogelmelk: geen ontheffing nodig; advies: verplanten naar elders in het stadsparkbos 'De Alkmaarderhout'
- gewone pad: geen ontheffing nodig; advies: werkzaamheden ten aanzien van water (oevers, demping) uitvoeren buiten voortplantingsseizoen (dus niet in periode 'februari-mei'), in verband met slootleven, in zijn algemeenheid bij voorkeur in de periode 'half augustus - eind oktober'
- muizen: geen ontheffing nodig; geen aanvullende maatregelen

vleermuizen: indien alleen foeragerend, geen ontheffing nodig; in geval van verblijfplaatsen, wel ontheffing nodig; advies: onderzoek naar vleermuisverblijven in opstallen en te rooien bomen

Het eventueel verwijderen van bomen en/of beplanting moet zoveel mogelijk buiten het broedseizoen (15 maart - 15 juli) plaatsvinden.

5.5 Milieu

Duurzaamheid

Bij de uitwerking van het plan voor de locatie 'Sportlaan' spelen de aspecten van duurzaam bouwen een rol. Duurzaam bouwen staat voor een aanpak waarbij in alle fasen van het bouwproces rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het milieu. Duurzaam bouwen is gericht op het minimaliseren van negatieve milieueffecten en op het leveren van een positieve bijdrage aan een duurzaam en aantrekkelijk leefmilieu. Milieumaatregelen zoals voorgesteld in de Kadernota Duurzaam Bouwen en de aanvullende notitie 'Doelstellingen duurzaam bouwen en energiebesparing in het ISV-Ontwikkelingsprogramma' zullen bij de uitwerking van het plan worden toegepast.

Energiebesparing vormt bij duurzaam bouwen een belangrijk item. De compacte bouwvorm in woongebied 'De Hout' en het feit dat grotendeels hoekwoningen van toepassing zijn (gunstige lichttoetreding), hebben een positieve uitwerking op het gebied van energiebesparing. Maatregelen om gebruik te maken van actieve zonne-energie worden overwogen. Daken en gevelvlakken zullen dan geschikt moeten zijn voor zonne-energiesystemen. Voor de woningen wordt gestreefd naar een 30% lagere energie-prestatiecoëfficiënt (EPC-waarde van 0,7) dan vereist in het bouwbesluit. Op locatieniveau wordt als uitgangspunt een EPL(energie-prestatie-locatie)-waarde van 7,5 aangehouden met een streefwaarde van 8,0. Te nemen maatregelen worden in het ontwerpproces van de woningen vastgelegd.

Ook waterbesparing vormt een belangrijk aspect van duurzaam bouwen. In het plan is uitgegaan van een duurzaam watersysteem. Door in woongebied 'De Hout' het parkeren niet op maaiveld te laten plaatsvinden en door in het collectief domein de verharding te beperken, kan bewerkstelligd worden dat zo min mogelijk schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie. Dit heeft een positief effect op de kwaliteit van het oppervlaktewater, terwijl ook verdroging kan worden voorkomen. Om watergebruik in de woningen te beperken, zullen bij de nieuwbouw zo veel mogelijk waterbesparende voorzieningen worden geïnstalleerd. Te nemen maatregelen worden in het ontwerpproces van de woningen vastgelegd.

Hinderaspecten

Geluid

Industrielawaai

Voor het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek verricht (Akoestisch Onderzoek Ontwikkeling locatie Sportlaan te Alkmaar, DHV Milieu en Infrastructuur BV, juli 2002 met kenmerk ML-TB20020599 versie 2). Voor nadere informatie over de gehanteerde uitgangspunten en de gehanteerde aannames wordt naar dit onderzoek verwezen. Uit het onderzoek blijkt dat zwembad 'De Hout', horecacentrum 'De Hertenkamp' en Drafcentrum Alkmaar relevante geluidsoverschrijdingen van de grenswaarden uit het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer op de nieuwe woningen kunnen veroorzaken. Dit geldt niet voor tenniscomplex 'De Hout'; de bestaande bebouwing is hier maatgevend.

Zwembad 'De Hout'

In de avondperiode kan zwembad 'De Hout' een geluidsoverschrijding op de nieuwe woningen veroorzaken van circa 3 dB(A). De avondperiode is hierbij bepalend voor deze overschrijding. Door de luchtbehandelingskasten op het dak van het zwembad af te schermen kan naar verwachting voldaan worden aan de normen van het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer.

Horecacentrum 'De Hertenkamp'

Door M+P Raadgevende ingenieurs BV zijn op 7 november 2005 geluidsmetingen gedaan bij horecacentrum 'de Hertenkamp'. De metingen zijn uitgevoerd in verband met de voorgenomen ontwikkeling. Naast de geluidsmetingen is tevens de geluidsemisatie gemeten van de technische installatie op het dak van het horecacentrum. Ten einde te voorkomen dat het horecacentrum door de nieuwbouwwoningen wordt geconfronteerd met een lager toelaatbaar muziekniveau, wordt geadviseerd de naar de horeca toegekeerde gevel van de nieuwbouwwoningen als dove gevel uit te voeren, of een afstand tot de zuidoost-gevel van het horecacentrum in acht te nemen van 10 meter. Aan dat laatste wordt minimaal voldaan. Wat betreft de technische installatie is gebleken dat het geluidsniveau bij nieuwbouw op 5 meter afstand vanwege de ventilatoren ongeveer 45 dB(A) zal bedragen en vanwege de keukenafzuiging ongeveer 50 dB(A). door technische voorzieningen zijn deze niveaus terug te brengen tot de wettelijke grenswaarden van 40dB(A).

Drafcentrum Alkmaar

Voor Drafcentrum Alkmaar geldt dat voldaan moet worden aan de (geluids)eisen van het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer. Uit onderzoek dat is gedaan door M+P Raadgevende ingenieurs BV (12 maart 2006) is gebleken dat er, met name vanwege de straffactor in verband met de muziek, thans sprake is van een aanzienlijke overschrijding van de grenswaarde voor de equivalente geluidsbelasting.

Zolang het niveau vanwege de muziek niet met 4 dB(A) en het niveau vanwege commentaar niet met minimaal 8dB(A) zijn teruggebracht, zijn voorzieningen bij de nieuwbouwwoningen nodig om te voldoen aan het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer.

Gezien de grote overschrijding van 17 dB(A), zijn bij alle zuidoost- en zuidwest-gevels van de nieuwbouwwoningen aan de gevel gekoppelde schermen (voorzetgevels) nodig. Eventueel kan ook worden gekozen voor 'dove' gevels, zij het dat er dan nadere eisen nodig zijn op grond van het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer.

Momenteel vindt overleg plaats met vertegenwoordigers van het drafcentrum om te bekijken of de installatie zodanig kan worden aangepast dat de hierboven genoemde reducties van het muziek- en commentaarniveau worden verkregen. In het kader van de bouwvergunningprocedure kan worden getoetst of de hierboven genoemde voorzieningen aan de gevels van woningen nog nodig zullen zijn.

Wegverkeerslawaai

Door M+P Raadgevende ingenieurs BV is ten behoeve van het bestemmingsplan de geluidsbelasting bij de nieuwe woningbouw vanwege wegverkeer bepaald (Ontwikkeling woningbouwlocatie Sportlaan te Alkmaar, geluidsbelasting wegverkeer, december 2005). Om de voorgenomen woningbouw te kunnen realiseren zijn hogere waarden van maximaal 51 dB(A) en 53 dB(A) benodigd. Dit geldt voor de woningen in het westelijke deel van woongebied 'De Hout' die vanwege de Heilooër Tolweg (ringweg) een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ondervinden. De maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt overigens nergens overschreden. De geluidsbelasting bij de nieuwe woningbouw vanwege het wegverkeer over de Kennemerstraatweg bedraagt maximaal 49 dB(A); vanwege de Prinses Julianalaan maximaal 47 dB(A). De voorkeursgrenswaarde wordt hier nergens overschreden. De geluidsbelasting vanwege de Sportlaan bedraagt bij de zuidelijke woongebouwen in het nieuwe woongebied maximaal 47 dB(A). Vanwege de Wilhelminalaan blijft de geluidsbelasting overal onder de 30 dB(A). De gebruikelijke toetsingswaarde is 50 dB(A).

Geur

In het plan is met de situering van de woonfunctie rekening gehouden met de voorkeursafstanden voor geur uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' met betrekking tot zwembad 'De Hout' (10 m) en de buiten het plangebied gelegen brandstofverkooppunt aan de Kennemerstraatweg (30 m) en Drafcentrum Alkmaar (50 m). Horecacentrum 'De Hertenkamp' ligt echter binnen de voorkeursafstand geur die voor restaurants van toepassing is: 30 m. De bakdampafvoer van horecacentrum 'De Hertenkamp' kan hierbij geurhinder voor de nieuwe woonbebouwing veroorzaken. Door het toepassen van een koolfilterinstallatie kan naar verwachting geurhinder worden voorkomen, dan wel in voldoende mate worden beperkt.

