

BESTEMMINGSPLAN "KONING NOBEL PLANTSOEN"

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN "KONING NOBEL PLANTSOEN".

1.	Bij het plan behorende stukken	pag. 2
2.	Ligging van het plangebied	pag. 2
3.	Geldende stedenbouwkundige regelingen	pag. 2
4.	Achtergrond van de planwijziging	pag. 5
5.	Verkeer en parkeren	pag. 5
6.	Geluidhinder	pag. 6
7.	Transportwaterleiding	pag. 8
8.	Waterhuishouding/afvoer van vuil- en hemelwater	pag. 8
9.	Straalverbindingen	pag. 8
10.	Uitvoerbaarheid	pag. 8
11.	Toelichting bij de voorschriften	pag. 9

TOELICHTING deel uitmakende van het bestemmingsplan "KONING NOBEL PLANTSOEN"
gemeente Alkmaar

1. BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN.

Het bestemmingsplan "Koning Nobel Plantsoen" bestaat uit:

1. Toelichting
2. Tekening nr. 21.713, 5e wijziging
3. Voorschriften

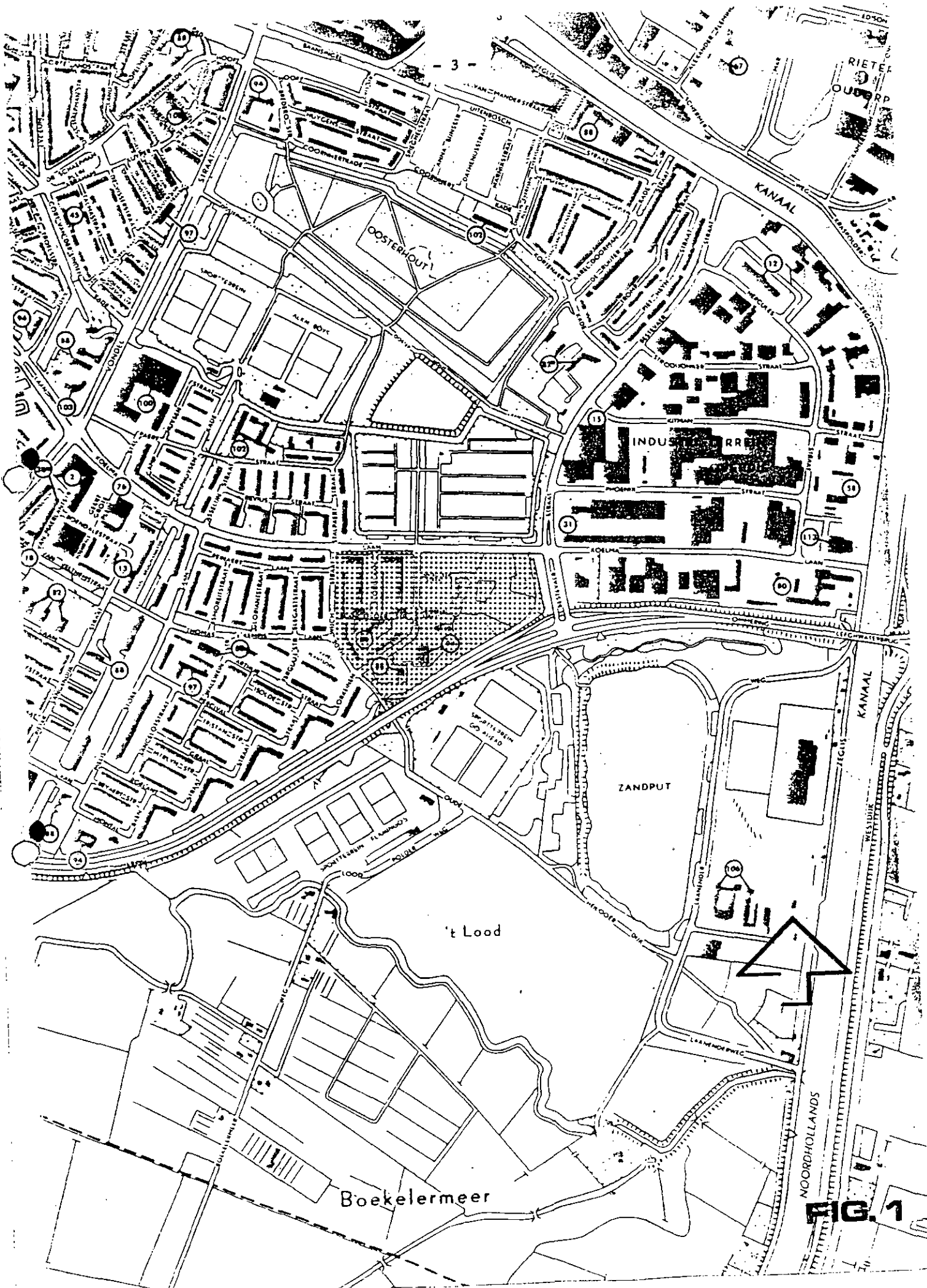
2. LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Het bestemmingsplan betreft het gebied omgeven door de Ommering, Hadewychstraat, Koelmalaan en Bestevaerstraat. Dit gebied is geheel gelegen in de gemeente Alkmaar. (zie fig. 1).
Het gebied heeft een oppervlakte van 7,5 ha.

