

GEMEENTEBLAD ALKMAAR

VOORSCHRIFTEN behorende bij het bestemmingsplan Oudorperpolder-Noord.

Par. 1 Algemene bepalingen

Artikel 1

Deze voorschriften zijn van toepassing op de gronden en opstallen binnen de op de plankaart, tekening nr. 21.910, 2e wijziging en 21.911 behorende bij het bestemmingsplan "Oudorperpolder-Noord" aangegeven begrenzing.

Begripsbepalingen.

Artikel 2

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

Plan.

het bestemmingsplan "Oudorperpolder-Noord".

Plankaart.

de als zodanig gewaarmerkte kaart.

Bebouwing.

een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Eengezinshuis.

een gebouw dat één woning omvat of een gebouw dat twee woningen omvat, met dien verstande dat elk van beide woningen is voorzien van een eigen hoofdtoegang en tenminste één verblijfseenheid op de begane grond alsmede een tot de woning behorende en daaraan grenzende tuin.

Meergezinshuis.

een gebouw met de bestemming wonen, waarin verticaal beschouwd meerdere woningen voorkomen.

Garagebox.

een gebouw of een ruimte in een gebouw of één ruimte die één geheel vormt met dat gebouw, bestemd voor het stallen van één of meer voertuigen en als bergruimte voor huishoudelijke doeleinden.

Straatmeubilair.

de op of bij de weg behorende bouwwerken, en andere werken te wetenabri's, telefooncellen, kiosken, gedenktekens, reclamezuilen of -vitrines, gasregelkastjes, brandkranen, straatverlichtingspalen, bloembakken, zitbanken, urinoirs, parkeermeters, stadsplattegronden, verkeerszuilen, brievenbussen, richtingaanwijzers, bushalte-aanduidingen, verkeerslichten, verkeerstekens, bewegwijzeringen, rijwielstandaards of -klemmen, papierbakken, spelstimulerende objecten etc.

Peil.

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direkt aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang niet direkt aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

Bebouwingspercentage.

het in de voorschriften aangegeven percentage dat aangeeft welk deel van een op de plankaart aangegeven bestemming maximaal mag worden bebouwd.

Oppervlakte van gebouwen.

boven de begane grondvloer, tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren.

Artikel 3

Wijze van meten.

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. oppervlakte van gebouwen: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de hartlijnen van scheidingsmuren;
- b. de hoogte van gebouwen: het hoogste punt van het gebouw tot peil; de schoorstenen e.d. niet meegerekend;
- c. de inhoud van gebouwen: tussen buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren, buitenzijden van vlakken, erkers en dakkapellen en bovenzijden van begane grondvloeren.

Artikel 4

Hoogte.

1. De in de voorschriften aangegeven maximale bouwhoogte mag niet worden overschreden.
2. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op trappehuizen en lichtkappen, beide tot 0,50 m hoogte boven het dakvlak, en op schoorstenen, liftschachten tot 3 meter boven dakvlak en op antennes en vlaggestokken.

Voorschriften voor gronden die voor bebouwing in aanmerking komen.

Artikel 5

1. De op de plankaart voor "woondoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van woningen, garageboxen en bergingen, alsmede gebouwen ten behoeve van de openbare nutsbedrijven, een en ander met de daarbij behorende terreinen, wegen, fiets- en voetpaden, parkeergelegenheden, groen- en plantsoenvoorzieningen, speelgelegenheid, waterpartijen en straatmeubilair.

2. Burgemeester en wethouders moeten de bestemming overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uitwerken met inachtneming van de volgende regelen:

- a. op de voor "woondoeleinden" aangewezen gronden zullen tenminste 475 en ten hoogste 500 woningen worden gebouwd;
- b. van het totaal aantal te bouwen woningen mogen maximaal 70 woningen worden gebouwd in het type meergezinshuis; de overige woningen dienen te worden gebouwd als eengezinswoningen;
- c. de meergezinshuizen zullen uitsluitend worden gebouwd als drie- en vierkamer woning en bestemd voor bewoning door alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens;
- d. de hoogte van de woningen zal niet meer dan 10 meter bedragen;
- e. per woning dient 1,5 parkeerplaats of stallingsplaats aanwezig te zijn;
- f. de garageboxen en bergingen mogen een vloeroppervlakte hebben van 1/4 van het achter de woning gelegen erf tot een maximum van 50 m² met dien verstande dat de bouw van een berging van 10 m² in ieder geval is toegestaan; de hoogte van de garageboxen en berging zal maximaal 3 meter mogen bedragen;
- g. de gebouwen ten behoeve van de openbare nutsbedrijven mogen een vloeroppervlakte hebben van maximaal 20 m² en een hoogte van maximaal 3 meter.

3. De niet voor bebouwing in aanmerking komende gronden mogen overeenkomstig de uitwerking van dit plan door burgemeester en wethouders slechts worden bestemd tot:

- a. verkeersdoeleinden, waaronder te verstaan, de voor een goede ontsluiting van de woonbuurten benodigde en voor motorvoertuigen geschikte wegen, alsmede woonstraten, woonerven, fiets- en voetpaden, straatmeubilair, parkeervakken en/of parkeererven;
- b. openbaar groen;
- c. tuinen en-erven met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken;
- d. speelplaatsen;
- e. water, voor zover nodig ten behoeve van een goede waterhuishouding binnen het plangebied of zover deeluitmakend van de inrichting van openbaar groen, met de daarbijbehorende kunstwerken.

4. a. alvorens het uitgewerkte plan vast te stellen horen burgemeester en wethouders de commissie ruimtelijke ordening en verkeer;
- b. het ontwerp van het uitwerkingsplan wordt ter kennis van de gemeenteraad gebracht;

c. het ontwerp van het uitwerkingsplan ligt gedurende één maand ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
d. de burgemeester maakt de nederlegging tevoren in twee dag- en/of nieuwsbladen die in de gemeente verspreid worden en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
e. deze bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het schriftelijk indienen van bezwaren;
f. gedurende de onder c genoemde termijnen kunnen belanghebbenden schriftelijk bij burgemeester en wethouders bezwaren tegen het ontwerp indienen;
g. indien tegen het ontwerp door belanghebbenden bezwaren zijn ingediend plegen burgemeester en wethouders met hen overleg;
h. van de beslissing van gedeputeerde staten op het uitgewerkte plan doen burgemeester en wethouders mededeling aan de gemeenteraad.

5. Met de realisering mag niet eerder worden begonnen dan nadat het door burgemeester en wethouders vast te stellen uitwerkingsplan rechtskracht zal hebben verkregen.

6. Burgemeester en wethouders zijn zolang het ontwerp van het uitwerkingsplan nog niet gereed is of zolang het uitwerkingsplan nog geen rechtskracht heeft verkregen bevoegd, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het vijfde lid, nadat is voldaan aan het bepaalde in lid 7.

