

GEMEENTEBLAD VAN ALKMAAR
1964 NR. 2662 1.777.811.21
Vaststelling uitbreidingsplan Kooimeer.

De raad der gemeente Alkmaar heeft besloten:

- I. het uitbreidingsplan „Overdie en Achtermeer III", vastgesteld bij zijn besluit van 7 juni 1962 nr. 12 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland bij besluit van 20 augustus 1963 nr. 234, in te trekken voor het gedeelte ten zuiden van de Arcadialaan en de Montalbaen, een en ander als aangegeven op de aangehechte en gewaarmerkte kaart;
- II. voor het, gebied, hoofdzakelijk begrensd door Heilooërdijk, Vondelstraat, Arcadialaan, Montalbaen, Ommering en de grens tussen de gemeenten Heiloo en Alkmaar, vast te stellen het aangehechte en gewaarmerkte plan-in-onderdelen "Kooimeer" met daarbij behorende kaarten en toelichtende beschrijving;
- III. voor het onder II bedoelde plan vast te stellen de volgende bebouwingsvoorschriften:

Hoofdstuk A. Algemene bepalingen.

Artikel 1.

1. Deze voorschriften zijn van toepassing op de gronden en opstallen, gelegen binnen de op de kaart van het uitbreidingsplan (hierna te noemen de plankaart), aangegeven begrenzing.
2. Voor zover op de plankaart, de profielenkaart en in deze voorschriften niet anders is bepaald, zijn de bepalingen' van de Bouwverordening van de gemeente Alkmaar (hierna te noemen de bouwverordening) voor het in het uitbreidingsplan begrepen gebied onverminderd van toepassing.

Artikel 2.

Voor de toepassing van het uitbreidingsplan wordt verstaan onder:

1. Begane grondvloer.

de vloer, gelegen boven de weghoogte van de laagste woon- of verblijfsruimte of bergruimte in een gebouw.

2. Hoogte van een gebouw.

de verticale afstand tussen de weghoogte en de bovenzijde van de goot of kroonlijst van het gebouw.

3. Bouwperceel.

een terrein, geheel of gedeeltelijk bestemd voor het oprichten van één of meer gebouwen.

4. Eengezinshuis.

een gebouw, waarin verticaal beschouwd één woning voorkomt, die op de begane grond tenminste één woon- of verblijfsruimte bevat.

5. Meergezinshuis.

een gebouw, waarin twee of meer, geheel of gedeeltelijk boven elkander gelegen woningen voorkomen.

6. Flat.

een woning in een meergezinshuis waarvan de woon- en verblijfsruimten op één verdieping liggen.

7. Maisonette.

een woning in een meergezinshuis, waarvan de woon- en verblijfsruimten op meer dan één verdieping liggen.

8. Onderhuis.

een ruimte in een gebouw, uitsluitend bestemd voor berging, waarvan de vloer de begane grondvloer is.

9. Berg- en magazijnruimte.

een ruimte in een gebouw of één geheel vormend met dat gebouw, uitsluitend bestemd voor berging, waarvan de vloer de begane grondvloer is.

10. Garage.

een gebouw of een ruimte in een gebouw of één geheel vormend met dat gebouw, waarvan de vloer de begane grondvloer is, uitsluitend bestemd voor het stallen van één of meer voertuigen.

Hoofdstuk B. Bebouwing.

Par. 1. Algemeen.

Artikel 3.

Alle op te richten gebouwen, bestemd voor één of meergezinshuizen, moeten worden geplaatst in de lijn, die de grens van de bebouwing aan een wegzijde aangeeft.

Artikel 4.

De afstand tussen de zijgevel van een gebouw, waarin woningen zijn opgenomen, tot de achtergevel van een ander dergelijk gebouw moet, tenzij op de plankaart een andere maat is aangegeven, tenminste 10 m bedragen.

Par. 2. Bebouwingsprofielen.

Artikel 5.