3. GELDENDE STEDEBOUWKUNDIGE REGELINGEN (zie fig. 2).

Het bovenomschreven gebied maakt deel uit van:

1. Het bestemmingsplan "uitbreidingsplan in onderdelen Overdie en Achtermeer III" vastgesteld door de raad deze gemeente bij besluit van 26 september 1963, nr. 12 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland bij besluit van 29 oktober 1963, nr. 230.
2. Het bestemmingsplan "gedeeltelijke herziening van het uitbreidingsplan in onderdelen Overdie en Achtermeer III, (gedeelte kleuterschool aan de Lorreinenlaan)", vastgesteld door de raad deze gemeente bij besluit van 22 januari 1970, nr. 6 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland bij besluit van 6 oktober 1970, nr. 209, met uitzondering van de artikelen 4 lid 3; 6 leden 1 sub d en e, 2 en 3; en 16.



't Lood

Boekelermeer

NOORDHOLLANDS

FIG. 1

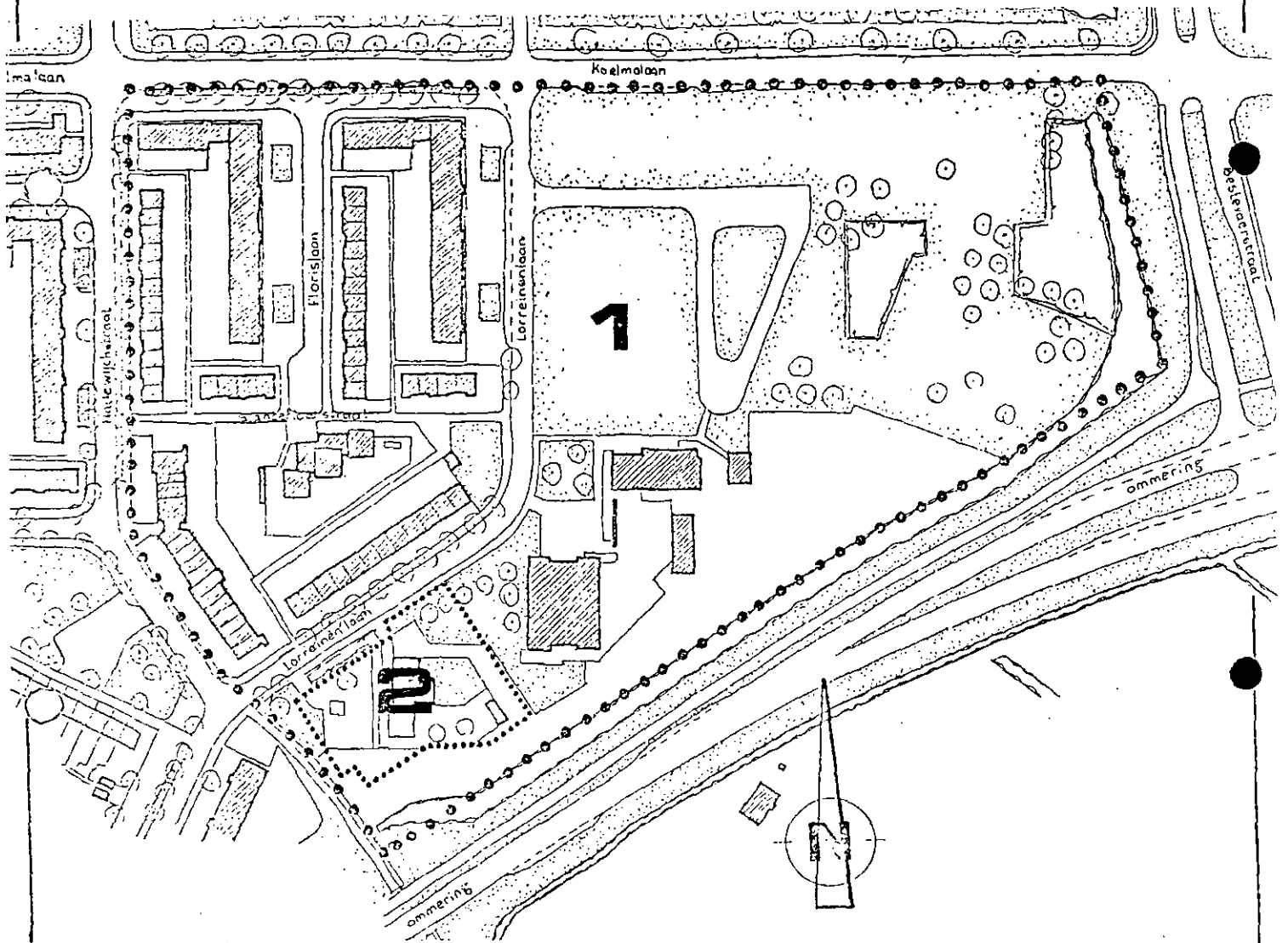


FIG. 2

4. ACHTERGROND VAN DE PLANWIJZIGING.

De in de geldende bestemmingsplannen neergelegde bestemmingen, gelegen binnen het huidige plangebied, zijn op één uitzondering na overeenkomstig die plannen gerealiseerd.

Die uitzondering betreft de bestemming van het terrein, gelegen ten zuiden van de Koelmalaan en ten oosten van de Lorreinenlaan, dat in het geldend plan bestemd is voor de bouw van "meergezinshuizen in 10 tot 12 bouwlagen met onderhuis", "eengezinshuizen" en "openbaar groen".

De plannen voor dit terrein zijn om diverse redenen niet tot ontwikkeling gekomen.

Op het tijdstip dat dit plandeel voor realisatie in aanmerking zou komen was een algemene discussie gaande over de wenselijkheid van hoogbouwflats. In dit geval kwam daar nog bij de vraag of de flats vanwege de hoge stichtingskosten exploitabel waren.