7. a. De bouwplannen die vooruitlopend op het uitwerkingsplan zullen worden gerealiseerd liggen gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter visie;
b. de burgemeester maakt de nederlegging tevoren de twee dagen/of nieuwsbladen die in de gemeente verspreid worden en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
c. deze bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het schriftelijk indienen van bezwaren;
d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden schriftelijk bij burgemeester en wethouders bezwaren tegen de bouwplannen indienen;
e. indien tegen de bouwplannen door belanghebbenden bezwaren zijn ingediend plegen burgemeester en wethouders met hen overleg;
f. burgemeester en wethouders verlenen niet eerder vrijstelling van het bepaalde in lid 5, dan nadat de raadscommissie voor ruimtelijke ordening en verkeer hierover is gehoord en vooraf van gedeputeerde staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van die vrijstelling geen bezwaar hebben.

Artikel 6

1. De op de plankaart voor "bijzondere doeleinden en winkeldoelinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van winkels, horecabedrijven, kantoren, gebouwen en bouwwerken voor openbare, medische, sociale en culturele doeleinden, al dan niet met bovenwoningen, daaronder begrepen gebouwen ten behoeve van de openbare nutsbedrijven, met dien verstande dat bebouwing slechts mag plaatsvinden overeenkomstig de uitwerking van deze bestemming door burgemeester en wethouders, zulks met inachtneming van het bepaalde in de hierna volgende leden.

2. Deze gronden mogen niet meer dan voor 50% worden bebouwd.
3. Bij de uitwerking is de bouw van maximaal 20 bovenwoningen toegestaan.
4. de hoogte van de gebouwen zal maximaal op 12 m worden bepaald.
5. Per 100 m² bebouwde vloeroppervlakte dient tenminste één parkeerplaats te worden geprojecteerd.
6. De binnen de bestemming gelegen, doch niet te bebouwen gronden, mogen uitsluitend worden bestemd voor verkeersdoeleinden en groenvoorzieningen, water daaronder begrepen, speelgelegenheid en parkeergelegenheid.
7. De leden 4, 5 en 6 van artikel 5 zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 7

1. De op de plankaart voor "bijzondere doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van scholen met een daarbij behorende dienstwoning, de daarbij behorende bouwwerken alsmede de aanleg van tuinen en erven, met dien verstande dat bebouwing slechts mag plaatsvinden overeenkomstig de uitwerking van deze bestemming door burgemeester en wethouders, zulks met inachtneming van het bepaalde in de hierna volgende leden.
2. De maximale hoogte van de gebouwen zal op niet meer dan 10 meter worden bepaald en van de bouwwerken op niet meer dan 3 meter.
3. Deze gronden mogen niet meer dan voor 50% worden bebouwd.
4. De niet voor bebouwing in aanmerking komende gronden mogen overeenkomstig de uitwerking van dit plan door burgemeester en wethouders slechts worden bestemd tot tuinen, erven, speelplaatsen en openbaar groen.
5. De leden 4, 5 en 6 van artikel 5 zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 8

1. De op de plankaart voor "Bebouwing I" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van eengezinswoningen met bergingen en garageboxen, gebouwen ten behoeve van de openbare nutsbedrijven alsmede de aanleg van speelplaatsen, groenvoorzieningen, tuinen en erven, met dien verstande dat de bouw en aanleg slechts mag plaatsvinden overeenkomstig de uitwerking van deze bestemming door burgemeester en wethouders, zulks met inachtneming van het bepaalde in de hierna volgende leden.
2. De bestaande woningen, bergingen, garageboxen en de bestaande erven worden in de uitwerking als zodanig bestemd.
3. Indien de situering ter plaatse dit uit stedenbouwkundig, oogpunt toelaat, kan bij de uitwerking enige uitbreidingsmogelijkheid geboden worden, doch in geen geval voor meer dan 1/4 van de bestaande bebouwde oppervlakte en niet zodanig dat hoger gebouwd wordt dan het uit te breiden gebouw. Overigens worden bij de uitwerking van deze bestemming geen gronden voor nieuwe woningen aangewezen.

4. De leden 4, 5 en 6 van artikel 5 zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 9

1. De op de plankaart voor "Bebouwing II" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van eengezinswoningen, bergingen, garageboxen en bedrijfsgebouwen, gebouwen ten behoeve van de openbare nutsbedrijven alsmede de aanleg van speelplaatsen en groenvoorzieningen, tuinen en erven, met dien verstande dat de bouw en aanleg slechts mag plaatsvinden overeenkomstig de uitwerking van deze bestemming door burgemeester en wethouders, zulks met inachtneming van het bepaalde in de hierna volgende leden.

2. De bestaande woningen, bergingen, garageboxen en bedrijfsgebouwen en de bestaande erven, worden in de uitwerking als zodanig bestemd.

3. Indien de situering ter plaatse dit uit stedenbouwkundig oogpunt toelaat, kan bij de uitwerking enige uitbreidingsmogelijkheid geboden worden, doch in geen geval voor meer dan 1/4 van de bestaande bebouwde oppervlakte en niet zodanig dat hoger gebouwd wordt dan het uit te breiden gebouw. Overigens worden bij de uitwerking van deze bestemming geen gronden voor nieuwe woningen en bedrijfsgebouwen aangewezen.

4. De leden 4, 5 en 6 van artikel 5 zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 10

1. De op de plankaart voor "agrarische doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van kassen ten behoeve van de uitoefening van tuinbouw, met dien verstande dat de bouw slechts mag geschieden overeenkomstig de uitwerking van deze bestemming door burgemeester en wethouders, zulks met inachtneming van het bepaalde in de hierna volgende leden.

2. De binnen deze bestemming reeds aanwezige kassen worden bij de Uitwerking als zodanig bestemd.

Op het op de plankaart als zodanig aangegeven gedeelte van deze bestemming is de bouw van nieuwe kassen toegestaan.

3. De hoogte van de kassen zal maximaal op 4,5 meter worden bepaald.

4. De leden 4, 5 en 6 van artikel 5 zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 11

1. De op de plankaart voor "waterschapsdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van een watergemaal met de daarbij behorende waterbouwkundige voorzieningen en voor het overige voor de aanleg van groenvoorzieningen, met dien verstande dat de bouw en de aanleg slechts mag plaatsvinden overeenkomstig de uitwerking van deze bestemming door burgemeester en wethouders, zulks met inachtneming van het bepaalde in de hierna volgende leden.

2. De maximale bouwhoogte van het gemaal en de daarbij behorende groenvoorzieningen mag niet meer dan 4 meter bedragen; de maximale inhoud van het gemaal mag niet meer dan 300 m³ bedragen.
3. De leden 4, 5 en 6 van artikel 5 zijn van overeenkomstige toepassing.

