

GEMEENTEBLAD ALKMAAR

Nr. 226

VOORSCHRIFTEN uitwerking woongebied bestemmingsplan Oudorperpolder-Noord.

Paragraaf 1 ALGEMENE PALINGEN

Artikel 1

De voorschriften en de plankaart behorende bij de "uitwerking woongebied van het bestemmingsplan Oudorperpolder-Noord" bevatten de uitwerking ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van de bestemmingen "woon-doeleinden", "bijzondere doeleinden en winkeldoeleinden", "groengebied", "archeologisch belangrijk gebied" en "water", zoals vervat in respectievelijk de artikelen 5, 6, 12, 13 en 15 van de voorschriften van het bestemmingsplan Oudorperpolder-Noord.

Artikel 2 *)

Deze voorschriften zijn van toepassing op gronden en opstallen binnen de op de plankaart, tekening nr. 22.251, behorende bij de "uitwerking woongebied van het bestemmingsplan Oudorperpolder-Noord", aangegeven begrenzing en dienen te worden gelezen in samenhang met de "Voorschriften bestemmingsplan Oudorperpolder-Noord".

Begripsbepalingen

Artikel 3

Voor toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

Plan

de "uitwerking woongebied van het bestemmingsplan Oudorperpolder-Noord".

Plankaart

de als zodanig gewaarmerkte kaart, bestaande uit twee delen:

blad 1, met de bestemmingen

blad 2, met de kadastrale toestand.

*) Bij b. en w.-besluit van 5 april 1983 is besloten tot intrekking van het plan voor wat betreft het nog onbebouwd perceel oostelijk van de Runmolen, ten noorden van de Beltmolen, aangegeven op tekening nr. 22607.

Bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

bebouwing

een of meer bouwwerken.

Eengezinshuis

een gebouw dat uitsluitend één woning omvat.

Meergezinshuis

een gebouw dat uitsluitend woningen omvat en waarin twee of meer woningen boven elkaar voorkomen.

Garage

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

Carport

een overdekte, maar niet ommuurde stallingsplaats voor een auto.

Straatmeubilair

de op of bij de weg behorende bouwwerken, en andere werken te wetenabri's, telefooncellen, kiosken, gedenktekens, reclamezuilen of -vitrines, gasregelkastjes, schakelkastjes, brandkranen, straatverlichtingspalen, bloembakken, zitbanken, urinoirs, parkeermeters, stadsplattegronden, verkeerszuilen, brievenbussen, richting-aanwijzers, bushalte-aanduidingen, verkeerslichteninstallaties, verkeerstekens, bewegwijzeringen, reddingsmateriaal, brand-melders, fietsenstandaards of -klemmen, papierbakken, spelstimulerende objecten, speelwerktuigen en glasbakken.

Peil

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

Bestemmingsgrens

een scheidingslijn tussen twee bestemmingen.

Bebouwingsgrens

een op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijn.

Bebouwingsvlak

een gebied dat omsloten is door bebouwingsgrenzen.

Bebouwingspercentage

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

Bouwlaag

een ruimte of een complex van ruimten in een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd zulks met. uitzondering van zolder en kelder.

Kap

een dak dat bestaat uit een of meer schuine vlakken.

Percentage van een gebouw dat met een plat dak is afgedekt het in de tabel op de plankaart aangegeven percentages dat aangeeft in welk deel van een bebouwingsvlak per gebouw maximaal plat is afgedekt.

Wijze van meten

Artikel 4

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. lengte, breedte en diepte van gebouwen:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de hartlijnen van de scheidingsmuren;
- b. oppervlakte van gebouwen:
boven de beganegrondvloer, tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de hartlijnen van scheidingsmuren;
- c. bouwhoogte van bouwwerken:
het hoogst punt van het bouwwerk tot peil;
- d. goot- en/of boeihoogte:
van bovenkant gootlijst of boeibord tot peil;
- e. gedeelte van een gebouw dat met een plat dak is afgedekt:
per gebouw; dakkapellen aanmerkend als onderdeel van de kap en niet als plat dak.

Hoogte

Artikel 5

1. De in de voorschriften of op de plankaart aangegeven maximale bouwhoogte, goot- en/of boeihoogte 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 tot 5 meter boven dakvlak.

Oprichting bebouwing

Artikel 6

1. Tenzij de voorschriften anders vermelden moeten alle gebouwen binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden opgericht.
2. Van het bepaalde in het vorige lid mag worden afgeweken ten behoeve van het maken van:
 - a. galerijen tot ten hoogste 2 m;
 - b. balkons tot ten hoogste 1.80 m;
 - c. goot- en dakoverstekken tot ten hoogste 0.50 m;
 - d. luifels tot ten hoogste 2.50 m;
 - e. erkers tot ten hoogste 0.60 m;
 - f. brandtrappen.

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, vrijstelling te verlenen van de maten en percentages betreffende de bebouwingsdiepte, de bouwhoogte, de goot- en/of boeihoogte, de inhoud en het bebouwingspercentage, mits van die maten en die percentages met niet meer dan 10 procent wordt afgeweken en een en ander geen verschuiving inhoudt van een aan de wegzijde gelegen bebouwingsgrens.

Het bepaalde in dit lid is niet van toepassing op hoogtematen groter dan 10 m.

Paragraaf 2

Bepalingen omtrent de bestemmingen van de in de uitwerking gelegen gronden.