Daarover werd al lange tijd niet meer gesproken, toen de vestiging van groothandelsbedrijf Schuurman op die plaats aan de orde kwam. Schuurman was gevestigd aan het Hofplein, maar moest de binnenstad verlaten, omdat daar onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden waren; ook de steeds toenemende verkeers- en parkeerproblemen rond het bedrijf maakten verplaatsing noodzakelijk.

Bij de onderhandelingen over deze verplaatsing bleek dat vestiging op het terrein aan de Koelmalaan een goede oplossing zou bieden. Een en ander leidde ertoe dat Schuurman in 1977 een bouwaanvraag indiende. Na overleg met omwonenden is met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 50 lid 8 van de Woningwet voor dit bouwplan vergunning verleend. Het gebouw is inmiddels gerealiseerd.

In het plan is tevens de mogelijkheid opgenomen tot uitbreiding van een bestaand restaurant, dat is gevestigd aan de Hadewijchstraat, op de beganegrond van een flat.

Voor deze uitbreiding, die stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht wordt, is met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bouwvergunning verleend, daar het vigerend bestemmingsplan zich tegen vergunning-verlening verzet.

In het huidige bestemmingsplan is ter plaatse van het bouwplan de bestemming "restaurant, één bouwlaag" gelegd. Het bestaande gedeelte van het restaurant zal in het nieuwe plan deel uitmaken van de bestemming "meergezinshuizen, vier bouwlagen, op een restaurant".