Voorschriften omtrent ander gebruik van de grond.

Artikel 12

1. De op de plankaart voor "groengebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg van weilanden, openbare groenvoorzieningen. daaronder water begrepen, wandel- en fietspaden en speelplaatsen, met dien verstande dat aanleg slechts mag plaatsvinden overeenkomstig de uitwerking van deze bestemming door burgemeester en wethouders, zulks met inachtneming van het bepaalde in de hierna volgende leden.
2. De binnen deze bestemming reeds aanwezige molens worden bij de uitwerking als zodanig bestemd.
3. Binnen dit plandeel mogen ten zuiden van de bestemming agrarische doeleinden gebouwen voor openbare, culturele en sociale doeleinden worden geprojecteerd tot een gezamenlijke inhoud van maximaal 1000 m³.
4. Een gedeelte van de grond in dit plandeel zal als weiland worden aangelegd en bij het uitgewerkte plan bestemd worden als grond voor agrarische doeleinden, waarop geen bebouwing is toegestaan.
5. Bij de uitwerking van deze bestemming zal een fietspad tussen de Munnikenweg en de in artikel 15, lid 2 bedoelde fiets- en voetgangersbrug over de Hoornsevaart worden geprojecteerd.
6. Bij de uitwerking is bij elke molen de bouw van één schuurtje toegestaan. De bouwhoogte daarvan mag maximaal 4,5 m bedragen, de oppervlakte maximaal 20 m². Voor het overige zullen binnen een afstand van 200 m van de molens geen gebouwen en hoge gesloten beplantingsmassa's worden geprojecteerd.
7. Op de binnen deze bestemming gelegen gronden aangeduid als waterkering, is het bouwen van gebouwen als bedoeld in lid 6 slechts toegestaan na overleg met de beheerder van deze waterkering.
8. De leden 4, 5 en 6 van artikel 5 zijn van overeenkomstig toepassing.

Artikel 13

1. De op de plankaart voor "archeologisch belangrijk gebied" aangegeven gronden zijn bestemd voor de opgraving en opmetseling van de zich onder het maaiveld bevindende kasteelfundamenten alsmede voor de aanleg van groen, wandelpaden en waterpartijen, met dien verstande dat de opgraving, opmetseling en aanleg slechts traag plaatsvinden overeenkomstig de uitwerking van deze bestemming door burgemeester en wethouders, zulks met inachtneming van het bepaalde in de hierna volgende leden.

2. De opmeting van de kasteelfundamenten mag geschieden tot een hoogte van maximaal 1 meter.

3. Met de opmeting van de fundamenten en de aanleg van de daarbij behorende waterpartijen mag niet eerder worden begonnen, dan nadat de Rijksdienst voor de Monumentenzorg heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben.

4. De leden 4, 5 en 6 van artikel 5 zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 14

1. Gronden op de plankaart aangewezen voor "openbare weg" zijn bestemd voor de aanleg van wegen, fietspaden, straten, parkeerplaatsen en de daarbij behorende groenvoorzieningen en weg- en waterbouwkundige kunstwerken, met dien verstande dat;

a. de indeling der gronden zal beantwoorden aan de bij het plan behorende wegprofielen en aan datgene, wat overigens op de plankaart is aangegeven;
b. op deze gronden alleen straatmeubilair mag worden gebouwd dan wel worden opgericht.

2. Op de binnen deze bestemming gelegen gronden nader aangeduid als waterkering is het uitvoeren van werken en werkzaamheden slechts toegestaan na overleg met de beheerder van deze waterkering.

Artikel 15

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor "water" zijn bestemd voor de aanleg van vaarten, vijvers, singels en sloten, kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding en kunstwerken ten behoeve van het verkeer en de recreatie, met dien verstande dat de aanleg slechts mag plaatsvinden overeenkomstig de uitwerking van deze bestemming door burgemeester en wethouders, zulks met inachtneming van het bepaalde in de hierna volgende leden.

2. Bij de uitwerking van deze bestemming zal over de Hoornsevaart één brug worden geprojecteerd en wel ten behoeve van fietsers en voetgangers. Deze brug zal worden geprojecteerd tussen de twee meest westelijk gelegen molens.

3. Bij de uitwerking van deze bestemming zal over het in het noordelijk deel van het plangebied gelegen bergboezem een fietspad worden geprojecteerd als onderdeel van het in artikel 12, lid 5, bedoelde fietspad.

4. De leden 4, 5 en 6 van artikel 5 zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 16

Volkstuinen.

De op de plankaart voor "volkstuinten" aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg van volkstuinten met daarbij behorende groenvoorzieningen en mogen niet worden bebouwd.

Voorschriften omtrent het gebruik van opstallen en gronden.

Artikel 17

1. Opstallen, bebouwde en onbebouwde gronden mogen niet anders worden gebruikt dan voortvloeit uit de artikelen 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 en 16 genoemde bestemmingen.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling als strikte toepassing van het in lid 1 gestelde leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafbepaling.

Artikel 18

Overtreding van de in artikel 17 opgenomen voorschriften is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke ordening.

Overgangsbepalingen.

A. Inzake het bouwen

Artikel 19

1. In afwijking van het bestemmingsplan mag een niet met het plan overeenkomend gebouw of bouwwerk, dat op het tijdstip van de eerste terinzagelegging daarvan reeds bestond of waarvoor toen reeds bouwvergunning was aangevraagd, voor een gedeelte worden vernieuwd of in beperkte mate worden veranderd, mits daardoor de bestaande afwijking van de bestemming niet wordt vergroot.
2. Indien een in het eerste lid van dit artikel bedoeld gebouw of bouwwerk door calamiteit wordt vernietigd, mag het gebouw of bouwwerk binnen 3 jaar na de calamiteit zo nodig met overschrijding van de bebouwingsgrens geheel worden vernieuwd, mits de bestaande afwijking van de bestemming niet wordt vergroot. De termijn van 3 jaren wordt ten hoogste 5 jaren verlengd, indien de bouw door overmacht is vertraagd en deze verlenging binnen de genoemde termijn van 3 jaren is aangevraagd.
3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepalingen van het bestemmingsplan om gebouwen of bouwwerken, als bedoeld in het eerste lid, geheel te vernieuwen en te veranderen, mits na de vernieuwing of verandering de bebouwingsgrenzen niet worden overschreden en mits overigens de bestaande afwijking niet wordt vergroot.

B. Inzake het gebruik

Artikel 20

Gronden en opstallen die op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan in strijd met de bij het plan behorende voorschriften in gebruik zijn, mogen voor het doel, waarvoor zij op dat tijdstip werden gebruikt, in gebruik blijven, met dien verstande dat de bestaande afwijking op generlei wijze mag worden vergroot of verzaard, tenzij dit leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 21

Wijzigingsbevoegdheid.

