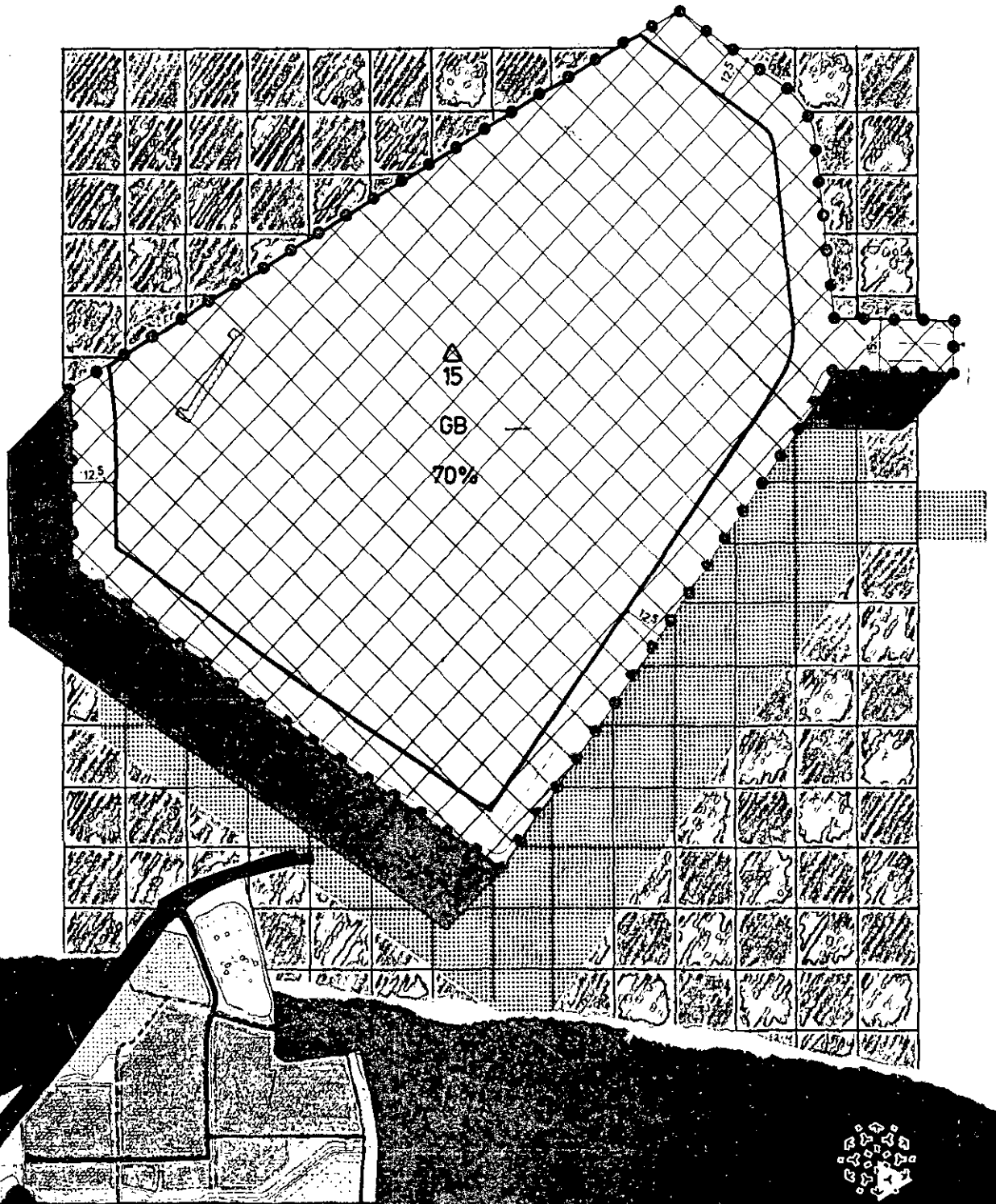


WIJZIGINGSPLAN VOORMALIG GO AHEAD TERREIN



WIJZIGINGSPLAN "VOORMALIG GO AHEAD TERREIN"

(wijziging op basis van artikel 11, vijfde lid van
het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Boekelermeer")

Dienst Stadsontwikkeling en Beheer Alkmaar, sector ruimtelijke
ordening, afdeling stedenbouw, november 1991.