Woningen met tuinen en erven

Artikel 7

1. De op de plankaart voor "woningen met tuinen en erven" (W1, W2, W3, W4, W5, W6, W7) aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van eengezinshuizen met de daarbij behorende bouwwerken, tuinen en erven.

2. Voorzover de gronden zijn gelegen binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken wordt ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde gronden bepaald, dat:

- a. voorzover de gronden zijn aangegeven net "W7" per bebouwingsvlak niet meer dan een woning mag worden gebouwd en het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage niet mag worden overschreden;
- b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan in de tabel op de plankaart staat aangegeven;
- c. het gedeelte van het gebouw dat 'net een plat dak wordt afgedekt afgezien van dakkapellen niet meer mag bedragen dan het maximum-percentage en niet minder dan het minimum-percentage dat in de tabel op de plankaart staat aangegeven;
- d. de kaphelling niet minder en niet meer mag bedragen dan in de tabel op de plankaart als minimum- respectievelijk maximum kaphelling staat aangegeven.

3. Voorzover de gronden zijn gelegen buiten de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken wordt ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde gronden bepaald, dat:

- a. de als "tuinen" aangegeven gronden niet mogen worden bebouwd;
- b. de als "erven T" aangegeven gronden geheel mogen worden bebouwd met dien verstande, dat:

1. de goot- en/of boeihoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
2. het plat afdekken van gebouwen is toegestaan;
3. voorzover gebouwen van een kap zijn voorzien, de kaphelling niet minder en niet meer mag bedragen dan voor de bijbehorende woning is toegestaan;
- c. de als "erven II" aangegeven gronden mogen worden bebouwd met dien verstande, dat:

1. er aansluitend aan het bebouwingsvlak tot op ten hoogste 3 meter vanuit dat bebouwingsvlak gebouwen mogen worden gebouwd;
2. er tot ten hoogste 3 meter vanuit de achterste bestemmingsgrens gebouwen mogen worden gebouwd;
3. er over de gehele breedte van het bouwperceel een niet bebouwde strook van minimaal 5 m diepte aanwezig dient te blijven;
4. de goot- en/of boeihoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m;
5. het plat afdekken van gebouwen is toegestaan;
6. voorzover gebouwen van een kap zijn voorzien, de kaphelling niet minder en niet meer mag bedragen dan voor de bijbehorende woning is toegestaan.

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de in dit artikel in lid 3 onder b1 en c4 bepaalde goot-en/of boeihoogte, indien en voorzover de bebouwing zich bevindt beneden de tot de grond doorgetrokken lijn langs het dakvlak van de aanliggende woning.

Woningen met tuin en erven (vrijstaand)

Artikel 8

1. De op de plankaart voor "woningen met tuinen en erven (vrijstaand)" (W(v)), aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van eengezinshuizen met de daarbij behorende bouwwerken, tuinen en erven.

2. Voorzover de gronden zijn gelegen binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken wordt ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde gronden bepaald, dat:

a. per bebouwingsvlak niet meer dan één woning mag worden gebouwd en het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage niet mag worden overschreden;

b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan in de tabel op de plankaart staat aangegeven;

c. het gedeelte van het gebouw dat met een plat dak wordt afgedekt afgezien van dakkapellen niet meer mag bedragen dan het maximumpercentage en niet minder dan het minimumpercentage dat in de tabel op de plankaart staat aangegeven;

d. kaphelling niet minder en niet meer mag bedragen dan in de tabel op de plankaart als minimum- respectievelijk maximum-kaphelling staat aangegeven.

3. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid mogen de buiten de bebouwingsvlakken gelegen met "erven III" aangegeven gronden, alsmede de binnen de bebouwingsvlakken gelegen gronden worden bebouwd - laatstgenoemde gronden eventueel met overschrijding van het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage - met bergruimten voor huishoudelijke doeleinden en/of garages, met dien verstande dat:

a. de oppervlakte van de bebouwing, gelegen op de met "erven III" aangegeven gronden, plus de oppervlakte van het met overschrijding van het bebouwingspercentage gerealiseerde gedeelte van de bebouwing binnen het bebouwingsvlak samen niet meer mogen bedragen dan 40 m² per vrijstaande woning;

b. de goot- en/of boeihoogte van de bebouwing niet meer dan 3 m mag bedragen;

c. het plat afdekken van gebouwen is toegestaan;

d. voorzover gebouwen van een kap zijn voorzien de kaphelling niet minder en niet meer mag bedragen dan voor de bijbehorende woning is toegestaan.

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de in dit artikel in lid 3 onder b bepaalde goot- en/of boeihoogte, indien en voorzover de bebouwing zich bevindt beneden de tot de grond doorgetrokken lijn langs het dakvlak van de aanliggende woning.

Woningen met tuinen en erven (gestapeld)

Artikel 9

1. De op de plankaart voor "woningen met tuinen en erven (gestapeld)" (W(s)1, W(s)2) aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van meergezinshuizen met de daarbij behorende bouwwerken, tuinen en erven.