Licht

In de nabijheid van het nieuwe woongebied hebben tenniscomplex 'De Hout' en Drafcentrum Alkmaar (inclusief de aldaar gevestigde voetbalvereniging) een lichtuitstraling. Deze voorzieningen voldoen in de bestaande situatie aan de lichtvoorschriften van het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer. Omdat de nieuwbouw op een grotere afstand van het tenniscomplex en het drafcentrum ligt dan de bestaande bebouwing zal bij naleving van de lichtvoorschriften voor de nieuwbouw geen sprake zijn van lichthinder.

Lucht

Door M+P Raadgevende ingenieurs BV is onderzoek gedaan naar de toekomstige luchtkwaliteit in het plangebied (Ontwikkeling woningbouwlocatie Sportlaan te Alkmaar, onderzoek luchtkwaliteit, maart 2006).

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat in de toekomstige situatie (2010) de grenswaarde voor de 24-uurgemiddelde waarde voor PM10 voor de Heilooër Tolweg en de Kennemerstraatweg vaker wordt overschreden dan de toegestane 35 keer per jaar. Echter, na toepassing van de vaste aftrek van 6 dagen wordt voor de Kennemerstraatweg wel aan alle grenswaarden voldaan. Op 15 meter afstand van de weg-as van de Heilooër Tolweg is het aantal overschrijdingsdagen nog juist hoger dan 35 dagen, op 20 m afstand wordt wel aan de grenswaarden voldaan. De nieuwe woonbebouwing ligt op ruim 350 m afstand van de weg en bovendien is er sprake van afschermende bebouwing tussen de nieuwe woongebouwen en de weg. De bijdrage van de vervoersbewegingen vanwege de nieuwe woonbebouwing op de luchtkwaliteit ter plekke is verwaarloosbaar. Voor de overige stoffen wordt, rekening houdend met de nieuwe normen voor CO en benzeen, voldaan aan de gestelde grenswaarden. In het onderzoek wordt dan ook geconcludeerd dat er vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmering is om tot woningbouwontwikkeling van locatie 'Sportlaan' over te gaan.

Afvalzorg

Voor de woongebouwen wordt uitgegaan van 1.100 liter verzamelcontainers per gebouw. De afvalopslag vindt in pandig plaats, waarbij, overeenkomstig gestapelde bouw elders in Alkmaar, geen scheiding plaats vindt tussen GFT- en restafval. De verzamelcontainers moeten op de Sportlaan aangeboden worden. Voor het zwembad 'De Hout' en horecacentrum 'De Hertenkamp' zijn bedrijfsafvalregelingen van toepassing.

5.6 Cultuurhistorische waarden

Historische en geografische waarden

De Prins Bernhardlaan en het in het plan gelegen deel van de Zandersweg/Zandersloot (inclusief horecacentrum 'De Hertenkamp') behoren tot het gebied dat op grond van de Monumentenwet 1988 naar verwachting in 2006 zal worden aangewezen als beschermd stadsgezicht (Beschermd Stadsgezicht Westerhoutkwartier). Aanpassingen van de Prins Bernhardlaan, de Zandersweg/Zandersloot en het horecacentrum worden in nauw overleg met de gemeentelijke afdeling Monumentenzorg en Archeologie worden uitgevoerd.

Architectuurhistorische waarden

In het plan is met de lokalisering van de woongebouwen rekening gehouden met het karakteristieke gebouw van horecacentrum 'De Hertenkamp'. Verder zal de mogelijke zalenuitbreiding van het horecacentrum in samenhang gezien worden met het bestaande karakteristieke gebouw.

Archeologische waarden

Alkmaar beschikt over een unieke erfenis uit het verleden, ondermeer veilig opgeborgen in de bodem. In navolging van het Rijk en de provincie gaat de gemeente hiermee zorgvuldig om, overeenkomstig het Verdrag van Valletta (Malta, 1992). De locatie 'Sportlaan' bestaat uit terrein met een middelhoge archeologische verwachting. Dit houdt in dat de exacte ligging van vindplaatsen weliswaar niet bekend is, maar dat er bij grootschalige bodemingrepen een grote trefkans is op het roeren van archeologische vindplaatsen. Daarom gelden er door middel van een aanlegvergunning archeologische verplichtingen aan

bodemingrepen die een groter oppervlak beslaan dan 5.000 m² en die dieper gaan dan 0,40 m. Bij dergelijke ingrepen worden door de gemeente voorwaarden verbonden ten aanzien van behoud in situ, dan wel het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek. Aantasting of vernietiging van archeologische waarden kunnen reden zijn tot onthouding van goedkeuring van een bouwplan.

5.7 Bodem en waterhuishouding

Bodem

Rekening houdend met een drooglegging ten opzichte van het maaiveld en de gemiddelde grondwaterstand wordt aanbevolen het nieuwe maaiveld op een hoogte van 0,60 m boven NAP af te werken. Hiervoor kan vrijkomende grond uit de aan te leggen verdiepte parkeergarages gebruikt worden. De exacte peilhoogtes worden bij de verdere planuitwerking bepaald.

De drainage in woongebied 'De Hout' kan worden aangelegd onder het pad door het publiek domein en onder de woongebouwen.

Waterhuishouding

Het op de locatie 'Sportlaan' aanwezige oppervlaktewater (Zandersloot inclusief uitbreiding, 3.186 m²) beslaat circa 5,6% van het bruto plangebied. De Zandersloot behoudt zijn functie voor de waterafvoer.

Door de waterbeheerder is in het kader van de 'watertoets' een advies gegeven. Verzocht is bij de verdere uitwerking met de volgende uitgangspunten rekening te houden:

- realiseren van een veilig watersysteem met goed functionerende waterkeringen
- voorkomen van afwenteling naar andere compartimenten in ruimte of tijd
- voorkomen van overlast of tekort van water, zowel binnen als buiten de locatie 'Sportlaan'
- tegengaan van versnippering in het watersysteem
- realiseren van een biologisch gezond watersysteem
- gebruik maken van het zelfreinigend vermogen van het watersysteem
- vasthouden van het gebiedseigen water en de inlaat van gebiedsvreemd water beperken
- benutten en bufferen van schoon water
- aanpakken van vervuiling bij de bron
- voorkomen van verspreiding van verontreinigingen
- optimaliseren van beheer en onderhoud, zowel binnen watersystemen als afvalwaterketen

5.8 Kabels en leidingen

Riolering

In woongebied 'De Hout' wordt een rioolsysteem aangelegd dat qua vuiluitworp vergelijkbaar is met een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Daarnaast wordt het schone hemelwater van daken en paden via een hemelwatersysteem direct geloosd op het oppervlaktewater. Het hemelwater dat op de locatie 'Sportlaan' wordt opgevangen op de autotoegankelijke wegen wordt, alvorens het te lozen op het oppervlaktewater, vorgezuiverd.

Het doorvoeren van vervuild afvalwater vindt plaats door middel van vrijvervalleidingen die lozen op een nieuw te realiseren rioolgemaal nabij zwembad 'De Hout'. Het bestaande kleine rioolgemaal nabij het huidige stadion komt hiermee te vervallen. Het nieuwe rioolgemaal heeft niet alleen een functie voor woongebied 'De Hout', horecagelegenheid 'De Hertenkamp' en zwembad 'De Hout', maar ook voor begraafplaats 'St. Barbara'. Vanaf het rioolgemaal wordt het afvalwater via persleidingen naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie gevoerd via het tracé 'Sportlaan - Prins Bernhardlaan/Supporterslaantje - Kennemerstraatweg'.

Nutsvoorzieningen

Elektriciteit, gas, telecom en CAI worden vanaf de Kennemerstraatweg via de Prins Bernhardlaan en het Supporterslaantje gebundeld naar de Sportlaan aangevoerd en via een ondergronds leidingnet verder over de locatie 'Sportlaan' gedistribueerd. Wat het drinkwater betreft wordt woongebied 'De Hout' mogelijk gevoed vanuit de Zandersweg. In het woongebied zullen de ondergrondse leidingen zo veel mogelijk gekoppeld worden aan het voetgangerspad door het collectief domein. De aantallen en exacte locaties van nutsruimtes, zoals middenspanningsruimtes, een reduceerstation en telecommunicatiehuisjes, worden bij de verdere planuitwerking bepaald in overleg met de verantwoordelijke bedrijven.