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen met inachtneming van de volgende regelen:
 - a. De bevoegdheid tot planwijziging heeft slechts betrekking op het navolgende;
 - I. het verleggen van de begrenzing van de bestemmingen "woondoeleinden", "winkeldoeleinden en bijzondere doeleinden" en "water" met maximaal 20 m, met dien verstande dat deze wijzigingsbevoegdheid geen betrekking heeft op de Hoornsevaart en op de rondom de fundamenten van de Middelburg en de Nieuwburg geprojecteerde singels;
 - II. het toevoegen van bebouwingmogelijkheid voor een veestalling op de bestemming "Bebouwing II" indien dit ten behoeve van de exploitatie van het weiland bedoeld in artikel 12, lid 4, wenselijk is, mits de openheid van het plangebied niet wordt aangetast;
 - b. de maximale bouwhoogte zal niet hoger worden bepaald.
2.
 - a. alvorens het gewijzigde plan vast te stellen horen burgemeester en wethouders de raadscommissies voor de ruimtelijke ordening en het verkeer en voor de sport en recreatie;
 - b. het gewijzigde plan wordt ter kennis van de gemeenteraad gebracht;
 - c. van de beslissing van gedeputeerde staten op het gewijzigde plan doen burgemeester en wethouders mededeling aan de gemeenteraad;
 - d. het ontwerp van het gewijzigde plan ligt gedurende een maand ter gemeentesecretarie voor belanghebbenden ter inzage;
 - e. de burgemeester maakt de nederlegging tevoren bekend in twee plaatselijk verschijnende dag- of nieuwsbladen en voorts op de gebruikelijke wijze;
 - f. de onder lid 2, sub e genoemde bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van bezwaren;
 - g. gedurende de in lid 2, sub d genoemde termijn kunnen belanghebbenden schriftelijk bij burgemeester en wethouders bezwaren indienen tegen het ontwerp;
 - h. indien tegen het ontwerp bezwaren zijn ingediend of burgemeester en wethouders besluiten af te wijken van het ontwerp zoals het terinzage heeft gelegen, wordt het besluit met redenen omkleed.

Aanvullende bepalingen.

Afwijkingsbevoegdheid

Artikel 22

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 op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen aan te passen, indien bij de definitieve meting blijkt, dat enige afwijking van ondergeschikte betekenis voor de aanpassing van het bestemmingsplan aan het terrein noodzakelijk is.

Beroepsprocedure

Artikel 23

Tegen een besluit van burgemeester en wethouders tot het verlenen van een voorwaardelijke vrijstelling of tot het weigeren van een vrijstelling als bedoeld in artikel 17, lid 2, en 19, lid 3, staat ingevolge artikel 20 van de Wet op de Ruimtelijke ordening binnen één maand nadat het afschrift van het besluit verzonden is, beroep op de gemeenteraad open.

De gemeenteraad beslist binnen drie maanden na de dag waarop het beroepschrift is ontvangen.

Hij kan zijn beslissing éénmaal voor ten hoogste 2 maanden verdagen.

Burgemeester en wethouders zenden een afschrift van het verdagingsbesluit aan degene die in beroep is gegaan.

De beslissing van de gemeenteraad is met redenen omkleed.

Burgemeester en wethouders zenden een afschrift van het besluit van de gemeenteraad aan degene die in beroep is gegaan.

Onteigening.

Artikel 24

Met toepassing van artikel 13, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en gelet op artikel 85 van de Onteigeningswet, worden de op de als bijlage bij dit artikel behorende kaart als zodanig aangegeven gedeelte van het plangebied bestemd voor "groengebied" aangewezen als onderdeel ten aanzien waarvan de verwerking van het plan in de naaste toekomst nodig wordt geacht.

Slotbepaling.

Artikel 25

Deze voorschriften worden aangehaald onder de titel Voorschriften bestemmingsplan "Oudorperpolder-Noord".

Vastgesteld bij raadsbesluit van 1.3 april 1978, nr. 25; goedgekeurd door G.S. bij besluit van 3 juli 1979, nr. 45.

Tekstuitgave: maart 1981.

TOELICHTING behorende bij het bestemmingsplan

OUDORPERPOLDER--NOORD.

(tekeningen nrs. 21.910, 2e wijziging en 21.911) Gemeente Alkmaar.

1. Inleiding

1.1. Het bestemmingsplan Oudorperpolder-Noord is vervat in de volgende stukken:

1. toelichting
2. plankaart
3. voorschriften

Het ontwikkelingsteam Oudorperpolder-Noord heeft voor het plangebied een programma van wensen opgesteld. Dit programma vormt de grondslag van deze toelichting.

1.2. De situering van het plangebied.

Het gebied waarvoor het bestemmingsplan Oudorperpolder-Noord de bestemming regelt is gelegen ten noorden van het reeds bebouwde deel van de Oudorperpolder en wordt als volgt begrensd:

- aan de noordzijde van de Hoornsevaart, gedeeltelijk door de noordelijke oever en gedeeltelijk door het midden van de Hoornsevaart. De noordelijke begrenzing sluit aan op het gebied van het bestemmingsplan Hoornsevaart;
- aan de oostzijde door de bebouwing van Oudorp-Oost;
- aan de zuidzijde door de bebouwing aan de Dintelstraat/Dommelstraat;
- aan de westzijde door de Frieseweg.

1.3. Bestaande planologische regeling.

Voor het onderhavige plangebied geldt momenteel het uitbreidingsplan-in-hoofdzaak, en het uitbreidingsplan West, die zijn vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Oudorp bij besluit van 16 juli 1953 en goedgekeurd door gedeputeerde staten bij hun besluit van 9 december 1953, nr. 69. Alle tot het plangebied Oudorperpolder-Noord behorende gronden zijn in deze plannen bestemd voor agrarische doeleinden (veehouderij, akkerbouw, tuinbouw, fruitteelt, bollenteelt) met de daarvoor benodigde agrarische bedrijfsbebouwing, alsmede woonbebouwing. Op 1 oktober 1972 is krachtens de wet van 20 april 1972, staatsblad nr. 272 het betrokken plangebied aan het territorium der gemeente Alkmaar toegevoegd. Voor het betrokken gebied geldt een voorbereidingsbesluit (20 januari 1977).

1.4. Inrichting volgens de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

In het bestemmingsplan Oudorperpolder-Noord worden de bestemmingen globaal aangegeven met daaraan gekoppeld een opdracht aan burgemeester en wethouders om deze bestemmingen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uit te werken. Deze uitwerking zal in overleg met de belanghebbenden geschieden.

