

GEMEENTE ALKMAAR

TOELICHTING behorende bij het bestemmingsplan

"Westbeverkoog".

1. Inleiding.

1.1. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan Westbeverkoog is vervat in de volgende stukken:

1. toelichting;
2. plankaart;
3. voorschriften.

In de toelichting zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van de ten behoeve van het plan verrichte onderzoeken in hoofdzaken vermeld.

Een en ander is ontwikkeld binnen een speciaal daartoe in het leven geroepen werkgroep, als onderdeel van de projectorganisatie voor Alkmaar-Noord.

1.2. Motivering

Bij een normale (natuurlijke) groei van een stedelijke regio pleegt de werkgelegenheid in een vrij konstante verhouding te staan tot het aantal inwoners en de beroepsbevolking, ook wanneer de situatie wordt beïnvloed door grote werkgelegenheidsconcentraties buiten de eigen regio.

In de Alkmaarse situatie - met een geplande excessieve groei van het aantal inwoners en een verdere ontwikkeling van de buurgemeente Heerhugowaard - is duidelijk sprake van een door het groeikernenbeleid zeer sterk toenemende bevolking zonder dat hiervoor vanuit de werkgelegenheid impulsen zijn uitgegaan. Dit betekent, dat extra aandacht moet worden geschonken aan het werkgelegenheidsniveau in kwantitatieve zin, wil de verhouding beroepsbevolking : arbeidsplaatsen niet verstoord raken.

Volgens een telling in 1973 had de gemeente Alkmaar - mede door haar centrumfunctie een positieve woon-werkbalans (ca. 21.100 personen met een beroep tegen ca. 24.500 arbeidsplaatsen).

Het streven is er op gericht ook in de toekomst een positieve balans te behouden.

Het in te grote mate verstoord raken van deze verhouding is om diverse redenen ongewenst. De motieven voor het streven naar voldoende werkgelegenheid in de eigen regio kunnen worden ontleend aan de inzichten met betrekking tot het functioneren van zowel het individuele gezin c.q. huishouden (en van de personen daarbinnen) als van de samenleving als geheel, waarvan elk individu, gezin of huishouden deel uitmaakt.

- a. wanneer men buiten de arbeidsuren veel tijd en energie kwijt raakt aan het overbruggen van afstanden tussen wonen en werken, zal dit aanmerkelijke konsekwenties hebben voor het functioneren van een gezin of huishouden. Men kan in dit verband denken aan de verschijnselen "groene weduwen" en "sleutelkinderen" en de daaraan verbonden problemen. In het

algemeen wordt bovendien de problematiek nijpender naarmate de ongunstige situatie langer voortduurt.

- b. de kosten die gepaard gaan met het dagelijks op- en neerreizen drukken veelal grotendeels of geheel op het gezinsbudget. Voor degenen die zich uit de randstad in Alkmaar of omgeving willen vestigen betekent deze stap een lastenverzwaring, met name wanneer tevens een nieuwbouwwoning moet worden gehuurd. Een abrupte stijging van het woonkostenniveau (= kosten van de woning + transportkosten in de woon-werksfeer) zal tot velerlei problemen aanleiding geven. Voor velen is het een onoverkomelijke hinderpaal.
- c. werkgelegenheid dicht bij huis schept mogelijkheden voor gehuwde vrouwen, jongeren en ouderen (65+) om op een of andere manier deel te nemen in het arbeidsproces. Grote afstanden werken in dit opzicht belemmerend.
- d. wanneer grote groepen beroepsbeoefenaren gedurende minimaal 5 dagperiodes per week elders (Amsterdam, IJmond, e.d.) bezig zijn, zal het voor de betrokken personen in het algemeen moeilijker zijn zich maatschappelijk betrokken te voelen bij het samenlevingspatroon in hun buurt, wijk of stad dan wanneer zij daar ook hun beroep uitoefenen. Indien dit zich op grote schaal voordoet, kunnen gemakkelijk storingen ontstaan in de leefgemeenschap.
- e. het achterblijven van het werkgelegenheidsniveau in Alkmaar en de regio betekent welhaast onvermijdelijk een nog grotere mate van eenzijdigheid van de aanwezige werkgelegenheid. De nu reeds in Alkmaar zeer sterk vertegenwoordigde tertiaire sektor (diensten) zal verhoudingsgewijs nog toenemen, omdat bij een toenemend inwonertal de benodigde verzorgende arbeidsplaatsen wel zullen worden bezet, terwijl de andere sectoren - met name de sekundaire (nijverheid en ambacht) is hierbij van belang - in de uitbreiding minder zullen zijn vertegenwoordigd. Dit zal ook een grote mate van kwalitatieve eenzijdigheid van de toekomstige beroepsbevolking impliceren.
- f. wanneer men in Alkmaar en omgeving niet voldoende passend werk vinden kan, is het te verwachten dat de nieuwkomers die uit de randstad afkomstig zijn, hun arbeidsplaatsen blijven bezetten die ook grotendeels in de randstad zullen zijn gesitueerd. Dit zal een aanmerkelijke verzwaring inhouden van de belasting van de infrastrukturele verbindingen door het woon-werkverkeer (spitsen).
In de oriënteringsnota ruimtelijke ordening wordt ten aanzien van dit aspect gesteld dat de ruimtelijke ordening zal moeten zijn gericht op een vermindering van het ruimtebeslag en een terugdringen van de verkeersproductie door het dichterbijbrengen van o.m. wonen en werken.

Om onder meer deze redenen speelt Alkmaar een belangrijke rol in het provinciale beleid ten aanzien van de werkgelegenheid.

Andere beleidsargumenten, van meer direkt belang voor het bedrijfsleven zijn: 1)

- 1) zie rapport "Industriële ontwikkelingsmogelijkheden in Hollands Noorderkwartier", drs. R. Ronteltap in opdr. van de Industrieclie. Holl. Noorderkw.

- het in Alkmaar en omgeving aanwezige potentieel aan voorzieningen die voor de bedrijven en hun personeelsleden van belang zijn, zoals huisvestingsmogelijkheden, onderwijsvoorzieningen, gespecialiseerde dienstensector, toeleveringsbedrijven etc.
- een behoorlijke bevolkingsconcentratie (inwoners zijn konsumenten, zijn ook werknemers)
- een goede transportligging.

Tenslotte moet nog een geheel ander probleem worden aangestipt dat opdoemt wanneer in Alkmaar en andere opvanggebieden de werkgelegenheid wordt bevorderd. Het betreft de arbeidsmarkt in de expulsiegebieden. Wanneer de overlooppolitiek inderdaad slaagt, en de groeikernen enkele tienduizende mensen uit de randstad huisvesten, die in hun nieuwe omgeving ook werk kunnen vinden, dan zullen de bedrijven in de randstad onvermijdelijk met grote personeelsmoeilijkheden gaan kampen. Bovendien is het de vraag waar het nieuw aan te trekken personeel kan worden gehuisvest, of moet de oplossing van de problemen worden gezocht in bedrijfsverplaatsingen vanuit de donorgebieden?

Het is duidelijk dat dit aspect van groot belang is voor zowel de opvang- als de expulsiegebieden, waarmee ten overvloede nog eens de tweepoligheid van de overloopoperatie wordt onderstreept. Evenals dit het geval is ten aanzien van de bevolkingsaspecten en het huisvestingsbeleid is ook ten aanzien van de werkgelegenheid overleg geschapen tussen beide partijen, waarbij tevens de inbreng van rijk en provincie niet kan worden gemist.

De bovenstaande beschouwingen zijn samen te vatten in een drietal kernpunten:

1. planologisch en maatschappelijk gezien is het een goede zaak dat degenen die wonen in de Alkmaarse regio daar ook in voldoende mate werk kunnen vinden. Voor het welslagen van het overloopbeleid is versterking van de werkgelegenheid in de opvanggebieden een noodzakelijke voorwaarde.

Aangezien de bestaande industrieterreinen in Alkmaar nagenoeg geheel bezet zijn, is het noodzakelijk dat - wil het werkgelegenheidsbeleid effectief kunnen functioneren - met spoed hiervoor nieuwe terreinen worden ontwikkeld. Zowel vanwege de situering als vanwege de bestaande planologische relaties is het gebied de Westbeverkoog hiervoor het meest aangewezen gebied, dit mede vanwege de omstandigheid dat dit gebied op korte termijn voor het beoogde doel tot ontwikkeling kan worden gebracht.

2. de regio Alkmaar biedt vele goede aanknopingspunten waarop een werkgelegenheidsbeleid kan worden gebaseerd.
3. de werkgelegenheids- en arbeidsmarktpolitiek is duidelijk tweepolig.

2. Situering en bestaande planologische relaties.

2.1. Situering van het plangebied

Ligging, begrenzing en oppervlakte.

Het gebied waarvoor het bestemmingsplan Westbeverkoog de bestemming van de gronden regelt is gelegen ten zuiden van de spoorlijn Alkmaar-Heerhugowaard en ten westen van het kanaal Omval-Kolhorn.

De precieze grenzen van het plangebied worden gevormd door:

- de gemeentegrens aan de noord- en westzijde voor zover deze parallel loopt met de spoorlijn Alkmaar-Heerhugowaard; voor het gedeelte waar bij de grens niet evenwijdig loopt met de spoorlijn geldt de spoorlijn als grens, met dien verstande dat deze in het plan is opgenomen;
- aan de oostzijde de gemeentegrens, die is gelegen in het midden van het kanaal Omval-Kolhorn;
- aan de zuidzijde het tracé van de verbindingsweg S3-S7, de Nollenweg, met dien verstande dat deze weg geen deel uitmaakt van het bestemmingsplangebied.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt 187 hektaren, waarvan circa 48 ha. netto uit te geven bedrijventerrein.