2. Voorzover de gronden zijn gelegen binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken wordt ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde gronden bepaald, dat:
- a. de bouwhoogte niet meer mag bedragen, dan in tabel op de plankaart staat aangegeven;
 - b. het gedeelte van het gebouw dat met een plat dak wordt afgedekt afgezien van dakkapellen niet meer mag bedragen dan het maximumpercentage en niet minder dan het minimumpercentage dat in de tabel op de plankaart staat aangegeven;
 - c. de kaphelling niet minder en niet meer mag bedragen dan in de tabel op de plankaart als minimum- respectievelijk maximum kaphelling staat aangegeven.
3. Voorzover de gronden zijn gelegen buiten de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken zijn ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde gronden de leden 3 en 4 van artikel 7 van toepassing.

Garages

Artikel 10

1. De op de plankaart voor "garages" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van gebouwen ten behoeve van de stalling van voertuigen en/of bergruimte voor huishoudelijke doeleinden.
2. Ten aanzien van de bebouwing van de in het eerste lid bedoelde gronden wordt het volgende bepaald: dat
 - a. de goot- en/of boeihoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 - b. het plat afdekken van gebouwen is toegestaan;
 - c. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

Medische voorzieningen

Artikel 11

1. De op de plankaart voor "medische voorzieningen" (Mm) aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van gebouwen voor gezondheidscentra en andere medische voorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken.
2. Ten aanzien van de bebouwing van de in het eerste lid bedoelde gronden wordt bepaald dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de plankaart staat aangegeven.

Bibliotheek

Artikel 12

1. De op de plankaart voor "bibliotheek" (Mw(b)) aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van een bibliotheek met de daarbij behorende bouwwerken.
2. Ten aanzien van de bebouwing van de in het eerste lid bedoelde gronden wordt bepaald dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de plankaart staat aangegeven.

Wijkcentrum

Artikel 13

1. De op de plankaart voor "wijkcentrum" (Mw(w)) aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van een wijkcentrum met de daarbij behorende bouwwerken, speelplaatsen en het daarbij behorende terrein.
2. Ten aanzien van de bebouwing van de in het eerste lid bedoelde gronden wordt het volgende bepaald:
 - a. voorzover de gronden zijn gelegen binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
 - b. voorzover de gronden zijn gelegen buiten de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken mogen zij niet worden bebouwd.

Centrumvoorzieningen

Artikel 14

1. De op de plankaart voor "centrumvoorzieningen" (C) aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van winkels, horecabedrijven, gebouwen voor openbare doeleinden en kantoren met de daarbij behorende bouwwerken.
2. Ten aanzien van de bebouwing van de in het eerste lid bedoelde gronden wordt bepaald dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de plankaart oLaat aangegeven.

Trafo

Artikel 15

1. De op de plankaart voor "trafo" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van transformatorstations, gasdrukregel- en meetstations en gemalen en het daarbij behorende terrein.
2. Ten aanzien van de bebouwing van de in het eerste lid bedoelde gronden wordt het volgende bepaald:
 - a. voorzover de gronden zijn gelegen binnen de op de plankaart aan-gegeven bebouwingsvlakken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 m;
 - b. voorzover de gronden zijn gelegen buiten de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken, mogen hierop geen bouwwerken worden gebouwd.

Wegen

Artikel 16

1. De op de plankaart voor "wegen" aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg van rijwegen, fietspaden, voetpaden, bermen, bermsloten, parkeerstroken of -vlakken en bushalteplaatsen met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.
2. De indeling van de in het eerste lid bedoelde gronden in rijstroken, fietspaden, voetpaden, bermen, bermsloten, en parkeerstroken moet beantwoorden aan de op de plankaart aangegeven wegprofielen.
3. Ten aanzien van de bebouwing van de in het eerste lid bedoelde gronden wordt bepaald, dat hierop uitsluitend straatmeubilair mag worden opgericht.
4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in het tweede lid bepaalde met dien verstande, dat van hetgeen in wegprofielen staat aangegeven niet meer dan 3 m in de breedte wordt afgeweken.

Verblijfsdoeleinden I

Artikel 17

1. De op de plankaart voor "verblijfsdoeleinden I" aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg van woonstraten met de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van rijdende en stilstaande voertuigen en voorzieningen ten behoeve van het spelen, het verblijven en het wandelen, met de daarbij behorende groenvoorzieningen en bouwwerken.
2. Ten aanzien van de bebouwing van de in het eerste lid bedoelde gronden wordt bepaald, dat hierop uitsluitend straatmeubilair mag worden opgericht.
3. Burgemeester en wethouders dienen overleg te plegen met de bewoners en de andere gebruikers van de aangrenzende bebouwing ten aanzien van een wijziging van de inrichting van de in het eerste lid bedoelde gronden.

Verblijfsdoeleinden II

Artikel 18

1. De op de plankaart voor "verblijfsdoeleinden II" aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg van openbare groenvoorzieningen, speelplaatsen en achterpaden voor de ontsluiting van woningen met de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van het spelen, het verblijven, het wandelen, en de daarbij behorende bouwwerken.
2. Ten aanzien van de bebouwing van de in het eerste lid bedoelde gronden wordt bepaald, dat uitsluitend straatmeubilair mag worden opgericht.
3. Burgemeester en wethouders dienen overleg te plegen met de bewoners en de andere gebruikers van de aangrenzende bebouwing ten aanzien van een wijziging van de inrichting van deze bestemming.