1. De maten, neergelegd in de op de plankaart aangegeven bebouwingsprofielen mogen niet worden overschreden.
2. Een kap of een plat dak moet over de volle diepte van de bebouwing reiken.
3. De helling van de dak- of kapvlakken mag:
 - a. bij eengezinshuizen en daarbij behorende garages ten hoogste 40° bedragen;
 - b. bij meergezinshuizen en daarbij behorende garages ten hoogste 2° bedragen, tenzij de bebouwingsprofielen de mogelijkheid van een grotere helling tot ten hoogste 40° openlaten.
4. Bij een onderhuis moet de vrije hoogte tenminste 2.20 m, doch ten hoogste 2.60 m bedragen.

Par. 3. Bebouwingslijnen.

Artikel 6.

1. Alle gebouwen moeten, onverminderd het in artikel 3 bepaalde, binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingslijnen worden opgericht.
2. Van het bepaalde in het eerste lid mag worden afgeweken ten behoeve van het maken van uitbouwen, indien de bebouwingslijn niet samenvalt met de weggrens of de erfscheiding en mits:
 - a. de voorsprong niet meer bedraagt dan 1/6 gedeelte van de afstand tussen de bebouwingslijn en de erfscheiding;
 - b. de breedte niet meer bedraagt dan 1/3 gedeelte van de werkelijke bouwdiepte.
3. Van het bepaalde in het eerste lid mag voorts worden afgeweken ten behoeve van het maken van:
 - a. galerijen, tot ten hoogste 1.00 m;
 - b. balkons, tot ten hoogste 0.80 m;
 - c. gootoversteken, tot ten hoogste 0.50 m;
 - d. luifels en vitrines, tot ten hoogste 2.50 m.

Par. 4. Bebouwingstypen.

Artikel 7.

1. Bejaardenhuizen, eengezinshuizen en meergezinshuizen.

Voor deze huizen eventueel in combinatie met winkels gelden de volgende maten en aanduidingen:

op de plankaart aangeduid met	Aantal aaneen te bouwen	Minimum perceels-breedte	Minimum inhoud in m3 per woning	Minimum gevelbreedte in m. h.o.h. per woning bij		
				portiek-bouw	galerij-bouw	maisonette-bouw
O1 en O2	aaneengesloten	5	-	-	-	-
els (V)	vrijstaand	20	250	-	-	-
e2	aaneengesloten	6	250	-	-	-
m3°	idem	-	200	8	7	4
m3s/4sm	idem	-	200	8	7	4
m4°	idem	-	200	8	7	4

2. Garages.

In het onderhuis van de gebouw op de plankaart aangeduid met m3° en m4° moeten per 8 meter voorgevellengte 2 garages worden opgenomen, toegankelijk vanaf de openbare straat of via de gemeenschappelijke tuin, al naar gelang dit uit verkeerstechnisch- of stedenbouwkundig oogpunt naar de mening van burgemeester en wethouders de voorkeur verdient.

3. Schuurtjes.

Op de gronden, volgens de plankaart bestemd tot erf, mag ten behoeve van elk aan dit erf grenzend eengezinshuis een ~~stenen~~ schuurtje worden opgericht, evenwel niet hoger dan 2.25 m en met een vloeroppervlak van ten hoogste 10 m2.

4. Openbare - bijzondere gebouwen.

a. Op de gronden, volgens de plankaart bestemd voor bijzondere bebouwing, mogen uitsluitend worden opgericht gebouwen ten dienste van openbare, culturele en sociale doeleinden, alsmede gebouwtjes ten dienste van publieke voorzieningen zoals transformatorgebouwtjes e.d.

b. De voor deze bebouwing ten hoogste toelaatbare goothoogte is tussen haakjes aan de op de plankaart aangegeven letteraanduiding toegevoegd,

c. Op deze gronden mogen bij elk gebouw of gebouwencomplex ten hoogste twee dienstwoningen worden gebouwd.

5. Bedrijfsbebouwing.

a. Op de gronden, op de plankaart aangeduid met de letters bd, mogen onverminderd het bepaalde in de Hinderwet en in de op grond van deze wet vastgestelde verordeningen, gebouwen worden opgericht zoals magazijnen, toonkamers, herstelgarages e.d. met bijbehorende kantooruimten.

b. De voor deze bebouwing ten hoogste toelaatbare goothoogte is tussen haakjes aan de op de plankaart aangegeven letteraanduiding toegevoegd.

c. Op deze gronden mogen bij elk bedrijf ten hoogste twee dienstwoningen worden gebouwd.

