

Structuurplan Overstad

Versie 1.0

Gemeente Alkmaar
2006

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1.	<i>Aanleiding Masterplan /structuurvisie</i>	5
1.2.	<i>Begrenzing plangebied</i>	5
1.3	<i>Opzet en inhoud, leeswijzer</i>	6
2.	Beleidskader	6
2.1	<i>Rijksbeleid</i>	6
2.1.1	Nota Ruimte	6
2.1.2	Nationaal verkeers- en vervoersplan 2001-2020	6
2.1.3	Nota Mobiliteit	7
2.1.4	Vierde Nota Waterhuishouding	7
2.1.5	Kaderrichtlijn water	7
2.2	<i>Provinciaal en regionaal beleid</i>	7
2.2.1	Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord	7
2.2.2	Structuurvisie HAL	9
2.2.3	Regionale woonvisie noord-kennemerland 2005-2015	10
2.2.4	Uitwerking regionaal detailhandelsbeleid	10
2.2.5	Provinciaal locatiebeleid	10
2.2.6	Groenontwikkelingsplan Noord-Kennemerland	11
2.2.7	Sociaal Milieubeleidsplan 2002-2006 (Waar een wil is, is een weg)	12
2.2.8	Waterhuishoudingsplan Noord-Holland 1998-2006, (Stilstaan bij stromen)	12
2.2.9	Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland	13
2.2.10	MilieuKwaliteitsPlan HAL	13
2.3	<i>Gemeentelijk beleid</i>	14
2.3.1	Structuurvisie Centrumgebied Alkmaar	14
2.3.2	Stadsvisie, Alkmaar sterke stad in een grote regio	14
2.3.3	Visie op wonen Alkmaar 2002-2006 (2002)	14
2.3.4	Beleidsplan Verkeer en Vervoer (2000)	15
2.3.5	Gemeentelijk Waterplan 2002-2012	15
2.3.6	Welstandsnota	15
2.3.7	Horecabeleid "Tussen lust en last"	15
2.3.8	Hotelbeleid	16
2.3.9	Archeologie	16
2.4	<i>Geldende bestemmingsplannen</i>	16
2.4.1	Bestemmingsplan Huiswaard Overstad (1996)	16
2.4.2	Partiele Herziening "Huiswaard Overstad" (2001)	17
2.4.3	Uitwerkingsplan Centrumgebied "B.P. Huiswaard Overstad" (2003)	17
3.	Diverse aspecten	18
3.1	<i>Cultuurhistorische waarden in het plangebied</i>	18
3.3.1.	Historisch geografische waarden	19
3.1.2	Architectuurhistorische waarden	20
	De verdwenen boerderijen en woonhuizen van ca. 1900	20
	De verdwenen bedrijfsbebouwing van ca. 1900	20
	De bewaard gebleven Ringers Cacaofabriek (1920 e.v.)	20

Het bewaard gebleven Ontsmettingsgebouw van het Witte Kruis (1920)	20
De bedrijfsbebouwing uit de tijd van de Wederopbouw (algemeen)	21
Kwakelkade 27: een opmerkelijk ensemble van twee houten gebouwen (v.m. Palen en Kabelopslagplaats PTT, 1953/1954). (thans adres Koedijkerstraat 12: Victoria garage)	21
3.1 Algemeen	22
3.2 Kwakelkade (v.h. Kwakelpad): het tracé van een dijk uit ca. 1200, genaamd 'de Vijk van Alkmaar naar Bergen'	22
3.2 Detailhandel	23
3.3 Verkeer	23
3.4 Milieu	24
3.4.1 Watertoets	24
3.4.2 Duurzaamheid	24
3.4.3 Bodem	26
3.4.4 Luchtkwaliteit	27
3.4.5 Geluid	27
3.4.6 Flora en Faunawet	27
3.4.7 Externe veiligheid	28
4. Relatie tot de omgeving	28
5. Masterplan Overstad	28
6. Zicht op uitvoering	28
6.1 procedure en proces	28
6.2 Uitwerking en uitvoering	28
6.3 welstandsaspecten	28

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding Masterplan /structuurvisie

Overstad was vroeger een bedrijventerrein voor (zware) bedrijvigheid waar in de loop der jaren winkels tussen zijn gebouwd.

Overstad heeft verschillende positieve aspecten, zoals een aantal succesvolle winkels, een meubelboulevard en enkele mooie wooncomplexen direct grenzend aan de binnenstad. Negatieve punten zijn de verkeers- en parkeerproblemen, een wat versnipperd winkelaanbod en een onlogische looproute. Het gebied als geheel maakt een rommelige indruk en mist een goede, aantrekkelijke aansluiting met de binnenstad van Alkmaar.

Mogelijkheden

De ligging biedt veel mogelijkheden voor een aantrekkelijk, modern en binnenstedelijk woon- en winkelgebied, die nu te weinig benut worden. Het gebied zou profiteren van herontwikkeling:

- Het gebied zou beter voor winkelend publiek kunnen worden ingericht en nog meer mensen kunnen trekken.
- Ook kunnen veel meer woningen worden gerealiseerd en kan Overstad een aantrekkelijkere woonlocatie worden voor meer mensen.
- Er kan dan meer ruimte voor parkeren en een betere verkeersafwikkeling gerealiseerd worden.

Daarom heeft de gemeente Alkmaar het proces in gang gezet om in de loop van zo'n 15 jaar het hele gebied van Overstad te herontwikkelen. Overstad moet op termijn een levendig en aantrekkelijk stadsdeel van Alkmaar worden. Een centrumlocatie met een hoogwaardig woon-, werk- en voorzieningenniveau en een kwalitatief goede openbare ruimte, met een goede verbinding met de oude binnenstad.

De uitdaging is om de relatie tussen de historische, kleinschalige binnenstad en het grootschaliger, moderne Overstad in een stedenbouwkundig en architectonisch plan goed vorm te geven, het structuurplan Overstad. Het structuurplan is dusdanig opgesteld en uitgewerkt dat het als ruimtelijke onderbouwing kan dienen voor vrijstelling van het vigerend bestemmingsplan ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) voor zover deze op dit moment nog niet planologisch-juridisch mogelijk is.

1.2. Begrenzing plangebied

Het plangebied Overstad is gelegen direct ten noorden van de binnenstad, langs het Noordhollands Kanaal. Voor de situering van het gebied binnen Alkmaar wordt verwezen naar het ingevoegde kaartje. Het gebied wordt begrensd door het Noordhollands Kanaal, de spoorlijn Alkmaar-Den Helder, waarachter de woonwijk Huiswaard is gesitueerd, en de Hoornsevaart met hierachter gelegen de woonbuurten Rekerbuurt en Friese poort. Het gebied heeft een omvang van circa 56 hectare. Op onderstaande afbeelding wordt het plangebied met een zwarte begrenzing globaal omsloten.

Invoegen kaart ligging en begrenzing plangebied

1.3 Opzet en inhoud, leeswijzer

In dit structuurplan is in hoofdstuk 2 allereerst een samenvatting opgenomen van het beleidskader van het Rijk, de provincie en de gemeente, uiteraard voor zover relevant voor het plangebied en de beoogde ontwikkeling. Vervolgens wordt er in hoofdstuk 3 een korte beschrijving gegeven van de bestaande situatie.

In hoofdstuk 4 wordt van daaruit, op basis van een integrale belangenafweging, de meest gewenste ontwikkeling in hoofdlijnen aangegeven, waarbij tevens een aantal kaders is opgesteld. Een en ander wordt uitgebreid toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt een doorkijk gegeven richting de uitvoering.

De lezer, die snel inzicht wil krijgen in de opzet en inhoud van het structuurplan kan volstaan met het lezen van deze inleiding en hoofdstuk 4. Hier kan de lezer de toelichting op de gewenste ontwikkeling vinden lezen in combinatie met een aantal beleidskaders voor die ontwikkeling. Een plankaart (structuurplan Overstad, kaartnr.....) is in dit hoofdstuk opgenomen.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

De nieuwe Nota Ruimte is op 17 januari 2006 vastgesteld. Algemene uitgangspunten voor deze nota zijn:

- ontwikkelingsplanologie,
- decentralisatie,
- deregulering,
- uitvoeringsgerichtheid.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking heeft. Het ruimtelijk beleid zal worden gericht op vier algemene doelen:

1. de versterking van de internationale concurrentiepositie,
2. het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland,
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden,
4. het borgen van veiligheid.

Door middel van bundeling en organisatie wil het Rijk beleidsstrategieën voor economie, infrastructuur en verstedelijking hanteren. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding, en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

2.1.2 Nationaal verkeers- en vervoersplan 2001-2020

Mobiliteit mag en hoort bij de moderne samenleving. De mobiliteit groeit. De overheid wil deze groei opvangen en tegelijk de veiligheid en leefbaarheid verbeteren. De belangrijkste instrumenten zijn: beter benutten van de bestaande infrastructuur, het bouwen waar knelpunten blijven en prijsbeleid in de vorm van variabilisatie en differentiatie van kosten. Hierdoor ontstaat een direct verband tussen gebruiken en betalen. Ook de toepassing van nieuwe technologie draagt bij aan een betere bereikbaarheid, meer veiligheid en een betere leefbaarheid. De aanpak van het Nationaal verkeers- en vervoersplan wordt gekenmerkt door:

1.3 Opzet en inhoud, leeswijzer

In dit structuurplan is in hoofdstuk 2 allereerst een samenvatting opgenomen van het beleidskader van het Rijk, de provincie en de gemeente, uiteraard voor zover relevant voor het plangebied en de beoogde ontwikkeling. Vervolgens wordt er in hoofdstuk 3 een korte beschrijving gegeven van de bestaande situatie.

In hoofdstuk 4 wordt van daaruit, op basis van een integrale belangenafweging, de meest gewenste ontwikkeling in hoofdlijnen aangegeven, waarbij tevens een aantal kaders is opgesteld. Een en ander wordt uitgebreid toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt een doorkijk gegeven richting de uitvoering.

De lezer, die snel inzicht wil krijgen in de opzet en inhoud van het structuurplan kan volstaan met het lezen van deze inleiding en hoofdstuk 4. Hier kan de lezer de toelichting op de gewenste ontwikkeling vinden lezen in combinatie met een aantal beleidskaders voor die ontwikkeling. Een plankaart (structuurplan Overstad, kaartnr.....) is in dit hoofdstuk opgenomen.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

De nieuwe Nota Ruimte is op 17 januari 2006 vastgesteld. Algemene uitgangspunten voor deze nota zijn:

- ontwikkelingsplanologie,
- decentralisatie,
- deregulering,
- uitvoeringsgerichtheid.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking heeft. Het ruimtelijk beleid zal worden gericht op vier algemene doelen:

1. de versterking van de internationale concurrentiepositie,
2. het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland,
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden,
4. het borgen van veiligheid.