2.2. Relatie met streekplan

In het streekplan voor Noord-Kennemerland worden t.a.v. het onderhavige gebied de volgende richtlijnen gegeven:

1. Voor het gebied ten westen van de bebouwing langs de Herenweg wordt een agrarische bestemming aangegeven.
2. Met behoud van de langs de Herenweg en de Achterweg aanwezige bebouwing wordt het grootste gedeelte van het gebied, gelegen tussen deze wegen, bestemd voor dorpsbebouwing.
3. Tussen het relatief ruime gebied, bestemd voor handels- en nijverheidsbedrijven en genoemde dorpsbebouwing wordt aan strookgrond ter breedte van ongeveer 200 meter bestemd voor recreatie.
4. Ten oosten van dit recreatiegebied worden tot aan het kanaal naar Kolhorn een gebied bestemd voor handels- en nijverheidsbedrijven.
5. In het uiterste noorden van het ontwikkelingsgebied geeft het streekplan tenslotte een bestemmingsaanduiding voor landschapszorg waarin bijzondere voorzieningen.

Het ontwerp-bestemmingsplan gaat er in principe vanuit, dat dan in het streekplan neergelegde richtlijnen in acht moeten worden genomen omdat:

- a. het betreffende gebied om redenen van zijn toekomstige functionele waarden voor een "groter Alkmaar" bij de wijziging van de gemeentegrenzen aan Alkmaar werd toegewezen;
- b. ook thans met name de behoefte aan terreinen voor de vestiging van handels- en nijverheidsbedrijven ter bevordering van de werkgelegenheid in dringende mate bestaat.

De boven beschreven visie van het streekplan wordt in het ontwerp-bestemmingsplan in beginsel gehandhaafd, echter met dien verstande, dat in onderdelen de uitwerking is aangepast aan de bestaande toestand en recente ontwikkelingen binnen en buiten het gebied.

2.3. Ter plaatse geldende stedenbouwkundige maatregelen

Voor het onderhavige plangebied gelden momenteel:

- a. het bestemmingsplan "Zuideinde", zoals vastgesteld door de raad der v.m. gemeente Koedijk bij besluit van 30 januari 1964, en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland bij hun besluit van 2 maart 1965;
- b. het plan in hoofdzaak van Oudorp, zoals vastgesteld door de raad der

v.m. gemeente Oudorp bij besluit van 16 juli 1953 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland bij hun besluit van 9 december 1953;

- c. het plan in hoofdzaak van Koedijk, zoals vastgesteld door de raad der v.m. gemeente Koedijk bij besluit van 16 maart 1949 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland bij hun besluit van 9 november 1949;
- d. het plan in hoofdzaak van Sint Pancras, zoals vastgesteld door de raad der gemeente bij besluit van 28 mei 1951 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland bij hun besluit van 9 juli 1952.

Ingevolge de wet van 20 april 1972, zoals opgenomen in het Staatsblad nr. 272/1972, is het betrokken plangebied gaan behoren tot het territoire der gemeente Alkmaar.

3. Inventarisatie.

3.1. Historie en landschap

Van oudsher was het plangebied Westbeverkoog een agrarisch gebied, wat het nu grotendeels nog is. Het grootste gedeelte, met lager gelegen gronden, was in gebruik als weidegebied, terwijl op de hoger gelegen gronden enige akkerbouw plaatsvond. Dientengevolge bevinden zich langs de Herenweg nog enkele Noordhollandse stolpboerderijen.

Door de slechte ontsluiting van de gronden en een aantal ongunstige cultuurtechnische omstandigheden is echter deze agrarische functie enigszins van karakter veranderd. Steeds meer vestigden zich langs de Herenweg - en in mindere mate langs de Achterweg - kleine tuinbouwbedrijven, hetgeen gepaard is gegaan met de bouw van enkele kassen voor de meer veredelde tuinbouwgewassen en snijbloemen. Daarnaast hebben zich enkele kleine andere bedrijfjes in het gebied gevestigd.

De bijbehorende bedrijfswoningen werden in hoofdzaak langs de Herenweg gesitueerd.

Het huidige landschap wordt gekenmerkt door:

- enigszins lintachtige bebouwing langs de Herenweg en Achterweg, bestaande uit woningen en bedrijfsgebouwen. Met name langs de Herenweg - die dichter is bebouwd dan de Achterweg - staan enkele grote warenhuizen (kassen).
- een strook rietland, gelegen direkt ten westen van het kanaal Omval-Kolhorn. Dit gebied is uit botanisch en ornitologisch oogpunt interessant en is aan te merken als natuurgebied. De oppervlakte is ca. 14 hektaren.
In het noordelijk deel van het plangebied ontbreekt deze strook rietland.
- een weidegebied gelegen oostelijk van de bebouwing langs Heren- en Achterweg tot aan de bovengenoemde rietlanden.
Direkt langs de twee genoemde wegen komen percelen voor die in gebruik zijn voor tuinbouw.
- een gebied met een gemengd karakter, weiland en bouwland, ten westen van de Herenweg.

3.2. Bestaande ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten door de Herenweg en de Achterweg. Beide wegen - noord-zuid gericht - hebben aan de noordzijde via een spoorweg-

overgang een aansluiting met Sint Pancras. Aan de zuidzijde sluit de Achterweg aan op de Herenweg, welke een verbinding heeft met de bestaande stad Alkmaar via de Hoornseweg en met de Oudorpse woonkern en het wegenstramien rond Alkmaar via de Halvemaansbrug. De spoorlijn en het kanaal Omval-Kolhorn hebben momenteel geen functie voor de ontsluiting van het gebied.

3.3. Hoogteligging en bodemgesteldheid

De gegevens ten aanzien van de hoogteligging en de bodemgesteldheid van het plangebied zijn ontleend aan een ter zake door de Heidemij Nederland b.v. uitgevoerd onderzoek.

Hoogteligging

Het terrein is, wat de hoogteligging betreft, onder te verdelen in:

- een hoog gelegen gedeelte (de strandwal van Sint Pancras);
- een laag gelegen gedeelte aan weerszijden van de strandwal.

In het hoge gedeelte varieert de maaiveldhoogte van N.A.P. + 0,20 m tot N.A.P. - 0,80 m. De gemiddelde maaiveldhoogte is ca. N.A.P. - 0,60 m.

In de lage gedeeltes varieert de maaiveldhoogte van N.A.P. - 0,90 m tot N.A.P. - 1,60 m.

In de uiterste noord-oosthoek komt een gebied voor met een gemiddelde maaiveldhoogte van N.A.P. - 2,00 m.

De overgang van de strandwal naar het laaggelegen gebied vindt over een korte afstand plaats. Op ca. 25 m komen reeds hoogteverschillen voor van 0,30 à 0,40 m.

Bodemgesteldheid

Het terrein is, voor wat de profielopbouw betreft onder te verdelen in:

- strandwalgronden;
- zeekleigronden;
- veengronden.

De strandwal komt in het midden van het gebied voor. Het maaiveld ligt hier hoog ten opzichte van het omliggende terrein.

Op deze strandwal is - noordelijk van het plangebied - de bebouwing van Sint Pancras gesitueerd. Kenmerk voor een strandwal is de zandige profielopbouw. Ten oosten hiervan is op het strandvlaktezand, veen tot ontwikkeling gekomen.

Tussen het zand en het veen komt vrijwel overal een dunne kleilaag voor. Op het veen is een kleilaag afgezet. Tijdens de afzetting is dit gebied overstoven met zand van de strandwal. Hierdoor worden sterk zandige kleilagen en plaatselijk zandige veenlagen aangetroffen.

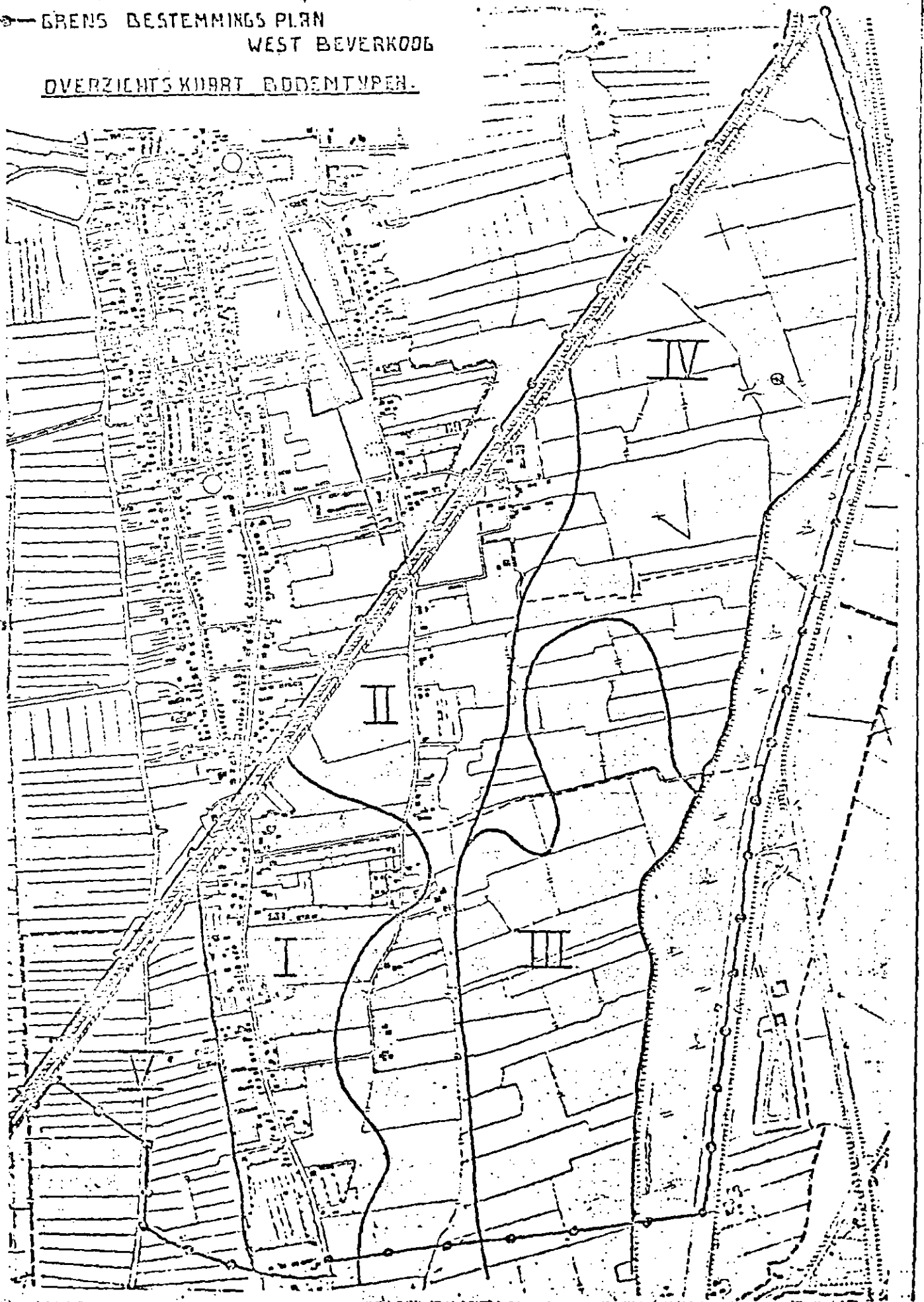
Ten westen van de strandwal is op het strandvlaktezand klei afgezet. Slechts plaatselijk is nog veen of venig materiaal aangetroffen dat daar is ontstaan en niet is geërodeerd.