Groenvoorzieningen

Artikel 19

1. De op de plankaart voor "groenvoorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg van openbare groenvoorzieningen, plantsoenen, speelvoorzieningen, in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende bebouwing, voet- en fietspaden waterpartijen met de daarbij behorende voorzieningen.
2. Ten aanzien van de bebouwing van de in het eerste lid bedoelde gronden wordt bepaald, dat op deze gronden slechts straatmeubilair mag worden geplaatst en dat zij voor het overige niet mogen worden bebouwd.

Water

Artikel 20

1. De op de plankaart voor "water" aangewezen gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding en het verkeer te en boven het water en de daarbij behorende bouwwerken.
2. Ten aanzien van de bebouwing van de in het eerste lid bedoelde gronden wordt bepaald, dat hierop geen gebouwen mogen worden gebouwd.

Achterpaden

Artikel 21

1. De op de plankaart voor "achterpaden" aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg van achterpaden voor de ontsluiting van woningen met de daarbij behorende voorzieningen.
2. De in het eerste lid bedoelde gronden mogen niet worden bebouwd.

Beschermd archeologisch monument

Artikel 22

De op de plankaart voor "beschermd archeologisch monument" aangegeven gronden zijn bestemd voor de opgraving en opmeting van de zich onder het maaiveld bevindende kasteelfundamenten alsmede voor de aanleg van groen, wandelpaden en waterpartijen, met dien verstande dat:

- a. de opmeting van de kasteelfundamenten en de aanleg van de waterpartijen slechts mag plaatsvinden nadat de minister van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben;
- b. de opmeting van de kasteelfundamenten mag geschieden tot een hoogte van maximaal 1 meter.

Paragraaf 3

Vrijstellingen

Pergola's, carports, afscheidingen, kassen

Artikel 23

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in dit plan bepaalde ten behoeve van de bouw van pergola's tot een maximale bouwhoogte van 3.00 m, carports tot een maximum bouwhoogte van 2.50 m en een maximum oppervlakte van 15 m², windkeringen, muren en andere afscheidingen tot een maximale bouwhoogte van 1.80 m, open zwembaden tot een maximum oppervlakte van 50 m² alsmede kassen en dierenverblijven tot een maximum oppervlakte van 6 m² en een maximale bouwhoogte van 1.80 m.

Kaphelling

Artikel 24

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in artikel 7, lid 3 onder b3, omtrent de kaphelling bepaalde, voorzover het betreft erfbebouwing grenzend aan een bebouwingsvlak aangegeven met "W 6".

Vrijstaande woningen

Artikel 25

Burgemeester en wethouders kunnen voor de gronden met de bestemming "woningen met tuinen en erven (vrijstaand)" vrijstelling verlenen van het in artikel 8 lid 2, omtrent het aantal woningen per bebouwingsvlak en het bebouwingspercentage bepaalde en van het in artikel 8, lid 3, onder a, omtrent de oppervlakte van de bebouwing op "tuinen" en op "erven III" bepaalde ten behoeve van de bouw van ten hoogste 2 woningen per bebouwingsvlak, met dien verstande dat: de oppervlakte van de bebouwing, gelegen

op de met "erven III" aangegeven gronden, plus de oppervlakte van het met overschrijding van het bebouwingspercentage gerealiseerde gedeelte van de bebouwing binnen het bebouwingsvlak samen niet meer mogen bedragen dan 25 m³ per woning.

Paragraaf 4

Slotbepaling

Artikel 26

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam "Voorschriften uitwerking woongebied bestemmingsplan Oudorperpolder-Noord". Vastgesteld door burgemeester en wethouders bij besluit van 14 december 1982, aangepast bij besluit van 5 april 1983 (intrekking van het plan voor wat betreft het nog onbebouwd perceel oostelijk van de Runmolen, ten noorden van de Beltmolen, aangegeven op tekening nr. 22607).

Goedgekeurd door G.S. bij besluit van 19 april 1983, nr. 300. Tekstuitgave: juli 1983.

TOELICHTING bij de Uitwerking woongebied van het bestemmingsplan Oudorperpolder-Noord.

I. Inleiding.

De "Uitwerking woongebied van het bestemmingsplan Oudorperpolder-Noord" is een uitwerking van het - globale - bestemmingsplan "Oudorperpolder-Noord". In dit globale bestemmingsplan is op de plankaart slechts een vlek opgenomen, waarin de woonbebouwing met daarbij behorende voorzieningen gerealiseerd dient te worden. In het uitwerkingsplan is gedetailleerd aangegeven hoe de verschillende bestemmingen (wegen, scholen, woonblokken etc.) precies gesitueerd zijn en welke nadere voorschriften daarvoor gelden. Behalve het woongebied met het bijbehorende buurtcentrum maken ook delen van de globale bestemmingen groengebied, water en archeologisch belangrijk gebied deel uit voor het plangebied van deze uitwerking. Het plangebied beslaat daardoor vrijwel alle gronden ten zuiden van de Munnikenweg uit het globale bestemmingsplan.

De plankaart en de voorschriften van de uitwerking geven tot een vrij hoge graad van detaillering aan waarvoor de gronden bestemd zijn. vooral met het oog op het stedenbouwkundig beheer van het gebied is dit van belang. Ook voor de betrokken bewoners en eigenaren dient duidelijk te zijn wat is toegestaan en wat niet. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de uitbreidingsmogelijkheden van woningen aan de bebouwingsmogelijkheden van nog braak liggende terreinen en de inrichtingsmogelijkheden van groen- en speelterreinen en particuliere tuinen en erven.