5.9 Integrale veiligheid

Sociale en fysieke veiligheid

Op de locatie 'Sportlaan' zijn de eisen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen (nieuwbouw) van toepassing. In het plan is rekening gehouden met de bij het keurmerk behorende prestatie-eisen op het gebied van stedenbouwkundige randvoorwaarden, openbare ruimte, kavels, gebouwen en woningen. Detaillering van maatregelen vindt plaats in het verdere ontwerpproces van gebouwen, woningen en de openbare ruimte. Doel is het behalen van het Keurmerk Veilig Wonen. Als voorbeeld kan aangehaald worden dat het toevoegen van bebouwing de fietsroutes over de Prins Bernhardlaan en Zandersweg sociaal veiliger maken, waarbij wat betreft dichtheid van beplanting een goede balans gevonden moet worden tussen de doelstelling van het Keurmerk Veilig Wonen en de natuurdoelstelling.

Locatie 'Sportlaan' is voor hulpdiensten bereikbaar via de entree aan de Kennemerstraatweg, en indien nodig ook via de Wilhelminalaan. Woongebied 'De Hout' is via de toegang aan de Sportlaan en de Prins Bernhardlaan toegankelijk. Via het circa 4 m brede pad door het collectief domein kunnen alle woongebouwen in het woongebied bereikt worden. Hulpdiensten kunnen via het pad dat het clubgebouw van de voetbalvereniging 'Jong Holland' ontsluit, het woongebied verlaten.

> zie voor route hulpdiensten kaart 8

In het plan is rekening gehouden met de komst van nieuwe primaire bluswatervoorzieningen in woongebied 'De Hout'. Hierbij gaat het, in navolging van bestaande primaire bluswatervoorzieningen, om ondergrondse brandkranen die op het waterleidingnet aangesloten worden. Plaatsbepaling van de primaire bluswatervoorzieningen gebeurt in overleg met de brandweer en het waterleidingbedrijf. De uitgebreide Zandersloot vormt de secundaire bluswatervoorziening voor de locatie 'Sportlaan'.

Externe veiligheid

In het plan is met de situering van de woonfunctie rekening gehouden met de voorkeursafstanden externe veiligheid van nabijgelegen inrichtingen. Bij de voorkeursafstanden gaat het om 10 m voor zowel zwembad 'De Hout' als horecacentrum 'De Hertenkamp' en om 30 m voor het brandstofverkooppunt aan de Kennemerstraatweg.

5.10 Beheer

Voor woongebied 'De Hout' wordt gestreefd naar het oprichten van een vereniging van eigenaren. De overige ruimte van locatie 'Sportlaan' zal volgens de gangbare norm door de gemeente worden beheerd, waarbij de Zandersweg/Zandersloot en de Prins Bernhardlaan onder de invloedssfeer van het Beheerplan Alkmaarder Hout vallen.

> zie voor beheer kaart 15

Hoofdstuk 6 Implementatie

6.1 Juridische vormgeving

Planvorm

De inrichting van het gebied aan de Sportlaan luistert gezien de hoge ambities nauw, en is ook al vrij gedetailleerd bekend. Daarom is gekozen voor een gedetailleerd bestemmingsplan, dat direct uitvoerbaar is, het hoeft niet eerst nog formeel te worden uitgewerkt. Wel is er in de planvoorschriften een beschrijving in hoofdlijnen van de uitvoering toegevoegd. Op basis hiervan kunnen eveneens nog vrijstellingen worden verleend of nadere eisen worden gesteld, zodat tijdens het ontwikkelingsproces de nodige flexibiliteit bestaat.

Bestemmingen

Op de plankaart en in de voorschriften, het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan, is voor de belangrijkste bestemming 'Wonen' de nieuwbouw van de woningen en de aanleg van private en collectieve tuinen mogelijk gemaakt. Hierbij zijn de bouwmogelijkheden voor de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en dergelijke aangegeven, alsook de eerder genoemde vrijstellingen en nadere eisen. Het bestaande zwembad 'De Hout' is opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden', evenals het horecacentrum 'De Hertenkamp' met een daarvoor specifieke subbestemming, inclusief de mogelijke uitbreiding. Voor de verkeersfunctie, en groen en water zijn eveneens afzonderlijke bestemmingen gegeven, met aanwijzingen voor de herinrichting.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt uitgevoerd via particulier initiatief. De ontwikkelaar neemt de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken voor zijn rekening, alsmede de aan het plan toe te rekenen bovenwijkse voorzieningen. De kosten van de planvoorbereiding door de gemeente zijn in de reguliere begroting opgenomen.

Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg

7.1 Algemeen

In juni 2003 is het Voorontwerpbestemmingsplan Sportlaan gemeente Alkmaar door het college van B&W van Alkmaar voor inspraak en ambtelijk vooroverleg vrijgegeven. Overeenkomstig het toen nog van toepassing zijnde artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende de periode van 19 juni 2003 tot en met 30 juli 2003 kon op het plan gereageerd worden. Tevens is in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) aan diverse instanties (waaronder het hoogheemraadschap, de provincie en diensten van het Rijk) verzocht een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan te geven.

Hierop hebben 7 instanties schriftelijk gereageerd. In het kader van de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan zijn 11 reacties van bewoners en groeperingen ontvangen. Alle binnengekomen reacties zijn in de Reactienota Voorontwerpbestemmingsplan Sportlaan gemeente Alkmaar (14 december 2005) weergegeven en van gemeentelijk commentaar voorzien. In de conclusie van de reactienota zijn alle naar aanleiding van de reacties voorgestelde aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan vermeld. Deze aanpassingspunten zijn verwerkt in een ontwerpbestemmingsplan. De inspraakreacties en het ontwerpbestemmingsplan zijn behandeld in de vergadering van de raadscommissie stedelijke ontwikkeling en beheer van 7 en 9 februari 2006, en vervolgens gezamenlijk ter visie gelegd.

Hieronder volgt de inhoud van de reactienota voor wat betreft de op het voorontwerp binnengekomen reacties.

7.2 Leeswijzer

Dit hoofdstuk is opgebouwd uit vier paragrafen. Na deze inleidende paragraaf worden in paragraaf 1.2 de reacties uit het ambtelijk vooroverleg en het daarop gegeven gemeentelijk commentaar weergegeven. De inspraakreacties en het gemeentelijk commentaar hierbij staan centraal in paragraaf 1.3. In de afsluitende paragraaf wordt een overzicht gegeven van wijzigingen welke ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan in het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht.

7.3 Reacties ambtelijk vooroverleg

In het kader van artikel 10 Bro is het Voorontwerpbestemmingsplan Sportlaan gemeente Alkmaar aan een aantal instanties voor overleg toegestuurd. In totaal hebben 7 instanties schriftelijk op het voorontwerpbestemmingsplan gereageerd.

De volgende instanties hebben op verzoek in het kader van artikel 10 Bro gereageerd:

- a. Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord-West
- b. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Regio West
- c. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Noord-Holland
- d. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, VROM-Inspectie, Regio Noord-West
- e. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- f. Provincie Noord-Holland
- g. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

Inhoudelijk zijn de volgende opmerkingen gemaakt. *Cursief* is per punt aangegeven op welke wijze er door de gemeente is rekening gehouden met de opmerking.

a. Ministerie van Economische Zaken

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Hiervan wordt kennis genomen.

b. Rijksdienst voor de Monumentenzorg

1

Het bestemmingsplan kan in deze vorm aangemerkt worden als voldoende beschermend ingevolge de toetsing ex artikel 36 van de Monumentenwet 1988.

Hiervan wordt kennis genomen.

2

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hiervan wordt kennis genomen.

c. Ministerie van Verkeer en Waterstaat

1

De beschrijving van het huidige waterhuishoudkundig systeem (paragraaf 3.7) is niet volledig. Zo is het niet duidelijk of het systeem naar behoren functioneert. Evenmin is aangegeven hoe de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in het plangebied is. Het onderdeel 'riolering' zou aan paragraaf 3.7 toegevoegd kunnen worden omdat dit te maken heeft met de behandeling van hemel- en afvalwater in het plangebied als aspect van de waterhuishouding.

Een verdere optimalisering van het waterhuishoudkundig systeem heeft de voorkeur, maar overstijgt het bestemmingsplangebied. Bij de ontwikkeling van locatie 'Sportlaan' krijgt dit aspect echter nadrukkelijk aandacht. Bodemonderzoek dat is gehouden geeft geen aanleiding tot zorg ten aanzien van de kwaliteit van het grondwater. Ook voor de riolering geldt dat een totaalbeeld binnen een veel groter gebied moet worden ontwikkeld. Ook dit overstijgt met andere woorden het bestemmingsplan. Bij de verdere planontwikkeling krijgt dit aspect eveneens nadrukkelijk aandacht.

2

Bij de beschrijving van relevant rijksbeleid wordt de Vierde Nota waterhuishouding gemist. De nota heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen. Ook voor dit beleid moet de ruimtelijke ordening een belangrijke rol spelen. Voor het bestemmingsplan Sportlaan is de paragraaf 'Het water in de stad' van belang.