Afgezien van deze bestemmingswijziging heeft de huidige bestemmingsplanwijziging de strekking de feitelijke situatie vast te leggen, met inbegrip van de groothandelsvestiging.

5. VERKEER EN PARKEREN.

Het gebied waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, is voldoende door bestaande wegen ontsloten.

Via openbaar busvervoer bestaat een goede verbinding met andere delen van de stad.

Bij de vestiging van het groothandelsbedrijf Schuurman is op eigen terrein, met toepassing van artikel 258 van de Bouwverordening, parkeergelegenheid en een laad- en losplaats gerealiseerd.

Als gevolg van deze bedrijfsvestiging is een aantal openbare parkeerplaatsen verloren gegaan. Ter compensatie daarvan is voor de omwonenden langs de oostzijde van de Lorreinenlaan een aantal parkeervakken aangelegd. Op de plankaart zijn die als zodanig aangegeven.

In het plangebied is, uitgaande van de gebruikelijke parkeernormen voor woonwijken (gezinswoningen : 1,3 / bejaardenwoningen : 0.8), in voldoende mate parkeergelegenheid aanwezig. Die parkeergelegenheid bevindt zich niet alleen op de openbare weg, maar ook op het terrein voor "verkeersdoeleinden" achter het flatgebouw aan de Hade-wijchstraat.

Voor het overige biedt het plan de gelegenheid auto's te stallen op de begane grond van de meergezinshuizen op een onderhuis ("m3o" en "m4o"). Voorts is op diverse plaatsen aan het eind van een rij eengezinswoningen de mogelijkheid geschapen garageboxen of carports te bouwen. Op de betreffende gronden is de bestemming "garage" gelegd. Mocht zich de behoefte aan meer parkeergelegenheid voordoen, dan kan met toepassing van het tweede lid van artikel 19 van de voorschriften bij dit plan de indeling van de openbare weg zodanig gewijzigd worden, dat meer parkeerplaatsen geschapen worden.

6. GELUIDHINDER.

6.1. Algemeen

In het plangebied wordt geluidhinder veroorzaakt door verkeerslawaaï, afkomstig van wegen als Ommering en Koelmalaan. Op grond van de Wet Geluidhinder (WGH), die in 1980 van kracht is geworden en thans gefaseerd wordt ingevoerd, zal de geluidbelasting voor de gevels van de reeds aanwezige woningen in het plangebied in principe niet meer mogen bedragen dan $60 + 5* = 65$ dB(A). Bij hogere niveaus (tot een maximum van $70 + 5*$ dB(A)) zullen in de woningen voorzieningen moeten worden getroffen om in ieder geval het binnenniveau in de geluidgevoelige ruimten tot 45 dB(A) terug te brengen.

In de bestaande scholen dient een binnenniveau in de geluidgevoelige ruimten van 30 dB(A) als uitgangspunt genomen te worden.

Nieuwbouwmogelijkheden van woningen doen zich in het plangebied niet voor; wel kunnen de scholen nog verder uitgebreid worden.

Conform art. 82 lid 2 GWGH worden voor dit soort gebouwen ook eisen gesteld. De gevelbelasting bij nieuwe schoolgebouwen mag niet meer bedragen dan $50 + 5*$ dB(A).

Ontheffing door G.S. is mogelijk tot een gevelbelasting van $55 + 5*$ dB(A).

Hierbij dient tevens voldaan te worden aan een binnenniveau van 30 dB(A) in de geluidgevoelige ruimten (= klaslokalen).