Door middel van bundeling en organisatie wil het Rijk beleidsstrategieën voor economie, infrastructuur en verstedelijking hanteren. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding, en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

2.1.2 Nationaal verkeers- en vervoersplan 2001-2020

Mobiliteit mag en hoort bij de moderne samenleving. De mobiliteit groeit. De overheid wil deze groei opvangen en tegelijk de veiligheid en leefbaarheid verbeteren. De belangrijkste instrumenten zijn: beter benutten van de bestaande infrastructuur, het bouwen waar knelpunten blijven en prijsbeleid in de vorm van variabilisatie en differentiatie van kosten. Hierdoor ontstaat een direct verband tussen gebruiken en betalen. Ook de toepassing van nieuwe technologie draagt bij aan een betere bereikbaarheid, meer veiligheid en een betere leefbaarheid. De aanpak van het Nationaal verkeers- en vervoersplan wordt gekenmerkt door:

- het centraal stellen van de behoefte van de burger: keuzes van burgers en bedrijven worden gerespecteerd, maar de gebruiker betaalt voor wat hij kiest;
- een zakelijke benadering: instrumenten worden ingezet naar effectiviteit;
- infrastructuur is drager van ruimtelijk-economische ontwikkelingen;
- er komt meer ruimte voor publiek-private samenwerking bij de aanleg en exploitatie van infrastructuur;
- decentraal wat kan, centraal wat moet;
- flexibiliteit om rekening te kunnen houden met de dynamiek in de samenleving.

2.1.3 *Nota Mobiliteit*

De Nota Mobiliteit geeft de volgende beleidsdoelen aan:

- het verbeteren van de internationale bereikbaarheid,
- het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden,
- een goed functioneren systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling,
- het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

2.1.4 *Vierde Nota Waterhuishouding*

Het beleid dat in deze nota is opgenomen heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen. Dit beleid vormt ook de basis voor watertoets, die het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) voor alle ruimtelijke plannen voorschrijft.

2.1.5 *Kaderrichtlijn water*

Deze richtlijn (2000/60/EG), die sinds 2000 van kracht is, heeft als doel om de kwaliteit van watersystemen in Europa te beschermen en waar nodig, te verbeteren. Hiervoor moet duurzaam watergebruik worden bevorderd en moeten lozingen van gevaarlijke stoffen worden teruggedrongen of beëindigd. De Kaderrichtlijn richt zich op grond- en oppervlaktewater. De essentie van de Kaderrichtlijn Water ligt in de stroomgebiedbenadering. Het beheer van rivieren wordt vanuit het stroomgebied benaderd. Het belangrijkste instrument van de KRW is het stroomgebied beheersplan, dat voor elk stroomgebiedsdistrict gemaakt moet worden. Voor Deze stroomgebieden zijn weer onderverdeeld in deelstroomgebieden. De organisaties van de deelstroomgebieden hebben een plan van aanpak gemaakt om in 2009 tot een stroomgebiedbeheersplan te komen.

2.2 **Provinciaal en regionaal beleid**

Zowel de provincie als de verschillende samenwerkende regionale overheden (zoals gemeenten en waterschappen) hebben beleid geformuleerd. Het integrale provinciale beleid is verwoord in het *Streekplan*. Daarnaast heeft de provincie een aantal sectorale plannen en beleidsstukken opgesteld zoals een *Milieubeleidsplan* en een *Waterhuishoudingsplan*. De samenwerkende gemeenten hebben vooral veel aandacht besteed aan toekomstvisies. De waterschappen hebben eveneens gezamenlijk plannen opgesteld. De van belang zijnde beleidsstukken zijn in het navolgende aan de orde gesteld.

2.2.1 *Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord*

In oktober 2004 hebben Provinciale Staten het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord vastgesteld. Hierin heeft de provincie een aantal opgaven voor Noord-Kennemerland geformuleerd:

- bij invulling van een ontwikkeling wordt uitgegaan van de cultuurhistorische en bestaande stedenbouwkundige waarden;
- versterking van de centrumpositie van het HAL-gebied (Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk) met Alkmaar als hoofdcentrum;
- faciliteren van minimaal de autonome behoefte van circa 15.000 woningen in de periode 2004-

2014;

- voldoen aan de vraag bij uiteenlopende doelgroepen en naar uiteenlopende woonmilieus;
- verdichting en stedelijke vernieuwing in met name Alkmaar (versterking van het stedelijke woonmilieutype);
- er wordt gestreefd naar versterking van de economische positie door o.a. in te zetten op de dienstverlening en kantoren;
- verminderen van de huidige en toekomstige verkeersoverlast;
- creëren van voldoende ruimte voor water om wateroverlast tegen te gaan;
- waterneutraal bouwen bij herstructurering van het HAL-gebied;
- een integrale en gelijktijdige aanpak van rood (verstedelijking), groen en blauw (water).

Een deel van de bouwopgave moet binnenstedelijk worden ingevuld (inspanningsverplichting van 40% per regio).



In de Visiekaart 2004-2030 is o.a. het HAL-gebied in 2030 geïllustreerd.

Afbeelding: uitsnede Visie 2004-2030

In het Ontwikkelingsbeeld is aangegeven dat Alkmaar vrijwel geen uitlegmogelijkheden meer heeft. Alkmaar kan nog wel een flinke kwaliteitsslag maken en een aanzienlijke capaciteit aanboren door herstructurering, verdichting en transformatie. Met transformatie wordt de herinrichting van centraal gelegen binnenstedelijke terreinen tot gemengde woon-werkgebieden bedoeld. Dit kan zoveel capaciteit opleveren, dat mogelijk kan worden voorzien in de grote vraag naar het stedelijke woonmilieutype. Bij een goede invulling kan ook het aantal arbeidsplaatsen in een stedelijke setting behouden blijven of zelfs groeien.

Het plangebied Overstad heeft op de streekplankaart de aanduiding "bestaand stedelijk gebied". Voor de inrichting van bestaand stedelijk gebied worden door de provincie de volgende beleidslijnen gehanteerd:

- wettelijk beschermde structuren moeten behouden blijven. Ook open of blauw-groene ruimten die een belangrijke bijdrage leveren aan de stedenbouwkundige of cultuurhistorische structuur van het stedelijk gebied moeten bij de inpassing van nieuwe functies worden gerespecteerd.
- plannen en initiatieven gericht op verandering van bestaande stedelijke functies in andere stedelijke functies binnen bestaande bebouwing of door toevoeging van nieuwe bebouwing 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 groter dan 100 woningen.
- binnen bestaand stedelijk gebied geldt het locatiebeleid.
- 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 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.

- de regelgeving voor veiligheid, geluid, stank en luchtverontreiniging wordt in acht genomen.

Kleinschalige bedrijven passen binnen een woonwijk. Er wordt door de provincie naar gestreefd om deze bedrijven in woonwijken te vestigen.

2.2.2 Structuurvisie HAL

De *Structuurvisie HAL* geeft de toekomstige ontwikkeling van de gemeenten Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk weer.

In de *Structuurvisie* is aangegeven dat de dynamiek van de HAL-gemeenten voornamelijk wordt bepaald door de ligging aan de noordrand van de Randstad. De woonfunctie van de HAL-gemeenten heeft zich veel sterker ontwikkeld dan de werkgelegenheidsfunctie. De consequentie hiervan is een sterke mobiliteitsbehoefte.

In de *Structuurvisie* worden de drie lopers (rode, groene, blauwe) uitgewerkt.

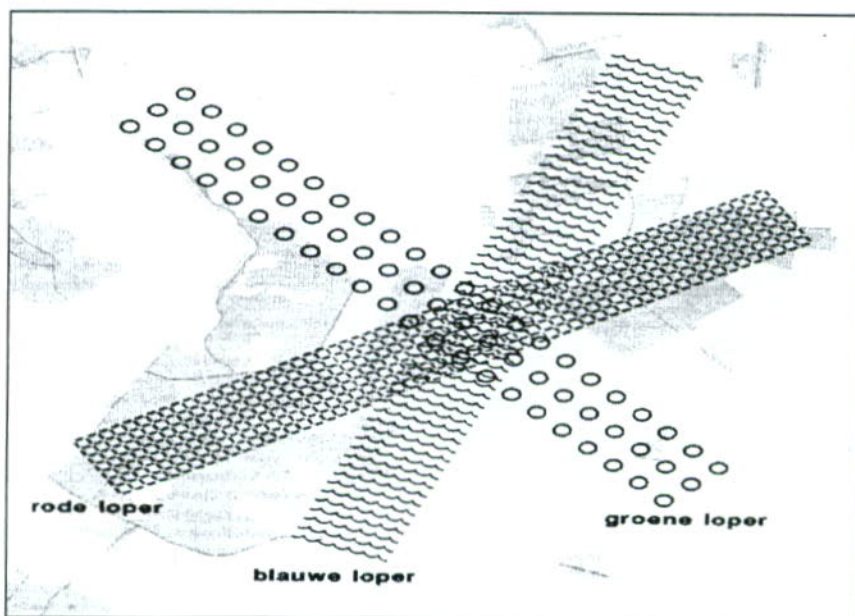
Naast de rode loper is de groene loper het meest van belang voor Alkmaar-Noord. Deze loper vormt een corridor tussen de polder de Schermer enerzijds en het wijde landschap van Noord-Holland Noord en de kust anderzijds en loopt dwars door het HAL-gebied. Het recreatiegebied Geestmerambacht aan de noordzijde van Alkmaar en het geprojecteerde landschap rond de Stad van de Zon, ten oosten van Alkmaar, vormen de twee zwaartepunten.

De groene loper zal gevormd worden door een langzaamverkeers-verbinding tussen beide recreatiegebieden, en parallel daaraan een te ontwikkelen verbindingszone met ecologisch verantwoorde water- en moerasmilieus. De groene loper zal ook een belangrijke verbinding voor fietsverkeer vanuit het HAL-gebied naar de kust zijn. Hiervoor is het nodig om een extra kruising met het Noordhollandsch Kanaal te maken ter hoogte van Geestmerambacht.

De blauwe loper zorgt voor verdere mogelijkheden voor versterking van de watersport door het creëren van extra aanlegmogelijkheden in Alkmaar. Deze is gesitueerd rond het kanaal Omval-Kolhorn.

De rode loper heeft als drager de spoorlijn Alkmaar-Heerhugowaard. De loper biedt mogelijkheden om de bovenregionale en regionale functie van Alkmaar en Heerhugowaard te versterken. Nieuwe voorzieningen kunnen hier worden ontwikkeld, zoals voorzieningen op het gebied van kennis, cultuur, openbaar bestuur, research, vrije tijd, horeca, manifestaties en congressen.