2. Stedebouwkundige opzet.

2.1. Algemeen.

De raad heeft zich op 22 april 1976 kunnen verenigen met de in het voorstel d.d. 22 maart 1976 (raadsbijlage nr. 157) ontwikkelde visie op onder meer het plangebied. In het bestemmingsplan Oudorperpolder-Noord wordt deze visie voor wat het plangebied betreft in bestemmingen vastgelegd.

Het plangebied is te onderscheiden in twee delen:

- het gebied ten noorden van de Munnikenweg, dat is bestemd voor stadsdeelgroen;
- het gebied ten zuiden van de Munnikenweg, dat is bestemd voor woningbouw en complementaire voorzieningen.

2.2. Structuur.

In het plangebied zijn een aantal structuurbepalende elementen te onderkennen, die voor een groot deel het karakter van het gebied bepalen:

- de molens langs de Molenkade;
- de kasteelfundamenten van de Nieuwburg en de Middelburg, waarvan het de bedoeling is, dat ze in het kader van de realisering van het bestemmingsplan worden opgemetseld;
- de Munnikenweg met zijn historische betekenis.

De molens en de fundamenten van de Nieuwburg bevinden zich in het gebied ten noorden van de Munnikenweg.

Ten zuiden van de Munnikenweg is de nieuwe woonbebouwing geprojecteerd. Om de overgang groengebied-woongebied evenwichtig te laten verlopen, wordt direct ten zuiden van de Munnikenweg een strook van ± 100 meter breed vrij van bebouwing gehouden. Op deze wijze komt ook de Munnikenweg beter tot zijn recht.

Het gebied ten zuiden van de Munnikenweg is het laatste gebied van enige omvang in Oudorp dat voor woningbouw in aanmerking komt. De invulling van dit gebied is derhalve te beschouwen als een afronding van de wijk Oudorp. Het ligt voor de hand, dat deze wijk een visuele aansluiting krijgt met het noordelijk geprojecteerde groengebied en de bestaande bebouwing in de Oudorperpolder-Zuid en Oudorp-Oost.

Om die reden is gekozen voor een waaivormige structuur waarmee wordt bereikt dat de aansluiting op de bestaande woonbebouwing geleidelijk geschiedt, hetgeen het totaalbeeld ten goede komt. Een van de doelstellingen uit het programma van wensen, te weten het handhaven van zicht vanuit het woongebied op het groengebied met de molens, wordt met deze structuur eveneens bereikt. Enkele elementen ondersteunen en versterken de gekozen structuur. Ongeveer in de kern van de waaivorm ter hoogte van de kop van de Rijnstraat zijn de complementaire voorzieningen geprojecteerd. Voor een situering van het centrum op deze plaats is bewust gekozen, omdat het centrum zo een bindende functie vervult tussen de bestaande woonbebouwing en de nieuwe woonwijk. Ook is een centrum op deze plaats duidelijk herkenbaar en goed bereikbaar.

Een versterking van het waaivormige beeld vormt een waterloop die dwars door de nieuwe woonwijk heen loopt.

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 73 hectare.

Van deze oppervlakte wordt 56,2 ha door het groengebied ingenomen en 16,8 ha door de woonbebouwing.

2.3. Verkeer.

Het plangebied is te onderscheiden in een (overwegend) woongebied en een onbebouwd groengebied. Het woongebied is zodanig gelegen, dat het op het bestaande wegennet kan worden aangesloten; de externe ontsluiting is daarmee verzekerd.

Het woongebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de bebouwing aan de Dintelstraat/Dommelstraat. Vanaf deze wegen zullen zowel het winkelcentrum als het woongebied aan de zuidzijde van het plan worden ontsloten. Dit geldt voor alle vervoerssoorten; ook het openbaar busvervoer - vooralsnog met een interlokale lijn - vindt via deze straten plaats.

Een ontsluitingsmogelijkheid in noordoostelijke richting wordt geboden door bij de uitwerking van het plan een aansluiting aan de Kasteellaan te creëren. Hierdoor wordt via de Munnikenweg het kruispunt Herenweg/ Nijenburgh goed bereikbaar.

Een aanhaking van het plangebied op Oudorp-Oost vormt de verbinding Dommelstraat -- Marestraat.

Om de hierboven omschreven ontsluitingsmogelijkheden optimaal te laten functioneren zal een aantal aanpassingen van de wegen nodig zijn. Deze zullen relatief beperkt van omvang zijn. De interne ontsluiting van de woonwijk zal zodanig worden opgezet, dat een onderlinge bereikbaarheid van de wijkdelen aanwezig is zonder dat doorgaand verkeer in de verleiding zal worden gebracht een route door de woonwijk te kiezen. Aan één van de voorwaarden voor aanwijzing van de in de wijk liggende straten tot woonerf zal daarmee zijn voldaan.

In het groengebied zijn twee fietsroutes geprojecteerd.

De eerste loopt langs de molens in oost - west - richting. De tweede, waarvan slechts begin en eind zijn aangegeven, vormt een onderdeel van een grotere route die een verbinding moet vormen tussen enerzijds het woongebied Oudorperpolder en anderzijds het woongebied Huiswaard en het station Alkmaar-Noord.

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan zal de exacte plaats binnen het groengebied worden bepaald.

Een rol hierbij speelt, dat aan de wens om het groengebied per fiets bereikbaar te maken, gestalte wordt gegeven.

In het plan is geen verbindingsweg tussen de Dintelstraat en de Frieseweg geprojecteerd, omdat de noodzaak van een dergelijke verbinding nog niet is aangetoond.

Indien bij de opstelling van het verkeerscirculatieplan blijkt, dat een verbindingsweg tussen Dintelstraat en Frieseweg nodig is, zal deze door middel van wijziging van het bestemmingsplan alsnog aan het plan moeten worden toegevoegd.

3. Planinhoud.

3.1. Woningbouw.

a. aantallen en differentiatie:

Het voor woningbouw bestemde gedeelte van het plangebied is ± 15 hectare groot en biedt ruimte voor ca. 480 woningen.

Hierbij wordt uitgegaan van een netto buurtdichtheid van maximaal 42 woningen per hectare.

Het opnemen van een marge van 5% boven en onder het aantal van 480 is noodzakelijk om tot een goede afronding van de wijk te komen. Deze marge is in de voorschriften opgenomen.

Het wenselijk aantal woningen in het noordelijke deel van de Oudorperpolder en de differentiatie daarvan is gebaseerd op een tweetal uitgangspunten:

1. Een zo evenwichtig mogelijke samenstelling van de bevolking, in principe gebaseerd op het dwarsdoorsnede model.
2. Een gewenste koppeling van het type huishouden en het type woning, d.w.z. het zoveel mogelijk huisvesten van personen/gezinnen in woningen waarin deze qua gezinsgrootte en gezinfase het beste kunnen wonen.