In plankaart en voorschriften zijn slechts op die punten regels vastgelegd, waar dat noodzakelijk geacht wordt en waar dat verplicht is op basis van de Wet en het Besluit op de Ruimtelijke ordening. Bij het hoofdstuk, waarin de voorschriften en de plankaart worden toegelicht, wordt hierop nader ingegaan. In deze plantoelichting komen ook de stedenbouwkundige opzet en het verkeer aan de orde. Tenslotte wordt verslag gedaan van de resultaten van de inspraak, die over dit uitwerkingsplan heeft plaatsgevonden.

II. Inrichting van het uitwerkingsplan volgens de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het plan "Uitwerking woongebied van het bestemmingsplan Oudorperpolder-Noord" is een uitwerking op basis van artikel 11 van de wet op de Ruimtelijke Ordening van het bestemmingsplan "Oudorperpolder-Noord", vastgesteld door de Raad bij besluit van 13 maart 1978, nr. 25 en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland van 3 juli 1979 nr. 45.

Het uitwerkingsplan wordt vastgesteld op grond van de uitwerkingsopdracht zoals neergelegd in de artikelen 5, 6, 12, 13 en 15 van het bestemmingsplan "Oudorperpolder-Noord".

Het uitwerkingsplan bestaat uit voorschriften, toelichting en een plankaart. De plankaart bestaat uit twee bladen: één met de bestemmingen en vrijwel alle andere gegevens, en één die uitsluitend de kadastrale toestand weergeeft.

III. Stedebouwkundige opzet.

Een groot deel van de stedebouwkundige opzet van het uitwerkingsgebied is reeds te vinden in het globale bestemmingsplan. Niet alleen geven de voorschriften in het bijzonder de artikelen 5 en 6 een aantal richtlijnen over zaken als het aantal woningen, ook wordt in de plantoelichting uiteengezet hoe de indeling van het woongebied moet worden afgestemd op bepaalde buiten het uitwerkingsgebied gelegen "structuurbepalende elementen" en wordt een woningdifferentiatie gegeven.

Het woongebied grenst in het noorden aan een groot open groengebied. Getracht is te zorgen dat deze wijk hiermede een visuele aansluiting krijgt. De bebouwing heeft een waaievormige structuur gekregen. Het draaipunt van deze waaier wordt gevormd door het buurtcentrum. Straten, waterlopen en bebouwing richten zich op dit punt, waardoor via zichtlijnen een relatie tussen de bebouwing en het groengebied ontstaat. Deze structuur vormt een goede overgang naar de bestaande bebouwing aan de zuidzijde en versterkt het centrumkarakter van de complementaire voorzieningen. Het centrumpje, dat ook bestemd is voor de zuidelijker gelegen bebouwing, is op deze wijze van alle zijden duidelijk herkenbaar en goed bereikbaar. De zichtlijnen in de waaievorm bieden uitzicht op twee van de molens aan de Hoornsevaart (ten noorden van het uitwerkingsgebied gelegen).

De woonbebouwing bestaat voor het overgrote deel uit eengezinswoningen. Van de drie meest westelijke waaier-segmenten is een gedeelte van de bebouwing cirkelvormig uitgevoerd. De achterliggende gedachte was een bastionachtig beeld te verkrijgen, dat zou doen denken aan de nabijgelegen kasteelfundamenten.

De in principe voor bouw in de vrije sector bedoelde kavels aan de Runmolen (op de plankaart aangegeven met W7) bieden de mogelijkheid de woningen geschakeld te bouwen en verschillen in dit opzicht van vrijwel alle andere vrije-sector kavels in de stadsuitbreiding. Het centrumgebied diende zich volgens de opzet van het globale bestemmingsplan te onderscheiden van de overige bebouwing door een wat grotere hoogte en een zekere integratie van functies. Dit streven is slechts zeer ten dele bereikt; zo bleek het opnemen van woningen boven de voorzieningen om financiële redenen niet uitvoerbaar. Het centrum bestaat uit een gezondheidscentrum, een bibliotheek, winkels en horeca (in de bestemming "centrumvoorzieningen") en een wijkcentrum. Vermeldenswaard is nog, dat bij het groeperen van deze gebouwen rekening is gehouden met de wens het parkeren direct bij aankomst vanuit de Rijnstraat te laten plaatsvinden, en met de wens het verkeer uit de Rijnstraat visueel naar de Dommelstraat te begeleiden en niet naar de Dintelstraat. Dit laatste is nagestreefd door het wijkcentrum zó te plaatsen dat het profiel van de Dintelstraat op dit punt versmald is.

Het in het noordelijk deel van dit uitwerkingsplan gelegen groengebied moet worden gezien als stadsdeelgroen, waarin ook een wijkfunctie is ondergebracht. Verwezen kan worden naar de toelichting bij het bestemmingsplan.

Datzelfde geldt voor het in het plangebied aanwezige water. Het terrein, waarin zich de fundamenten bevinden van de middeleeuwse dwangburcht "De Middelburg" heeft in het uitwerkingsplan de bestemming "beschermd archeologisch monument" gekregen. Over de eventuele opmeting van de fundamenten valt op dit moment niets te zeggen. Voor de werkzaamheden zal een vergunning ex artikel 14 van de Monumentenwet vereist zijn.