De volgende tekst wordt aan de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.1) toegevoegd:

'De Vierde Nota Waterhuishouding is een regeringsbeslissing van december 1998. De beleidsdoelstelling van de nota is erop gericht duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen, en vormt de basis voor de watertoets die het Besluit op de ruimtelijke ordening voor ruimtelijke plannen voorschrijft. In de nota wordt het stedelijk watersysteem als belangrijke drager voor stadslandschappen aangemerkt. Hierbij worden aan het stedelijk watersysteem ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden toegekend die de basis moeten vormen voor een hoogwaardig woon-, werk- en leefklimaat in de bebouwde kom en de directe leefomgeving. Met betrekking tot de stedelijke watersystemen gaat het om de volgende doelstellingen:

- verbinden van het netwerk van watersystemen met het groene netwerk ter verkrijging van ecologische verbindingen tussen stad en omliggend gebied*
- minimaliseren van verontreinigingen zoals overstorten en diffuse verontreinigingen ter verkrijging van een goede kwaliteit van water en waterbodem*
- het hemelwater niet meer direct afvoeren, maar vasthouden in het oppervlakte water, infiltreren in de bodem en/of gebruiken voor specifieke doeleinden*
- zo veel mogelijk gesloten houden van waterkringlopen*

Tegelijk met de Vierde Nota Waterhuishouding kondigde de regering de instelling van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw aan, met als taak een advies uit te brengen over de organisatie en inrichting van het waterbeheer in de 21e eeuw. Het advies van de commissie is als beleid overgenomen, met als speerpunten:

- *meer aandacht voor water (bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen moeten gemeenten en waterschappen tijdig in overleg treden: de watertoets)*
- *niet afwentelen (een oplossing van een waterprobleem in het ene gebied mag niet leiden tot problemen elders)*
- *de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren'*
- *ruimte voor waterberging'*

3

Het plan maakt het mogelijk om in woningen een aan-huis-verbonden beroep uit te oefenen, onder voorwaarde dat dit niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate waarin het woonklimaat onevenredig wordt aangetast. Deze gebruiksmogelijkheid is als recht in de voorschriften van het plan opgenomen. De beleidsuitgangspunten kunnen bij een als recht geformuleerd medegebruik echter alleen repressief worden gehandhaafd. De vraag moet dan ook gesteld worden of gezien de handavingsproblematiek een vrijstellingsregeling in deze niet de voorkeur geniet. Afhankelijk van het mobiliteitsprofiel van de beroepsuitoefenaars en/of hun aantal, kan de beroepsuitoefening aan huis nogal wat verkeersbewegingen met zich meebrengen. Dit kan consequenties hebben voor de verkeersveiligheid, maar ook voor de optredende geluidbelasting.

Binnen de gemeente geldt algemeen beleid ten aanzien van de aan-huis-verbonden beroepen. Dit beleid is omschreven in paragraaf 4.3 van de toelichting. De afwegingsaspecten die door het ministerie worden aangevoerd, zijn in dat kader reeds meegenomen. Er is geen aanleiding het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

d. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, VROM-Inspectie

Er is vanuit uit het oogpunt van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hiervan wordt kennis genomen.

e. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

1

Het is onduidelijk wat in artikel 8 (Water) van de voorschriften onder het kopje 'Beschrijving in hoofdlijnen' bedoeld wordt met de zinsnede 'de aangegeven indeling is voor wat betreft de waterlijn maatgevend'. In de bestemming 'Groengebied' is namelijk ook ruimte opgenomen voor eventueel water (zie de voorschriften in artikel 7). De bestemming 'Groengebied' grenst aan de bestemming 'Water'. De waterlijn zou dus buiten de nu aangegeven grens van water kunnen komen te liggen, onder andere door middel van de voorgenomen realisering van de ecologische oevers ter plaatse.

De bewuste zinsnede in de beschrijving in hoofdlijnen komt te vervallen. Door middel van de doeleindenomschrijving is er voldoende waarborg ten aanzien van de minimale hoeveelheid wateroppervlak. Het is juist dat 'water' ook binnen de bestemming 'Groengebied' mogelijk is.

2

De gemeente wordt verzocht het hoogheemraadschap nauw te betrekken bij de verdere waterhuishoudkundige inrichting van het plan.

Bij de verdere waterhuishoudkundige inrichting zal zoals gebruikelijk het hoogheemraadschap worden betrokken.

f. Provincie Noord-Holland

1

Uit de toelichting blijkt niet dat er onderzoek gedaan is naar de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten in het plangebied. Het is noodzakelijk hieraan alsnog aandacht te schenken.

Reeds in 2002 heeft Ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot een inventarisatie gemaakt van de aanwezige beschermde en bedreigde planten- en diersoorten op de locatie 'Sportlaan'. De bevindingen en adviezen zijn opgenomen in de rapportage 'Beschermde en bedreigde flora en fauna Sportlaan te Alkmaar, Inventarisatie 2002'. Conclusie was dat een ontheffing van het Ministerie van LNV noodzakelijk zou zijn.

Inmiddels is op 23 februari 2005 de AmvB art. 75 van de Flora- en faunawet, oftewel het Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen, in werking getreden.

Met dit besluit is geregeld dat niet onnodig een ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Een en ander heeft ertoe geleid dat ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling aan de Sportlaan slechts met betrekking tot de sloop van het bestaande stadion eventueel een ontheffing van LNV noodzakelijk is. Hiernaar zal aanvullend onderzoek worden gedaan. Indien de ontheffing noodzakelijk is, dient deze te worden aangevraagd en te worden afgegeven voorafgaand aan de sloop. De door middel van het bestemmingsplan voorgenomen planontwikkeling staat daarvan in principe los. In de toelichting van het bestemmingsplan zal in hoofdstuk 3 (paragraaf 3.4) in elk geval nader worden ingegaan op het aspect flora en fauna.

2

De projectie van de inbreidingswoonlocatie past prima in het rijks- en provinciaal beleid. Het plan sluit geheel aan bij de ruimtelijke doelstellingen die in het streekplan zijn verwoord. Het is immers de opzet van de provincie om stedelijke ontwikkelingen in eerste instantie vooral in bestaande stedelijke gebieden te concentreren om bijvoorbeeld voorzieningen op peil te houden. Oriëntatie op (bestaand) openbaar vervoer is daarbij belangrijk. Het gebied dat door de verplaatsing van AZ vrijkomt, leent zich uitstekend voor woondoeleinden. Ook qua typologie, ligging en uitstraling past dit wooncomplex goed binnen het concept van ruimtelijke kwaliteit.

Hiervan wordt kennis genomen.

3

De brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft voor restaurants een grootste aan te houden afstand aan tot de dichtst bijgelegen woningen van 30 m. Geur is in dat geval maatgevend. In het plan is echter geen sprake van afstand tussen horecacentrum 'De Hertenkamp' en de woonfunctie. Er is zelfs sprake van een mogelijke uitbreiding van de horeca-inrichting. Bovendien is in de planvoorschriften (artikel 5.1) het begrip 'passende horeca' niet geconcretiseerd. Van een objectieve begrenzing is derhalve geen sprake. Uit het plan is onvoldoende duidelijk af te lezen dat zowel ongestoord wonen als een ongestoorde bedrijfsvoering mogelijk zijn. De regulering in het plan schiet tekort; een adequate normstelling ontbreekt.

Het stedenbouwkundig plan rond het restaurant zal worden aangepast. De voorheen aangrenzende grondgebonden woningen komen te vervallen. De dichtstbijzijnde woningen komen op een afstand te liggen waar voldaan wordt aan de gestelde eisen. Hierbij wordt opgemerkt dat de afstanden zoals die zijn opgenomen in de genoemde brochure als richtlijn moeten worden gezien. Uit zowel geuronderzoek als geluidsonderzoek is gebleken dat met de wijzigingen wordt voldaan aan de wettelijk gestelde normen. In de toelichting van het bestemmingsplan zal in paragraaf 5.5 nader op deze onderzoeken worden ingegaan. Het begrip 'passende horeca' wordt in de voorschriften wel degelijk nader aangeduid. Er is immers sprake van 'passende horeca in de vorm van een café en/of restaurant (), en zalenverhuur.'

4

Overeenkomstig de conclusies bij de rekenresultaten uit het akoestisch onderzoek worden in het plan maatregelen voorgesteld die erin moeten voorzien dat inrichtingen voldoen aan de bepalingen van het Besluit horeca- sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer. De gemeente wordt erop geattendeerd dat voor zover de voorgenomen maatregelen niet via voornoemd besluit door middel van de milieuwetgeving kunnen worden geëffectueerd, extra lasten ten gevolge van het nemen van maatregelen zullen drukken op de grondexploitatie. De geprojecteerde woningbouw is dan immers de aanwijsbare oorzaak van de te

nemen (milieu)maatregelen. In de grondexploitatie dient daarom expliciet een voorziening te worden opgenomen als zekerheid voor het treffen van de nodige maatregelen.