TOELICHTING WIJZIGINGSPLAN "VOORMALIG GO AHEAD-TERREIN"

Inhoudsopgave

	<u>blz.</u>
PARAGRAAF I <u>INLEIDING</u>	
1.1 De bij het plan behorende stukken	2
1.2 De ligging en begrenzing van het plangebied	2
1.3 De geldende stedenbouwkundige regeling	2
1.4 Karakteristiek van het plangebied	3
PARAGRAAF II <u>HET PLAN</u>	
2.1 De reden voor opstelling van het plan	4
2.2 De stedenbouwkundige opzet	4
2.3 De beschrijving van de bestemming	5
PARAGRAAF III <u>PROCEDURE</u>	7

PARAGRAAF I INLEIDING1.1 De bij het plan behorende stukken

- a. Toelichting;
- b. Voorschriften;
- c. Plankaart, tekening nr. 23.868.

1.2 De ligging en begrenzing van het plangebied

Het gebied waarvoor het wijzigingsplan "Go Ahead-terrein" de bestemming en het gebruik van de gronden, alsmede de bebouwing regelt, beslaat het voormalige sportterrein van de voetbalvereniging Go Ahead aan de Oude Heilooërdijk.

Dit terrein ligt aan de zuidzijde van de stad, direkt langs de Ommering, welke deel uitmaakt van de randweg om Alkmaar.

Het plangebied wordt als volgt ongeveer begrensd:

- aan de noordzijde door de Ommering en de hierlangs gelegen onbebouwde strook;
- aan de oostzijde door de aan te leggen centrale ontsluitingsweg voor het te realiseren bedrijventerein en/of de hierlangs gelegen groenstroken;
- aan de zuid- en westzijde door de Oude Heilooërdijk.

1.3 De geldende stedenbouwkundige regeling

Het ruimtelijk kader voor het wijzigingsplan is vastgelegd in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Boekelermeer" dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 7 november 1989, is goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 5 juni 1990 en onherroepelijk is goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 26 september 1991.

In dit bestemmingsplan is een gebied, waarvan het grootste deel tot een jaar geleden in gebruik was bij de voetbalvereniging Go Ahead, bestemd voor sportieve recreatie. Bovendien is dit gebied op de plankaart aangeduid als "Wijzigingsgebied". In artikel 11, vijfde lid van de planvoorschriften is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn, binnen het op de plankaart aangegeven

wijzigingsgebied, de bestemming "sportieve recreatie" te wijzigen in de bestemming "gemengde bebouwing". Na wijziging zijn deze gronden dan bestemd voor horecabedrijven en/of een dienstencentrum ten behoeve van de handel met de daarbij behorende voorzieningen.

1.4 Karakteristiek van het gebied

Het plangebied maakt deel uit van een strook met een recreatieve functie (sportterreinen en groenvoorzieningen rond de Zandput) welke is gelegen direct ten zuiden van de Ommering. Dit gebied vormt thans nog de overgang van de zuidoostelijke woonwijken van Alkmaar naar het poldergebied ten zuiden van de stad, maar zal binnen relatief korte tijd het overgangsggebied gaan worden naar het aan te leggen bedrijventerrein.

Het plangebied bestaat op dit moment nagenoeg geheel uit een niet meer in gebruik zijnd sportterrein, omringd door diverse groenvoorzieningen, waaronder enkele windsingels. De op deze gronden aanwezige opstallen zijn enige tijd geleden al gesloopt.

PARAGRAAF II HET PLAN2.1 De reden voor opstelling van het wijzigingsplan

Bij Koninklijk Besluit van 26 september 1991 is het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Boekelermeer" onherroepelijk goedgekeurd. Dit betekent dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein nu daadwerkelijk ter hand kan worden genomen.