Er kunnen vijf bodemtypen worden onderscheiden (zie kaartje op pag. 7).

Als criteria hiervoor gelden het al of niet voorkomen van een goede draagkrachtige laag in de bovenste meter en het voorkomen van veen.

Zie voor een beschrijving van deze bodemtypen bijlage nr. 1.

— GREN'S BESTEMMING'S PLAN
WEST BEVERKODD
OVERZICHTS KUART BODENTYPEN.



3.4. Waterhuishouding

Het bestemmingsplan Westbeverkoog ligt in de polder Westbeverkoog voor zover het de gronden ten oosten van de Herenweg betreft; het gebied ten westen van deze weg behoort tot de polder Vroonermeer.

Beide polders zijn onderdelen van de polder Geestmerambacht.

Volgens het Jaarboek voor de provincie Noordholland 1973 is in de polder Westbeverkoog het polderpeil N.A.P. - 1,85 en in de Vroonermeer N.A.P. - 1,72 meter.

Aan de oostzijde van de Herenweg en de Achterweg wordt in het hoger gelegen gebied door middel van dammen, een peil in stand gehouden van + N.A.P. - 1,20 m.

Ten westen van de Herenweg en tussen de Herenweg en de Achterweg wordt een peil van ca. N.A.P. - 1,50 m aangehouden. In de noord-oosthoek wordt door een onderbemaling een peil van N.A.P. - 2,20 m gehandhaafd.

De afwatering van het gebied vindt plaats via sloten in noordelijke richting op de Polder Geestmerambacht.

De bemaling van de Polder Geestmerambacht, waarvan het polderpeil tengevolge van de ruilverkaveling N.A.P. - 2,70 m bedraagt, wordt verzorgd door een nieuw gemaal nabij Koedijk. Het peilverschil tussen het onderhavige gebied en de rest van de Polder Geestmerambacht wordt in stand gehouden door stuwen.

De detailontwatering van het gebied wordt verzorgd door perceelssloten en plaatselijk door greppels.

In het hoog gelegen gedeelte zijn grondwaterstanden gemeten tussen 0,30 m en 0,60 m onder het maaiveld.

In het laag gelegen gedeelte was de grondwaterstand 0,10 m à 0,60 m beneden het maaiveld.

Uit de hydromorfe kenmerken - roest - en reductievlekken - kan de fluctuatie van het grondwater worden afgeleid.

Gedurende natte perioden kan in de lage delen het grondwater stijgen tot het maaiveld of enkele decimeters eronder, terwijl in de hoge gedeelten het grondwater kan stijgen tot 0,10 à 0,50 m onder het maaiveld. Gedurende droge perioden zakt het grondwater tot 0,50 à 0,90 m en 0,80 à 1,00 m voor respectievelijk de lage en hoge terreingedeelten.

3.5. Bevolking, activiteiten en voorzieningen

Bevolking:

Per 1 november 1974 waren in het plangebied 300 inwoners woonachtig.

De structuur van de bevolking vertoont - in vergelijking met geheel Alkmaar - kenmerken van een niet-stedelijke bevolking.

Dit blijkt onder meer uit:

1. het verhoudingsgewijs hoge percentage in gezinsverband levende personen (plangebied Westbeverkoog 95%, gemeente Alkmaar 88%).
Het aandeel alleenstaanden dan wel niet in gezinsverband levende personen is dus lager in het plangebied (5%) dan in geheel Alkmaar (12%).
2. de gezinnen in het plangebied zijn gemiddeld groter (3,9 personen) dan voor geheel Alkmaar kan worden waargenomen (3,4 personen).

Aktiviteiten:

In de paragraaf "Historie en landschap" is reeds globaal vermeld welke economische activiteiten in het plangebied worden uitgeoefend.

De agrarische sektor is qua aantal bedrijven en oppervlaktegebruik verreweg het belangrijkste. Hieronder vallen:

- enkele veehouderijen met weidegronden
- tuinbouwbedrijven al dan niet met teelt onder glas
- akkerbouwbedrijven
- bloementeeltbedrijven met glasteelt
- een pluimveebedrijf (in de Voorschriften begrepen onder "veredelingsbedrijf")

Het bestand aan overige bedrijven is niet omvangrijk. De meest opvallende zijn:

- een autohandel
- een aannemerij in grondwerken
- een horecabedrijf
- een konstruktiebedrijf.

Voorzieningen:

In het plangebied bevinden zich geen maatschappelijke of sociaal-culturele accommodaties. Ook detailhandelsbedrijven komen er niet voor.

Voor dergelijke voorzieningen is de bevolking aangewezen op Sint Pancras - waarmee het plangebied qua karakter en maatschappelijke contacten sterke relaties heeft - op de woonkern Oudorp, en op Alkmaar zelf.

4. Doelstellingen.

4.1. Algemeen

In het eerste hoofdstuk is ingegaan op de noodzaak van een actief werkgelegenheidsbeleid door het aspect "werken" te plaatsen in het kader van een uit planologische en maatschappelijke overwegingen wenselijke harmonieuze opbouw van Alkmaar en haar regio.

Daarna is in de inventarisatie de huidige toestand van het plangebied belicht, zodat het nu zaak is verder in te gaan op de problematiek van de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied.

De hoofddoelstelling voor dit gebied laat zich als volgt formuleren: "enerzijds het geschikt maken van een deel van het gebied voor bedrijfsvestigingen, anderzijds het waarborgen van een geleidelijke ontwikkeling van de menging van wonen en werken in de agrarische sektor in dat deel van het plan, waar zich tot heden deze ontwikkeling heeft gemanifesteerd".

Echter in het kader van het totale beleid is dit hoofddoel nader uit te splitsen, terwijl ook de specifieke inhoud van het betrokken gebied uitnodigt tot detaillering.

De doelstellingen zijn:

1. met betrekking tot de functie wonen.

- a. het handhaven van de woongelegenheid bij de kleinschalige agrarische bedrijven;
- b. het instandhouden van de bestaande woonomgeving.

2. met betrekking tot de functie werken.

- a. het zo weinig mogelijk aantasten van de bestaanszekerheid van reeds aanwezige agrarische bedrijven, met name in het niet primair voor bedrijfsvestiging bestemde gedeelte;

- b. het bevorderen van goede vestigingsvoorwaarden voor het nieuwe bedrijfengebied;
- c. het bevorderen van vestiging van naar sektor gevarieerde bedrijven die hoogwaardig van kwaliteit zijn;
- d. het zo weinig mogelijk aantasten van de kwaliteiten van bodem, water en lucht.

3. met betrekking tot het milieu en de recreatie.

- a. het zo veel mogelijk behouden van de bestaande elementen die dit uit rekreatief, landschappelijk en/of natuurwetenschappelijk opzicht waard zijn;
- b. het voorkomen van aantasting van het milieu door de te vestigen bedrijven.

4. met betrekking tot de ontsluiting.

- a. verbetering van de ontsluiting van het plangebied voor de categorieën voetgangers, fietsers/bromfietsers, autoverkeer, waaronder openbaar vervoer;
- b. handhaving van de bestaande bereikbaarheid van het plangebied via het kanaal Omval-Kolhorn;
- c. het open houden van de mogelijkheid tot railvervoer in een gedeelte van het voor bedrijfsvestigingen te bestemmen plandeel.

4.2. Nadere uitwerking van enkele doelstellingen

Met inachtneming van het gestelde in hoofdstuk 3 "Inventarisatie" kan aan enkele van de onder 4.1 genoemde doelstellingen een nadere uitwerking worden gegeven. Deze uitwerking is niet uitputtend. Getracht is enerzijds enkele voor het algemene ruimtelijke beeld saillante zaken te signaleren en anderzijds enkele punten van mogelijke disharmonie (milieu) aan de orde te stellen. Verdere uitwerking zal volgen in de betreffende hoofdstukken.

doelstelling 1: behoud van de bestaande elementen die dit uit maatschappelijk oogpunt waard zijn.

dit impliceert:

1. handhaving en zo mogelijk beperkte uitbreiding van de agrarische woon- en bedrijfsbebouwing aan de Herenweg en de Achterweg;
2. handhaving van de bestaande woonbebouwing;
3. de aanleg van een groene afschermingsstrook tussen de bebouwing aan de Achterweg en het eigenlijke bedrijventerrein.

doelstelling 2b: het bevorderen van goede vestigingsvoorwaarden voor het nieuwe bedrijventerrein.

1. het zorg dragen voor acceptabele grondprijzen;
2. het optimaliseren van vestigingsfactoren die verband houden met het bedrijvenklimaat en het maatschappelijk klimaat (doorzichtige snelle procedures, huisvesting e.d.).

doelstelling 2c: het bevorderen van vestiging van naar sektor gevarieerde bedrijven die hoogwaardig van kwaliteit zijn.

Praktisch gezien komt dit neer op het vervullen van de hierna genoemde voorwaarden en het voeren van een actieve, en indien mogelijk ook selectieve, wervingspolitiek.

- a. de variatie in de werkgelegenheid kan worden bevorderd door:
 - het treffen van goede infrastructurale voorzieningen (w.o. de mo-

- gelijke aftakking van de spoorlijn tot in het gebied);
- het scheppen van faciliteiten voor een laad- en loswal;
- en het aanbieden van percelen van uiteenlopende oppervlakten.