Voor Alkmaar wordt een verdere ontwikkeling als bovenregionale locatie voor voorzieningen en kantoren beoogd. Voor bedrijven-terreinen is de herstructureringsopgave van belang (kanaaloevers, andere verouderde bedrijventerreinen).



2.2.3 Regionale woonvisie noord-kennemerland 2005-2015

De regionale woonvisie geldt als leidraad bij de invulling van de regionale en lokale woningbouwprogramma's. Geeft richting aan regionale ontwikkelingen en signaleert kansen en bedreigingen op de woningmarkt. In het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord is aangegeven dat de minimale woningbehoefte in Noord-Kennemerland 15.100 woningen omvat tot 2015. Volgens de regionale woonvisie is de realistische plancapaciteit van alkmaar 6600 woningen tot 2015. Alle gemeenten zetten zich bij nieuwbouw in voor aanpasbaar en levensloopbestendig bouwen, met aandacht voor de kwaliteitseisen van ouderen conform bijvoorbeeld het woonkeurlabel. Op het gebied van wonen en zorg zetten de gemeenten zich in om hun aandeel in de behoefte aan zorgwoningen te realiseren. Hierbij wordt gedacht aan clusterwonen, begeleid wonen en woonzorgcomplexen. In het overzicht van de gemeentelijke plancapaciteit wordt verwacht dat er voor 2010 in Overstad 300 woningen kunnen worden opgeleverd en dat er tussen 2010 en 2015 circa 700 woningen worden opgeleverd.

2.2.4 Uitwerking regionaal detailhandelsbeleid

Doel van dit onderzoek is om de regionale koopfunctie van Alkmaar, de HAL regio en de regionale detailhandelsstructuur te versterken en leegstand te voorkomen. In deze visie integreren de binnenstad en het centrale deel van Overstad tot één bovenregionaal winkelgebied waarbij de nadruk ligt op het recreatief winkelen. Gekoppeld aan Overstad-centrum kan een integrale herontwikkeling plaatsvinden van het aanbod binnen het thema wonen. Aangezien het woonthemaparcen op meerdere plaatsen kan aansluiten op de routing van winkelcentrum Overstad-centrum biedt dit kansen voor synergie, in tegenstelling tot andere steden. Gekoppeld aan het representatieve themaparcen wonen, kan vervolgens een gebied worden ontwikkeld met aanvullende pdv-branches. Deze zich meer zelfstandig profilerende vestigingen zouden kunnen worden ingepast in de zone aansluitend aan het themaparcen wonen (Koedijkerstraat, Pettemerstraat).

2.2.5 Provinciaal locatiebeleid

Op 26 april 2005 hebben gedeputeerde staten de beleidsnota "een goede plek voor ieder bedrijf, naar een nieuw locatiebeleid in Noord-Holland" vastgesteld. Hiermee geeft de provincie vorm aan een nieuw locatiebeleid als uitvoering van de Nota Ruimte. De kern van het (nieuwe) locatiebeleid is het bieden van een geschikte vestigingsplaats voor iedere activiteit met economische gevolgen, te weten bedrijvigheid en grootschalige voorzieningen. Daarbij gaat het niet meer alleen om mobiliteitsaspecten, maar wordt het locatiebeleid verbreed tot:

- Economische ontwikkelingsmogelijkheden in de vorm van het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor de diverse activiteiten;
- Bereikbaarheidsaspecten in de vorm van doelmatig gebruik van alle voor personen en goederen over weg, spoor en water beschikbare vervoersmogelijkheden;
- Het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit in de vorm van efficiënt ruimtegebruik, functiemenging, variatie in vestigingsmilieus, kwaliteit van de leefomgeving en voldoende parkeerfaciliteiten;
- Bedrijven die uit oogpunt van veiligheid, hinder en verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn, ruimte te bieden op daarvoor te bestemmen (bedrijven)terreinen;
- Het bieden van ruimte aan bedrijven en voorzieningen die omvangrijke goederenstromen oproepen en/of een sterke verkeersaantrekkende werking hebben op locaties met een goede aansluiting op (verschillende) verkeers- en vervoersverbindingen.

Het provinciale locatiebeleid gaat uit van een twee soorten vestigingsmilieus, te weten stedelijke vestigingsmilieus en specifieke werkmilieus. Bij de *stedelijke vestigingsmilieus* gaat het om (inter)nationale toplocaties en buiten de stedelijke centra (maar in of aan het stedelijk gebied) gelegen vestigingsmilieus. De *specifieke werk- en voorzieningsmilieus* zijn de overige milieus waar het locatiebeleid van toepassing op is.

Bij de groep van de stedelijke vestigingsmilieus gaat het om activiteiten die vanwege de verkeersaantrekkende werking specifiek thuishoren in goed en tegelijkertijd op verschillende manieren

(multimodaal) ontsloten stedelijke gebieden¹. In dit kader willen wij de volgende twee vestigingsmilieus noemen.

a) Regionale toplocaties (A1b)

Een dergelijke locatie is gesitueerd in de stadscentra of in vergelijkbaar ontsloten locaties binnen het stedelijk gebied. Hier is een uitstekende ontsluiting door het (internationale) openbaar vervoer. Deze locaties zijn geschikt voor arbeids- en bezoekersintensieve activiteiten. Een menging met woon- en recreatiefunctie is gewenst. De provincie staat hier de volgende functies toe:

- Kantoren en openbare gebouwen, zowel met als zonder baliefunctie;
- Detailhandel;
- Horeca/vermaak/cultuur;
- Onderwijs;
- Wonen.

Grootschalige detailhandel kan hier alleen worden gevestigd indien hiervoor geen plaats is op terreinen van het type B1a en A2.

Door de provincie zijn de volgende ruimtelijke uitgangspunten voor regionale toplocaties voorgeschreven:

- De openbare ruimte dient een hoge kwaliteit te hebben.
- Er dient sprake te zijn van een hoge bebouwingsdichtheid.

b) Binnenstedelijk subcentrum (A2)

Een dergelijke locatie is gesitueerd binnen het stedelijk gebied doch buiten de stadscentra en is goed ontsloten per auto en per openbaar vervoer. Een dergelijke locatie is een overwegend werkgebied. Een menging met wonen is mogelijk. Concreet staat de provincie hier de volgende functies toe:

- Kantoren en openbare gebouwen (met of zonder openbare functie);
- Lichte industrie
- Detailhandel met inbegrip van grootschalige en volumineuze detailhandel;
- Onderwijs en zorgvoorzieningen zoals ziekenhuizen;
- Wonen, gemengd met overige functies (daar waar geen beperkingen bestaan vanuit oogpunt van milieu);
- Recreatieve voorzieningen
- Horeca/vermaak/cultuur;
- Hoogwaardige kleinschalige bedrijvigheid.

Door de provincie zijn de volgende ruimtelijke uitgangspunten voorgeschreven:

Een representatieve, moderne kwaliteit van de openbare ruimte;

De bebouwingsdichtheid is vrij hoog.

2.2.6 Groenontwikkelingsplan Noord-Kennemerland

Noord-Kennemerland is een gebied met grote diversiteit aan landschapstypen en nederzettingvormen. Het geologische patroon is de basis van de diversiteit. Het patroon van strandwallen en strandvlakten, drooggemalen zee-inhammen (droogmakerijen), afgeschermd van de zee door een uitgestrekt duingebied is overal herkenbaar. Het duingebied is in het open landschap van grote afstand zichtbaar.

Alkmaar vormt binnen het scala aan nederzettingen de meest stedelijke variant. In de uitgestrekte woongebieden van deze stad is de relatie met het landschappelijke basisgegeven niet overal meer aanwezig. In het *Groenontwikkelingsplan* is aangegeven dat de verstedelijking in Noord-Kennemerland gezien moet worden als een uitloper van de Randstad. Ook in recreatief opzicht fungeert het gebied als deel van de groene structuur van de Randstad. Omdat de verstedelijking ten koste gaat van de openheid, is in het *Groenontwikkelingsplan* aangegeven dat een duidelijke vastlegging van de groene ruimte nodig is. Dit moet zowel bij onbebouwde ruimten gebeuren, maar ook langs de stadsranden.

Het Noordhollandsch Kanaal vormt een belangrijke verbinding tussen de waterrijke gebieden en de stedelijke gebieden, en is een belangrijk toeristisch-recreatief gegeven. Door vergroting van het aantal ligplaatsen op aantrekkelijke (stedelijke) locaties kan de toeristische betekenis aan belang winnen. Het

¹ Volgens de Nota Ruimte wordt onder multimodaal ontsloten locaties verstaan: locaties met een goede aansluiting op (bestaande) verkeers- en vervoersverbindingen van bij voorkeur verschillende modaliteiten.

Groenontwikkelingsplan wil een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte en recreatief-toeristische mogelijkheden langs het Noordhollandsch Kanaal door Alkmaar mogelijk maken.

2.2.7 Sociaal Milieubeleidsplan 2002-2006 (*Waar een wil is, is een weg*)

Het beleid in het Provinciaal Milieubeleidsplan is gebaseerd op drie beleidslijnen. Deze reflecteren het integrale karakter van het provinciale beleid en vormen een combinatie tussen milieu en andere beleidsterreinen. Het betreft:

- het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid;
- duurzaam produceren en consumeren;
- kwaliteit van de omgeving.

Naast dit generieke beleid wordt in het Milieubeleidsplan een gebiedsindeling gehanteerd om voor specifieke knelpunten oplossingen te vinden. In Noord-Holland Noord is de waterkwaliteit een belangrijk knelpunt waaraan aandacht wordt besteed.

Aan de hand van bovengenoemde beleidslijnen zijn in het milieubeleidsplan actiepunten opgesteld, met daaraan concrete doelstellingen gekoppeld. Voor elke van deze actiepunten is een programma opgenomen met daarin de doelstelling, uitvoeringsstrategie en toetsingsmethode geformuleerd. Het betreft de volgende actiepunten:

- energie, klimaat en grondstoffen;
- waterbeheer en ruimtelijke kwaliteit;
- duurzame landbouw;
- veiligheid en leefbaarheid.

2.2.8 Waterhuishoudingsplan Noord-Holland 1998-2006, (*Stilstaan bij stromen*)

Het Waterhuishoudingsplan vormt samen met het *Streekplan* en het Provinciaal Milieubeleidsplan het omgevingsbeleid van de provincie. Het Waterhuishoudingsplan is opgesteld voor de periode 1998-2002, met een visie tot 2030. De visie is gericht op duurzaamheid en leefbaarheid, met behulp van voorraadbeheer en watersysteembenadering.