6.2. Berekening geluidbelasting

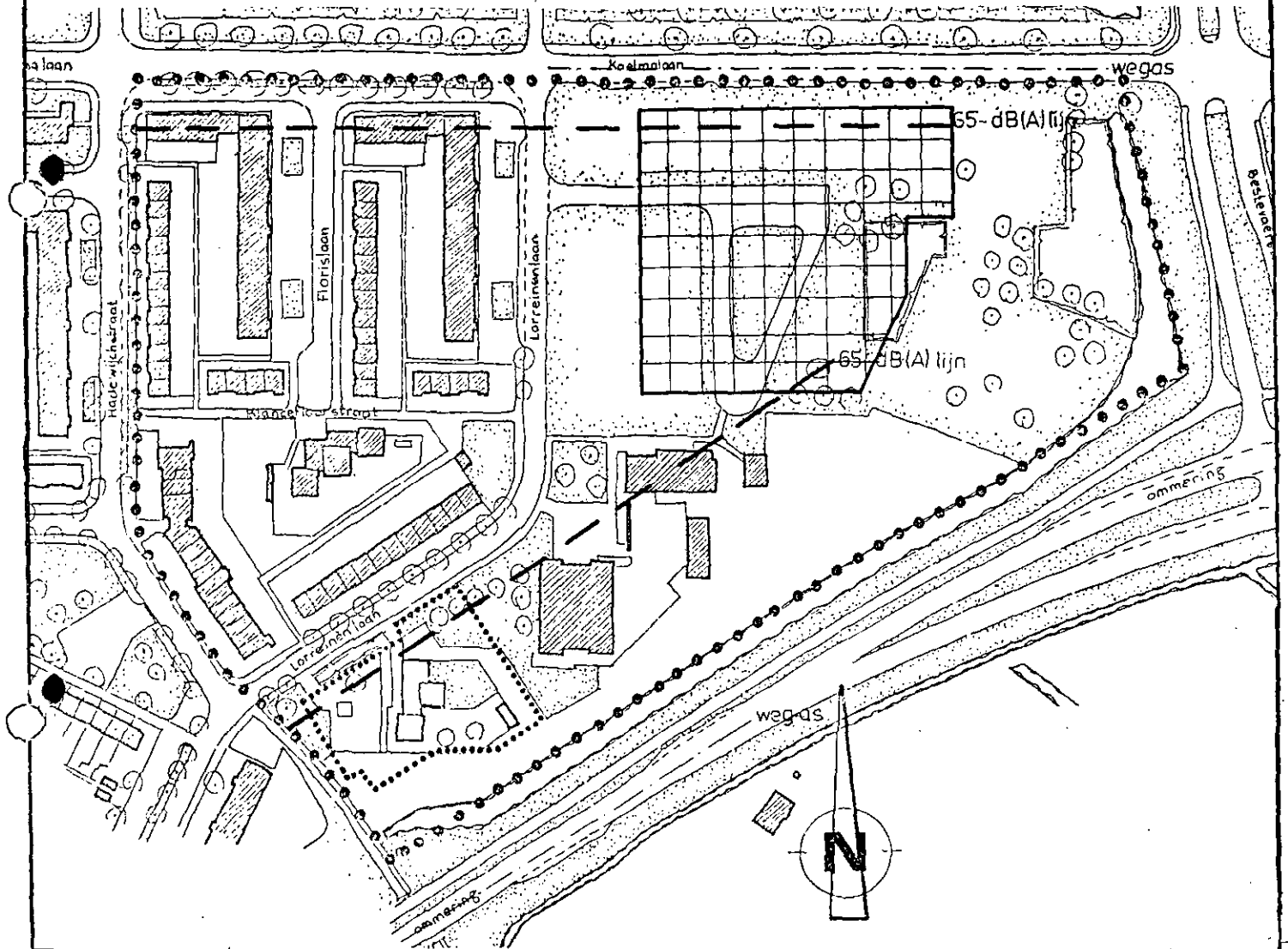
In fig. 3 (zoz) is de berekende 65-dB(A) contour aangegeven. De berekening hiervan is uitgevoerd op basis van rapport VL-HR 22 01, uitgaande van de volgende verkeersgegevens:


. <u>Ommering</u>		
Etmaalintensiteit	:	23.000 voertuigen/dag
Percentage vrachtverkeer	:	10%
Rijsnelheid	:	70 km/uur

* correctie + 5 dB(A) i.v.m. het stiller worden van motorvoertuigen.