Hiervan wordt kennis genomen.

5

Er is weinig aan te merken op de wijze waarop wordt omgegaan met de cultuurhistorische waarden. Wel lijkt het raadzaam dat de in de toelichting benoemde waarden ook op een kaart zichtbaar worden gemaakt en dat de archeologische waarden in de voorschriften tot uitdrukking komen.

Uit de in hoofdstuk 3 van de toelichting opgenomen paragraaf 'Cultuurhistorische waarden' blijkt voldoende welke cultuurhistorische waarden waar in het plangebied aanwezig zijn. Ten behoeve van de bescherming van eventuele archeologische waarden wordt aan de voorschriften een artikel toegevoegd.

6

Ten aanzien van bodem en waterhuishouding wordt aangesloten bij de opmerking die het Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat (Ministerie van Verkeer en Waterstaat) heeft gemaakt.

Hiervan wordt kennis genomen. De opmerkingen van het Directoraat-Generaal inzake bodem en waterhuishouding zijn behandeld onder c.1 en c.2

7

Gedeputeerde staten hebben de gemeente per brief op de hoogte gesteld van het artikel 19-beleid. na afronding van het artikel 10-overleg bestaat in beginsel de mogelijkheid gebruik te maken van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Als de gemeente van deze bevoegdheid gebruik wenst te maken, wordt de gemeente geadviseerd om dit bestemmingsplan voor afronding van het overleg aan de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing toe te zenden. Dat advies is namelijk maatgevend voor de reikwijdte van de gemeentelijke bevoegdheid.

Hiervan wordt kennis genomen.

8

Gaan er vanuit dat de gemeente het ontwerpplan controleert op kleine onvolkomenheden als foutieve verwijzingen en dergelijke.

Hiervan wordt kennis genomen.

g. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

Aangezien er op het gebied van de archeologie en cultuurhistorie geen rijksbelangen in het geding zijn, wordt verwezen naar de reactie van de provincie Noord-Holland.

Hiervan wordt kennis genomen. De opmerkingen van de provincie Noord-Holland inzake archeologie en cultuurhistorie zijn behandeld onder f.5.

7.4 Inspraakreacties

Het Voorontwerpbestemmingsplan Sportlaan gemeente Alkmaar heeft overeenkomstig het toen nog geldende artikel 6a WRO voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de periode van 19 juni 2003 tot en met 30 juli 2003 kon op het plan gereageerd worden. In totaal hebben 11 personen/groeperingen schriftelijk op het voorontwerpbestemmingsplan gereageerd.

De volgende personen en instanties hebben gereageerd.

1. Drafcentrum Alkmaar
2. Gastransport Services, Directie West
3. NV PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland
4. Buurtoverleg Burgemeesterkwartier
5. KPN
6. Rensen, Breederveld en Van Oostrum Advocaten, namens Horecacentrum De Hertenkamp
7. Bakker/Agricola, Prins Bernhardlaan
8. ANIMO, Stichting Alkmaarse natuur- en milieuorganisaties
9. Historische Vereniging Alkmaar
10. Woon Advies Commissie Alkmaar
11. RBHD Noord-Kennemerland

Hieronder zijn de reacties verkort weergegeven en cursief van gemeentelijk commentaar voorzien.

1. Drafcentrum Alkmaar

1

In het voorontwerp is de Sportlaan bestemd voor verkeersdoeleinden. Dit geldt ook voor de aan het einde van de Sportlaan aanwezige kassa's. Het is echter juist als de kassa's ook als kassa's worden aangeduid. Voorts is het wenselijk dat het gebied daarachter als terrein behorend bij de aldaar aanwezige recreatieve voorziening wordt aangeduid. Indien de gemeente hieraan niet voldoet, wordt door Drafcentrum Alkmaar aanspraak gemaakt op de in 1989 met de gemeente gesloten gebruikersovereenkomst. Hierbij is ondermeer overeengekomen dat:

- de gemeente de kassa's en het gebied gelegen tussen de kassa's en het erfpachtsperceel 'om niet' aan PSV 'Vooruit' in gebruik geeft tot aan het moment dat door de gemeente daadwerkelijk een fietspad vanuit het Oranjepark aan de zuidzijde van het zwembad wordt aangelegd
- mocht het fietspad 10 jaar na datum van het passeren van de notariële acte niet zijn gerealiseerd, partijen in overleg treden over of het mede in erfpacht geven van het onderhavige gebied of over het verwijderen van de huidige kassa's waarbij de gemeente zich dan verplicht tot de bouw van nieuwe tenminste vier gelijkwaardige kassa's en het aanbrengen van een deugdelijke afscheiding tussen de drafbaan en het aangrenzende gebied
- ingeval van aanleg van genoemd fietspad is de gemeente gerechtigd de huidige kassa's te verwijderen onder de verplichting tot de bouw van nieuwe tenminste vier gelijkwaardige kassa's en het aanbrengen van een deugdelijke afscheiding tussen de drafbaan en het aangrenzende gebied

Het betreffende gedeelte maakt geen onderdeel uit van de daadwerkelijke planontwikkeling. Bovendien is er geen inhoudelijke reden om het gebied bij de ontwikkeling te betrekken. De plangrens wordt dan ook aangepast, waarmee de betreffende hoek buiten het nieuwe bestemmingsplan valt. Van de opmerkingen wordt kennis genomen.

2

De lichtinstallatie op het drafcentrum wordt slechts één avond per week gebruikt, terwijl de voetbalvereniging vier avonden in de week gebruik maakt van de lichtinstallatie. Bovendien zijn de masten van het drafcentrum beduidend lager dan die van de voetbalvereniging. In de teksten over het aspect 'licht' doet de gemeente voorkomen dat de meeste hinder wordt veroorzaakt door het drafcentrum. Er wordt erop aangedrongen deze teksten te nuanceren.

De aanstraling op gevels in de omgeving van de verlichting die gebruikt wordt door de voetbalvereniging vormt geen probleem. Indertijd was dit voor wat betreft de verlichting voor de drafbaan wel het geval. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit verschil naar het oordeel van de gemeente helder aangegeven. Inmiddels is het lichtprobleem opgelost. De tekst van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

3

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar het akoestisch onderzoek van DHV Milieu en Infrastructuur BV verwezen. In het onderzoek wordt gesteld dat er bij de gemeente diverse geluidsklachten in behandeling zijn betreffende het drafcentrum. De gemeente wordt verzocht een en ander goed te nuanceren en bij de meldingen het betreffende jaar te vermelden. Zo zijn er naar aanleiding van een optreden van Rene Froger, en daarna muziek in de tothol, in 1994 klachten geweest die niets met de paardensport van doen hadden. Het drafcentrum heeft akoestisch onderzoek laten doen waaruit blijkt dat het drafcentrum met betrekking tot geluid binnen de normen blijft van de in 1996 verleende milieuvergunning. Nu men heeft bepaald dat voldaan moet worden aan de AMvB voor sport- en recreatie-inrichtingen, zal het drafcentrum in overleg met de gemeente naar een aanvaardbare oplossing moeten zoeken.

In het voorontwerpbestemmingsplan is verwezen naar het onderzoek van DHV uit 2002. Momenteel loopt er een nieuw akoestisch onderzoek. De uitkomsten van dit onderzoek worden meegenomen in de verdere besluitvorming.

2. Gastransport Services, Directie West

Bij het ontwerp zijn geen belangen van Gastransport Services betrokken.

Hiervan wordt kennis genomen.

3. NV PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland

1

De gemeente wordt verzocht om voor de in het plangebied aanwezige of aan te leggen leidingen voldoende ruimte in de openbare grond beschikbaar te stellen en deze ruimte vrij te laten van bomen en stekelige beplanting. De overige beplanting dient van dien aard te zijn dat het leidingnet te allen tijde goed bereikbaar blijft. Ingeval de leidingstrook voorzien wordt van verharding, dient deze verharding open te zijn. Het leidingtracé dient tevens vrij te blijven van opslag en dergelijke.

Met de opmerkingen van het waterleidingbedrijf wordt rekening gehouden met betrekking tot het openbaar gebied. Voor wat betreft het niet openbare gedeelte, en dat betreft een groot deel van het plangebied tussen de woonblokken, zullen de aspecten met de ontwikkelaar worden besproken.

2

Aandacht wordt gevraagd voor de aanwezigheid van de watertransportleiding GRE 400 mm langs de Zandersweg.

Bij de verdere uitwerking wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de bewuste watertransportleiding.

3

PWN overweegt om het nieuwbouwplan te voeden vanuit de Zandersweg.

Hiervan wordt kennis genomen.