- b. variatie per sektor en hoogwaardigheid van de bedrijven zijn belangrijke aspecten van het beleid. In het kader van het scheppen van werkgelegenheid, nodig voor een evenwichtige ontwikkeling van Alkmaar, moet worden getracht een zo groot mogelijk aantal arbeidsplaatsen in het gebied onder te brengen. Variatie per sektor is vooral van belang ter voorkoming van een eenzijdig opgebouwde beroepsbevolking, terwijl hoogwaardigheid noodzakelijk is ter behoeding van de continuïteit van het aantal arbeidsplaatsen.

doelstelling 3a: het zo veel mogelijk behouden van de bestaande elementen die dit uit rekreatief, landschappelijk en/of natuurwetenschappelijk opzicht waard zijn.

- a. handhaving van de als natuurgebied aan te merken, direkt ten westen van het kanaal Omval-Kolhorn gelegen, rietvelden;
- b. de aanleg van een strook openbaar groen en water ter bescherming van het als natuurgebied aan te merken terrein ten opzichte van het bedrijventerrein;
- c. het handhaven van het huidige eigen karakter van de Herenweg en de Achterweg.

doelstelling 3b: het voorkomen van aantasting van het milieu door te vestigen bedrijven.

- a. het stellen van voorwaarden ten aanzien van de verontreiniging van lucht (w.o. stank), bodem en water, en ten aanzien van geluidsoverlast;
- b. aandacht voor de visuele verontreiniging van het gebied, hetgeen voorkomen dan wel verbeterd kan worden door op het uiterlijk van de bedrijven toe te zien en bepaalde eisen te stellen aan de bouwhoogten, de bebouwingsdichtheid en de wijze van opslag;
- d. de aanleg van een groene afschermingsstrook tussen het agrarisch gebied en het bedrijventerrein alsmede aan de noordzijde van dit terrein om van visuele hinder vanuit de woonbebouwing van Sint Pancras te voorkomen.

5. Uitwerking van de doelstellingen betreffende het wonen.

Het huidige samenlevingsverband in het plangebied - dat zich manifesteert langs de Herenweg en de Achterweg - is te omschrijven als een niet-stedelijke buurtgemeenschap die zich zeer geleidelijk heeft kunnen ontwikkelen.

De resultaten van dit geleidelijke proces zijn:

- een duidelijk niet-stedelijk opgebouwde bevolking;
- het samengaan van wonen en - voornamelijk agrarisch gerichte - bedrijfsuitoefening;
- als gevolg hiervan een mengeling van woningen (w.o. bedrijfswoningen) en bedrijfsgebouwen;
- een open bebouwing, welke langs de westkant van de Herenweg beduidend dichter is dan aan de oostkant en langs de Achterweg.

Deze vier punten geven het plandeel een geheel eigen karakter, zowel in maatschappelijk als in stedenbouwkundig/architectonisch opzicht. Dit geheel heeft een dusdanige waarde, dat het niet wenselijk wordt geacht dit eigen karakter aan te tasten.

In de doelstellingen met betrekking tot het wonen, wordt dan ook voorge-

staan een behoud van de thans aanwezige structuur langs de bestaande wegen.

In het ter zake met de bewoners c.q. belanghebbenden gevoerde overleg bleek men zich met deze opzet te kunnen verenigen.

In afwijking van de richtlijnen van het streekplan Noord-Kennemerland van 1962, voorziet het plan dan ook niet in de ontwikkeling van een dorpsbebouwing tussen de Herenweg en de Achterweg, daar dit in te grote mate het huidige beeld zou veranderen.

Het plan sluit in dit opzicht dan ook meer aan bij de eerder geformuleerde doelstellingen. Door middel van de in artikel 9 opgenomen uitwerkingsbevoegdheid zal het vorenstaande nader moeten worden geconcretiseerd, waarbij overleg zal worden gepleegd met die instanties, welke geacht kunnen worden op agrarisch gebied een specifieke deskundigheid te bezitten.

De voorgestane ontwikkeling betekent, dat het aantal inwoners in het plangebied niet sterk kan toenemen.

Het bevolkingsaantal zal te gering blijven om op zich voldoende draagvlak te betekenen voor enigerlei voorzieningen. Het is dan ook niet de bedoeling in het plangebied scholen, winkels of sociaal-medische, culturele en recreatieve voorzieningen te realiseren.

Evenals thans het geval is zullen de bewoners hiervoor aangewezen blijven op andere delen van Alkmaar en op Sint Pancras.

6. Uitwerking van de doelstellingen betreffende het werken.

6.1. Algemeen

Met betrekking tot de functie werken kunnen in het plangebied 3 gebieden worden onderscheiden.

- het gebied met de bestemming agrarische doeleinden, op de plankaart aangeduid met A1;
- het gebied met de bestemming agrarische doeleinden op de plankaart aangeduid met A2;
- het gebied bestemd voor bedrijfsvestiging.

Dit onderscheid komt voort uit de gedachte voor elk gebied het begrip werken op een andere wijze ruimtelijk te interpreteren, hetgeen voortvloeit uit de verschillen die in de huidige situatie zijn waar te nemen en uit de richtlijnen die het streekplan Noord-Kennemerland aangeeft ten aanzien van het bedrijventerrein.

6.2. Het gebied met de bestemming agrarische doeleinden (A1)

Zoals in het hoofdstuk 5 reeds is weergegeven, is het de bedoeling in dit gebied het huidige beeld ook voor de toekomst te behouden.

De omvang van de bedrijfsbebouwing dient in overeenstemming te zijn met de grootte van de bedrijven ter plaatse, teneinde te voorkomen dat de openheid in de bebouwing verloren gaat. Dit is bijvoorbeeld te bereiken door bij de nadere uitwerking van het plan een maximumbebouwing van het te bebouwen deel vast te stellen van het grondoppervlakte per bedrijf ter plaatse.

In afwijking van het streekplan Noord-Kennemerland voorziet het plan niet in de ontwikkeling van dorpsbebouwing in dit gebied. De redenen hiervoor zijn reeds in het hoofdstuk 5 weergegeven. Het is de bedoeling dat dit gedeelte agrarisch gebied blijft en zo veel mogelijk het bestaande open karakter behouden blijft.

6.3. Het agrarisch gebied (A2)

Voor dit gebied geldt - geheel conform het streekplan - een agrarische bestemming, waarbij gestreefd wordt naar een zo open mogelijk ruimtelijk beeld in overeenstemming met de bestaande toestand.

6.4. Het gebied met de bestemming bedrijventerrein, c.q. loswal

Het bestemmen van dit gebied tot bedrijventerrein komt overeen met het streekplan Noord-Kennemerland.

Er zijn echter enige afwijkingen te signaleren.

In de loop van de tijd is het duidelijk geworden dat de in het streekplan beoogde omlegging van het Noordhollands kanaal niet zal worden uitgevoerd. Bovendien is gebleken dat een zg. "nat industrieterrein" op die plaats niet in een behoefte voorziet.

Bij het planontwerp is dan ook als uitgangspunt gehanteerd, dat het gebied voor bedrijfsvestiging niet in z'n totaliteit aan het kanaal Omval-Kolhorn dient te worden gesitueerd zoals in het streekplan staat aangegeven, te meer daar dit het verlies van de als natuurgebied aan te merken rietvelden zou betekenen.

Het ongemoeid laten van de rietlanden maakte het wel wenselijk elders in het plangebied compensatie te zoeken voor het ontstane verlies aan oppervlakte ten behoeve van bedrijfsvestiging.

In verband hiermee beoogt het plan de bedoelde compensatie te vinden door het laten vervallen van de in het streekplan opgenomen recreatiestrook van ca. 200 meter breed die van noord naar zuid midden door het plangebied was gepland ten behoeve van de bewoners van de te ontwikkelen dorpsbebouwing tussen de Herenweg en de Achterweg. Met het achterwege laten van deze dorpsontwikkeling verliest namelijk ook de recreatiestrook zijn gebruiksfunctie.

De betekenis van de strook als afscherming ten opzichte van de bedrijfsbebouwing wordt in het plan overgenomen door geprojecteerde groenpartijen.

Aangezien het voor "bedrijven I" bestemde gebied in eerste instantie voldoende wordt geacht om aan de directe behoefte aan bedrijventerrein te voldoen, is het voor "bedrijven II" bestemde gebied niet gedetailleerd doch wordt in artikel 7 aan burgemeester en wethouders de opdracht verleend om dit nader uit te werken.

Op deze wijze wordt tevens beoogd te bereiken dat dit gedeelte van het bedrijventerrein kan worden ingericht op een wijze die is afgestemd op de dan bestaande behoefte, waarbij vooral het oog is gericht op groot-schalige bedrijven. Dit geldt eveneens ten aanzien van het gebied dat is aangewezen voor "bedrijventerrein met opslag en eventueel een loswal" dat in de noordoosthoek van het plan is gesitueerd, alwaar zich ter plaatse langs het kanaal geen rietbos bevindt.

6.5. Het karakter van de bedrijvigheid

Het is aanbevelenswaardig te streven naar vestiging van bedrijven die:

- a. arbeidsintensief zijn; omdat dit een goede zaak zou zijn in het kader van de uitgroei van Alkmaar;
- b. hoogwaardig van kwaliteit zijn;
- c. afkomstig zijn uit de randstad; omdat dit én de huisvestings- en arbeidsmarktproblematiek in de randstad verlicht, én voor de overloopfunctie van Alkmaar bevorderlijk is;

d. afkomstig zijn uit het oostelijk stadsdeel, aangezien dit bevorderlijk is voor de ontwikkeling van de voor dit stadsdeel wenselijk geachte ontwikkeling. Tevens wordt hiermee voorkomen dat de uit het oostelijk stadsdeel vertrekkende bedrijven zich buiten de gemeente, dan wel de regio gaan vestigen;

e. geen milieu-overlast bezorgen.