IV. Verkeer.

Het verkeer uit het woongebied wordt voor een belangrijk deel verzameld op de Rijnstraat, die een verbinding geeft naar de Nieuwe Schermerweg. Deze straten vallen buiten het gebied van het uitwerkingsplan; alleen een stukje van de Kasteellaan - vroeger een, lange rechte weg, die uitnodigde tot te hoge snelheden - loopt nu met een haakse bocht door het plangebied. Het woongebied is ontsloten op de bestaande wegenstructuur van de Oudorperpolder. Voor de Oudorperpolder-Noord zijn van belang: de Kasteellaan, de Dommelstraat en de Merwedestraat. Binnen het woongebied komen slechts woonstraten voor. De waaivorm is duidelijk zichtbaar in het stratenpatroon. Eén straat (Moermontlaan/Beltmolen) loopt in een boog dwars door alle segmenten heen, maar ook deze weg vormt geen doorgaande verbinding. Bij de inrichting van de woonstraten is 1,5 parkeerplaats per woning aangelegd. Van een woonerf in juridische zin is geen sprake.

In het uitwerkingsplan komen twee belangrijke fietsroutes voor. De ene loopt van de hoek Moermontstraat/Dintelstraat in oost-west richting naar de Munnikenweg en vervolgens naar de Frieseweg. De andere takt hiervan af bij de Cannenburg en loopt dan in noordelijke richting naar de Munnikenweg. Dit fietspad vormt een onderdeel van de geplande route vanaf het Schermereiland via de Rijnstraat, de Dintelstraat en het zojuist beschreven stukje naar de te bouwen fietsbrug over de Hoornse-vaart en zo naar Alkmaar-Noord en het gelijknamige spoorwegstation. Deze route maakt deel uit van de hoofdinfrastructuur van Alkmaar.

V. Toelichting voorschriften en plankaart.

A. Algemeen.

In de uitwerking wordt gedetailleerd aangegeven welke gronden waarvoor bestemd zijn. Met de detaillering en de nadere voorschriften is niet verder gegaan dan strikt noodzakelijk was. Uitgangspunt is geweest om tot een overzichtelijke en in praktijk gemakkelijk hanteerbare opzet van de voorschriften te komen. Eenvoudig en gemakkelijke hanteerbaarheid zijn overigens niet de enige richtsnoer geweest. Van elkaar afwijkende situaties vragen anderzijds weer om nuancering en verfijning van de regeling. Daardoor wordt de regeling weer gecompliceerder. In de voorschriften zijn vrijwel uitsluitend bestemmingsvoorschriften en nadere voorschriften omtrent bebouwing en inrichting te vinden. Gebruiksvoorschriften, strafbepaling, beroepsbepaling ontbreken in de voorschriften van de uitwerking. Opname daarvan is ook niet noodzakelijk, omdat de gebruiks-, straf- en beroepsbepalingen van het bestemmingsplan "Oudorperpolder-Noord" van toepassing blijven op de in de uitwerking gelegen gronden.

B. De bepalingen.

Woningen met tuinen en erven (artikel 7)

In het plangebied komt een grote verscheidenheid aan woningtypes voor. Op zichzelf zou het juist zijn per woningtype of profiel voorschriften omtrent uitbreidingsmogelijkheid, nokhoogte, goothoogte e.d. te geven. Gezien de grote hoeveelheid verschillende voorschriften, die dit tot gevolg zou hebben, is een aantal met elkaar vergelijkbare typen samengevoegd. Bij de eengezinswoningen kon zo volstaan worden met 9 typen (afgezien van de vrijstaande woning).

Per type is de maximum bouwhoogte bepaald. Ook de minimum en maximum kaphelling alsmede het gedeelte van de woning, dat met een plak dak mag of moet worden afgedekt staan per type aangegeven. Op de plankaart wordt vervolgens de maximale diepte en/of breedte van de woning aangegeven; iedere woning moet zich namelijk bevinden binnen het daarvoor op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak.

Met het vastleggen van deze gegevens is de maximale omvang van het gebouw bepaald. Het aangeven van een maximale goothoogte is niet noodzakelijk, omdat de contouren van het gebouw reeds afdoende bepaald worden door de maximum bouwhoogte en de minimum en maximum kaphelling. De bouw van dakkapellen is toegestaan volgens dit artikel. Wel moet natuurlijk rekening worden gehouden met de eisen die de Bouwverordening stelt; hieronder valt het welstandstoezicht en het is mogelijk dat een dakkapel op een bepaalde plaats zo mistaat dat een bouwvergunning om redenen van welstand geweigerd wordt.

Tuinen en erven (artikel 7 lid 3)

In deze bepaling zijn vier varianten van tuinen of erven te vinden. Per variant wordt een regeling gegeven omtrent de mate waarin bebouwing is toegestaan. De verschillen tussen deze varianten kunnen als volgt worden aangeduid:

1. "tuinen" mogen niet worden bebouwd;
2. "erven I" mogen geheel worden bebouwd;
3. "erven II" mogen worden bebouwd tot
 - maximum 3 m vanuit de gevel van de woning
 - maximum 3 m vanuit de achterste bestemmingsgrens
 - terwijl er tenminste een strook van 5 m diepte, onbebouwd moet blijven.

Door de desbetreffende aanduiding op de plankaart wordt aangegeven welke van deze varianten op een bepaalde tuin of erf van toepassing is.