4

Het te realiseren PWN-distributienet ten behoeve van nieuw aan te sluiten woningen en dergelijke wordt ontworpen op de drinkwatervraag. Vervolgens wordt in overleg met de brandweer (gemeente) bekeken of het verzoek om bluswater (op de diverse locaties in het plan) in het ontwerp kan worden ingepast. In die gevallen (locaties) dat hieraan niet kan worden voldaan, dient door de brandweer (gemeente) naar een alternatieve bluswatervoorziening gezocht te worden.

Hiervan wordt kennis genomen.

5

Het wordt op prijs gesteld als de gemeente, alvorens tot effectuering van het plan over te gaan, in overleg treedt met PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland.

Het is gebruikelijk alvorens tot effectuering van een plan over te gaan in overleg te treden met de nutsbedrijven.

6

Aangenomen wordt dat in het plangebied geen vervuilde gronden aanwezig zijn die de kwaliteit van het leidingwater negatief kunnen beïnvloeden.

Uit een verkennend bodemonderzoek is gebleken dat er in het plangebied geen vervuilde gronden aanwezig zijn die de kwaliteit van het leidingwater negatief kunnen beïnvloeden.

4. Buurtoverleg Burgemeesterkwartier

1

De keuze voor wonen wordt onderschreven. Hoewel het betreurd wordt dat het alternatieve verkavelingsplan van de heer Tauber geen doorgang kon vinden, is in OSA-verband ingestemd met het in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen verkaveling.

Hiervan wordt kennis genomen.

2

Zijn tegen de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen uitbreiding van horecacentrum 'De Hertenkamp' naar functie (café, restaurant en zalenverhuur), omvang (bebouwing) en openingstijden (nacht). Er wordt gepleit voor een bedrijfsvoering die wel past bij het park en de toekomstige woonbebouwing. De gemeente wordt verzocht artikel 5 lid 1 sub b op deze punten aan te scherpen. De regeling van de sluitingstijden in de exploitatievergunning is niet afdoende en biedt voor de omgeving te weinig duidelijkheid/rechtszekerheid.

In het bestemmingsplan is een uitbreidingsmogelijkheid opgenomen voor de bestaande horecavoorziening. Van een functionele uitbreiding is ten opzichte van de bestaande situatie echter geen sprake. Wel is sprake van een uitbreidingsmogelijkheid qua bebouwing. Deze uitbreidingsmogelijkheid wordt stedenbouwkundig gezien, alleszins aanvaardbaar geacht. Een uitbreiding van de openingstijden is in het kader van het bestemmingsplan evenmin aan de orde. Openingstijden kunnen en mogen immers niet door middel van een bestemmingsplan worden geregeld. Het opnemen van een beperking in het bestemmingsplan is dan ook niet mogelijk.

3

De gemeente wordt verzocht om het Buurtoverleg Burgemeesterkwartier in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken bij relevante ontwikkelingen in het Burgemeesterkwartier (zoals omgeving AH-terrein).

Het is algemeen beleid van de gemeente Alkmaar om onder andere behartigers van buurtbelangen in een zo vroeg mogelijk stadium te informeren ten aanzien van relevante ontwikkelingen. Aan dit verzoek wordt dus tegemoet gekomen.

5. KPN

1

De gemeente wordt verzocht bij de nadere uitwerking van het plan rekening te houden met de belangen van KPN. In hoofdlijnen bestaan deze uit:

- het creëren van tracés aan beide zijden van straten in de openbare grond, in berm en open verhardingen
- het handhaven van bestaande tracés (zie hiervoor reeds eerder verstrekte informatie, brief dd 3 juli 2002)
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeekasten van KPN, zowel boven- als ondergronds
- het vrijhouden van straalverbindingsspaden van KPN van hoge objecten

Met de belangen van KPN zal zo veel mogelijk rekening worden gehouden.

2

In artikel 5.10 wordt aangegeven dat het binnenterrein beheerd zal worden door een 'vereniging van eigenaren'. Indien het noodzakelijk is dat er infrastructuur van KPN moet worden aangelegd in dit binnenterrein, om de bebouwing aan te kunnen sluiten, zal een zakelijk recht moeten worden gevestigd op de KPN-infrastructuur.

De opmerking wordt doorgegeven aan de ontwikkelaar en verder voor kennisgeving aangenomen.

3

Om te controleren of er voor het plangebied beperkingen gelden inzake straalverbindingsspaden, wordt de gemeente verzocht contact op te nemen met KPN operator vaste net.

Er gelden voor het plangebied geen beperkingen inzake straalverbindingsspaden.

6. Rensen, Breederveld en Van Oostrum Advocaten, namens Horecacentrum De Hertenkamp

1

Tijdens de bijeenkomsten van de Begeleidingsgroep Sportlaan zijn de verschillende schetsontwerpen door het horecacentrum van kritische kanttekeningen voorzien. Punt van kritiek vormde de nabije ligging van de nieuw te realiseren woningen (mogelijke klachten en beperking eventuele uitbreidingsmogelijkheden). Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in ieder geval in een mogelijke uitbreiding van het horecacentrum. De situering van de bouwblokken is daarentegen niet gewijzigd. Dit is niet aanvaardbaar, temeer daar het in te richten gebied voldoende is voor alternatieve inrichtingsplannen, waarbij wel op voldoende afstand van het horecacentrum gewoond kan worden. Gaat er vanuit de gemeente het bestemmingsplan op dit punt aanpast.

Het bestemmingsplan wordt aangepast, in die zin dat de oorspronkelijk tegen de horeca aan geprojecteerde woningen nu op een afstand van 20 meter komen te liggen. Daarmee wordt voldoende afstand ten opzichte van het horecacentrum verkregen. Eventueel nader te nemen maatregelen om geurhinder te voorkomen, zullen ten laste komen van de ontwikkelaar.

2

Het horecacentrum heeft in het verleden ook benadrukt dat een herinrichting van het gebied bij de Sportlaan niet ten koste mag gaan van de bereikbaarheid van het horecacentrum. Een verbetering van de bevoorrading van het horecacentrum wordt zelfs wenselijk geacht en ook zal in de toekomst moeten worden voorzien in het aanleggen van voldoende parkeervoorzieningen, onder andere voor eigen personeel. Het voorontwerpbestemmingsplan biedt op dit punt geen duidelijkheid. Een nadere toelichting ter zake wordt dan ook wenselijk geacht.

Het bestemmingsplan voorziet niet in infrastructurele wijzigingen waarmee de huidige bereikbaarheid van het horecacentrum in het geding zou kunnen komen. Voor wat betreft parkeervoorzieningen blijft het horecacentrum ook in de toekomst en bij eventuele uitbreiding aangewezen op de parkeervoorzieningen langs de Wilhelminalaan. Op de locatie zelf wordt geen mogelijkheid gezien om in de parkeerbehoefte op eigen terrein te voorzien. Het wordt om die reden toegestaan dat dit elders plaatsvindt, en wel langs de Wilhelminalaan.

7. Bakker/Agricola, Prins Bernhardlaan

1

Het is de uitdrukkelijke wens om het plantsoentje gelegen voor het pand Prins Bernhardlaan ook in de toekomst te handhaven. Het dient in geen geval gebruikt te gaan worden als parkeervoorziening ten behoeve van het tankstation.

Het bestemmingsplan voorziet niet in de aanleg van een parkeervoorziening ten behoeve van het tankstation. De opmerking wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.

2

Het is de uitdrukkelijke wens om de bosstrook tussen de Prins Bernhardlaan en de fietsenstalling van AZ / huidige woningen ook in de toekomst te handhaven.

Aan deze gronden is de bestemming 'Groengebied' gegeven, en voorziet hierin dus reeds.

3

Wil de garantie dat de huidige panden aan de Prins Bernhardlaan (nummers 1 t/m 3) ook in de toekomst goed bereikbaar blijven voor brandweer, ambulance etc.

Goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten is een vereiste. Dit geldt ook voor de bedoelde woningen. De goede bereikbaarheid blijft gewaarborgd.

4

In verband met mogelijke (brommer)overlast dient er in geen geval een fietspad geprojecteerd te worden via het pleintje bij de panden Prins Bernhardlaan 1 t/m 3.

(Brom)fietsers dienen gebruik te maken van de Prins Bernhardlaan. Er zijn geen plannen voor een afzonderlijk fietspad. Het bestemmingsplan voorziet daarin dan ook niet.

5

Het is de wens om aan de noordzijde van de Prins Bernhardlaan een fietspad aan te leggen. Doorgaand langzaam verkeer hoeft de Sportlaan dan niet meer te kruisen.

Ook aan de noordzijde van de Prins Bernhardlaan wordt niet voorzien in een separaat gelegen fietspad. Er dient gebruik te worden gemaakt van de bestaande infrastructuur.

6

Het is de wens om bij de Sportlaan de toegang tot het pleintje van de panden Prins Bernhardlaan 1 t/m 3 volledig af te sluiten.