Het streven van de provincie is om op de lange termijn in alle stedelijke gebieden een gezond, veilig, ecologisch en duurzaam watermilieu te realiseren. De achterliggende gedachte is dat met een goed waterbeheer in de stad de kwaliteit van het stedelijk milieu aanzienlijk kan worden verbeterd. In de oude steden van Noord-Holland, zoals Alkmaar, is water vaak hét sturende element bij inrichting. Water schept mogelijkheden voor natuur in de stad. Het water in de stad kan een ecologische verbinding vervullen tussen leefgebieden in het omringend landelijk gebied.

Water functioneert niet alleen als essentieel onderdeel van het ecosysteem, maar wordt door de mens voor talrijke specifieke doeleinden gebruikt. Hierdoor vindt de provincie het noodzakelijk om eisen te stellen aan de belangen van het water en de inrichting van de ruimte. Door functietoekenning in het Waterhuishoudingsplan benadrukt de provincie de verschillende belangen. De functies zijn richtinggevend voor de taakuitoefening van de beheerders. De onderscheiden functies betreffen o.a. natuur, stedelijk water, recreatiewater en vaarwater.

De functie "stedelijk water" is toegekend aan bebouwd gebied en industrieterreinen. Ook het water in het plangebied heeft de functie "stedelijk water". Beleidslijnen voor het stedelijk water zijn:

- bij de inrichting en bouw van stedelijke uitbreidingen, stadsvernieuwingsgebieden en bedrijventerreinen vormt duurzaam waterbeheer een integraal onderdeel van de plannen;
- gemeenten dienen de waterbeheerders in een vroeg stadium te betrekken bij inrichtingsplannen van nieuwe stedelijke uitbreidingen, stadsvernieuwingsgebieden en bedrijventerreinen;
- de drinkwaterbedrijven zetten zich in voor het in kaart brengen van mogelijkheden voor en uitvoering van waterbesparende voorzieningen. Ook de levering van niet-drinkwater aan huishoudens in duurzaam ingerichte woningbouwlocaties en bedrijventerreinen wordt onderzocht en indien mogelijk, uitgevoerd.

2.2.9 Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland

De rijksnota Belvédère was voor de Provincie Noord-Holland de aanleiding om een cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) op te stellen en komt voort uit de wens om verantwoord om te gaan met cultuurhistorische waarden bij alle nieuwe plannen op het gebied van infrastructuur, woningbouw, groengebieden en bedrijventerreinen. Archeologische, historische- bouwkundige of historisch-geografische elementen en structuren die op de CHW-kaart voorkomen zijn door de provincie ingedeeld in 3 waarderingsniveaus:

- van waarde;
- van hoge waarde;
- van zeer hoge waarde.

Als een element of structuur op de kaart is opgenomen is daar altijd een grondig onderzoek aan vooraf gegaan, waarbij getoetst wordt aan specifiek voor dit doel vastgestelde criteria. Het gaat hierbij om kenmerkendheid, gaafheid, zeldzaamheid en samenhang. Uit de CHW-kaart blijkt dat het plangebied geen archeologische, historische- bouwkundige of historisch-geografische elementen of structuren bevat.

2.2.10 MilieuKwaliteitsPlan HAL

Het beleid in het MilieuKwaliteitsplan HAL is opgesteld om invulling te geven aan de milieu- en ecologische doelstellingen die in de Intergemeentelijke Structuurvisie HAL zijn aangegeven. Het MilieuKwaliteitsplan HAL richt zich op de stedenbouwkundige milieu-aspecten en op de milieuaspecten van nieuwbouwwoningen in het HAL-gebied.

De milieudoelstellingen van het MilieuKwaliteitsplan HAL zijn:

- duurzaam bouwen. Milieuthema's die aan de orde komen zijn: energie, water, groen, bouwmaterialen, verkeer- en afvalverwerking. Hierbij is interdisciplinaire samenwerking één van de belangrijkste voorwaarden om het duurzaam bouwen te realiseren;
- het hanteren van de checklisten met betrekking tot duurzaam bouwen, opgesplitst naar stedenbouwkundig niveau en het woonniveau;
- creëren van een bio-diversiteit, waarbij de verschillende biotopen gehandhaafd of gecreëerd worden;
- de projecten binnen het HAL-gebied moeten wat milieu-uitgangspunten betreft uitstijgen boven dat wat "normaal" al gebruikelijk is in Nederland;
- realiseer per locatie minimaal 10% van de woningen als speciaal project en/of demonstratieproject;
- een milieu-supervisor moet functioneren als trekker en gangmaker van de duurzaam bouwen activiteiten en moet de drie gemeentelijke milieu- en energievoordelen aansturen en waar nodig ondersteunen.

2.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Alkmaar heeft een groot aantal beleidsstukken opgesteld. De voor het structuurplan van belang zijnde onderwerpen zijn in dit hoofdstuk aan de orde gesteld.

2.3.1 *Structuurvisie Centrumgebied Alkmaar*

Voor het gehele centrumgebied van Alkmaar is in mei 1996 een structuurvisie vastgesteld. Overstad is hier een onderdeel van. De structuurvisie gaat uit van:

- het bestaande en het te versterken karakter van de drie deelgebieden Spoorbuurt, Overstad en Binnenstad;
- het geven van nieuwe inhoud en verblijfskwaliteit aan de kanaalzone tussen de drie deelgebieden;
- het functioneel en ruimtelijk spreiden van stedelijke activiteiten, zodat een centrumdriehoek ontstaat;
- het functioneel en ruimtelijk spreiden van stedelijke activiteiten zodat een centrumdriehoek ontstaat met specifieke zwaartepunten van activiteiten in de hoeken en een multifunctioneel karakter zowel in het hart als aan de "spanningslijnen" die de centrumdeelgebieden onderling verbinden.

In de structuurvisie is aangegeven dat tot 2015 de grootste transformatie plaats zal vinden in Overstad. Hierbij spelen de volgende uitgangspunten een belangrijke rol:

- het ruimtelijk en functioneel afbakenen van het gebied voor de grootschalige detailhandel waarvoor een doelmatige en aantrekkelijke openbare ruimte wordt ingericht die gekoppeld is aan zowel de parkeervoorzieningen als aan de openbare ruimte van de binnenstad.
- Het toevoegen van functies die een intensiever gebruik van de openbare ruimte met zich meebrengen en zodoende de sociale veiligheid van met name de langzaam-verkeersverbindingen richting Huiswaard 1 en 2 bevorderen (te denken valt aan een grootschalige bioscoop, restaurant, wonen etc...)
- Zonering van woon- en kantoorfuncties om flexibel op de kansen te kunnen inspelen.

De zone langs de Hoornsevaart wordt gevormd door een aaneenschakeling van watergerichte woonhoven in gestapelde en grondgebonden typologieën. De Kwakelkade wordt gedeeltelijk een recreatieve route.

Aan de geluidsluwe zijde zal elk woningbouwproject in zijn eigen openbare ruimte en kwaliteit moeten voorzien, zodat op termijn een centraal lint van (groene) hoven en pleintjes aan weersijden van de Pettemerstraat een herkenbare structuur gaat vormen.

2.3.2 *Stadsvisie, Alkmaar sterke stad in een grote regio*

Beeldbepalend voor Alkmaar is de functie als centrum-stad. Die centrumfunctie vervult Alkmaar op het gebied van winkelen, kantoren, dienstensector, onderwijs en gezondheidszorg. Het verzorgingsgebied is groot, waardoor ook de druk op het centrumgebied groot is.

Het benutten van de aanwezige ruimte in de stad en het aantrekkelijk maken en houden van historische pleinen en straten vormt een uitdaging. Moderne inrichting en vormgeving moeten harmoniëren met de oude binnenstad en de daarbij behorende beperkingen.

In de stadsvisie is aangegeven dat Overstad moet worden heringericht als deel van het centrumgebied.

2.3.3 *Visie op wonen Alkmaar 2002-2006 (2002)*

In de visie op wonen is het realiseren van stedelijke woonmilieus aangegeven als één van de beleidskeuzes. Het gaat om het realiseren van stedelijke woonmilieus op nieuw te ontwikkelen locaties en het verdichten van bestaande locaties in het centrum waarbij wonen wordt gecombineerd met andere functies. Een stedelijk woonmilieu in Alkmaar betekent een aanvulling op bestaande milieus in Alkmaar. In een stedelijk woonmilieu zijn appartementen, ook in een hogere stapeling, een passende woonvorm. Stedelijkheid betekent niet alleen wonen maar nadrukkelijk multifunctionaliteit. Bij stedelijke woonmilieus in hoge dichtheid is de inrichting van de openbare ruimte belangrijk. Gebrek

aan ruimte moet worden gecompenseerd door goede kwaliteit. Met name de toegankelijkheid (infrastructuur) en het aanwezige groen vragen een zorgvuldige invulling.

2.3.4 *Beleidsplan Verkeer en Vervoer (2000)*

In dit plan staat het beleid voor een gewenst stedelijk verkeers- en vervoerssysteem op basis van een integrale benadering vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening en economie. Hierbij wil men vooral de doorstroming op de hoofdwegenstructuur bevorderen. Ten aanzien van de gemeente Alkmaar als geheel is de hoofddoelstelling; het versterken van Alkmaar als complete en vitale stad met een hoogwaardig woon-, werk- en voorzieningencentrum voor de regio in Noord-Holland-Noord en het noordelijk deel van de Randstad, waarbij aandacht is voor leefbaarheid, bereikbaarheid, duurzaamheid, aantrekkelijkheid en verkeersveiligheid.

Voor de verkeerscirculatie rond de binnenstad is een viertal varianten ontwikkeld voor het planjaar 2010. De variant waarbij er een knip wordt aangebracht op de Kanaalkade en eenrichtingsverkeer wordt ingegesteld op de Bierkade/Wageweg en de Kennemersingel komt hierbij als beste naar voren. (variant 2).

2.3.5 *Gemeentelijk Waterplan 2002-2012*

De gemeente Alkmaar en de waterbeheerders hebben gezamenlijk beleid geformuleerd voor water in Alkmaar. Globaal worden met name de volgende doelen nagestreefd:

- verbetering van de waterkwaliteit;
- meer ecologische waterkwaliteit van water en oevers;
- meer recreatieve mogelijkheden op en bij het water;
- een goede afstemming van beheer en onderhoud.

In het waterplan wordt een aantal aandachtsgebieden aangegeven, waarvoor geldt dat in geval van ruimtelijke ontwikkelingen extra aandacht moet worden gegeven. Het plangebied en de omgeving daarvan vallen niet onder de aandachtsgebieden.

Met betrekking tot Huiswaard Overstad is aangegeven dat bij een mogelijke herinrichting van het industrieterrein er goede mogelijkheden zijn om de waterkwaliteit verder te verbeteren door alleen schoon regenwater rechtstreeks naar de sloten af te voeren.