Ten aanzien van de bedrijfstypen wordt gedacht aan de volgende sectoren:

1. lichte industrie; bijvoorbeeld de fabricage van elektrische en huishoudelijke apparaten, plastic- en houtverwerkingsbedrijven, metaalwarenfabrieken e.d.;
2. verzorgende industrie; bijvoorbeeld drukkerijen, bakkersbedrijven, filmlaboratoria, wasserijen, autoplaatwerkerijen e.d.;
3. groothandel en eventueel die vormen van detailhandel waarvan kan worden gesteld dat de aard hiervan in de binnenstad of in andere winkelconcentraties niet gewenst of uit een oogpunt van milieu-eisen niet aanvaardbaar is.

De structuurnota Alkmaar 1974 vermeldt over deze aangelegenheid op blz. 28:

"Bij het te realiseren patroon van concentratiepunten van centra wordt uitgegaan van een organisch opgebouwde stad met een functionele hiërarchie van stadscentrum, stadsdeel-, wijk- en buurtcentra. Hierdoor wordt bereikt dat op alle voorzieningenniveau's een goed funktionerend pakket van voorzieningen aanwezig zal zijn."

en op blz. 31:

"In het algemeen kan nog worden gesteld dat versnippering van het winkelbestand zoveel mogelijk dient te worden voorkomen, zowel de consument als de ondernemer is hiermede gebaat. Ten aanzien van de nieuwere, grootschalige vormen van detailhandel als cash and carry, discounthouses, super-stores etc. wordt dan ook gesteld dat deze als afzonderlijke vestiging niet zullen mogen voorkomen, maar alleen zullen worden getolereerd als duidelijk is aangetoond dat deze kunnen worden geïntegreerd in bestaande of nieuw te realiseren centra, waarbij uiteraard de geplande hiërarchie van concentratiepunten van functies niet in gevaar mag komen.

Ook zal rekening gehouden moeten worden met het sterk verkeersaan-trekkend karakter van deze nieuwe distributievormen enerzijds en met de architectonische grootschaligheid anderzijds.

Beide verdragen zich nauwelijks met het essentiële gezelligheids-aspekt van de binnen de concentratiepunten van functies aanwezige buitenruimte, als er geen stringente voorwaarden worden gesteld ten aanzien van parkeren en/of parkeeraccommodaties enerzijds en ten aanzien van het architectonisch ontwerp anderzijds."

Aangezien het bedrijventerrein Westbeverkoog niet behoort tot de in de structuurnota bedoelde centra komt het in deze nota ontwikkelde uitgangspunt er op neer dat in beginsel op het bedrijventerrein Westbeverkoog geen winkelvestiging zal worden toegestaan.

Als uitzondering zou kunnen worden toegelaten een vestiging die zich naar aard en omvang niet laat inpassen in een van de nieuwe of bestaande centra van hogere of lagere orde. Daarbij zullen dergelijke vestigingen niet verstorend mogen werken op de bestaande of nog te ontwikkelen centra. Hierbij kan als op het bedrijventerrein Westbeverkoog toelaatbare vestigingen worden gedacht aan detailhandelszaken in auto's en auto-onderdelen (incl. accessoires), caravans, boten, camping- en watersportartikelen, bouwmaterialen en houtwaren.

Ten einde de vestigingsmogelijkheid van genoemde detailhandelsbedrijven te beperken tot de bedrijven die wegens grootschaligheid in de winkelcentra minder goed passen, wordt een bedrijfsvloeroppervlakte van tenminste netto 1.000 m² als eis gesteld.

Wat betreft de cash- and carryzaken, disconthouses en supermarkten dient te worden overwogen dat deze in hoofdzaak gericht zijn op de verkoop van voedings- en genotsmiddelen en daarmee in dagelijkse levensbehoeften voorziet. Dit soort artikelen worden frequent gekocht en het is wenselijk dat deze in de directe woonomgeving betrokken kunnen worden. Daarom is het enerzijds van belang in bestaande buurtcentra de bestaansmogelijkheden van de in die branches gevestigde bedrijven niet te ondergraven en anderzijds de noodzakelijke realisering van centra in nieuwe wijken niet te verstoren.

Voor wat het bedrijventerrein Westbeverkoog betreft, is voor de vestiging van detailhandelszaken voor dagelijkse levensbehoeften in Alkmaar-Noord een verstoring van de gewenste vlotte realisering van de nodige winkelcentra te verwachten. In verband daarmee worden dergelijke vestigingen op dit bedrijventerrein ongewenst geacht en derhalve niet toegestaan.

Het zelfde geldt in feite voor de superstores, die weliswaar een assortiment hebben met minder dan de helft van de artikelen in de voedings- en genotsmiddelensektor, maar toch door hun grote omvang een zelfde betekenis hebben in genoemde sektor als de cash- and carryzaken, disconthouses en supermarkten.

4. opslag; (magazijnen);

5. expeditie.

Deze opsomming heeft niet de bedoeling uitputtend te zijn en geeft slechts aan in welke richting de gedachten gaan.

6.6. Gebiedsindeling

Het plan geeft - analoog aan de gedachte dat door het aanbieden van qua oppervlakte uiteenlopende percelen de variatie kan worden bevorderd - de volgende indicaties met betrekking tot de te ontwikkelen bedrijventerreinen:

- a. werkgebieden met mogelijkheden voor kleine bedrijven op ondiepe percelen;
- b. werkgebieden voor grotere bedrijven op diepe percelen;
- c. een werkgebied aansluitend aan een mogelijke laad- en loswal, gesitueerd in het noorden van het bedrijvengebied ten behoeve van hoofdzakelijk op vervoer te water gerichte bedrijven.

7. Nadere uitwerkingen van de doelstellingen betreffende de infrastructuur.

7.1. Algemeen

Voor het plangebied Westbeverkoog - en voor het daarin te ontwikkelen bedrijventerrein in het bijzonder - zijn de volgende doelstellingen ten aanzien van de verkeers- en vervoersvoorzieningen te formuleren:

1. ter bevordering van het concurrentievermogen van het bedrijventerrein met andere terreinen in de omgeving en in de noordvleugel van de randstad, dient de ligging aan infrastructurale elementen uitstekend te zijn, zodat snelle en goede verbindingen met de randstad en het

achterland tot stand komen via het landelijk hoofdwegennet;

2. goede verbindingen tussen de in het plangebied te ontwikkelen werkgelegenheid en de woongebieden van de beroepsbevolking zijn noodzakelijk. Het gebied moet daarom goed bereikbaar zijn voor o.m. de bewoners van Alkmaar-Noord;
3. het centrum van Alkmaar dient eveneens goed bereikbaar te zijn vanuit het plangebied;
4. de wegen in het plangebied zullen aansluiting moeten geven op het landelijk net van secundaire wegen.

Uit de doelstellingen betreffende het wonen, werken en recreëren zijn tevens een aantal doelstellingen voor de infrastructuur te destilleren:

5. parkeren zo veel mogelijk op eigen bedrijventerrein; eventueel geconcentreerde opslag bij een loswal in het noorden van het gebied Westbeverkoog;
6. goede voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer; waaronder bereikbaarheid station Alkmaar-Noord.

7.2. Infrastrukturele aspecten

Aan de hand van de eerder genoemde doelstellingen zijn diverse infrastrukturele aspecten voor het plangebied gezien.

A. wegen ten behoeve van het autovrachtverkeer.

Ten behoeve van het autoverkeer zijn de volgende wegen in het plangebied geprojecteerd:

1. tracé no. 1. de basisontsluitingsweg op het bedrijvengebied, die in het zuiden aansluiting geeft op de Nollenweg en door het plangebied naar het noorden loopt tot aan de geplande loswal.
2. tracé no. 2. aan te leggen in het verlengde van de westtangent van de gemeente Langedijk, welke in het noorden van het plangebied aansluit op tracé no. 1.
3. een aantal wegen in het bedrijvengebied die aansluiting hebben op de basisontsluitingsweg, ten behoeve van de directe bereikbaarheid van de uit te geven bedrijfsterreinen.
Op het kaartje zijn ze niet gedetailleerd weergegeven.

B. verbindingen voor het fiets- en bromfietsverkeer, alsmede voor voetgangers.

Met het oog op de ontwikkeling van het op korte afstand van de Westbeverkoog gelegen Alkmaar-Noord, is aan te nemen dat vanuit het plangebied een woon-werkrelatie zal ontstaan met Alkmaar-Noord, waarbij veelvuldig van fiets en bromfiets gebruik zal worden gemaakt. Om deze reden is in het plan vanuit het bedrijventerrein een nieuwe verbinding met Alkmaar-Noord via de Herenweg opgenomen terwijl ook een directe verbinding met het station Alkmaar-Noord is opgenomen. Een en ander ook ten behoeve van de bewoners van het plangebied en de inwoners van Sint Pancras.

C. parkeren.

Hoewel op het bedrijventerrein in principe op eigen terrein dient te worden geparkeerd, wordt indien in incidentele gevallen de behoefte daaraan kan worden aangetoond, de aanleg van een parkeerhaven vóór het eigen ter-

rein aan de openbare weg niet uitgesloten.

D. verbinding over water.

Het plangebied Westbeverkoog zou bij een terugbrengen van het huidige profiel van het kanaal Alkmaar-Kolhorn tot het profiel ten tijde van aanleg voor schepen tot ca. 1350 ton (het zgn. Europaschip) bereikbaar zijn. Door de rietvelden, de bestaande doorvaarthoogte van 4.40 m van de zogenaamde Kippebrug die ten zuiden van het plangebied is gelegen en de doorvaarthoogte van andere bruggen over dit kanaal ten noorden van het plangebied worden ten aanzien van de bereikbaarheid verdere beperkingen opgelegd.

Met inachtneming hiervan zou de aan de noord-oostzijde van het plan ge-projecteerde los- en laadplaats, waarop hef-, los- en omslagapparaatuur is toegestaan, kunnen functioneren.

E. voetgangers.

In het oude woongebied zullen, waar dit mogelijk en wenselijk is, langs de wegen voorzieningen voor voetgangers worden getroffen.

F. openbaar vervoer.

In dit stadium wordt verondersteld, dat de geplande ontwikkelingen in het plangebied Westbeverkoog niet behoeven te leiden tot herziening van de bestaande routes van het openbaar vervoer in het gebied, of tot een wijziging in de frequenties.