Hiertoe behoort ook de ontwikkeling van het Go Ahead terrein. Het onderhavige terrein heeft sinds de verhuizing van de voetbalvereniging Go Ahead naar een sportcomplex elders in de gemeente, geen functie meer.

In het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Boekelermeer" was reeds rekening gehouden met een verplaatsing van deze vereniging naar een andere locatie en met het oog daarop is voor burgemeester en wethouders in het bestemmingsplan de bevoegdheid opgenomen de bestemming "sportieve recreatie" te wijzigen in de bestemming "gemengde bebouwing". Binnen de bestemming "gemengde bebouwing" is het toegelaten horecabedrijven en/of een dienstencentrum ten behoeve van de handel op te richten.

Nu de voetbalvereniging Go Ahead geen gebruik meer maakt van de sportvelden en het bestemmingsplan onherroepelijk geworden is, bestaat de mogelijkheid gebruik te maken van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Het is wenselijk om nu van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken, opdat bij de toetsing van toekomstige bouwplannen en de verdere ontwikkeling van het Go Ahead een toereikend planologisch kader aanwezig is. In dit verband kan worden opgemerkt dat voor vestiging in het plangebied reeds enkele horeca-concerns belangstelling hebben getoond. Ook wordt gestudeerd op de realisatie van een dienstencentrum voor de op het bedrijventerrein te vestigen bedrijven.

2.2 De stedenbouwkundige opzet

Bij het opzetten van het wijzigingsplan is allereerst uitgegaan van de in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Boekelermeer"

opgenomen wijzigingsregels. Deze hebben onder meer betrekking op de na wijziging toegelaten functies, het bebouwingspercentage en de hoogte van de bebouwing.

Daarnaast is bij het wijzigingsplan rekening gehouden met de conclusies uit de nota "Landschappelijke waarden bestemmingsplan "Bedrijventerrein Boekelermeer". In deze nota is de voorkeur uitgesproken voor het zogenaamde "Randenmodel +", als model voor inrichting en verkaveling van het terrein. Dit heeft er in geresulteerd dat niet voor alle gronden gelegen in het wijzigingsgebied gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid. De te handhaven groenstroken zullen de oorspronkelijke bestemming "sportieve recreatie" blijven behouden. Het betreft hier de groenstroken welke gelegen zijn tussen het Go Ahead terrein en de aan te leggen ontsluitingsweg.

De ontsluiting van het plangebied zal moeten geschieden vanaf de aan te leggen ontsluitingsweg. Het tracé van de ontsluiting is opgenomen in het wijzigingsplan.

→ Bij het vastleggen van de bebouwingsvoorwaarden en dergelijke is aangesloten bij de opzet van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Boekelermeer", hetgeen betekent dat het wijzigingsplan globaal van opgezet is.

Het gehele wijzigingsplan kent, conform de wijzigingsregels in het bestemmingsplan, slechts één bestemming, te weten de bestemming "gemengde bebouwing". Op de plankaart zijn het bebouwingspercentage en de bouwhoogte aangegeven alsmede de bebouwingsgrenzen.

2.3 De beschrijving van de bestemming

Zoals al opgemerkt kent het wijzigingsplan slechts één bestemming te weten de bestemming "gemengde bebouwing". Regeling van deze bestemming heeft plaatsgevonden in de van het wijzigingsplan deel uitmakende plankaart en voorschriften. Voorts kan worden opgemerkt dat de voorschriften van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Boekelermeer", met uitzondering van de beschrijving van de bestemming, onverminderd van toepassing blijven. Hierbij kan met name worden gedacht aan de voorschriften met betrekking tot de

wijze van meten, het oprichten van gebouwen, gebruiksbepalingen, overgangsbepalingen en dergelijke.