2.3.6 *Welstandsnota*

Op 1 juli 2004 is de nieuwe welstandsnota in werking getreden. Hierin zijn ook welstandscriteria opgenomen voor Overstad. Het voorzieningencentrum Overstad is een transformatiegebied waar gestreefd wordt naar een hoogwaardig winkel- en woongebied aansluitend op de binnenstad, met een openbaar karakter. Het gebied is in zijn geheel aangeduid als bijzonder welstandsgebied. Het beleid is er op gericht om het beeldbepalende en hoogwaardige centrumkarakter te behouden en te versterken. Daarbij is het uitgangspunt dat er een ruime mate aan vormgevingsvrijheid in architectuur, materiaalgebruik en kleurgebruik aanwezig is. In het kader van het welstandsbeleid worden hoge eisen gesteld aan de vormgeving en detaillering.

Ook voor de herontwikkeling van Overstad worden nieuwe welstandscriteria opgesteld. De welstandscriteria zullen op grond van artikel 12 van de Woningwet een onderdeel van de welstandsnota worden en daarmee tevens een toetsingskader voor bouwaanvragen op het gebied van welstand. De gemeenteraad is in dat geval bevoegd orgaan.

2.3.7 *Horecabeleid "Tussen lust en last"*

Op 26 juni 2003 heeft de raad de kadernota horecabeleid vastgesteld. Hierin worden grenzen gesteld aan de horeca. De belangrijkste randvoorwaarde is dat horeca-inrichtingen geen overmatige hinder veroorzaken voor de omgeving. De exploitatie van horeca dient zodanig te geschieden dat een

combinatie met wonen en werken in goede harmonie mogelijk is. In Overstad heeft horeca een relatie met de winkelfunctie. Uitgangspunt voor het horeca-beleid op Overstad is dat de binnenstad het meest belangrijke uitgaanscentrum is en blijft. Daarnaast dient de horeca een relatie te hebben met de winkelfunctie en een positieve bijdrage te leveren aan het verblijfsklimaat. Kort samengevat houdt dit beleid in dat binnen de bestemmingen Centrumgebied en Verblijfsdoeleinden van het bestemmingsplan Huiswaard-Overstad in totaal 3.000m² v.v.o dag/avond horeca wordt toegestaan. Het betreft grotendeels de categorieën III en IV. Met name op de kade langs het water zou een terras niet misstaan.

2.3.8 Hotelbeleid

Er is een onderzoek gedaan naar hotels en pensions in Alkmaar. Enkele conclusies uit dit onderzoek kunnen hier genoemd worden. Er is tot het jaar 2010 geen marktruimte aanwezig in Alkmaar voor nieuwe hotels. In dit kader wordt geadviseerd om voorzichtig om te gaan met uitbreiding van het hotelaanbod en hier als gemeente geen actieve acquirerende rol in te spelen. Voor nieuw aanbod geldt dat dit voor een aantoonbaar substantieel deel een eigen markt moet creëren of eigen klanten moet 'meenemen' (bijvoorbeeld casinohotel). Bed en breakfasts en bijzondere kleinschalige pensions zijn in dit kader wel mogelijk. Van de locaties waar hotelontwikkeling – ruimtelijk gezien dan wel in het kader van een grootschalige gebiedsontwikkeling – mogelijk is, komen (met name) Kooimeerplaza, Huiswaard-Overstad en de westzijde van de stad als beste locaties naar voren. Voor een jeugdhotel lijkt geen marktruimte in Alkmaar te bestaan gezien het feit dat er reeds drie Stay Okay-hotels (voormalige jeugherbergen) in de omgeving zijn gevestigd. Een goedkope groepsaccommodatie zou wel een welkome aanvulling op het logiesaanbod in de regio kunnen zijn. De mate van succes van een sporthotel is sterk afhankelijk van de mate waarin deze bijbehorende sportvoorzieningen in staat zijn autonome vraag te genereren.

2.3.9 Archeologie

Volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart 2005 is de gehele Kwakelkade aangemerkt als een gebied van "hoge verwachting". Dit houdt in dat archeologische maatregelen noodzakelijk zijn bij alle bodemingrepen dieper dan 40cm en met een groter oppervlak van de bodemingreep dan 500m².

2.4 Geldende bestemmingsplannen

2.4.1 Bestemmingsplan Huiswaard Overstad (1996)

Het grootste deel van het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Huiswaard-Overstad, vastgesteld op 27 juni 1996 door de gemeenteraad van Alkmaar en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-holland bij besluit no. 96-712629 op 10 februari 1997.

Het bestemmingsplan is opgesteld omdat er zich een groot aantal ontwikkelingen voordeden, waaronder een belangrijke verschuiving in de economische functies. De traditionele productiebedrijven trokken meer en meer weg door een slechter wordende bereikbaarheid en ontwikkelingen in de detailhandel, te weten schaalvergroting en concentratie, waarvoor de kleinschalige binnenstad geen ruimte bood.

Het vigerend bestemmingsplan voor het gebied Overstad is conserverend van aard. Functieverandering is pas aan de orde wanneer de bedrijven zouden besluiten zich elders te vestigen. Hiervan was in 1997 nog geen sprake. Het bestemmingsplan biedt plaats aan bedrijven tot en met categorie 3 van de staat van inrichtingen. Als beperking is aangegeven dat het gaat om industriële, ambachtelijke, opslag- en groothandelsbedrijven en garage en reparatiebedrijven. Alleen de NMA valt in categorie 4. Met het vertrek van de NMA is de mogelijkheid voor een bedrijf uit categorie 4 komen te vervallen. Het noordoostelijk deel van het bestemmingsplan gebied ligt binnen de geluidhinderzone van bedrijventerrein Oudorp.

2.4.2 Partiele Herziening "Huiswaard Overstad" (2001)

In de partiele herziening worden diverse onderwerpen, waaraan door G.S. goedkeuring was onthouden, nader toegelicht of anders geregeld.

Het betreft onder meer de vrijstellingsregeling voor horeca, sport en recreatie. Deze waren in het moederplan onvoldoende begrensd en dat is gerepareerd. Voorts was er een vrijstellingsbevoegdheid welke vanwege de ruimtelijke impact een wijzigingsbevoegdheid had moeten zijn, ook dit is hersteld. Voorts zijn enkele onvolkomenheden in het moederplan hersteld met betrekking tot de vestiging van detailhandel op de 2^e en 3^e verdieping van het Klercqcomplex aan de Noorderkade.

In de voorschriften is verder verduidelijkt wat onder dienstverlenende bedrijven wordt verstaan. Tot slot is een regeling opgenomen voor de vestiging van kleine kioskachtige winkeltjes

De partiele herziening is door de gemeenteraad van de gemeente alkmaar vastgesteld op 25 januari 2001 en goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-holland op 3 juli 2001.

2.4.3 Uitwerkingsplan Centrumgebied "B.P. Huiswaard Overstad" (2003)

Het uitwerkingsplan bevat de uitwerking van de plankaart en voorschriften voor het centrumgebied welke in het moederplan globaal was bestemd (met uitwerkingsplicht). Het centrumgebied wordt ruimtelijk begrensd door het Noordhollands Kanaal en de noorderkade aan de zuid- en zuidwestzijde, de Kwakelkade aan de oostzijde en de Oosterwezenstraat, het Huiswaarderplein en de Noorderstraat aan de noordzijde.

3. DIVERSE ASPECTEN

3.1 Cultuurhistorische waarden in het plangebied

Het plangebied Huiswaard/Overstad is gelegen aan de noordrand van de historische binnenstad, aan de overzijde van het Noord-Hollands Kanaal. De verbinding tussen het plangebied en de binnenstad wordt gevormd via de twee bruggen uit de tweede helft van de 20^{ste} eeuw: de Helderse brug (genoemd naar de Helderseweg) en de Ringersbrug (genoemd naar de familie Ringers, die in het plangebied een grote cacaofabriek had).

Het plangebied is een voormalig agrarisch gebied met door rechte poldersloten doorsneden weilanden, waar al enkele eeuwen langs de oost- en zuidrand sprake is van (pre)industriële bedrijvigheid. Ca. 1950 werd het gehele gebied bestemd tot industriegebied. Daartoe werd er voor het gebied een nieuw, rechtlijnig stratenplan ontworpen dat slechts ten dele opging in de oude verkaveling. Jarenlang kwam de bebouwing niet verder dan de strook tussen Kwakelkade en Koedijkerstraat/Noorderstraat. Pas vanaf ca. 1970 werd de rest van het plangebied volgebouwd. Er was toen ook een nieuwe ontwikkeling ingezet met de vestiging Klercq Woonwereld in het grote pand van de Ringers Cacao Fabriek. Andere grote detailhandelszaken volgden. Inmiddels begon zich in de jaren '90 een nieuwe ontwikkeling af te tekenen en inmiddels heeft plangebied onder de naam Overstad een gecombineerde woon-winkel-bedrijfsfunctie gekregen, waar grootschalige luxe woongebouwen verrijzen te midden van grootschalige detailhandelszaken.

Uit de quick-scan van cultuurhistorische waarden in het gebied, blijkt dat het vooral de **historische geografische waarden** zijn, die van cultuurhistorisch belang zijn, de tracés van de waterwegen rond het gebied met de bijhorende oevers en randwegen:

- Noordhollands Kanaal
- Noorderkade (inclusief oever Noordhollands Kanaal)
- Hoornse Vaart (v.m. tracé Korte Sloot)
- Koedijkerstraat (v.m. rivier de Rekere)
- Kwakelkade (de dijk van Alkmaar naar Bergen)
- Bocht Kwakelkade (v.m. tracé Langsloot)
- Rekerdijk (deel Westfriese Omringdijk) buiten het plangebied, maar volledigheidshalve hier wel genoemd.

Daarnaast zijn er enkele cultuurhistorische waardevolle **architectuurhistorische elementen**, te weten enkele bedrijfspanden uit de 20^{ste} eeuw, die echter niet op enige monumentenlijst staan:

- de v.m. Ringers Cacao Fabriek (thans Klercq Woonwereld) aan de Noorderkade 1027;
- de v.m. Ontsmettingsinrichting met bijbehorende woonhuis van Witte Kruis aan de Kwakelkade 2CDE;
- de semi-permanente gebouwen van de v.m. Palen-en Kabelopslagplaats van PTT aan de Kwakelkade 27/Koedijkerstraat 12.

Archeologisch waardevol terrein is het tracé van de Kwakelkade, dat het tracé van een vroeg 13^e eeuwse dijk (genaamd 'de dijk van Alkmaar naar Bergen') volgt. Ook de strook direct naast de Kwakelkade (aan de westzijde) wordt tot het archeologisch waardevolle terrein gerekend.