6. Winkels.

Op de gronden, volgens de plankaart bestemd tot winkels, mogen café's, restaurants, winkels e.d. met eventueel daarbij behorende woningen, alsmede gebouwen ten dienste van publieke voorzieningen worden opgericht.

Hoofdstuk C. Tuinen.

Artikel 8.

Op de gronden, volgens de plankaart bestemd tot tuin, mag niet worden gebouwd.

Hoofdstuk D. Openbaar groen.

Artikel 9.

1. Op de gronden, volgens de plankaart bestemd tot openbaar groen, mag niet worden gebouwd.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd toe te staan, dat op deze gronden gebouwtjes ten dienste van het openbaar nut worden opgericht.

Hoofdstuk E. Openbare weg.

Artikel 10.

1. Op de gronden, volgens de plankaart bestemd tot openbare weg, mag niet worden gebouwd.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd toe te staan, dat op deze gronden gebouwtjes ten dienste van het openbaar nut worden opgericht.

Hoofdstuk F. Terreinen voor verkeersdoeleinden.

Artikel 11.

1. Op de gronden, volgens de plankaart bestemd voor verkeersdoeleinden mag niet worden gebouwd.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd toe te staan, dat op deze gronden inrichtingen ten behoeve van het verkeer worden opgericht.

Hoofdstuk G. Overgangsbepaling.

Artikel 12.

1. In afwijking van het uitbreidingsplan en van deze voorschriften mag een niet met het uitbreidingsplan overeenkomend gebouw, dat tijdens de tervisielegging daarvan reeds bestond of waarvoor toen reeds bouwvergunning was verleend,
 - a. voor een gedeelte worden vernieuwd of in beperkte mate worden veranderd, mits daardoor de bestaande afwijkingen niet worden vergroot;
 - b. in beperkte mate worden uitgebreid, mits daardoor de bebouwingslijnen niet worden overschreden en overigens de bestaande afwijkingen niet worden vergroot;
 - c. geheel worden vernieuwd, indien het gebouw door onheil werd vernield, mits de bebouwingslijnen niet worden overschreden en overigens de bestaande afwijkingen niet worden vergroot, een en ander behoudens onteigening.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd toe te staan, dat gebouwen als bedoeld in het eerste lid, onverminderd het gestelde in het eerste lid, sub c:
 - a. geheel worden vernieuwd en daarbij al dan niet veranderd, mits daarbij de bebouwingslijnen niet worden overschreden en overigens de bestaande afwijkingen niet worden vergroot;
 - b. ingrijpend worden veranderd en eventueel daarbij in beperkte mate uitgebreid, voor zover de gebouwen de bebouwingslijnen niet overschrijden en overigens de bestaande afwijkingen niet worden vergroot,

Hoofdstuk II. Slotbepalingen.

Artikel 13.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om enig onderdeel van de grens of de richting of het profiel van een weg nader vast te stellen en dienovereenkomstig de vorm van de bouwblokken en in verband daarmee, voor zover nodig, de op de plankaart aangegeven bebouwingslijnen te wijzigen, indien bij definitieve uitmeting blijkt dat enige afwijking van ondergeschikte betekenis voor de aanpassing van het uitbreidingsplan aan het terrein noodzakelijk is.

Artikel 14.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten aanzien van het bepaalde in de artikelen 6, lid 2 en 3, 7 lid 2, 3, 4 en 5, 9, 10 en 11 nadere eisen te stellen betreffende de plaats en afmetingen van hetgeen wordt gebouwd of opgericht.

Artikel 15.

Ten aanzien van de toepassing van artikel 14 van deze voorschriften bestaat van een besluit van burgemeester en wethouders tot het verlenen van een voorwaardelijke vergunning, tot weigering der vergunning of tot aanhouding der beslissing op een verzoek, als bedoeld in artikel 6, eerste lid, onder a, der Woningwet, zomede van een besluit, waarbij nadere eisen zijn gesteld,

overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van de Bouwverordening, beroep op de gemeenteraad.