Mede bepalend voor de differentiatie is dat personen die doorstromen vanuit de meergezinswoningen verhoudingsgewijs lage inkomens hebben, terwijl in het kader van de overloop tevens rekening dient te worden gehouden met de inkomensverdeling van de uit de verschillende herkomst gebieden komende bewoners.

Vandaar de behoefte aan een groot aantal huurwoningen met een huurprijs van rond de 400 gulden per maand.

Dit betekent in feite dat deze in de woningwetsfeer dienen te worden gerealiseerd, waarmee tegelijkertijd een eerder gedane toezegging aan de Woningbouwvereniging Sint Willibrordus kan worden gehonoreerd. In het kader van het streven van de rijksoverheid om ook voor mensen met lagere inkomens de mogelijkheid te openen een woning aan te kopen, is er een speciale regeling voor de bouw van woningen in de zogenaamde beschutte sfeer in het leven geroepen.

In het plangebied is plaats voor 55 van dergelijke woningen. In de vorenstaande opsomming is niet de bouw van enkele woningen boven de winkels begrepen.

Het maximaal aantal van deze te bouwen bovenwoningen bedraagt 20.

b. differentiatie naar woninggrootte:

In de nota "de gewenste omvang en differentiatie van de nieuwbouw in het noordelijk deel van de Oudorperpolder" (september 1976) is een opstelling gemaakt van een na te streven verdeling van de in de Oudorperpolder (bestaand en nieuw) te huisvesten huishoudens. Hierbij is rekening gebouwen met het blijvend hoge aandeel meergezinswoningen in de Oudorperpolder.

Uit een confrontatie van de aantallen huishoudens naar type met de reeds gerealiseerde woningvoorraad resulteert de wenselijke verdeling naar woninggrootte van de nieuwbouw.

Bij het bepalen hiervan is gebruik gemaakt van de normering die momenteel bij het toewijzingsbeleid voor Huiswaard 2 en 3a wordt gehanteerd.

Uitgangspunten voor deze normering zijn dat stabiele gezinnen/huishoudens bij voorkeur in aanmerking moeten kunnen komen voor een aantal kamers gelijk aan het aantal personen + 1, en opbouwende gezinnen/huishoudens een aantal kamers, gelijk aan het aantal personen + 2.

c. bijzondere woningbehoevenden:

Gelet op het feit dat van de bebouwing in de Oudorperpolder reeds 5 voor gehandicapten aangepaste woningen deel uitmaken, is een aan-
??

Het percentage bejaarden van de totale bevolking van Alkmaar en de 5 donorgemeenten schommelt tussen de 10% en 15%. Voor een gedeeltelijk nieuw te bouwen wijk als de Oudorperpolder met in het huidige woningbestand geen specifieke, op het huisvesten van bejaarden afgestemde woningen, lijkt het maximaal haalbaar te streven naar 6% bejaardenwoningen. (ter vergelijking: per 1 januari 1977 maakten de inwoners boven 65 jaar 0,8% uit van de totale bevolking van de Oudorperpolder).

In het plangebied worden ± 90 woningen voor bejaarden gebouwd.
Een differentiatieschema van het woningbouwprogramma naar grootte en woningtype zal het beeld moeten krijgen, dat in het model op pagina 7 staat aangegeven.

DIFFERENTIATIE WONINGEN PLAN OUDORPERPOLDER-NOORD; STAND MAART 1978

	3-kamers bejaarden	3-kamers	4-kamers bejaarden	4-kamers	5-kamers	6-kamers	invaliden	totaal
Woningwet	72	26	11	64	12	62	8	255
Premiehuur	8	4	-	34	24	16	-	86
Beschutte sfeer	-	6	-	49	-	-	-	55
Premie-koop	-	-	-	16	23	38	-	77
Vrije terreinen	-	-	-	-	-	-	-	22
Totaal	80	36	11	163	59	116	8	495

3.2. Winkelvoorzieningen.

In de Oudorperpolder zal de te realiseren winkelaccommodatie van bescheiden omvang zijn omdat:

- a. in Oudorp en in de omgeving van Oudorp reeds winkelvoorzieningen aanwezig zijn;
- b. de afstand tot de binnenstad vrij gering is.

De nieuwe winkelvestigingen zullen dienen als afronding van het winkelgebeuren in het Oudorpse gebied.

Het totale verzorgingsgebied, bestaande uit Oudorp-Oost, Oudorperpolder, Schermereiland, ooievaarsnest en Rekerbuurt, zal in de toekomst ca. 12.725 inwoners tellen. Uitgaande van in de toekomst geldende normen van 0,21 m² bedrijfsploeroppervlakte (bvo) per inwoner in de foodsector en 0,6 m² in de non-foodsector en rekening houdende met een koopkrachtafvloeiing van 40% in de foodsector en 86% in de non-foodsector, is het wenselijk voor de food-sector een oppervlakte aan te houden van 1600 m² bvo en 1150 m² bvo voor de non-foodsector. Hierop moet in mindering worden gebracht het aantal vierkante meters aan winkelvoorzieningen dat reeds in het verzorgingsgebied bestaat en waarvan wordt verwacht dat deze bij de totstandkoming van de nieuwe winkels niet zal verdwijnen. Dit aantal is voor de foodsector 975 m², voor de non-foodsector 650 m².

Concluderend kan worden gesteld dat de totaal-oppervlakte voor de non-foodsector 500 m² bvo en voor de foodsector 625 m² bvo moet bedragen. Ten aanzien van de foodsector is terwille van een meer evenwichtige brancheverdeling de berekende bedrijfsploeroppervlakte verhoogd tot ca. 700 m². Dit maakt het eventueel mogelijk naast een supermarkt twee andere foodzaken te realiseren. In het plangebied is 300 m² bvo gereserveerd voor bankfilialen en kantoren. Tevens is nog 250 m² vloeroppervlak in reserve gehouden. Derhalve wordt er 1750 m² bedrijfsploeroppervlakte in totaal aan bebouwingmogelijkheden geboden.

Met het in gebruik nemen van deze winkelvoorzieningen zal het noodwinkelcentrum worden opgeheven. De ondernemers in dit noodcentrum zullen naar alle waarschijnlijkheid hun detailhandel in het nieuwe centrum voortzetten.

3.2.1. Bovenwoningen.

In het gebied bestemd voor "bijzondere en winkeldoelinden" is de mogelijkheid geopend om een aantal, maximaal 20, bovenwoningen te realiseren.

3.3. Sociaal-medische en sociaal-culturele voorzieningen.

In het plan is ruimte gereserveerd voor de bouw van een gezondheidscentrum, dat onderdak zal bieden aan huisartsen, fysiotherapeuten, een apotheek, een of meer tandartsen, de Stichting Interkruis en een psycholoog.