Dit betreft een openbaar voetgangersgebied. Er is geen reden deze af te sluiten, integendeel, het maakt onderdeel uit van het park en dient als zodanig bereikbaar te blijven.

7

Het is de wens om het gebied thans in gebruik als fietsenstalling van AZ volledig te bebossen.

Hiervan wordt kennis genomen. Het bestemmingsplan biedt hiertoe in ieder geval de mogelijkheid.

8

De vraag wordt gesteld wat de bedoeling is met het pand Prins Bernhardlaan 3 dat eigendom is van de gemeente.

Het betreffende pand is inmiddels verkocht.

9

De vraag wordt gesteld of de geruchten waar zijn dat ook de tennisbanen zullen verdwijnen ten behoeve van woningbouw.

De bestaande tennisbanen liggen buiten het plangebied. Overigens kan worden opgemerkt dat er op dit moment geen concrete planvorming plaatsvindt. Dat dit op korte termijn mogelijk wel zal gebeuren, kan gezien de ontwikkelingen rond de drafbaan niet worden uitgesloten.

8. ANIMO

1

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn ten opzichte van alle eerdere gepresenteerde plannen enkele geheel nieuwe punten opgenomen die ernstige zorgen baren en worden afgewezen. De punten zijn geheel in tegenspraak met hetgeen eerder door ANIMO en andere participanten is ingebracht. Het betreft:

- a. de noordelijke plangrens die opeens is opgeschoven tot de noordkant van de Prins Bernhardlaan en die nu ook doorloopt tot aan de Kennemerstraatweg (inclusief de bestaande groene rotonde die volgens de plankaart een grijze bestemming krijgt)
 - b. het horecacentrum 'De Hertenkamp' dat forse uitbreidingsmogelijkheden krijgt
 - c. de Wilhelminalaan (deel bij de Bloemenklok) die wordt aangewezen als parkeerfaciliteit voor het (uitgebreide) horecacentrum
 - d. het openbaar groen bij het nieuwe bewonerscomplex dat onder beheer zou komen te staan van het bewonerscollectief 'Sportlaan'
- a. *op de gekozen planbegrenzing wordt onder punt 4 ingegaan; wat betreft de groene binnenkant van de rotonde kan worden opgemerkt dat deze behouden blijft; binnen de verkeersbestemming zijn ook groenvoorzieningen mogelijk*
 - b. *het bestemmingsplan voorziet inderdaad in een uitbreidingsmogelijkheid van de aanwezige horecavoorziening; niet duidelijk wordt gemaakt wat daartegen het bezwaar is*
 - c. *onder punt 5 wordt op deze opmerking nader ingegaan*
 - d. *onder punt 6 wordt op deze opmerking nader ingegaan*

2

De ecologische verbindingzone vanaf het Heilooër Bos moet zo goed mogelijk aansluiten op de Alkmaarderhout, dus doorlopen tot de Prins Bernhardlaan en het gebied van de Muzieknis. De uitbreiding van het horecacentrum een aansluitende bebouwing verhinderen dit. De afbuigroute richting de paddenpoel is een goede tweede optie en te zien als een compenserende maatregel.

Juist ten behoeve van de ecologie zal de Zandersloot worden verbreed. De Zandersloot wordt gemeentelijk eigendom.

3

De natuurfuncties van de Alkmaarderhout zouden zoveel mogelijk in het woongebied moeten doorlopen. Dit betekent natuurlijk geen opwerpen van extra barricades zoals hekken en ommuurde privé-tuinen. De nu voorgestelde overgang tussen het woongebied en de Alkmaarderhout bij de Prins Bernhardlaan is bovendien strijdig met de formulering op pagina 21 van het voorontwerpbestemmingsplan ('Woongebied 'De Hout' vormt niet de grens van de Alkmaarderhout, maar ligt er als het ware middenin.').

Vooropgesteld moet worden dat het ontwikkelingsgebied een woongebied wordt en geen natuurgebied. Wel wordt met de inrichting van het gebied rekening gehouden met het feit dat het gebied onderdeel vormt van het stadsparkbos 'De Alkmaarderhout'. Bovendien komt er een openbare voetgangersverbinding door het gebied.

4

De noordelijke plangrens is ten opzichte van eerder gepresenteerde plannen opgeschoven tot de noordkant van de Prins Bernhardlaan en loopt door tot aan de Kennemerstraatweg. Als de gemeente de bestemming voor dit extra gebied beter wil regelen, wordt gepleit voor het opstellen van een nieuw integraal bestemmingsplan voor de gehele Alkmaarderhout. Door ANIMO is al eerder gepleit voor herziening van de inmiddels 20 tot 40 jaar oude plannen voor de Alkmaarderhout.

Er is gekozen de begrenzing van het bestemmingsplan zo te leggen dat ook de ontsluiting van het plangebied in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Niet omdat in een planologische wijziging wordt voorzien, maar omdat het als ontsluiting van het gebied een functionele relevantie heeft. Het is niet gedaan om de betreffende strook ten opzichte van het huidige bestemmingsplan beter te regelen. Dat bestemmingsplan is ondanks de leeftijd voldoende beschermend. Overigens is de gemeente momenteel bezig met een inhaalslag als het gaat om het herzien van verouderde bestemmingsplannen. Te zijner tijd zal ook het stadsparkbos 'De Alkmaarderhout' en de omgeving hiervan aan de orde komen.

5

In strijd met gemeentelijke nota's over parkeren en verkeer in de Alkmaarderhout geeft het voorontwerpbestemmingsplan ongeclausuleerde mogelijkheden aan bezoekers van horecacentrum 'De Hertenkamp' om te parkeren in de Alkmaarderhout (zie de paragrafen 5.2 en 5.3 van het voorontwerpbestemmingsplan). In dat kader kan ook nog eens gewezen worden op de brief van ANIMO (dd 8 juli 2002) inzake het voorkomen van nieuwe claims voor parkeren in de Alkmaarderhout (bij de Bloemenklok).

Op eigen terrein en in de directe omgeving van de horecavoorziening is geen mogelijkheid om te voorzien in de parkeerbehoefte. Op relatief korte afstand is daarvoor echter wel een oplossing aanwezig, namelijk de bestaande parkeervoorzieningen langs de Wilhelminalaan. In dit specifieke geval mag, zonder dat op eigen terrein een oplossing wordt gevonden (het is niet wenselijk en mogelijk direct bij het horecacentrum in de parkeerbehoefte te voorzien zonder daadwerkelijk afbreuk te doen aan de omgeving), gebruik worden gemaakt van deze openbare parkeervoorzieningen. Overigens is er geen sprake van een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen. Van een ruimtelijke claim is dus geen sprake.

6

Het onder beheer van bewoners brengen van openbaar groen dat nu juist onderdeel kan uitmaken van de Alkmaarderhout, is strijdig met het beleid in het Beheerplan Alkmaarder Hout). De gemeente kan namelijk niet garanderen dat het bewonersbeheer in overeenstemming zal zijn met het gemeentelijk beleid voor de Alkmaarderhout.

In het plangebied vallen alleen de Prins Bernhardlaan en de Zanderseg/Zandersloot onder de invloedssfeer van het bewuste beheerplan. Het beheerplan gaat niet in op de locatie voor het nieuwe woongebied. Verder is er geen sprake van bestaand openbaar groen dat onder beheer komt te staan van bewoners. Het gaat om een woongebied in de Alkmaarderhout, dat parkachtig zal worden ingericht, met een zekere toegankelijkheid door middel van een openbare voetgangersverbinding.

7

In het voorontwerpbestemmingsplan ontbreekt een aantal eerder door ANIMO ingebrachte zaken. Op de reactie ten aanzien van de verkavelingsstudie (brief dd 3 september 2002) is nauwelijks ingegaan. Het is een raadsel waarom dit is nagelaten, terwijl op het gebied van groen en water eenvoudig overeenstemming mogelijk was. Enkele voorbeelden:

- het bosje achter het zwembad zou als 'stepping stone' geheel gehandhaafd moeten worden; het is een kleine moeite om dit in het plan op te nemen (graafwerk ten behoeve van water, en fietsbrug iets naar het noorden verschuiven)
- de ideeën over het uitdunnen van het groen langs de Prins Bernhardlaan zijn al in een vroeg stadium afgewezen; bij het vaststellen van het Beheerplan Alkmaarder Hout (1996) is immers door alle belanghebbenden naar voren gebracht dat het oude park te weinig onderbegroeiing heeft; zonder rekening te houden met de speciale locatie wordt het Politiekeurmerk Veilig Wonen heilig verklaard; op deze wijze kan elk bosje in Alkmaar wel weggehaald worden
- het verdubbelen van het water is op zich prima, maar optimalisatie is te halen uit een gevarieerde oever aan de bebouwingkant, waarbij mogelijk meer dan de genoemde 5,6% wateroppervlak te realiseren is.