De gronden met de bestemming "gemengde bebouwing" zijn, krachtens het bepaalde in artikel 3, eerste lid van de voorschriften van het wijzigingsplan, bestemd voor horecabedrijven en een dienstencentrum ten behoeve van de handel met de daarbij behorende voorzieningen. In het tweede lid is bepaald dat deze gronden mogen worden ingericht met gebouwen (inclusief nutsvoorzieningen), wegen, tuinen en erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en water.

Op de plankaart is een bebouwingspercentage opgenomen, deze bedraagt 70 %, de maximale bouwhoogte, deze bedraagt maximaal 15 meter en de bebouwingsgrenzen.

Voor wat betreft de bebouwingsgrenzen kan worden opgemerkt dat deze op de plankaart op 12,5 meter afstand van de grens van het wijzigingsgebied zijn gelegd. Hierbij is uitgegaan van een breedte van het plangebied omringende slootje van ca. 2,50 meter, een breedte van het talud van 5,00 meter en tenslotte een afstand van 5,00 meter ten opzichte van dit talud. Aan de zijde van de Ommering is de bebouwingsgrens gelegd op de grens van het wijzigingsgebied. Hierbij heeft de volgende reden gespeeld. In het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Boekelermeer" is op een deel van het Go Ahead terrein de bestemming "verkeersdoeleinden" gelegd, dit in verband met de destijds voorziene ruimte die benodigd zou zijn voor verbreding van de Ommering. Gebleken is evenwel dat de ruimte hiervoor beperkter kan zijn dan oorspronkelijk ingeschat en dat deze strook alsnog een functie kan hebben voor de bestemming "gemengde bebouwing". Gelet hierop is al enige tijd geleden besloten een procedure als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te voeren voor het bouwrijpmaken van het totale Go Ahead terrein.

De bebouwingsgrens is, gelet hierop, zoveel mogelijk in noordelijke richting gelegd.

Voor wat betreft de bebouwingsgrenzen zijn tenslotte nog regels opgenomen in het vierde lid van artikel 3 van de voorschriften in het wijzigingsplan. Hierin is bepaald dat de afstand van gebouwen tot de erfgrans, ter plaatse van de binnen het wijzigingsplan aan te leggen ontsluitingsweg, ten minste 5,00 meter dient te bedragen en 3,00 meter voor de overige zijden.

In het vijfde en zesde lid zijn tenslotte voorschriften opgenomen met betrekking tot de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde respectievelijk de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen ten aanzien van de aanleg en situering van parkeervoorzieningen.

PARAGRAAF III PROCEDURE

In artikel 14 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Boekelermeer" zijn diverse procedurevoorschriften opgenomen die burgemeester en wethouders in acht moeten nemen bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid.

Deze luiden als volgt:

- a. Het wijzigen van de bestemming geschiedt in overleg met de eigenaren en/of gebruikers van de betrokken gronden en opstallen en andere belanghebbenden;
- b. Het ontwerp van het wijzigingsplan wordt door burgemeester en wethouders aan de orde gesteld in de raadscommissie voor ruimtelijke ordening en verkeer en ter kennis gebracht van de gemeenteraad;
- c. Het ontwerp van het wijzigingsplan ligt vervolgens gedurende één maand voor een ieder ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden schriftelijk bezwaar tegen het ontwerp indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. De burgemeester maakt de ter-inzage-legging tevoren bekend in één of meer in de gemeente verschijnende dag- en/of huis-aan-huisbladen en voorts op de gebruikelijke wijze. Deze bekendmaking houdt mededeling in van de onder c. genoemde mogelijkheid tot het schriftelijk indienen van bezwaren;

- e. Indien belanghebbenden tegen het ontwerp bezwaren hebben ingediend worden zij gehoord door burgemeester en wethouders;
- f. Alvorens het wijzigingsplan vast te stellen, plegen burgemeester en wethouders opnieuw overleg met de raadskommissie voor ruimtelijke ordening en verkeer, met overlegging van eventuele bezwaarschriften en de voorgenomen beslissing van hun college daarop;
- g. De vastgestelde wijziging wordt door burgemeester en wethouders ter kennis gebracht aan de gemeenteraad, evenals de beslissing van Gedeputeerde Staten omtrent de goedkeuring van het wijzigingsplan.