Bij aanleg van de stationshalte Alkmaar-Noord zal de situatie ten aanzien van het openbaar vervoer in overleg met de daarbij betrokken instanties opnieuw worden bezien.

8. Recreatie en milieu.

8.1. Recreatie

In de Westbeverkoog bevindt zich een uit botanisch en ornithologisch oogpunt interessant gebied. Dit zijn de rietlanden langs de ringvaart naar Kolhorn. De rietlanden zijn aan te merken als stiltegebieden. Sportvisserij aan de oever van de ringvaart is wellicht mogelijk als dat vanuit de boot gebeurt, aanmeren en betreden van de rietlanden is niet toegestaan.

Verder voorziet het plan in de aanleg van brede groenstroken waarin mogelijk is wandel- en fietspaden aan te leggen die ook een recreatieve functie zullen vervullen.

8.2. Milieu

Waar in het navolgende aspecten worden genoemd t.a.v. de te vestigen bedrijven geldt dit onverminderd ook de reeds aanwezige bedrijven in het plangebied. Het streven dient er op gericht te zijn dat deze zich geleidelijk bij de nieuwe verplichtingen aanpassen. Beoogd wordt om alleen die bedrijven aan te trekken die voor dit gebied uit een oogpunt van hinder geen storende elementen zullen vormen.

Het voorkomen van visueel storende elementen zowel vanuit het oosten van de rietlanden als vanuit de woonbebouwing langs de Herenweg en de Achterweg, kan allereerst voorkomen worden door beperking van de bouwhoogte. Onvermijdelijk is echter dat de bebouwingen boven de rietlanden zullen uitsteken, waarbij er op moet worden gewezen dat in een strook ter diepte van 50 m, gerekend vanuit de grens van het natuurgebied, geen hogere bebouwing dan 10 m zal zijn toegestaan. Het lijkt acceptabel dat dan aan de verschijningsvorm van de bebouwingen nadere eisen moeten worden gesteld. Tussen het industriegebied en de bebouwingen langs Herenweg en

Achterweg verdient het voorkeur een strook opgaand groen te planten. Overigens zullen verzoeken tot bedrijfsvestiging dienen te worden getoetst aan de bestaande wetgeving inzake de verontreiniging van oppervlaktewater, luchtverontreiniging etc.

Verder kan verwezen worden naar de bij de voorschriften behorende staat van inrichtingen, waarvan de vijfde categorie vanwege de daarvan te verwachten milieuhinder voor vestiging op dit bedrijventerrein is uitgesloten.

9. De toekomstige waterhuishouding.

Heidemij Nederland B.V. te Arnhem heeft voor het gebied gelegen tussen de spoorweg Alkmaar - Den Helder, het kanaal Omval - Kolhorn en de Hoornsevaart een bodemkundig-hydrologisch onderzoek verricht in opdracht van de gemeente Alkmaar. De resultaten zijn verwerkt in het rapport nr. 674/74-3, oktober 1974, over de mogelijkheden en wenselijkheden ten aanzien van:

- a. de geschiktheid van de terreinen voor verschillende bestemmingen,
- b. de ontwatering, de afwatering en de drooglegging,
- c. de methode van bouwrijpmaken.

Aan de hand van deze gegevens is door de civiel-technische afdeling van de dienst van openbare werken van Alkmaar een rapport opgesteld over de toekomstige waterhuishouding in dit gebied. Zie hiervoor bijlage nr. 2.

10. Diversen.

10.1. Straalverbindingen

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

10.2. Kabels, leidingen, e.d.

In overleg met de verschillende nutsbedrijven zal in het plangebied een tracé ten behoeve van hoofdvoedingskabels en leidingen worden bepaald.

10.3. Onteigening

Met toepassing van artikel 13, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en gelet op artikel 85 van de Onteigeningswet wordt op het als bijlage bij artikel 29 van de voorschriften als zodanig aangegeven gedeelte van het plangebied, bestemd tot "bedrijven I", "bedrijven II", "bedrijventerrein met opslag en eventueel een loswal", "openbare weg", "openbaar groen" en "openbaar water", aangewezen als onderdeel ten aanzien waarvan de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig wordt geacht.

10.4. Waterkering

De op de plankaart aangegeven waterkering en de bestemming "waterkerende dijk" zijn waterkeringen en in beheer bij de provincie Noord-Holland. De dijktafelhoogte is 1 meter + N.A.P.

Bouwen, werken en werkzaamheden binnen de als waterkerende dijk aangegeven strook mogen ingevolge de "dijkverordening" ingesteld door het bestuur der provinciale staten d.d. 1 januari 1933, slechts na overleg met de beheerder worden uitgevoerd.

10.5. Economische uitvoerbaarheid

Verwezen kan worden naar de bij het plan behorende exploitatie-opzet.

11. Fasering en realisatiemogelijkheden.

11.1. Realisatiemogelijkheden

Op korte termijn moet over bedrijfsterreinen kunnen worden beschikt, terwijl over een reeks van jaren aanbod van gronden voor bedrijfsuitoefening moet blijven bestaan.

Daar de huidige terreinen óf zijn uitgegeven, gereserveerd óf omtrent de uitgifte daarvan reeds gevorderde onderhandelingen gaande zijn, is het noodzakelijk een deel van de Westbeverkoog versneld te ontwikkelen. Een eerste deel van fase I zal op korte termijn worden gerealiseerd in het zuidelijk deel van het gebied ten noorden van de Nollenweg en ten oosten van de Herenweg. De gronden zijn reeds eigendom van

de gemeente en de toeleidingswegen kunnen - voor korte tijd - het toenemende verkeersaanbod redelijk verwerken.

Fase II moet dan voor langere termijn worden gezien: en omvat al het overige voor bedrijfsvesting bestemde gebied.

11.2. Knelpunten

11.2.1. Grondverwerving en fasering

Voor de eerste fase zijn de meeste gronden ter beschikking van de gemeente en dit gebied kan worden aangelegd vanuit het zuiden.

Met de verwerving van de resterende grond dient desnoods d.m.v. onteigening de grote spoed te worden betracht om stagnatie in de uitvoering te voorkomen.

Ook voor fase II dienen nog gronden te worden aangekocht. Als een en ander niet vlot genoeg verloopt, zal ook hier onteigend moeten worden.

11.2.2. Capaciteit rioleringen en andere civieltechnische problemen

De afvoer van vuil en hemelwater op het bedrijventerrein zal via een gescheiden stelsel plaats vinden.

Het vuilwater zal worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Alkmaar overeenkomstig de eisen gesteld door het Hoogheemraadschap van Uitwaterende Sluizen in Kennemerland en West-Friesland te Edam. Het hemelwater daarentegen zal worden afgevoerd naar de waterlopen in de polder Geestmerambacht.

Het bestaande rioolgemaal "De Nollen" aan de Herenweg nabij de Hoornsevaart is gedimensioneerd op de afvoer uit de woonbebouwing langs de Herenweg en het zuidelijk gedeelte van het bedrijventerrein ter grootte van fase 1.

Ten behoeve van de afvoer uit de woonbebouwing tussen de Herenweg en het bedrijventerrein en het noordelijk gedeelte van het bedrijventerrein ter grootte van fase 2, zal een rioolgemaal met persleiding gebouwd worden.

Bijlage 1. Volledige beschrijving van de bodemtypen in het plangebied.

Bodemtype I

- 0,00 - 0,15 à 0,25 m humeus matig fijn zand, plaatselijk venig zand, matig goed doorlatend (K=0,20 - 0,40 m/etmaal), conusweerstand 10-15 kgf/cm²;
- 0,15 à 0,25 - 1,30 à 2,00 m matig fijn zand, zeer goed doorlatend (K=1,00 - 3,00 m/etmaal) conusweerstand 20-40 kgf/cm²;
- 1,30 à 2,00 - 1,70 à 2,55 m zeer compact veen, zeer slecht doorlatend (K=0,01 m/etmaal) conusweerstand ca. 5 kgf/cm²;
- 1,70 à 2,55 - 3,00 à 4,00 m matig fijn zand, goed tot zeer goed doorlatend (K=0,80 - 2,50 m/etmaal) conusweerstand 20-150 kgf/cm².

Binnen bodemtype II is de profielopbouw zo heterogeen, dat hiervan geen juiste profielbeschrijving is te maken. Dit bodemtype vormt de overgang tussen bodemtype I en bodemtype III. Plaatselijk komt de profielopbouw meer overeen met bodemtype I, terwijl elders de profielopbouw meer overeenkomt met bodemtype III.

Bodemtype III

- 0,00 - 0,10 à 0,30 m humeuze zavel tot humeus kleiig zand 5-25% lutum, matig goed doorlatend (K=0,20 à 0,30 m/etmaal) conusweerstand 2-4 kgf/cm²;
- 0,10 à 0,30 - 0,30 à 0,80 m lichte zavel tot matig zwarte klei 12-40% lutum, slecht tot zeer slecht doorlatend (K=0,05 - 0,10 m/etmaal) conusweerstand 2-5 kgf/cm²;
- 0,30 à 0,80 - 1,50 à 1,90 m slap veen, slecht doorlatend (K=0,05 - 0,10 m/etmaal). De bovenste 0,20 m is vaak ge-oxydeerd en goed doorlatend. Conusweerstand ca. 2 kgf/cm²;
- 1,50 à 1,90 - 1,90 à 2,60 m slappe lichte klei met wortelresten, slecht doorlatend (K=0,05 m/etmaal) conusweerstand ca. 2 kgf/cm²;
- 1,90 à 2,60 - 3,00 à 5,00 m kleiig zand tot zand 0,8% lutum, goed doorlatend (K=0,70 - 1,80 m/etmaal) conusweerstand 40-120 kgf/cm².