Tevens zal het mogelijk zijn om naar behoefte ruimte beschikbaar te stellen ten behoeve van het werk van de gemeentelijke sociale dienst (materiële hulpverlening en algemeen maatschappelijk werk) en de gemeentelijke geneeskundige en gezondheidsdienst.

De totale bebouwing zal een bruto-bebouingsoppervlak vergen van 1500 m². In dit plan ziet de Openbare Leeszaal en Bibliotheek een lang gekoesterde wens in vervulling gaan. Een bibliotheek met een bruto-bebouingsoppervlak van ± 750 m² is in het plan opgenomen.

Ook is een definitieve vestiging van een buurthuis in het plan begrepen. Het betreft hier een multifunctioneel gebouw van 900 m², dat ruimte zal bieden voor een peuterspeelzaal, het buurtopbouwwerk en sociaal-cultureel werk. Ook de sociaal raadsman van de gemeentelijke sociale dienst zal hier zijn werkzaamheden kunnen verrichten.

3.4. Onderwijs.

In het plangebied bevinden zich langs de Munnikenweg een kleuterschool (in een noodgebouw) alsmede een lagere school. Het realiseren van het bestemmingsplan Oudorperpolder-Noord eist op zich niet een uitbreiding van de capaciteit voor kleuter- en basisonderwijs. Daarvoor is het aantal te bouwen woningen te gering. Bovendien mag verwacht worden, dat na de realisering van het plan een deel van de huidige bewoners van de in de Oudorperpolder-Zuid gelegen flats zullen doorstromen naar de nieuwe eengezinshuizen. Een gericht huisvestingsbeleid zal ervoor moeten zorgen, dat de leeggekomen flats in gebruik worden genomen door huishoudens die qua type en ontwikkelingsfase daarvoor geschikt zijn. Grondreservering en bestemming voor de bouw van een school wordt vooralsnog niet noodzakelijk geacht.

Bij de uitwerking van de bestemming "bijzondere doeleinden" zal uiteraard de nodige aandacht worden besteed aan de wenselijkheid het gebied ten noorden van de Munnikenweg zoveel mogelijk een open karakter te laten behouden.

3.5. Groengebied en bestaande bebouwing.

De structuurnota Oudorp (22 maart 1976) geeft aan, dat het gebied ten noorden van de Munnikenweg dient te worden bestemd tot stadsdeelgroen. Het is de bedoeling dat dit gebied deels agrarisch blijft en deels wordt beplant met recreatief groen. Teneinde het gebied toegankelijk te maken zal een recreatieve fiets- en wandelroute worden aangelegd. Deze route zal aanvangen tussen de bestaande bebouwing en de Munnikenweg en zijn eindpunt vinden tussen de eerste en tweede molen (vanuit het westen gezien). Dit fiets-/wandelpad zal mede dienstbaar moeten zijn ten behoeve van een veilige aansluiting op de toekomstige stationshalte Alkmaar-Noord en de sportaccommodaties in het recreatiegebied Hoornsevaart.

Dit gebied zal ook een belangrijke functie vervullen ten behoeve van de waterhuishouding.

In de Oudorperpolder is namelijk een tekort aan waterbergend vermogen.

In het noorden van dit gebied is een omvangrijk bergboezem geprojecteerd.

Tezamen met de grachten om de op de metselen fundamenten van de burchten heen zal de bergboezem het tekort voor een groot Karakteristiek in dit gebied zijn de vier molens. Deze kunnen op dit moment niet draaien in verband met het gevaar dat dit voor passanten oplevert.

Het plan voorziet in een verlegging van het fietspad ter hoogte van de molens naar de zuidzijde, zodat de wieken in de toekomst ongestoord kunnen draaien. Reeds terloops vermeld is de mogelijkheid van opmetseling van de ondergronds liggende fundamenten van twee dwangburchten uit de tijd van Floris V. Wanneer deze opgraving een opmetseling inderdaad doorgang zullen vinden zal een brok historie in dit gebied beleefbaar worden.

Ten westen van het groengebied bevinden zich enige kassen.

De aanwezigheid van deze kassen stuit planologisch (qua omvang en ligging) niet op dermate grote bezwaren, dat zij niet in het plangebied kunnen worden opgenomen.

In het programma van wensen wordt gesproken over het reserveren van een ruimte in het westelijk deel van het gebied, die bestemd is voor het oprichten van een bijzondere bebouwing.

Deze bestemming bijzondere bebouwing zou dan uitsluitend mogen worden gerealiseerd ten dienst en in relatie met het gebeuren in het groengebied. Behalve de eerder vermelde kassen is er in dit gebied bestaande woonbebouwing, te weten langs de Frieseweg, gedeeltelijk langs de Molenkade en gedeeltelijk aan weerszijden van de Munnikenweg. Tussen de woonbebouwing langs de Frieseweg bevinden zich enige bedrijfsgebouwen en wel ten behoeve van een transportbedrijf, een timmerbedrijf en een carrosseriereparatiebedrijf.

Deze bebouwing wordt bij de uitwerking van het plan als zodanig bestemd.

Ten aanzien van de bedrijfsgebouwen zal daarbij worden bezien of nog enige uitbreidingsmogelijkheid geboden kan worden.

Voorwaarde daarvoor zal onder meer zijn, dat de uitbreiding geen ongunstige invloed op het woonmilieu zal mogen hebben.

3.6. Openbaar groen en speelgelegenheid.

Aan de hand van de normering, ontleend aan de nota "Recreatie in Alkmaar", zal het woongebied de volgende hoeveelheden groen bevatten (uitgaande van ca. 450 woningen en ca. 1500 inwoners):

7500 m² blokgroen (dienend als aankleding van de buurt).

6000 m² buurtgroen (met inbegrip van speelplaatsen voor kleine kinderen)

12000 m² wijkgroen (te situeren aan de randen van de woonvlekken).

Het verdient aanbeveling het buurtgroen in min of meer geconcentreerde vorm aan te leggen.

Uiteraard dienen deze getallen met een zekere marge te worden gelezen.

Van invloed op de uiteindelijke afmetingen zal n.l. de verhouding openbaar - privégroen zijn.

Deze zal eerst bij de uitwerking bekend warden.

4. Hoogteligging en bodemgesteldheid.

4.1. Inleiding.

De gegevens ten aanzien van de hoogteligging van het plangebied zijn ontleend aan een opmeting door de landmeetkundige dienst van de dienst openbare werken te Alkmaar.

De gegevens van de bodemgesteldheid zijn ontleend aan grondonderzoekingen verricht door het ingenieursbureau Mabeg-van Hasselt te Utrecht.