3.3.1. Historisch geografische waarden

Eeuwenlang was in het plangebied sprake van een door rechte sloten doorsneden weilandengebiet: het oostelijk deel van de Huiswaarder- en Oosterwezenpolder. In dat gebied waren langs de rand al heel lang twee, nog altijd bestaande wegen te vinden: de Noorderkade en de Kwakelkade. Beide lopen, zoals de benaming 'kade' al aangeeft, langs het water.

Noorderkade

De Noorderkade is de weg langs de noordzijde van het Noordhollands Kanaal (en wel van dat deel, dat het noordelijk deel van de v.m. singelgracht volgt). De zone in het plangebied is sinds het eind van de 20^{ste} eeuw geen weg voor doorgaand verkeer meer, maar gedeeltelijk getransformeerd tot zone voor voetgangers en fietsers.

Kwakelkade (v.h. Kwakelpad): het tracé van een dijk uit ca.1200, genaamd 'de Dijk van Alkmaar naar Bergen'

De Kwakelkade (vóór 1958: Kwakelpad) is de weg ten westen van de Nieuwe Hoornse Vaart. Met de benaming kwakel wordt een hoge, smalle brug aangeduid. Zo'n houten kwakelbrug lag eeuwenlang op de plek waar de Kwakelkade uitmondde in wat toen het noordelijk deel van de vestiginggracht was en nu het Noordhollands Kanaal. Overigens gaat de geschiedenis van de kade zeer ver terug, namelijk tot ca. 1200. Toen werd 'de Dijk van Alkmaar naar Bergen' aangelegd. Het tracé van die oude dijk is terug te vinden in het beloop van de Kwakelkade (tot aan de bocht in de Kwakelkade; zie verder onder 1.5). Daarmee behoort de Kwakelkade (tot aan de bocht in de Kwakelkade) tot de groep van zeer oude, cultuurhistorisch waardevolle dijktracés die op het gemeentelijk grondgebied te vinden zijn.

Hoornse Vaart (in de 17^{de} eeuw: Nieuwe Hoornse Vaart): de vergraven 13^{de} eeuwse Korte Sloot

Niet alleen de Kwakelkade bestond al in de 13^{de} eeuw, ook de water daarlangs. Het water langs de Kwakelkade heette in de 13^{de} eeuw achter nog niet de Hoornse Vaart, maar de Korte Sloot. Daarmee behoort dit water tot de groep van zeer oude, cultuurhistorische watertracés die op het gemeentelijk grondgebied te vinden zijn. De benaming Hoornse Vaart kwam pas in de 17^{de} eeuw in zwang, toen de Korte Sloot werd vergraven tot een nieuwe vaart naar Hoorn (aanvankelijk overigens noemde men dit de Nieuwe Hoornse Vaart; de oude Hoornse Vaart, met een sterk gekronkeld tracé, liep direct langs de Friese Weg, maar is in de loop van de 20^{ste} eeuw door demping verdwenen).

De eeuwenoude bocht van de Kwakelkade (v.m. tracé Lange Sloot)

De bocht in de Kwakelkade is (anders dan de rest van de Kwakelkade) geen v.m. dijktracé, maar een v.m. watertracé, n.l. het tracé van de Lange Sloot. Die Langesloot begon eertijds bij de Bergermeer. Even voorbij de plek, die wij kennen als bocht van de Kwakelkade, stroomde het water van de Langesloot uit in de al onder 1.3 genoemde Korte Sloot (nu Hoornse Vaart). Samen vormden de Langesloot en de Kortesloot de afwatering van de nog niet gedempte Bergermeer. O.a. op de bekende kaart van Jakob van Deventer uit ca. 1560 (waarop de Bergermeer nog niet gedempt is), is de situatie goed te zien. Ook op de kadastrale kaart van 1830 is het water van de Langesloot nog duidelijk weergegeven. Thans is het verdwenen. Maar de oude bocht in de Kwakelkade die wordt geaccentueerd door een groenstrook, herinnert nog aan de verdwenen Langesloot.

Rekerdijk (deel van de Westfriese Omringdijk) en Koedijkervaart

Tot de eeuwenoude, cultuurhistorisch waardevolle elementen langs de rand van het plangebied behoren ook de Rekerdijk met de erlangs lopende Koedijkervaart. Deze vaart is overigens het vergraven tracé van de oude rivier de Rekere.

Gezien de grote cultuurhistorische waarde van de hierboven genoemde historisch-geografische elementen is het wenselijk dat deze qua beloop ongewijzigd gehandhaafd blijven

De huidige structuur: het stratenplan van ca. 1950

In de loop van de tijd kwam er langs de randen enige (pre)industriële bebouwing. Kort na de Tweede Wereldoorlog werd besloten niet alleen de randen, maar het gehele gebied tussen Nieuwe Hoornse Vaart en Spoor te bestemmen tot industriegebied: Het Industrierrein Noord. Het moest het eerste grote naoorlogse industrierrein van de stad worden. Daartoe werd het gebied met zand opgehoogd

en opnieuw verkaveld. Er werd gewerkt vanaf de Nieuwe Hoornse Vaart. Ook het stratenplan, zoals wij dat nog altijd kennen, stamt uit die jaren. Het gaat om een rechtlijnig stratenplan naar 20^{ste}-eeuwse opzet.

De straatnamen van 1950

De straatnamen werden in 1950 vastgesteld. Het grootste deel van de straten werd vernoemd naar plaatsen/gebieden in Noordholland Noord, zoals de Koedijkerstraat, de Zijperstraat en de Pettemerstraat. De keuze viel juist op dit drietal, omdat de waterwegen langs het gebied naar deze straten leiden (denk aan de Koedijkervaart, het water langs de Rekerdijk). De namen van het Huiswaarderplein en de Oosterweezenstraat verwezen naar de oude naam van de Huiswaarder- en Oosterweezenpolder. De Noorderstraat dankt zijn naam aan de nabijgelegen Noorderkade. Twee straten werden vernoemd naar de al genoemde industriemolens die in het desbetreffende gebied hadden gestaan: De Jagerstraat en De Simsonstraat. Met het vaststellen van deze op historische gebaseerde straatnamen heeft men kennelijk gehoopt op iets van de cultuurgeschiedenis van het gebied levend te houden.

Het wordt aanbevolen de 20^{ste}-eeuwse straatnamen (en daarmee de verwijzing naar de vroegere geschiedenis van het gebied) te handhaven.

3.1.2 Architectuurhistorische waarden

Slechts in de zuidoosthoek van het vroegere weilandengebied, waar Noorderkade en Kwakelkade samenkomen, was al voor 1600 enige geconcentreerde bebouwing (Karnemelksbuurt). Bovendien was er nog wat inmiddels verdwenen vrijstaande pre-industriële bebouwing langs Nieuwe Hoornse Vaart, zoals de slijpmolen De Jager en de houtzaagmolen de Simson. Laatstgenoemde molen werd in 1884 afgebroken en vervangen door een stoomzagerij, wat dicht bij de stad in opdracht van H.J. Conijn (later: firma Baan).

De verdwenen boerderijen en woonhuizen van ca. 1900

Aan het eind van de 19^{de} en aan het begin van de 20^{ste} eeuw nam de bebouwing toe. Zo werden er langs de Noorderkade diverse stolpen en bescheiden (arbeiders)woningen opgetrokken, die aan het eind van de 20^{ste} eeuw weer allemaal verdwenen waren.

De verdwenen bedrijfsbebouwing van ca. 1900

Voorts verrees er ca. 1900 allerlei kleinere en grotere bedrijfsbebouwing. Tot de bekendste behoorde het reusachtige complex van de Alkmaarse Stoommeelfabriek van C.J. en A.H.C. Canters, dat in 1898 in de nacht van 18/19 september is afgebrand; in 1901 werd hier een huidenzouterij met wolpakhuis gebouwd van de firma J.J. Bak en Co, dat tot 1952 als zodanig heeft dienst gedaan en uiteindelijk kort na de bouwhistorische rapportage van 1988 is afgebroken.

De bewaard gebleven Ringers Cacaofabriek (1920 e.v.)

Een tot ver buiten Alkmaar beroemde fabriek was de grote cacaofabriek van Hendrik Ringers. Het fabrieksgebouw werd in 1920 opgetrokken naar ontwerp van het bekende Alkmaarse bouwbedrijf van F.H. Ringers en Zn. en spoedig erna nog verschillende malen sterk uitgebreid. Na de sluiting van de cacaofabriek ca. 1970 vestigde zich hier een grote meubelzaak: Klercq Woonwereld. De nieuwe eigenaar veranderde de uiterlijke verschijningsvorm door het aanbrengen van o.a. wit plaatmateriaal. Maar onder dit materiaal bevindt zich nog de oude, historisch waardevolle fabriek in een sobere bouwstijl naar ontwerp die door Dudok en de Amsterdamse School beïnvloed is. Karakteristiek voor het oude bedrijfsgebouw zijn de vele grote stalen vensters, samengesteld uit kleine brede ruitjes.

Het bewaard gebleven Ontsmettingsgebouw van het Witte Kruis (1920)

Een ander vooroorlogs gebouw dat bleef bestaan is de Ontsmettingsinrichting van het Witte Kruis met bijbehorende woning aan de Kwakelkade 2 uit 1920. Het gaat om een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk (bekend uit de Alkmaarse hygiënisch-sociale geschiedenis), dat werd opgetrokken in late traditionalistische stijl naar ontwerp van stadsarchitect G. Looman. De witte kruisen op het muurwerk (uitgevoerd in wit geglaazuurde baksteen) herinneren aan de oorspronkelijke bestemming.

De bedrijfsbebouwing uit de tijd van de Wederopbouw (algemeen)

De eerste naoorlogse bedrijfsgebouwen verrezen op het terrein tussen Kwakelkade en Koedijkerstraat. Daar werden betrekkelijk smalle, langgerekte kavels uitgegeven. Dit leidde tot een bebouwingswijze, waar zeer langgerekte bedrijfsgebouwen van bescheiden allure min of meer schouder aan schouder staan, met de hoofdingang aan de zijde van de Kwakelkade. Die gebouwen vertonen kenmerken van de verschillende stromingen binnen de Wederopbouwperiode betrokken, zoals W.A. Keesom en C. Keesman. Keesom ontwierp bijvoorbeeld in 1953 het nog bestaande pand Kwakelkade 26 voor de groothandel in kruidenierswaren van de firma P.A. Jacobse en Keesman ontwierp het nog bestaande Kwakelkade 28 voor de Amsterdamse Machine en Apparatenfabriek (AMA).

Kwakelkade 27: een opmerkelijk ensemble van twee houten gebouwen (v.m. Palen en Kabelopslagplaats PTT, 1953/1954). (thans adres Koedijkerstraat 12: Victoria garage)

Eén der de opmerkelijke vroege vestigingen is te zien op Kwakelkade 27 (thans: Koedijkerstraat 12): een complex, bestaande uit twee houten panden (op baksteen voeting) achter elkaar: aan de straat een kantoor/magazijnpand, daarachter een open loods. Het ontwerp in Delftse School Stijl stamt uit 1953, de bouwvergunning werd in 1954 verleend.