Bij de opstelling van deze varianten en het van toepassing verklaren op de plankaart is in principe uitgegaan van een zo groot mogelijke vrijheid voor iedere bewoner om tot bebouwing van zijn tuin over te gaan. Gezien de veelal dichte bebouwing moeten er uiteraard wel beperkingen aangegeven worden. Te denken valt daarbij aan de voortuinen, waar een uitbreiding van de bebouwing gezien het straatbeeld of de beschikbare ruimte vaak ongewenst is. De voortuinen zijn daarom vaak als "tuinen" aangeduid en mogen dan niet worden bebouwd.

In een groot aantal gevallen bevinden de bergingen zich aan de straat-zijde van de woning. In die gevallen is het meestal toegestaan de ruimte tussen de berging en de woning te gebruiken voor uitbreiding van de berging of van de woning. Op de plankaart is aan het grondvlak van de berging en aan de tussen de woning en de berging liggende grond de aanduiding "erven" gegeven, waardoor volledige bebouwing hiervan is toegestaan.

De mate waarin bebouwing in de achtertuin kan worden toegestaan is afhankelijk van de situering van de woningen, de ligging van de achtertuin t.o.v. de zon en de grootte ervan. Uitgangspunt is dat tenminste een strook ter diepte van 5 meter en over de gehele breedte van de tuin onbebouwd dient te blijven. Waar mogelijk is dit uitgangspunt gerealiseerd, door de tuinen de aanduiding "erven II" te geven: mits de 5 meter diepe strook onbebouwd blijft is daarin een uitbouw van 3 m uit de gevel en bebouwing tot 3 m vanuit de achterste perceelsgrens toegestaan.

Bij achtertuinen, waarbij de mogelijkheden wat beperkter zijn, is het gedeelte van de tuin waarop gebouwd mag worden aangeduid met "erven I" en is het gedeelte dat vrij van bebouwing dient te blijven met "tuinen" aangeduid. In principe wordt hierdoor hetzelfde bereikt als bij de tuinen waaraan de aanduiding "erven II" is gegeven, n.l. het vrij houden van een open ruimte van 5 m diepte. Op een aantal plaatsen evenwel is uitbouw van de woning in verband met de diepte van de tuin niet of in mindere mate toegestaan.

In het vierde lid van artikel 7 is een vrijstelling opgenomen van de maximale goot- en/of boeihoogte van de bebouwing in de tuinen. Deze vrijstelling is bestemd voor het geval het dakvlak van de woning doorgetrokken kan worden naar een aan of nabij de woning te realiseren bijgebouw of voor het geval, dat het dakvlak van het bijgebouw in dezelfde lijn ligt als dat van de woning. Indien deze opzet leidt tot een overschrijding van de aangegeven goothoogte moet daar vrijstelling van kunnen worden verleend. Vrijstelling zal overigens niet worden verleend indien er sprake is van twee volledige of nagenoeg volledige bouwlagen.

Overige bebouwing (artikel 8 t/m 15)

Artikel 8, dat de vrijstaande woningen betreft, is op dezelfde wijze opgebouwd als het voorgaande artikel. Bij deze woningen komen als "erven III" aangegeven gronden voor. Hierop kunnen garages en berg-ruimten worden gebouwd tot een bepaalde oppervlakte. Daarbij is gestreefd naar een zo groot mogelijke flexibiliteit (het is bijvoorbeeld toegestaan de garages binnen de bebouwingsvlakken tegen de woningen aan te bouwen, in plaats van op de "erven III").

ook de bepalingen over "Woningen met tuinen en erven (gestapeld)" zijn op soortgelijke wijze opgebouwd als artikel 7. In verband met de voor de tuinen en erven geldende bepalingen verwijst het derde lid van artikel 9 naar artikel 7, lid 3.

De aan de woning gebouwde garages zijn in het plan als zodanig bestemd. Artikel 10 bevat de hierop van toepassing zijnde regels. De bestemming "Medische voorzieningen" (artikel 11) is van toepassing op het gezondheidscentrum aan het Oudorperplein en de voorzieningen voor bejaarden aan de Abdale.

De eveneens aan het Oudorperplein gelegen bibliotheek heeft een aparte bestemming gekregen (artikel 12).

Artikel 13 is van toepassing op het wijkcentrum en een bijbehorend stukje grond. Dit laatste mag niet worden bebouwd.

De winkels en overige commerciële bebouwing hebben de bestemming "Centrumvoorzieningen" gekregen. Om een te grote starheid te voorkomen, laat artikel 14 een zekere uitwisseling van functies toe.

Artikel 15, "Trafo" is van toepassing op het transformatorstationnetje aan de Beltmolen.

Wegen, Openbare ruimte, groenvoorziening en water (artikel 16 t/m 22)

De enige weg met een ontsluitend karakter, die in het uitwerkingsplan voorkomt, de Kasteellaan, heeft de bestemming "wegen" gekregen (artikel 16). Bij deze bestemming ligt de nadruk op de verkeersfunctie van de weg. De woonstraten, dat wil zeggen die straten die slechts een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende woningen hebben en geen functie voor doorgaand (auto)verkeer, hebben de bestemming "verblijfsdoeleinden 1" gekregen. Het profiel, dat wil zeggen de breedte van de weg en erlangs liggende voetpaden, staat op de plankaart aangegeven (artikel 17).