Bodemtype IV

- 0,00 - 0,10 à 0,20 m zeer humeuze tot venige klei tot zavel en venig zand, matig goed doorlatend (K= 0,15 - 0,30 m/etmaal) conusweerstand 2-3 kgf/cm²;
- 0,10 à 0,20 - 0,30 à 0,40 m humeuze tot humusarme klei tot lichte zavel plaatselijk humus zand, matig goed doorlatend (K=0,10 - 0,30 m/etmaal) conusweerstand 1-4 kgf/cm²;

- 0,30 à 0,40 - 0,70 à 1,50 m slap veen, slecht doorlatend ($K=0,05 - 0,10$ m/etmaal) conusweerstand 1-2 kgf/cm².
De bovenste 0,20 à 0,30 m is vaak geoxydeerd en goed doorlatend;
- 0,70 à 1,50 - 0,90 à 1,60 m slappe humeuze klei tot venige klei, slecht doorlatend ($K=0,05$ m/etmaal) conusweerstand 2-4 kgf/cm²;
- 0,90 à 1,60 - 3,00 à 5,00 m kleilig zand tot zand 0-8% lutum, goed doorlatend ($K=1,00 - 2,50$ m/etmaal) conusweerstand 10-tot meer dan 100 kgf/cm².

Op de grens van dit bodemtype met bodemtype III en in de noordoosthoek komt het zand zeer ondiep voor.

Binnen bodemtype IV komen dezelfde bodemlagen voor als in bodemtype III; de veenlaag is er evenwel dunner.

De veendikte wordt in noordelijke richting geringer.

Bodemtype V

- 0,00 - 0,20 à 0,35 m humeuze lichte tot zware zavel 8-25% lutum, plaatselijk kleilig zand of klei, matig goed doorlatend ($K=0,15 - 0,25$ m/etmaal) conusweerstand 2-5 kgf/cm²;
- 0,20 à 0,35 - 0,50 à 0,75 m overwegend lichte tot matig zware klei 25-40% lutum, plaatselijk lichte zavel en kleilig zand, slecht tot matig goed doorlatend ($K=0,05 - 0,20$ m/etmaal) conusweerstand 2-10 kgf/cm²;
- 0,50 à 0,75 - 2,70 à 5,00 m kleilig zand tot zand 0-8% lutum, goed doorlatend ($K=0,70 - 2,00$ m/etmaal).
Tot ca. 1,50 m kunnen zowel lichte zavel als humeuze zandlagen voorkomen.
In het noordoostelijke gedeelte komen binnen 1,00 m plaatselijk dunne venige of veenlagen voor.

Bijlage 2. Het onderzoek naar de toekomstige waterhuishouding in het plangebied.

1. Algemeen.

Heidemaatschappij Nederland B.V. te Arnhem heeft voor het gebied, gelegen tussen de spoorweg Alkmaar - Den Helder, het kanaal Alkmaar - Kolhorn en de Hoornsevaart een bodemkundig-hydrologisch onderzoek verricht in opdracht van de gemeente Alkmaar. De resultaten zijn verwerkt in het rapport nr. 674/74-3, gedateerd oktober 1974, over de mogelijkheden en wenselijkheden ten aanzien van:

- a. de geschiktheid van de terreinen voor verschillende bestemmingen;
- b. de ontwatering, de afwatering en de drooglegging;
- c. methode van bouwrijpmaken.

2. Indeling plangebied op grond van de natuurlijke gesteldheid.

Op grond van de natuurlijke gesteldheid kan het gebied op de volgende wijze worden ingedeeld.

- A. Het gebied ten westen van de Herenweg.
- B. Het gebied tussen de Herenweg en de geprojecteerde ontsluitingsweg van de Westbeverkoog.
- C. Het gebied tussen de geprojecteerde ontsluitingsweg en de Oosterdijk.
- D. Het gebied tussen de Oosterdijk en het kanaal Alkmaar - Kolhorn.

Zie kaartje blz. 25.

3. Uitwerking plangebied.

A. Het gebied ten westen van de Herenweg.

Dit is het gebied met de in hoofdzaak te handhaven agrarische bestemming.

De waterhuishouding zal moeten worden aangepast aan de nieuwe situatie die ontstaat na de uitvoering van de ruilverkaveling en de aanleg van de verbindingsweg S3-S7 (Nollenweg). De openwaterpeilen in dit gebied blijven ongewijzigd, dus 1,50 m - N.A.P., voor het gedeelte nabij het kruispunt verbindingsweg S3-S7 en de Herenweg openwaterpeil van 1,20 m - N.A.P. en voor het gedeelte ten westen van de Veertsloot 1,72 m - N.A.P.

B. Het gebied tussen de Herenweg en de geprojecteerde ontsluitingsweg van de Westbeverkoog.

Dit is het gebied met de in hoofdzaak te handhaven agrarische bestemming.

Een wijziging van de openwaterpeilen in dit gebied (1,50 m - N.A.P. tussen de Achterweg en de Herenweg ter weerszijden van het Bleekerslaantje en 1,20 m - N.A.P. in het overige gedeelte van het beschouwde gebied) is ongewenst, gezien de consequenties die verlaging van het openwaterpeil en daarmee het grondwaterniveau zal hebben voor de te handhaven bebouwing en tuinderijen. Deze consequenties zijn o.a.:

- a. schade aan fundering die kan leiden tot scheurvorming in de gebouwen;
- b. gezien de zandige textuur van de bodem ter plaatse zijn de gronden droogte-gevoelig waardoor de opbrengst van de gewassen zal dalen

bij verlaging van het grondwaterpeil.

Een en ander leidt tot het handhaven van de bestaande "hoogwatersloot" met een openwaterpeil van 1,20 m - N.A.P., tussen de Achterwegbebouwing en de ontsluitingsweg, weliswaar aangepast aan de nieuwe situatie. Voor het gebied tussen de Herenweg en de Achterweg zal de waterhuishouding zo nodig aangepast moeten worden aan de verdere uitwerking van dit plangedeelte. Met name zal zorg moeten worden gedragen voor voldoende waterberging en waterversing.

C. Het gebied tussen de geprojecteerde ontsluitingsweg en de Oosterdijk.

Dit is het gebied bestemd voor bedrijvenvestiging. Gelet op het aanwezige openwaterpeil en de hoogteligging van het bestaande maaiveld moet gesteld worden dat dit gebied niet de voor bedrijventerrein noodzakelijk geachte drooglegging bezit. Onder drooglegging wordt verstaan het hoogteverschil tussen het openwaterpeil en de aanleghoogte van het terrein, hetgeen voor dit bedrijventerrein overeenkomt met de kruin van de weg. Teneinde te komen tot een vereiste drooglegging is het noodzakelijk dat de minimaal gewenste drooglegging wordt bepaald. Uitgaande van de ervaring opgedaan bij de reeds gerealiseerde bestemmingsplannen is de minimale drooglegging vastgesteld op 1,30 m. Om aan deze drooglegging te kunnen voldoen zijn een tweetal reële oplossingen mogelijk:

- a. ophogen met handhaving van het bestaande openwaterpeil van 1,85 m - N.A.P.;
- b. ophogen in combinatie met verlaging van het openwaterpeil.

In het volgende zullen beide oplossingen worden beschouwd.

- a. Ophogen met handhaving van bestaande openwaterpeil van 1,85 m - N.A.P.

Aanleghoogte:

Gezien de gemiddelde hoogte van het huidige maaiveld (1,60 m - N.A.P.) en de te verwachten zetting onder invloed van het ophoogmateriaal (zand) zal de ophoging + 1,30 m moeten bedragen teneinde een blijvende aanleghoogte van 0,55 m - N.A.P. te verkrijgen. Gezien de dikte van de laag ophoogzand wordt dan een terrein verkregen met goede draagkracht en ontwateringsmogelijkheden. Ter verkrijging van zettingsvrije wegen en hoofdriolen zullen de eventueel hieronder aanwezige minder draagkrachtige lagen door zand vervangen worden.

Waterhuishouding:

Om de invloed van het "hoogwatergebied" ten westen van de ontsluitingsweg op de drooglegging van het bedrijventerrein zo veel mogelijk te beperken moet direct ten oosten van deze ontsluitingsweg een kwelsloot geprojecteerd worden. De bestaande kwelsloot langs de Oosterdijk moet gehandhaafd blijven. De afmetingen van bovengenoemde sloten zullen aangepast moeten worden aan de vereiste afvoerkapaciteit en waterberging. De bestemmingswijziging van grasland in bedrijventerrein brengt een verandering met zich mee van de oppervlaktestructuur. Een bedrijventerrein bezit namelijk een relatief hoog percentage "harde" oppervlakken (daken, straten, etc.), als gevolg waarvan de neerslag die daarop valt snel tot afvoer komt naar het aanwezige open water, in verband met de eis dat een gescheiden rioleringsstelsel toegepast moet worden.

Om te voorkomen dat de polder Geestmerambacht als gevolg van de

snelle afvoer van de neerslag van dit bedrijventerrein wateroverlast zal ondervinden zal na gereedkomen van het gehele bedrijventerrein een regelbare debietstuw moeten worden geplaatst in de hoofdafvoertocht ter hoogte van de duiker onder de spoorlijn Alkmaar - Den Helder. De afvoer van deze debietstuw zal niet groter mogen zijn dan de toelaatbare landbouwkundige afvoer van 10 m³/ha.min.

Fasering:

In principe zal men na het aanleggen van een ontsluitingsweg op iedere plaats binnen het beschouwde gebied met het bouwrijpmaken beginnen. Gezien de gecreëerde overcapaciteit van het rioolgemaal "De Nollen" aan de Herenweg nabij de Hoornsevaart, verdient het evenwel uit een oogpunt van kostenbesparing aanbeveling vanuit het zuiden met het bouwrijpmaken te starten. Het stichten van een tweede rioolgemaal met persleiding in het noordelijk gedeelte kan dan tot een later tijdstip worden uitgesteld.

Een nadeel van de beschouwde methode van bouwrijpmaken is dat bij een gefaseerde uitvoering door de neerslag wateroverlast zal kunnen ontstaan voor de nog in gebruik zijnde agrarische gronden. Deze wateroverlast kan ontstaan door de versnelde afvoer van de "harde" oppervlakken van het bedrijventerrein. Ter voorkoming van deze wateroverlast dienen speciale maatregelen te worden getroffen in de vorm van o.a. regelbare debietstuwen, dammen in combinatie met tijdelijke bemaling e.d. Op die manier wordt een scheiding gemaakt tussen het bouwrijp gemaakte c.q. te maken gebied en het nog agrarische gebied.