Nog altijd valt het verzorgde houtwerk en de verzorgde, historiserende detaillering op van onderdelen zoals de consoles die de goot dragen. De ramen hebben hun oorspronkelijk roedenindeling behouden. Trouwens: ook de zorgvuldig ijzeren vlaggenstok houder valt meteen op.

Uit het bouwdoossier blijkt dat het gaat om een tijdelijke vestiging van de PTT uit 1954 die hier een opslagplek wilde hebben voor palen en kabels. De bouwtekeningen zijn afkomstig van de Rijksgebouwendienst, afd. Haarlem (en noemen helaas geen naam van een ontwerper). Inmiddels is hier garagebedrijf Victoria gevestigd die graag tot sloop betreurd worden. Het gaat om een cultuurhistorisch waardevol pand: een goed voorbeeld van zorgvuldig ontworpen en gedetailleerde semi-permanente Wederopbouwarchitectuur. Herplaatsing zou een aanbeveling zijn.

Het wordt aanbevolen om te kijken of behoud van de onder 2.4 (v.m. Ringersfabriek) en 2.5 (v.m. Witte Kruisgebouw met bijbehorende woonhuis) genoemde waardevolle vooroorlogse bebouwing mogelijk is. Voor 2.7 (twee houten v.m. PTT-gebouwen uit 1954) geldt hetzelfde (met dien verstande dat verplaatsing naar een ander plek volgens de afdeling tot de mogelijkheden behoort).

3. Archeologische waarden

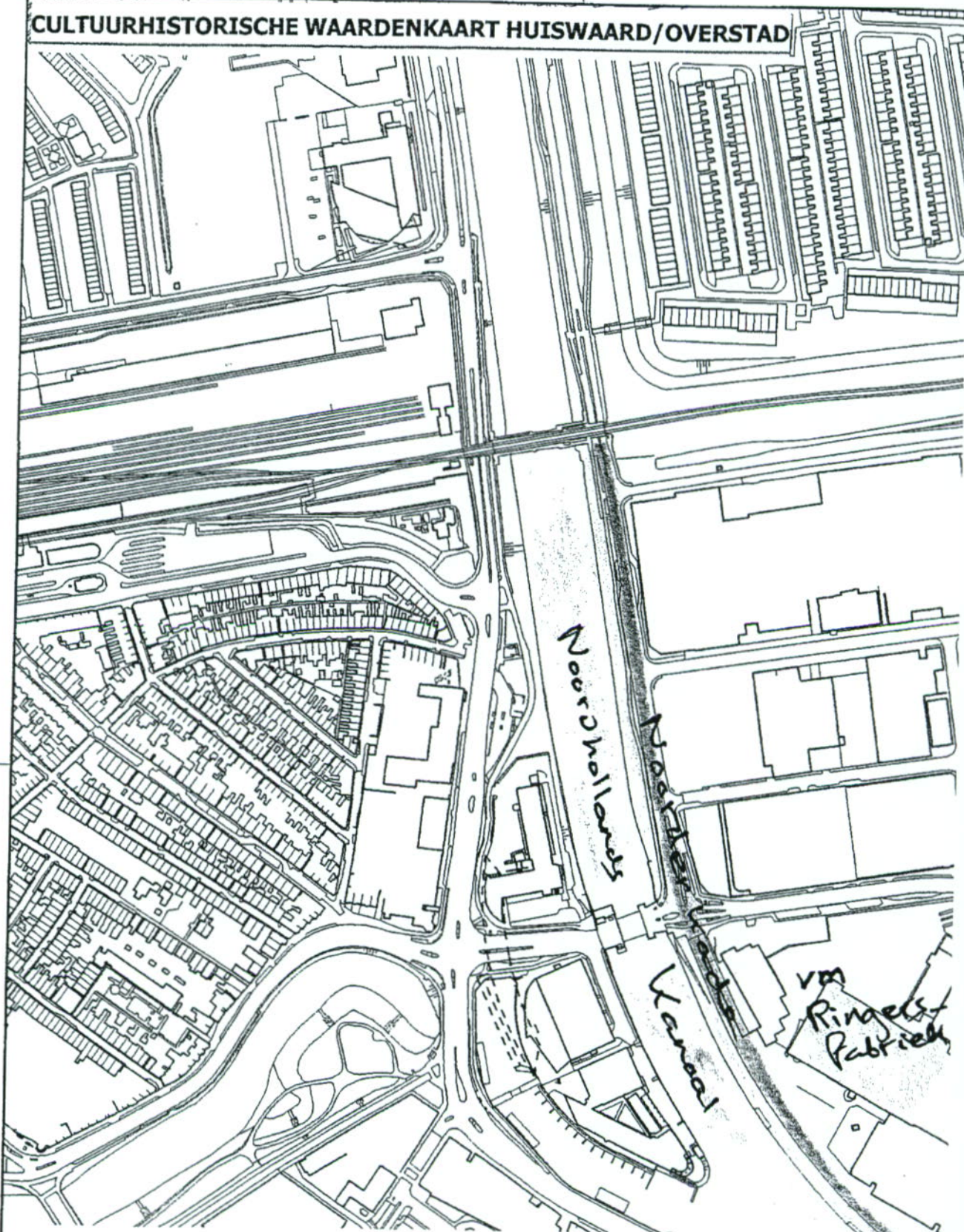
3.1 Algemeen

In het plangebied Huiswaard-Overstad zijn de archeologische waarden schaars vertegenwoordigd. Dat komt mede doordat een deel van het gebied ten behoeve van grootschalig bouwactiviteiten zoals voor het Kwakelhuis en Arcadegebouw reeds is vergraven.

3.2 Kwakelkade (v.h. Kwakelpad): het tracé van een dijk uit ca. 1200, genaamd 'de Vijck van Alkmaar naar Bergen'

Het belangrijkste archeologisch waardevolle element is een vroeger dijktracé, namelijk dat van 'de Dijk van Alkmaar naar Bergen', die ca. 1200 is aangelegd. Resten van deze dijk zouden zich onder de huidige weg van de Kanaalkade kunnen beïnvloeden of misschien net langs de westelijke zijde daarvan. Enkele sporen ervan zijn waargenomen bij de bouwput voor de Arcadegebouw in 1995. Het is overigens niet geheel zeker of er verder aan de Kwakelkade nog resten van over zijn, want de dijk is mogelijk vernield bij overstromingsrampen en bij werkzaamheden aan de waterhuishouding van 1531.

CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART HUISWAARD/OVERSTAD



LEGENDA

- Blauw: water van zeer hoge cultuurhistorische waarde
- Paars: dijk-/ wegtracee van zeer hoge cultuurhistorische waarde
- Lichtgroen: oevertracee van zeer hoge cultuurhistorische waarde

3.4 Milieu

3.4.1 Watertoets

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft wateradvies uitgebracht met betrekking tot het plan voor Overstad. Hierbij is het volgende geadviseerd.

- Bij toepassen van een verbeterd gescheiden rioolstelsel 3,3% wateroppervlak compenseren (exclusief spoorloot).
- Bij toepassen van een volledig gescheiden rioolstelsel 5,2% wateroppervlak compenseren (exclusief spoorloot).
- Het wateroppervlak van de spoorloot moet minimaal gehandhaafd blijven.
- Als er extra geloosd wordt op de spoorloot moet 22% wateroppervlak gecompenseerd worden.
- Oppervlaktewater verspreid aanleggen in het gebied in verband met het beperken van de omvang van het leidingstelsel.
- Materialen toepassen die niet uitlogen conform het nationaal Pakket Duurzaam Bouwen.
- Hemelwater van parkeerplaatsen met hoge frequentie en verkeerswegen met een intensiteit van meer dan 500 voertuigen per etmaal afvoeren via voorzuivering.

Voor de herinrichting van Overstad gaat de gemeente uit van de realisatie van een volledig gescheiden stelsel waarbij hemelwater volledig wordt afgekoppeld. Het extra benodigde oppervlaktewater is hierdoor minimaal 5,2% van het plangebied exclusief de spoorloot. De spoorloot kan binnen het gebied bij plaatselijke versmalling gecompenseerd worden door plaatselijke verbreding. Dit om het oppervlakte water voor Huiswaard op peil te houden. De spoorloot maakt namelijk deel uit van het polderpeil Huiswaard. Het is wenselijk om de Nieuwe Hoornse Vaart naar de spoorloot, met het zelfde boezempeil door te trekken. Hierdoor kan de waterkwaliteit worden verbeterd, kan het plan doorvoerbaar gemaakt worden en heeft het een positieve uitwerking op de beeldkwaliteit van het gebied.

Indien nodig zal voorzuivering plaatsvinden (b.v. slibvanger of zandbed) van het hemelwater van parkeerplaatsen en wegen. Het is ook mogelijk te vertragen en zuiveren van het hemelwater (b.v. via de spoorloot met speciale inrichting).

Voor het bouwen wordt uitgegaan van het toepassen van materialen die niet uitlogen en zijn opgenomen in het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen.

3.4.2 Duurzaamheid

De gemeente heeft bij de start van het project de ambitie opgenomen om de locatie Overstad duurzaam te ontwikkelen. Hiervoor is het rapport "Duurzame ontwikkeling Overstad", nov. 2003 opgesteld. In de intentieverklaring tussen gemeente en bouwpartijen is onder andere opgenomen dat er in het Masterplan (en de uitvoering daarvan) een praktische uitwerking komt van het rapport Duurzame Ontwikkeling Overstad. Hieronder worden de uitgangspunten aangegeven die worden gezien als het Kwaliteitsniveau voor Overstad, dat verder gaat dan de referentiekwaliteit

Ten aanzien van Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit van een locatie is een combinatie van het ontwerp, architectuur, materialen, inrichting van de straat/ installaties waardoor een hoge belevingswaarde wordt gerealiseerd. Dit is o.a. tot stand gekomen in projecten als Mariënborg te Nijmegen, maar er zijn ook andere voorbeelden.

Verkaveling en Water

Ambitie

- Zongericht bouwen (optimaal verkavelen afhankelijk van warmte/ koudevraag gebouwen)
- Minimaal 5,2 % van het grondgebied aan water realiseren, ambitie is om meer wateroppervlak te realiseren dan vanuit HHNK wordt vereist.
- Hemelwater daken en parkeerplaatsen volledig afkoppelen conform beleid.
- Kwaliteit oppervlaktewater verbeteren, afvoer hemelwater vertragen en mogelijk voorzuiveren via groen- en waterpartij nabij spoor.
- Hemelwater opslaan en gebruiken als 2^e kwaliteitswater voor bedrijven

- Inbreng van water als kwaliteit van het stedelijk ontwerp, t.b.v. het vergroten van de belevingswaarde van de openbare ruimte. Overgang waterpartij spoor zorgvuldig laten aansluiten op waterpartij zijtal Hoornse Vaart. Dit i.v.m. verschillende niveaus.