De nadruk hierbij ligt op het verblijfskarakter. In deze bestemming ligt onder meer een aantal speelplaatsen. De inrichting van deze woonstraten, dus de plaats waar het groen, de rijweg, de parkeerplaatsen precies gesitueerd zijn, wordt in het plan niet verplicht voorgeschreven. Wel is de huidige inrichting als aanduiding op de plankaart aangegeven. Het bestemmingsplan verzet zich dus niet tegen een eventuele herinrichting van deze straten. Wel schrijft het plan voor, dat er in dat geval overleg met de bewoners moet plaatsvinden.

De bestemming "verblijfsdoeleinden II" (artikel 18) is gegeven aan (binnen)terreinen, die vooral een functie als speelplaats hebben. Soms dienen deze (binnen-)terreinen ook als ontsluitingsmogelijkheid van de achterzijde van de woningen.

Tal van woningen beschikken over achterpaden. Hiervoor is een afzonderlijke bestemming op de plankaart opgenomen (artikel 19). De achterpaden dienen voor de ontsluiting van de achterzijde van de woningen en zijn in tegenstelling tot de als "verblijfsdoeleinden I" bestemde binnenterreinen, particuliere terrein.

Bij de gronduitgifte is geregeld, dat de verschillende eraan grenzende erven ten opzichte van elkaar het (privaatrechterlijke) recht van overpad hebben. Teneinde de handhaving van de achterpaden ook langs publiekrechtelijke weg te beschermen zijn deze in het plan als zodanig bestemd.

De bestemmingen "groenvoorzieningen", "water" en "archeologisch belangrijk gebied" behoeven niet nader te worden toegelicht.

Vrijstellingen.

Op basis van artikel 21 kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor de bouw van pergola's, carports, afscheidingen, kassen, dierenhokken e.d.. Over het algemeen zal er tegen de plaatsing hiervan weinig bezwaar bestaan. Vooral carports zullen echter met enige voorzichtigheid benaderd moeten worden. De mogelijkheden moeten per geval bezien worden. Ook is het denkbaar, dat er ten aanzien van de uitvoering en plaatsing nadere eisen moeten worden gesteld. Gevolg van de opnemings van een regeling voor afscheidingen (max. 1.80 m) is dat de normen van de bouwverordening daarop niet meer van toepassing zijn.

Binnen de bestemming "W6" zijn woningen gebouwd waarvan de uitbouwen (gelegen in "erven 1") een andere kaphelling hebben dan het hoofdgebouw. In artikel 24 is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt ook nieuw te bouwen uitbouwen hier die afwijkende dakhelling te geven.

In artikel 25 is de mogelijkheid opgenomen vrijstelling te verlenen voor de splitsing van kavels voor vrijstaande woningen. Normaliter kan hierop slechts één woning worden gebouwd. Met vrijstelling van burgemeester en wethouders kunnen hierop maximaal twee woningen worden opgericht. Wel zullen deze woningen zich moeten bevinden binnen het oorspronkelijk aangegeven bebouwingsvlak en de daarvoor geldende maximale hoogte. Ook de overige bepalingen, bijvoorbeeld die over de dakhelling, blijven van kracht. Per woning zal in dat geval maximaal 25 m² aan bijgebouwen in het als erf bestemde grondvlak mogen worden gebouwd.

VI. Resultaten inspraak.

Het ontwerp van dit uitwerkingsplan werd op 25, 26 en 27 maart 1982 gepresenteerd in de gemeentelijke Infowinkel. Voorafgaand hieraan was in het plangebied huis aan huis een informatiebulletin verspreid. Tijdens de presentatiedagen bestond de gelegenheid opmerkingen te maken en vragen te stellen aan de betrokken ambtenaren. Verder konden schriftelijk suggesties voor wijzigingen worden ingediend. Op deze wijze zijn vier reacties binnengekomen. Alle betroffen wensen inzake de mogelijkheden voor erfbebouwing. Deze reacties zijn op hun wenselijkheid en inpasbaarheid beoordeeld. Drie ervan zijn gehonoreerd in de versie van het plan die officieel ter inzage wordt gelegd; één reactie is om stedenbouwkundige redenen afgewezen. De wijzigingen ten opzichte van het in maart gepresenteerde plan, die naar aanleiding van de inspraak zijn aangebracht betreffen de mogelijkheden voor erfbebouwing bij de panden Runmolen 18 t/m 28, en Stellingmolen 7, 10 en 16. Ook los van de inspraakreacties bleek er aanleiding het plan op enkele ondergeschikte punten te wijzigen. Voor de vrijstaande woningen werd een apart artikel ingevoegd (artikel 8) en werd de vrijstellingsbevoegdheid van artikel 25 veranderd; dit gebeurde om de bepalingen over de erfbebouwing flexibeler te maken. Artikel 22, dat het gebied met de fundamente van de Middelburg betreft, werd gecorrigeerd. De plantoelichting werd aan een en ander aangepast.

In juni 1982 is het aldus gewijzigde plan ter visie gelegd gedurende een maand. In die periode kon eenieder bezwaren indienen bij burgemeester en wethouders. Eén bezwaarschrift kwam binnen. Het werd na overleg ingetrokken onder de voorwaarde dat de vlek "erven I" naast het pand Stellingmolen 10 verkleind zou worden bij de vaststelling. Voor de overige wijzigingen die op het moment van vaststelling zijn aangebracht, wordt verwezen naar het betreffende besluit van burgemeester en wethouders.

Tekstuitgave: juli 1983.