Deze scheiding is eveneens gewenst omdat het officieuze winterpeil in dit gebied 2,20 m - N.A.P. bedraagt, hetgeen een verlaging van het openwaterpeil betekent van 0,35 m t.o.v. het normale polderpeil. Doorvoering van deze verlaging in het bouwrijp gemaakte c.q. te maken gebied heeft consequenties voor o.a. de beschoeiingen in de te maken watersingels (zoals o.a. kwelsloot langs de Oosterdijk en de ontsluitingsweg) en mogelijk voor de drooglegging van het bedrijventerrein als gevolg van extra zettingen veroorzaakt door deze peilverlaging.

b. Ophogen in combinatie met verlaging van het openwaterpeil.

Door het openwaterpeil van het toekomstige bedrijventerrein aan te passen aan het tussenpeil van de polder Geestmerambacht, zijnde 2,20 m - N.A.P. in de huidige ontwateringssloot direkt ten noorden van de spoorlijn Alkmaar - Den Helder, kan het bedrijventerrein na geheel gerealiseerd te zijn op natuurlijke wijze afwateren op deze polder (dus geen poldergemaal). Een openwaterpeilverlaging tot 2,20 m - N.A.P. is min of meer een legalisering van het officieuze winterpeil in dit gebied. Een verlaging van het openwaterpeil tot een niveau beneden 2,20 m - N.A.P. is ontoelaatbaar in verband met het optreden van uitdroging van de veenlagen direkt onder het bestaande maaiveld. Aangezien deze veenlagen zich ook in de strandwal van Sint Pancras (Herenweg en Achterweg) bevinden zal bij een verlaging van meer dan 2,20 m - N.A.P. ook uitdroging van deze veenlagen plaats kunnen vinden met alle consequenties van dien voor de bebouwing aldaar. Die consequenties zijn reeds aangegeven onder par. 3 B, a. en b.

Bij een openwaterpeilverlaging tot 2,20 m - N.A.P., zullen de veenlagen direkt onder het bestaande maaiveld geen uitdrogingsverschijnselen vertonen zodat de schade aan de bestaande bebouwing

niet te verwachten is (het effect van de "hoogwatersloot" met een openwaterpeil van 1,20 m - N.A.P. moet bij een peilverlaging tot 2,20 m - N.A.P. voldoende geacht worden).

Aanleghoogte bij een openwaterpeil van 2,20 m - N.A.P.

Gezien de gemiddelde hoogte van het huidige maaiveld (1,60 m - N.A.P.) en de te verwachten zetting onder invloed van het ophoogmateriaal (zand) en de grondwaterpeilverlaging zal de ophoging + 0,95 m moeten bedragen, teneinde een blijvende aanleghoogte van 0,90 m - N.A.P. te verkrijgen. Ook bij deze peilverlaging zullen ter verkrijging van zettingsvrije wegen en hoofdriolen, de eventueel hieronder aanwezige minder draagkrachtige lagen door zand vervangen worden.

De dikte van de laag ophoogzand is weliswaar minder dan die in het geval a., maar biedt toch een redelijk goede draagkracht en ontwateringsmogelijkheid voor het te maken bedrijventerrein.

Waterhuishouding.

Voor wat betreft de waterhuishouding kan verwezen worden naar het gestelde onder 3 C, a.

Uit de verrichte potentiaal-waarnemingen blijkt, dat in het beschouwde gebied bij het huidige openwaterpeil van 1,85 m - N.A.P. inzijging van het grondwater optreedt.

Door de openwaterpeilverlaging van 0,35 m kan mogelijk in de zomerperiode de inzijging omgezet worden in opwaartse kwel.

Gezien de resultaten van de grondwateranalyses ten oosten van de zandrug (dus in het beschouwde gebied) zal in dat geval sprake zijn van "zoete" kwel.

Tevens zal als gevolg van een openwaterpeilverlaging van 0,35 m een geringe procentuele toename van de kwel onder en door de Oosterdijk kunnen ontstaan.

Uit informatie van de polder Geestmerambacht is gebleken dat bij de gebruikelijke winterpeilverlaging tot 2,20 m - N.A.P. geen toename van het waterbezwaar kon worden geconstateerd.

De huidige duiker onder de spoorlijn Alkmaar - Den Helder die gelegen is in de hoofdafvoertocht van het geprojecteerde bedrijventerrein behoudt ook na doorvoering van de grondwaterpeilverlaging voldoende nat doorstroomprofiel, zodat dit kunstwerk niet vervangen behoeft te worden.

Het gevolg van een peilverlaging tot 2,20 m - N.A.P. in het bedrijventerrein is dat het huidige openwaterpeil van 1,85 m in de bermsloot langs de spoorbaan over een lengte van ca. 400 m ter weerszijden van de huidige duiker verlaagd zal worden tot het peil van 2,20 m - N.A.P.

Het overleg met de Nederlandse Spoorwegen over deze openwaterpeilverlaging is nog niet afgesloten.

Een eventuele negatieve beslissing van de Nederlandse Spoorwegen over de openwaterpeilverlaging in de bermsloten van de spoorbaan behoeft geen essentieel beletsel te vormen voor een openwaterpeilverlaging van het bedrijventerrein, daar het huidige peil in de beschouwde bermsloten van de spoorbaan door middel van enkele simpele constructies (zoals stuwtsjes e.d.) in stand gehouden kan worden.

Fasering.

In verband met het huidige gebruik van de gronden en het feit dat nog niet alle gronden gemeente-eigendom zijn is het ontoelaatbaar

het openwaterpeil voor het gehele gebied te verlagen bij een gafa-seerde uitvoering.

De sloten bezitten namelijk onvoldoende diepte om bij een verlaagd polderpeil nog voldoende afvoerkapaciteit te behouden. De kosten voor het uitdiepen van deze sloten alsmede de schade door uitdro-ging van de nog in gebruik zijnde landbouwgronden zijn vele malen hoger dan de kosten van het toepassen van een tijdelijke onderbe-maling t.b.v. de uit te voeren fase. In verband met de te maken waterberging in de bouwrijp te maken fase zal van lozing van de onderbemaling op het nog te handhaven agrarisch gebied geen water-overlast te verwachten zijn, omdat de afvoer van het onderbemalen gebied de toelaatbare landbouwfvoer niet zal mogen overschrijden (10 m³/ha.min.).

Gezien de gecreëerde overkapaciteit van het rioolgemaal "De Nol-len" aan de Herenweg nabij de Hoornsevaart verdient het uit een oogpunt van kostenbesparing aanbeveling vanuit het zuiden met het bouwrijpmaken te starten.

Het stichten van een tweede rioolgemaal en persleiding in het noordelijke gedeelte kan dan tot een later tijdstip worden uitge-steld.

D. Het gebied tussen de Oosterdijk en het kanaal Alkmaar - Kolhorn.

De bestemming blijft natuurgebied.

Dit rietlanden-gebied zal ongewijzigd blijven, alsmede de waterhuis-houding.

4. Conclusies.

Gelet op de in par. 3 (Uitwerking plangebied) genoemde voor- en nadelen van de diverse manieren waarop het bedrijventerrein bouwrijp gemaakt kan worden dient de voorkeur gegeven te worden aan de volgende werkwijze.

- a. Bouwrijpmaken door toepassen van een zandophoging in combinatie met verlaging van het openwaterpeil tot 2,20 m - N.A.P.;
- b. In geval van fasering vanuit het zuiden starten met het bouwrijpmaken, onder toepassing van een met de voortschrijding van de fasering te verplaatsen tijdelijke onderbemaling van het bouwrijp gemaakte gebied.

Het resultaat zal zijn:

Een bedrijventerrein met redelijk goede draagkracht en ontwateringsmoge-lijkheden, waarbij met inachtneming van de gestelde criteria de aanleg-kosten zo laag mogelijk kunnen worden.

INHOUDSOPGAVE (TOELICHTING).

1. <u>Inleiding.</u>	pag.
1.1. De bij het plan behorende stukken	21
1.2. Motivering	21
2. <u>Situering en bestaande planologische relaties.</u>	
2.1. Situering van het plangebied	23
2.2. Relatie met streekplan	24
2.3. Ter plaatse geldende stedenbouwkundige maatregelen	24
3. <u>Inventarisatie.</u>	
3.1. Historie en landschap	25
3.2. Bestaande ontsluiting	25
3.3. Hoogteligging en bodemgesteldheid	26
3.4. Waterhuishouding	28
3.5. Bevolking, activiteiten en voorzieningen	28
4. <u>Doelstellingen.</u>	
4.1. Algemeen	29
4.2. Nadere uitwerking van enkele doelstellingen	30
5. <u>Nadere uitwerking van de doelstellingen betreffende het wonen.</u>	31
6. <u>Nadere uitwerking van de doelstellingen betreffende het werken.</u>	
6.1. Algemeen	32
6.2. Het gebied met de gemengde bestemming wonen - werken	
Het agrarisch gebied (A1)	32
6.3. Het agrarisch gebied (A2)	33
6.4. Het gebied met de bestemming bedrijventerrein c.q. loswal	33
6.5. Het karakter van de bedrijvigheid	33
6.6. Gebiedsindeling	35
7. <u>Nadere uitwerking van de doelstellingen betreffende de infrastructuur.</u>	
7.1. Algemeen	35
7.2. Infrastructurele aspecten	36
8. <u>Recreatie en milieu.</u>	
8.1. Recreatie	37
8.2. Milieu	37

	pag.
9. <u>Toekomstige waterhuishouding.</u>	38
10. <u>Diversen.</u>	
10.1. Straalverbindingen	39
10.2. Kabels, leidingen	39
10.3. Onteigening	39
10.4. Waterkering	39
10.5. Economische uitvoerbaarheid	39
11. <u>Fasering en realisatiemogelijkheden.</u>	
11.1. Realisatiemogelijkheden	39
11.2. Knelpunten	40
11.2.1. Grondverwerving en fasering	40
11.2.2. Capaciteit riolering e.a. civieltechnisch problemen	40
Bijlage 1. Volledig beschrijving van de bodemtypen in het plangebied	41
Bijlage 2. Het onderzoek naar de toekomstige waterhuishouding in het plangebied	43

Tekstuitgave: oktober 1978