Middel

- Volledig gescheiden hemelwatersysteem aanleggen
- Vertragen van hemelwater via binnentuinen, grasdaken en water- / groenpartij nabij spoor
- Geen grote toepassingen van emissierijke materialen zoals koper, zink, lood, Aluminium
- Watersloot bij spoor verbreden met water / groen, zijverbinding water Hoornse vaart dieper in plangebied inlaten, koppelen aan afvoer waterpartij spoorzone

Kwaliteit openbare ruimte en verkeer

Ambitie

- Belevingswaarde openbare ruimte vergroten door inbreng van waterpartijen, extra groen en toepassen van natuursteen, natuurlijke materialen.
- Creëren schone leefomgeving, voorkomen zwerfvuil / overschrijding emissies naar lucht en geluid
- Bomen en groenstroken aanleggen op pleinen, overloopgebieden (middengebied),
- Parkeren ondergronds onder woonblokken centrumgebied en woongebieden
- Parkeren half ondergronds / inpandig oplossen voor bedrijventrumgebied
- Opslagruimte voor goederen / afvalstoffen ondergronds / inpandig oplossen voor bedrijven
- Afval inzameling openbare ruimte ondergronds oplossen
- Doorgaande routes scheiden (half verdiept) van overig verkeer, met name langzaam verkeer.

Middel

- Combinatie van Intensieve gebouwen met voldoende ruimte voor water, openbaar gebied (slim ruimtegebruik)
- Bewaken kwaliteiten door toetsing supervisor
- Opslag / expeditie niet aan gevel, oplossen achterzijde / in bouwblok
- Hoogwaardige inrichting openbare ruimte
- Berekenen milieueffecten toepassing materialen
- Langzaam Verkeer bevorderen door goede verbinding centrum en station via extra loopbruggen

Ten aanzien van wonen en werken

Energie

Ambitie

- Vertrekpunt is een Energieprestatie op Locatie (EPL) van 7,5 : 30% CO₂ reductie en energiebesparing t.o.v. vigerende bouwbesluit
- Toekomstgerichte voorzieningen en installaties met laag energieverbruik
- Gezonde binnenruimte in gebouwen
- Leveren van warmte en koude aan bedrijven en woningen

Middel

- Warmte / koudeopslag in de bodem, 1,0 m. reserveren in straatprofiel voor warmte/koudeleidingen
- Toepassen van een Laag Temperatuur afgiftesysteem
- Gebruik natuurlijke warmte / koude (bodem, opp.water, asfalt)
- Toepassen van Warmtepompen naverwarmen water voor ruimte en tapwaterverwarming
- Warmteterugwinning uit riolering en ventilatielucht
- Gebouwgebonden windenergie (onderzoeken)
- Verdergaand energiezuinige openbare verlichting / verlichting parkeerplaatsen

Haalbaarheid

- Uit inmiddels tal van projecten blijkt dat het warmte/koude opslagsysteem technisch betrouwbaar is en op grote schaal wordt toegepast om CO₂ te reduceren. Ook warmte uit riolering is technisch goed mogelijk.
- Op korte termijn in een energiestudie voor Overstad te laten onderzoeken. Hiervoor een gespecialiseerd energie-adviesbureau inschakelen, subsidie bij SenterNovem aanvragen.
- Warmte/ koudevraag opnemen in het meetprogramma GPR-Gebouw.
- Onderzoek mogelijkheden compensatie luchtkwaliteit

Kwaliteit gebouwen en materialen

Ambitie

- Gezond binnenmilieu gebouwen
- Lage milieubelasting materialen en grondstoffen: o.a. toepassen houtskeletbouw (HSB), licht beton en duurzame materialen (berekenen in GPR-meetsysteem)
- Toekomst -, klant- en flexibelgericht bouwen (aanpasbaar en demontabel bouwen)

Middel

- Toepassen materialen met lage emissie toxische stoffen naar binnen- en buitenlucht
- Koppeling gebruik milieuvriendelijke materialen met Beeldkwaliteitsplan Overstad
- Universeel / Industrieel bouwen (rekening houden met maatvoering prefab producten)
- Effecten van maatregelen op het gebied van Materialen, Water, Energie, Afval, Gezondheid en Woonkwaliteit berekenen in het meetprogramma GPR-gebouwen. Aan de hand van een rekensessie het ambitieniveau bepalen, minimaal 7,5.

Ten aanzien van Sociale Kwaliteit

Ambitie

- Creëren van sociale veiligheid / goede leefbaarheid met aanvaardbare risico's voor bewoners en bezoekers
- Bieden van verscheidenheid aan voorzieningen / gebouwen om levendigheid in het gebied te vergroten
- Verscheidenheid van verschillende lagen van de bevolking

Middel

- Ruimte bieden voor een basisschool, kinderopvang en een wijkcentrum (ouderen / jongeren)
- Ruimte bieden voor meerdere horecagelegenheden
- Participatie toekomstige gebruikers in het planproces
- Gesprekken aangaan met Hogeschool / universiteit voor vestiging op spoor, halte hoogwaardig openbaar vervoer en op loopafstand van station (max.5 min.).

3.4.3 Bodem

Het plangebied Huiswaard-Overstad is gelegen in de voormalige Huiswaarderpolder die de overgang vormde van de binnenstad van Alkmaar naar het buitengebied. Het gebied was voornamelijk in gebruik voor landbouw. Langs het Noord-Hollandskanaal en was in het begin van de twintigste eeuw reeds sprake van kleinschalige bedrijvigheid. In het midden van de vijftiger jaren is het bedrijfsterrein pas tot ontwikkeling gekomen. In de loop der jaren heeft een verschuiving plaatsgevonden van productiebedrijven naar detailhandelsactiviteiten.

De van oudsher gevestigde productiebedrijven bevinden zich vooral op het gedeelte tussen de Koedijkerstraat en de Kwakelkade. Groothandel en detailhandel is meer aanwezig ten noordwesten van de Koedijkerstraat en Noorderstraat. Het gebruik van het overige gebied is veelzijdiger en is de afgelopen jaren deels heringericht.

Omdat het hier gaat van een recent bedrijfsterrein hebben bedrijfsactiviteiten nagenoeg niet geleid tot diffuse gebiedseigen bodemverontreiniging. Volgens de bodemkwaliteitskaart van Alkmaar (Syncera De Straat d.d. 17-02-2005) is de bodem licht verontreinigd met enkel zware metalen en pak's Functiebeperkingen als gevolg van deze achtergrondwaarden zijn niet aanwezig. Echter, vervuilende puntbronnen op bedrijfslocaties zijn in de bodemkwaliteitskaart niet betrokken.

In het kader van het Landsdekkend Beeld is recent onderzoek gedaan naar bedrijven die mogelijk de bodem hebben vervuild. Hiertoe is een inventarisatielijst opgesteld van potentieel ernstig verontreinigde locaties. Voor dit gebied komen 10 locaties in aanmerking waar in het voorjaar van 2006 bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Ervaringen met eerder uitgevoerd onderzoek leert dat ciraca 20 procent hiervan leidt tot een ernstig geval van bodemverontreiniging waar mogelijk moet worden gesaneerd.

De afgelopen jaren zijn meerdere bedrijfslocaties binnen het plangebied onderzocht. De reden voor onderzoek is divers. Bij de aanvraag van een bouw- of milieuvergunning is bodemonderzoek noodzakelijk. Ook vindt er bij transacties en bedrijfsverplaatsingen bodemonderzoek plaats. Bij de afdeling ROM is een dertigtal locaties bekend waar de bodem is onderzocht.

Voor onderstaande gevallen geldt dat de bodem sterk is verontreinigd en nog vervolgactie in de vorm van een nader bodemonderzoek noodzakelijk om de omvang van de verontreiniging te bepalen.

Huiswaarderplein 10
Koedijkerstraat 6 / Kwakelkade 24-26
Koedijkerstraat 34
Kwakelkade 23
Kwakelkade 26 / Koedijkerstraat 8-9-16
Kwakelkade 40
Zijperstraat 52

In hoeverre de eigenaar kan worden gedwongen tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek wordt nog onderzocht.

Op de volgende locaties is een beschikking op het saneringsplan genomen en de saneringsurgentie bepaald.

Huiswaarderplein 11	Sanering urgent, start sanering voor 2015
Noorderkade 1048	Sanering niet urgent, saneringstijdstip niet bepaald
Pettermerstraat 6-10	Sanering urgent, start sanering voor 2015
Pettermerstraat 45-55	Monitoring restverontreiniging

3.4.4 Luchtkwaliteit

P.M. Frans Borst

3.4.5 Geluid

P.M. Frans Borst

3.4.6 Flora en Faunawet

In het kader van de Flora en Faunawet is er een quick scan uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied. In het gebied zijn geen beschermde planten aangetroffen. Het terrein is ongeschikt voor beschermde reptielen.

Beschermde vissen die in het gebied zouden kunnen voorkomen zijn de Kleine modderkruiper en de Rivierdonderpad. Aangezien er in het gebied geen sloten gedempt worden zijn er geen negatieve effecten te verwachten. Om schade aan vissen amfibieën te beperken moeten de werkzaamheden aan wateren en oevers zoveel mogelijk worden uitgevoerd in de periode augustus tot en met oktober in verband met de perioden van voortplanting en overwintering.

Het gebied is gedeeltelijk geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. De meeste gebouwen zijn niet geschikt als vleermuisverblijf (zomerverblijf) door ontbreken van constante temperatuur en luchtvochtigheid in de gebieden. Om zekerheid te krijgen over het al dan niet voorkomen van vleermuisverblijven kan een inventarisatie worden verricht waarbij het accent ligt op de gebouwen aan de Kwakelkade.

In de beplanting kunnen algemene broedvogels tot broeden komen. Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (maart t/m juli) is een ontheffing niet nodig. Indien buiten het broedseizoen bewoonde nesten aanwezig zijn is een ontheffing nodig.

3.4.7 Externe veiligheid

Over het Noordhollands Kanaal vindt in beperkte mate transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het extern veiligheidsrisico dat door dit transport wordt veroorzaakt is onderzocht. Uitgaande van het transport van aardgascondensaat is er geen relevant individueel (plaatsgebonden) risico en groepsrisico te verwachten.

4. RELATIE TOT DE OMGEVING

* Zeswielen

5. MASTERPLAN OVERSTAD

6. ZICHT OP UITVOERING

6.1 procedure en proces

6.2 Uitwerking en uitvoering

6.3 welstandsaspecten