VOORSCHRIFTEN WIJZIGINGSPLAN "VOORMALIG GO AHEAD-TERREIN"

Inhoudsopgave

	<u>blz.</u>
PARAGRAAF I	
<u>ALGEMENE BEPALINGEN</u>	
Artikel 1	
Gebied waarop deze voorschriften van toepassing zijn	2
Artikel 2	
Begripsbepalingen	2
PARAGRAAF II	
<u>VOORSCHRIFTEN OMTRENT DE BESTEMMING VAN DE GRONDEN</u> (BEBOUWING EN ANDER GRONDGEBRUIK)	
Artikel 3	
Gemengde bebouwing	2
PARAGRAAF III	
<u>AANVULLENDE BEPALINGEN</u>	
Artikel 4	
Titel	3

PARAGRAAF I ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Gebied waarop deze voorschriften van toepassing zijn
 Deze voorschriften zijn van toepassing op de gronden, gebouwen en bouwwerken binnen de plangrens zoals aangegeven op de plankaart, deel uitmakende van het wijzigingsplan "Voormalig Go Ahead-terrein" (conform artikel 11, vijfde lid van het bestemmingsplan).

Artikel 2 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- 2.1 plan
 het wijzigingsplan "Voormalig Go Ahead-terrein" vervat in de plankaart en deze voorschriften;
- 2.2 plankaart
 de van het plan deel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte plankaart, tekening nr. 23.868 (conform artikel 11, vijfde lid van het bestemmingsplan);
- 2.3 bestemmingsplan
 het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Boekelermeer" als vastgesteld bij raadsbesluit no. 2, d.d. 7 november 1989, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland bij besluit nr. 90-711872 d.d. 5 juni 1990 en onherroepelijk goedgekeurd bij Koninklijk Besluit no. 91.008548 d.d. 26 september 1991.

PARAGRAAF II VOORSCHRIFTEN OMTRENT DE BESTEMMING VAN DE GRONDEN (BEBOUWING EN ANDER GRONDGEBRUIK)Artikel 3 Gemengde bebouwing

Doeleinden-omschrijving 3.1 De gronden op de plankaart aangewezen voor "GB" zijn bestemd voor horecabedrijven en/of een dienstencentrum ten behoeve van de handel met de daarbij behorende voorzieningen.

Inrichting 3.2 Op deze gronden zijn toegelaten:

- a. gebouwen, inclusief nutsvoorzieningen;
- b. wegen, als bedoeld in artikel 8 van het bestemmingsplan;
- c. tuinen en erven;
- d. groenvoorzieningen, als bedoeld in artikel 12 van het bestemmingsplan;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. bouwwerken geen gebouwen zijnde;

g. water, als bedoeld in artikel 9 van het bestemmingsplan.

- | | |
|------------------------|---|
| Bouwvoor-
schriften | 3.3 Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanwijzingen op de plankaart. |
| | 3.4 De afstand van gebouwen tot de erfgrrens, voor zover niet op de plankaart aangegeven, dient aan de zijde van de binnen het wijzigingsplan aan te leggen centrale ontsluitingsweg ten minste 5,00 meter te bedragen en voor de overige zijden minimaal 3,00 meter te bedragen, met dien verstande dat de onderlinge afstand tussen op te richten gebouwen ten minste 6,00 meter blijft bedragen. |
| | 3.5 De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 3,00 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen maximaal 2,50 meter bedraagt; |
| Nadere eisen | 3.6 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de aanleg en situering van parkeervoorzieningen. |

PARAGRAAF III AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 4 Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften Wijzigingsplan Voormalig Go Ahead-terrein".

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 4 februari 1992.....

, burgemeester.

, secretaris.

*Goedgekeuring G.S.
10 maart 1992*