WEG-AS KOELMALAAN TOT 65dB(A) LIJN = 20,6 M

WEG-AS OMMERING TOT 65dB(A) LIJN = 83,4 M



 bebouingsoppervlak
terrein Schuurman

BEREKENDE GELUIDBELASTING
65 dB(A) contour

FIG. 3

<u>Koelmalaan</u>		
Etmaalintensiteit	:	9.000 voertuigen/dag
Percentage vrachtverkeer	:	15%
Rijsnelheid	:	50 km/uur

6.3. Gevolgen voor het plangebied

De in het plangebied meest nabij de Koelmalaan gelegen woningen komen voor geluidsanering in aanmerking.

De berekende gevelbelasting is hier 66 - 67 dB(A). Andere sanerings-situaties bij woningen komen in het plangebied niet voor.

De nabij de Ommering gelegen scholen zijn ook te beschouwen als saneringsgevallen. Ook hier is de gevelbelasting groter dan 65 dB(A).

De urgentie om de sanering uit te voeren zal - in overleg met het ministerie van VOMIL - moeten worden bepaald in samenhang met de overige te saneren situaties in de stad.

Bij eventueel toekomstige verbreding van de Ommering zal met de invloed daarvan bij de sanering rekening gehouden moeten worden.

7. TRANSPORTWATERLEIDING.

In het "openbaar groen", gelegen tussen de Lorreinenlaan, Koelmalaan, Bestevaerstraat en Ommering ligt een transportwaterleiding met een doorsnee van 600 mm, die op de plankaart als "aanduiding" is aangegeven. Bij het oprichten van straatmeubilair of het uitvoeren van werken zal met de ligging van deze leiding rekening gehouden moeten worden.

8. WATERHUISSHOUDING / AFVOER VAN VUIL- EN HEMELWATER.

Het plangebied is gelegen in het bemalingsgebied Overdie en Achtermeer dat omstreeks 1960 ontpolderd is.

De bemalingshoogte wordt op 1,65 m - NAP aangehouden.

De bemaling wordt verzorgd door een aan de Cort van der Lindenkade, nabij de Vondelstraat, gelegen dieselgemaal dat uitslaat op de Schermerboezem waarvan het kwaliteits- en kwantiteitsbeheer berust bij het Hoogheemraadschap Uitwaterende Sluizen in Kennemerland en West Friesland te Edam.

Het plangebied heeft een aanleghoogte van 0,50 m + NAP.

De afvoer van vuil- en hemelwater vindt plaats via een gescheiden rioolstelsel. Het vuilwater wordt via de rioolleidingen afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het hemelwater wordt via de hemelwaterrioleringen geloosd op het bovengenoemde bemalingsgebied. Binnen het plangebied bevinden zich geen waterkerende dijken.

9. STRAALVERBINDINGEN.

In het bestemmingsplan komen geen straalpaden voor, zoals bedoeld in artikel 13, lid 4, van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

10. UITVOERBAARHEID.

Het bestemmingsplan "Koning Nobelplantsoen" heeft een conserverend karakter. Afgezien van het scheppen van de mogelijkheid het restaurant aan de Hadewijchstraat uit te breiden legt het bestemmingsplan de feitelijke situatie vast.

In het plangebied hoeven geen werken in uitvoering genomen te worden, zodat aan het plan geen uitvoeringskosten verbonden zijn.

11. TOELICHTING BIJ DE VOORSCHRIFTEN.

Artikel 7

De in lid 4 neergelegde vrijstellingsbevoegdheid bevat een hardheidsclausule ten aanzien van het bouwen, zoals de zgn. toverformule die bevat ten aanzien van het gebruik (artikel 45). Deze bepaling maakt het mogelijk, dat in incidentele gevallen wordt toegestaan op ondergeschikte punten van de bebouwingsvoorschriften af te wijken. Burgemeester en wethouders zullen bij de gebruikmaking van die bevoegdheid in het oog moeten houden, dat belangen van derden (met name omwonenden) niet onevenredig geschaad worden. Met andere woorden, er zal een afweging moeten plaatsvinden tussen het belang van de bouwaanvrager bij (geringe) overschrijding van de bebouwingsnormen en bijvoorbeeld het belang van omwonenden bij licht- en zoninval. De vrijstellingsmogelijkheid vindt zijn (objectieve) begrenzing in het gestelde maximum afwijkingpercentage van 10 procent.