IV. de Schadevergoedingsverordening Alkmaar (gemeentebblad nr. 2090) op het onder II bedoelde uitbreidingsplan met bijbehorende bebouwingsvoorschriften van toepassing te verklaren.

V. de bezwaren van de raad der gemeente Heiloo, ingediend bij brief van 11 oktober 1963, wegens overschrijding van de termijn, waar binnen bezwaren konden worden ingediend, nietontvankelijk te verklaren.

Vastgesteld bij raadsbesluit van 24 oktober 1963, nr. 7 (bijlage 367).

Goedgekeurd bij besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 27 oktober 1964, nr. 355, met uitzondering van het woord „stenen" in het derde lid van artikel 7 van de bebouwingsvoorschriften.

Uitgegeven 17 december 1964.

TOELICHTENDE BESCHRIJVING behorende bij het uitbreidingsplan-in-onderdelen "Kooimeer".

Het uitbreidingsplan omvat het gebied, hoofdzakelijk begrensd door de Heilooërdijk, de Vondelstraat, de Arcadialaan, de Montalbaen, de Ommering en de grens tussen de gemeente Alkmaar en Heiloo.

Het plan is te onderscheiden in een westelijk en een oostelijk gedeelte, gescheiden door de Vondelstraat. Het oostelijke gedeelte is te beschouwen als een voltooiing van het uitbreidingsplan „Overdie en Achtermeer III". Het onderhavige plan houdt voor een beperkt gedeelte t.w. nabij de Montalbaen, een ondergeschikte wijziging van laatstgenoemd uitbreidingsplan in. Het ontwerp van het plan is tot stand gekomen in overleg met het gemeentebestuur van Heiloo, dat voor het aansluitende gebied een uitbreidingsplan zal vaststellen, waardoor de bebouwing van het gehele gebied, begrensd door Heilooërdijk, Arcadialaan, Montalbaen, Ommering, Heilooër Tolweg en Kennemerstraatweg zal worden geregeld. Bij de stedenbouwkundige opzet van liet westelijke gedeelte is uitgegaan van de wenselijkheid om de bebouwing te projecteren om een groene middenruimte, waarin een aantal gebouwen, bestemd voor bijzondere doeleinden, zal zijn gelegen. De langs de Vondelstraat geprojecteerde bebouwing is afgestemd op de bebouwing welke aan de oostzijde van die straat inmiddels in aanbouw is. De bebouwing van het -oostelijke gedeelte van het plan komt overeen met de in het uitbreidingsplan „Overdie en Achtermeer III" aangegeven bebouwing. Nabij het verkeersplein aan het einde van rijksweg 9 is aan weerszijden van de Vondelstraat bijzondere bebouwing gedacht n.l. aan de oostzijde een laag motel met een restaurant enz. en daarachter een hoog woongebouw, en aan de westzijde een torenflat, waarbij gedacht wordt aan een serviceflat voor bejaarden. De oppervlakte van het plan bedraagt ongeveer 22 ha, waarop in totaal 895 woningen kunnen worden gebouwd, zodat de bebouwingsdichtheid ongeveer 40 woningen per ha bedraagt. Het aantal eengezinswoningen is 229 of wel 33%; het aantal meergezinswoningen 596 of wel 67%.

De te bouwen woningen zijn te onderscheiden in:

eengezinswoningen:

vrijstaand 8

aaneengebouwd 192

voor bejaarden 99

meergezinswoningen:

in 3- of 4 bouwlagen c.q. maisonnettes 120

in 4 bouwlagen 232

in 8- en 14 bouwlagen (bijzondere bebouwingen) 244

Bij deze woningen kunnen in totaal 374 garages worden gebouwd, waarvan 100 bij de eengezinswoningen en 274 bij de meergezinswoningen.

In het gedeeltelijk op het grondgebied van Heiloo te bouwen buurtwinkelcentrum kunnen 12 winkels komen. In de nabijheid daarvan en aan de Vondelstraat is een garagebedrijf gedacht.

Het plan biedt voorts plaats voor 3 scholen voor gewoon lager onderwijs, 1 kleuterschool, 1 school voor buitengewoon lager onderwijs en 1 huishoudschool.