Voorafgaand aan het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is met vele partijen overleg gevoerd over de invulling van het gebied. Uiteindelijk is daar een stedenbouwkundig plan uitgekomen, waarin de begeleidingsgroep zich kon vinden. Dat niet met alle wensen rekening kan worden gehouden, is evident. Een groot aantal wensen is immers in strijd met elkaar. De opmerkingen die door de stichting zijn gemaakt worden voor kennisgeving aangenomen en geven geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen, voor zover de opmerkingen al van toepassing zijn op het bestemmingsplan. Zo wordt in de toelichting van het bestemmingsplan weliswaar gesproken over uitdunning van groen, het is echter geen maatregel die daadwerkelijk met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

8

De kenschets van de MCA-bebouwing in paragraaf 3.1 van het voorontwerpbestemmingsplan ('functie met een op het park gerichte bebouwing') komt niet voor in het vigerende bestemmingsplan en is ook niet overeenkomstig de realiteit. Uit dit soort teksten blijkt dat een integrale visie en een herziening van het bestemmingsplan voor de gehele Alkmaarderhout nodig is, ook om de positie van het Sportlaangebied in het grotere geheel goed te kunnen beschrijven.

In paragraaf 3.1 van de toelichting wordt een algemene beschrijving van het plangebied en de omgeving gegeven. Nergens wordt gerefereerd aan het voor het MCA-terrein vigerende bestemmingsplan. Het spreekt voor zich dat anderen bij de situatie een ander idee kunnen hebben dan de gegeven beschrijving. Inhoudelijk is dit verder niet echt relevant. Wanneer dit echter de reden is waarom had moeten worden gekozen voor een bestemmingsplan met een veel groter plangebied, dan moet worden gewezen op het karakter van het bestemmingsplan Sportlaan. Dit bestemmingsplan beoogt een ontwikkeling mogelijk te

maken, terwijl bij een algehele herziening van het gebied waarin de Sportlaan ligt sprake zou zijn van een conserverend bestemmingsplan. Beide typen bestemmingsplannen dienen een totaal verschillend doel. Alleen al om die reden is er voor gekozen om de voorgenomen ontwikkeling door middel van een klein bestemmingsplan planologisch te regelen. Verder is het zo dat in Alkmaar, als het gaat om de herziening van verouderde bestemmingsplannen, prioriteiten zijn gesteld. Juist voor het gebied Alkmaar-Zuid, waarbinnen onder andere het stadsparkbos 'De Alkmaarderhout' ligt, geldt een lage prioriteit. Hoewel de bestemmingsplannen ouder zijn dan 10 jaar, is de inhoud ervan, zekere ten opzichte van andere meer prioritaire gebieden, redelijk actueel. Vandaar dat eerst voor herzieningen elders is gekozen. Zo is een totale herziening voor Alkmaar-Noord recent afgerond, en is een herziening voor Oudorp momenteel in procedure.

9. Historische Vereniging Alkmaar

Hebben geen commentaar op het voorontwerpbestemmingsplan.

Hiervan wordt kennis genomen.

10. Woon Advies Commissie Alkmaar

1

De waardering wordt uitgesproken over het voorontwerpbestemmingsplan.

Hiervan wordt kennis genomen.

2

Het is goed te constateren dat voor de nieuwbouwplannen de normen voor 'aanpasbaar bouwen' van toepassing verklaard zijn en dat gestreefd wordt naar woninggeschiktheid voor mensen met een fysieke belemmeringen.

Hiervan wordt kennis genomen.

3

Hebben vertrouwen in een goede uitwerking van de integrale veiligheid omdat het Politie Keurmerk Veilig Wonen van toepassing is.

Hiervan wordt kennis genomen.

4

Aandacht wordt gevraagd voor een correcte uitvoering van de parkeergarages. Indien de garages halfondergronds worden uitgevoerd, pleit de Woon Advies Commissie in elk geval voor het op maaiveldniveau situeren van de toegangen tot de woongebouwen. De toepassing van hellingbanen moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Hellingbanen worden doorgaans als zeer ongemakkelijk en zelfs vaak als onbruikbaar gekwalificeerd.

Met deze opmerkingen zal bij de concretisering van de plannen zoveel mogelijk rekening worden gehouden.

11. RBHD Noord-Kennemerland

1

De uitvoering van het gebied als 30 km/uur-zone kan negatieve gevolgen hebben voor de aanrijtijden van de brandweer die bepaald zijn overeenkomstig de handleiding 'Brandweezorg'. Met de invoering van het 30 km/uur-regime kan niet akkoord worden gegaan voordat is onderzocht welke gevolgen de maatregel heeft voor de aanrijtijden.

Om verkeerskundige redenen heeft het de voorkeur aan de Sportlaan een 30 km/u-regime toe te kennen. Voornaamste reden is de ligging bij een woongebied en de aanwezigheid van parkeervakken. Ook in de huidige situatie is hier al sprake van een 30 km/u-regime. Van een negatief gevolg is geen sprake.

2

De brandkranen moeten worden aangebracht op de plaatsen die door de brandweer (via geleverde tekening) zijn aangegeven.

Bij de verdere planvorming zal met deze opmerking rekening gehouden moeten worden. De ontwikkelaar zal hierop worden gewezen.

3

De minimale capaciteit per brandkraan dient ten minste 60 m³/uur te bedragen. De brandkranen moeten liggen in het trottoir.

Bij de verdere planvorming zal met deze opmerking rekening gehouden moeten worden. De ontwikkelaar zal hierop worden gewezen.

4

Voor de bereikbaarheid van de hulpdiensten dienen de volgende waarden te worden aangehouden:

- de vrije doorrijhoogte voor brandweervoertuigen moet ten minste 4,2 m bedragen
- de gebouwen moeten bereikbaar zijn voor blusvoertuigen door middel van een rijstrook met een breedte van ten minste 3,5 m; wanneer een rijstrook langs gevels ligt of langs andere obstakels, zoals bijvoorbeeld in gebruik zijnde parkeervakken, paaltjes etc., moet de rijstrook minstens 4 m breed zijn
- de afstand tussen het opstelvak van een blusvoertuig en een eengezinswoning mag niet meer bedragen dan 40 m; voor andere gebouwen mag deze afstand niet groter zijn dan 25 m
- rijstroken en opstelvakken moeten zodanig zijn aangelegd dat zij geschikt zijn voor voertuigen met een asbelasting van 100 kN

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan zal met de voorwaarden die door de brandweer zijn gesteld rekening gehouden moeten worden. De ontwikkelaar zal hierop worden gewezen.

5

Door overkapping van het pad door woongebied 'De Hout' met pergola's (zie pagina 22 van het voorontwerpbestemmingsplan) is het gebied niet toegankelijk voor redvoertuigen van de brandweer. Als gelijkwaardigheid op het niet bereikbaar zijn voor redvoertuigen zullen alle woningen, naast de vereiste voorzieningen overeenkomstig het Bouwbesluit, voorzien moeten worden van woningsprinklers.

Het gebied dient te voldoen aan de eisen met betrekking tot bereikbaarheid die door de brandweer zijn gesteld. Bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan moet hiermee rekening worden gehouden. De ontwikkelaar zal hierop worden gewezen.

6

Het voorontwerpbestemmingsplan is getoetst aan de Bouwverordening van de gemeente Alkmaar, de van toepassing zijnde normen en de uitgave 'De omgeving van een brandveilig gebouw'. Tegen het voorontwerpbestemmingsplan bestaat geen bezwaar als voldaan wordt aan genoemde punten.

Zie voor het gemeentelijk commentaar de eerdere punten. De constatering wordt voor kennisgeving aangenomen.

7.5 Conclusie

De inspraak en het ambtelijk vooroverleg leiden tot de volgende wijzigingen:

- opnemen in de toelichting in hoofdstuk 4 (Beleidskaders) van tekst over de Vierde Nota Waterhuishouding
- wijzigen van artikel 8 van de voorschriften, in die zin dat de 'Beschrijving in hoofdlijnen' komt te vervallen, dit om misverstanden te voorkomen
- toevoegen in de toelichting aan paragraaf 3.4 (Groen, water en natuur) van nadere informatie over aanwezige flora en fauna
- opnemen in de toelichting in paragraaf 5.5 (Milieu) van informatie uit de recentste onderzoeken op het gebied van geluid, luchtkwaliteit en geur

- toevoegen aan de voorschriften van een artikel ten behoeve van de bescherming van eventuele archeologische waarden
- aanpassen van de plangrens, in die zin dat het gedeelte van de Sportlaan waar de kassa's van Drafcentrum Alkmaar zijn gesitueerd, buiten het plangebied komt te liggen
- aanpassen van het stedenbouwkundig plan, in die zin dat de woningen uit de directe nabijheid van het horecacentrum worden verplaatst tot een afstand van ten minste 20 meter, waarmee kan worden voldaan aan de normen ten aanzien van geluid en geur