4.2. Profielopbouw.

De gronden behoren tot de jonge zeekleigronden.
Tot grote diepte bestaat het profiel uit wadzandafzettingen.
De wadzandafzetting is afgedekt met een kleipakket, waarvan het onderste gedeelte zanderig is ontwikkeld.

De profielopbouw tot 2,50 a 4,00 meter is schematisch als volgt te beschrijven:

0.00	- 0,25 á 0,50 meter humeuze lichte zavel tot lichte klei.
0,25 à 0,50	- 0,30 à 1,70 meter lichte zavel tot matig zware klei.
0,30 á 1,70	- 2,50 á 4,00 meter matig fijn zand.

Verspreid in het terrein wordt op de overgang van klei naar zand weinig klei of zandig veen in laagdikte variërend tussen 0,10 en 0,30 meter aangetroffen.

4.3. Topografie en hoogteligging.

De gronden zijn thans nog overwegend als grasland in gebruik. In het noorden komen enkele land- en tuinbouwpercelen voor en één volkstuincomplex.
Uit de hoogtemeting blijkt dat het maaiveld over het gehele gebied genomen vrij vlak ligt.
De maaiveldhoogte varieert tussen N.A.P. -0,20 meter en N.A.P. -1,10 meter.
De gemiddelde maaiveldhoogte van de gemeten punten is ca. N.A.P. -0,70 meter.

4.4. Aanleghoogte.

Het peil van het open water in het bestemmingsplan zal N.A.P. -1,25 meter gaan bedragen.
De huidige maaiveldhoogte in het groengebied zal gehandhaafd blijven.
Uitgaande van een drooglegging van 1,30 meter in het woongebied, betekent dit een aanleghoogte van N.A.P. +0,05 meter in het woongebied.
De huidige maaiveldhoogte wisselt van N.A.P. -0,20 meter en N.A.P. -1,10 meter; er zal dus ophoging moeten plaatsvinden.

De mate waarin ophoogmateriaal, bij voorkeur in de voren van zand, moet worden aangevoerd valt op basis van de beschikbare gegevens thans nog niet te zeggen. Zeker is dat een belangrijke hoeveelheid grond vrijkomt uit de te graven bouwputten, waterpartijen etc.
Een grondverzetberekening op basis van een gedetailleerde hoogtekaart en een definitief indelingsplan is noodzakelijk. De af te graven teelaarde zal worden benut ten behoeve van tuinen en openbare groenvoorzieningen.

5. Waterhuishouding.

Het bestemmingsplan ligt in de voormalige polder Oudorp.
In het onderhavige gebied is het zomerpeil N.A.P. -1,25 meter, met uitzondering van het overgebleven gedeelte van het Zwijnsmeertje ten zuiden van de huidige bebouwing langs de Munnikenweg.

Het zomerpeil van het Zwijsmeertje is N.A.P. -1,55.

Het openwaterpeil van het Zwijsmeertje zal in stand gehouden worden door een nieuw te stichten elektrisch gemaal. (ter vervanging van de bestaande windmolen). Het openwaterpeil van de polder (N.A.P. -1,25 meter) zal in stand gehouden worden door een nieuw te stichten elektrisch gemaal aan de Molenkade nabij de meest oostelijk gelegen molen ter vervanging van het verouderde gemaal aan de Molenkade.

5.1. Waterbeheersing.

In het bestemmingsplan dienen waterpartijen te worden aangebracht om de volgende redenen:

- Het neerslagoverschot dat via de bodem of de regenwaterriolen wordt aangevoerd, dient te worden afgevoerd.
- In verband met het peilbeheer van de Schermerboezem stelt het Hoogheemraadschap van de Uitwaterende Sluizen in Kennemerland en West Friesland als eis dat de afvoer van het stedelijk gebied (de totale polder Oudorp) de capaciteit van het bestaande poldergemaal niet mag overschrijden.
- In-noodgevallen dienen de waterlopen voor het bergen en afvoeren van het water dat via de overstorten van de vuilwaterriolen wordt aangevoerd.

Ten behoeve van het kwaliteitsbeheer, zowel ten aanzien van het zoutbezwaar als van de vervuilingswaarde, moeten het beloop en de dimensionering van de waterpartijen zodanig zijn, dat een regelmatige verversing kan plaatsvinden in hoofdzaak door middel van een te bouwen waterinlaat uit het Noordhollands Kanaal en een kleine waterinlaat uit de Hoornsevaart nabij de meest westelijke gelegen molen.

Bij aanneming van een toegestane peilstijging en verhardingspercentage wordt de benodigde oppervlakte open water berekend voor de totale polder Oudorp.

Bij een globale berekening is gebleken dat in het reeds aangelegde stedelijk gebied volgens de huidige normen een tekort aan oppervlakte open water is. Om dit tekort op te heffen is aan de zuidzijde van de molens langs de Molenkade een bergboezem geprojecteerd.

Het ligt in de bedoeling één van de molens langs de Molenkade in samenwerking met het nieuwe poldergemaal een functie toe te delen in de bemaling van de polder.

5.2. Riolering.

In het plangebied wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast.

De neerslag op het verharde oppervlak wordt via het regenwaterafvoerstelsel afgevoerd naar het open water, terwijl het huishoudelijk afvalwater naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie te Alkmaar wordt gepompt via Oudorperpolder, zuidelijk gedeelte, overeenkomstig de eisen gesteld door het Hoogheemraadschap van de Uitwaterende Sluizen in Kennemerland en West Friesland te Edam.

5.3. Af- en ontwatering.

De afwatering in het bestemmingsplan zal worden gerealiseerd door waterpartijen.

Behalve een afwaterende functie hebben de waterpartijen een ontwaterende invloed op de ernaast gelegen gronden.

5.4. Oppervlaktewater in het woongebied.

De hoeveelheid oppervlaktewater in het woongebied zal ten behoeve van de opvang van het hemelwater en de gewenste doorspoelbaarheid van de wateren minimaal 6% bedragen van de oppervlakte van het woongebied.

6. Diversen.

6.1. Straalverbindingen.

In het gebied waarvoor het bestemmingsplan is opgesteld, komen geen straalpaden voor zoals bedoeld in artikel 13, lid 4, van het Besluit op de Ruimtelijke ordening.

6.2. Planonderzoek.

Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen onder 1.1. en 2.1. is vermeld.

6.3. Onteigening.

Verschillende gronden in het plangebied zijn aangewezen als gronden ten aanzien waarvan de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig wordt geacht. Deze gronden zijn nodig in verband met de wenselijkheid om de aanleg van het ten noorden van de Munnikenweg gelegen groengebied snel te kunnen realiseren.

6.4. Uitvoerbaarheid in algemene zin.

Na onderzoek is gebleken dat het plan uitvoerbaar is.

6.5. Resultaten vooroverleg.

Tekstuitgave: maart 1981.