

~~ontwerp~~

# BESTEMMINGSPLAN ARCADIALAAN E.O.



Inhoudsopgave toelichting bestemmingsplan "Arcadialaan e.o"

	b/z.
<u>Paragraaf I Inleiding</u>	
1.1. De bij het plan behorende stukken.	2
1.2. De ligging en begrenzing van het plangebied	2
1.3. De geldende planologische regeling.	2
1.4. De karakteristiek van het gebied.	4
<u>Paragraaf II Het plan</u>	
2.1. Reden tot opstelling van het plan.	5
2.2. De stedenbouwkundige opzet.	5
2.3. De beschrijving van bestemmingen.	7
a. bestemming wonen	7
b. bestemming garages	8
c. bestemming maatschappelijke doeleinden	9
d. bestemming kantoren en/of praktijkruimten	9
e. bestemming gemengde bebouwing	10
f. bestemming nutsvoorzieningen	10
g. bestemming speelvoorzieningen	10
h. bestemming groenvoorzieningen	11
i. bestemming water	11
j. bestemming wegen	11
k. bestemming verblijfsdoeleinden	12
<u>Paragraaf III Diverse onderwerpen</u>	
3.1. Verkeer en vervoer	13
3.2. Geluidhinderaspecten	13
3.3. Sociale veiligheid	15
3.4. Economische uitvoerbaarheid	16
3.5. Overleg en inspraak	16

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN "ARCADIALAAN E.O."PARAGRAAF 1 INLEIDING1.1. De bij het plan behorende stukken:

- a. toelichting;
- b. voorschriften;
- c. plankaart, bestaande uit twee bladen:
  - tekening nr. 23.060, tweede wijziging, bestemmingen en renvooi;
  - tekening nr. 22.990, kadastrale indeling.

1.2. De ligging en begrenzing van het plangebied

Het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Arcadialaan e.o." de bestemming en het gebruik van de gronden alsmede de bebouwing regelt, ligt in het zuid-oostelijke deel van de stad.

Het plangebied vormt op dit moment de meest zuidelijke bebouwing van Alkmaar en ligt direkt aan de Ommering, welke weg deel uitmaakt van de randweg om Alkmaar.

Op bijgevoegde tekening nr. 23.867 is de ligging van het plangebied binnen de grenzen van de gemeente Alkmaar aangegeven.

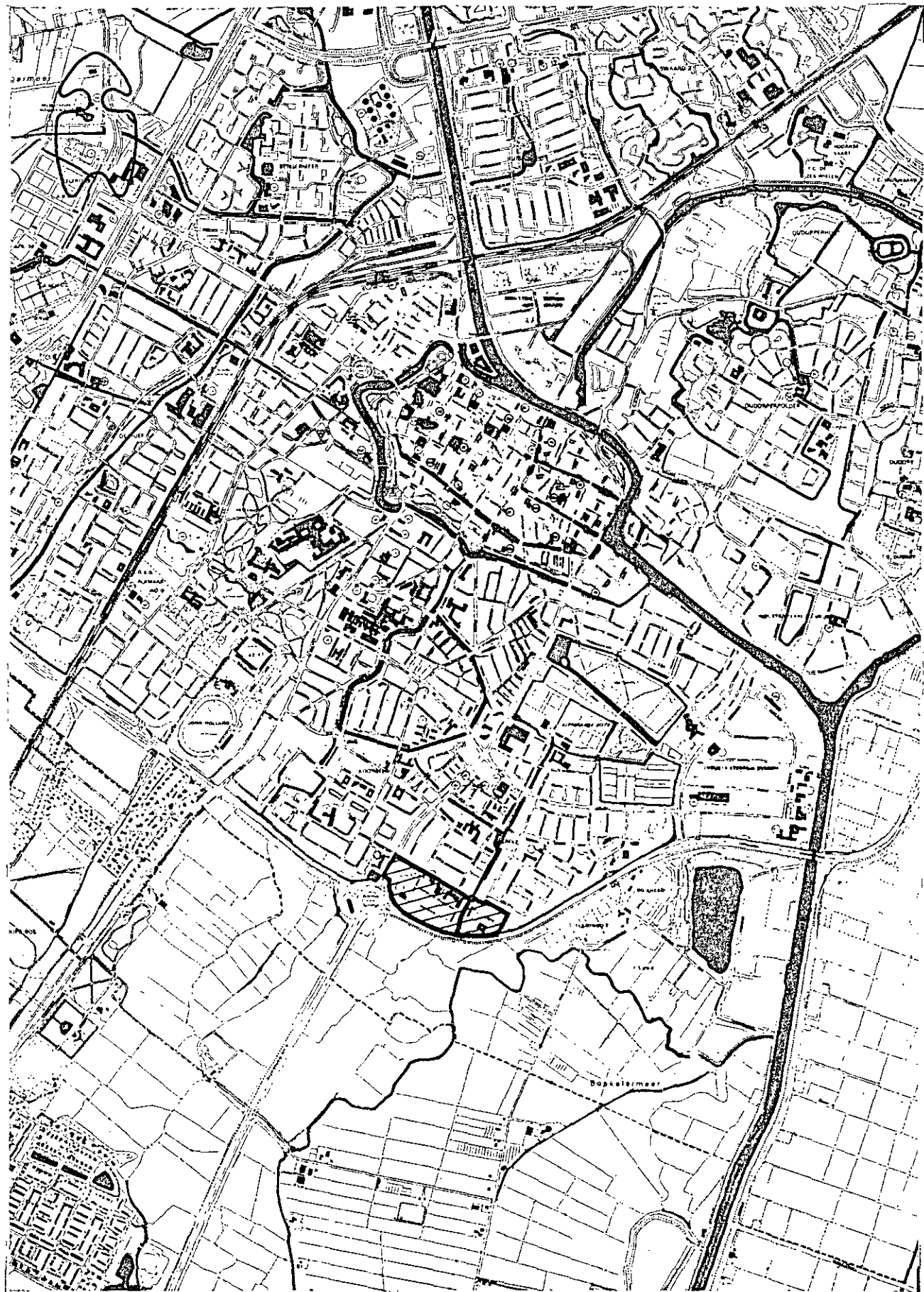
Het plangebied wordt als volgt begrensd:

- aan de noordzijde door de zuidelijke kant van de Arcadialaan;
- aan de oostzijde door de Arcadialaan, de zuidelijk gelegen bebouwing aan de Beyaertstraat en de oostelijke kant van een deel van de Montelbaenstraat;
- aan de zuidzijde door de ten noorden van de Ommering gelegen sloot;
- aan de westzijde door de langs het Kooimeerplein gelegen sloot en de westkant van de Vondelstraat tot aan de Arcadialaan.

1.3. De geldende planologische regeling

Het bestemmingsplan "Arcadialaan e.o." vervangt een aantal planologische regelingen (geheel of gedeeltelijk), vervat in de volgende plannen:

1. het Uitbreidingsplan in onderdelen Kooimeer, (gemeente Heiloo), vastgesteld door de gemeenteraad op 26 februari 1964 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 26 januari 1965;
2. het Uitbreidingsplan Kooimeer, (gemeente Alkmaar), vastgesteld door de



SITUERING PLANGEBIED.

DAT.	28 - 10 - 1991.	GEZ.		GEZ.		AANT. BEST. TEK. :	SCHAAL: 1 : 25000.
GET.	<i>PTL</i>	GEZ.		BEST. NR.		BEST. TEK. NR. :	WERK NR. :
BER.		GEZ.		DIENSTJ.		WERKTEK. NR. :	FORM.      TEKENING NR.
DIENST STADSONTWIKKELING EN BEHEER -      ALKMAAR						SECTOR. R.B. STEDEBOUW.	A4      23.867.

gemeenteraad op 24 oktober 1963 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 27 oktober 1964;

3. de partiële herziening van het Uitbreidingsplan Kooimeer, vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 18 augustus 1966 en goedgekeurd door gedeputeerde staten bij besluit van 31 januari 1967;
4. het Uitbreidingsplan in hoofdzaak, (gemeente Heiloo), vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 28 januari 1955 en goedgekeurd door gedeputeerde staten bij besluit van 15 februari 1956;
5. het Uitbreidingsplan in onderdelen Overdie en Achtermeer III, vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 26 september 1963 en goedgekeurd door gedeputeerde staten bij besluit van 29 oktober 1963;
6. de herziening van het Uitbreidingsplan in hoofdzaak, gemeente Alkmaar, vastgesteld bij raadsbesluit van 18 december 1958 en goedgekeurd door gedeputeerde staten bij besluit van 25 maart 1959;
7. de partiële herziening van het Uitbreidingsplan in onderdelen Overdie en Achtermeer III, vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 24 oktober 1963 en goedgekeurd door gedeputeerde staten bij besluit van 27 oktober 1964.

Zoals uit het bovenstaande kan worden afgeleid, gelden in het plangebied oorspronkelijke plannen van zowel de gemeente Alkmaar als van de gemeente Heiloo. De gronden die in de plannen van de gemeente Heiloo zijn opgenomen, zijn in het kader van een gemeentelijke herindeling per 1 oktober 1972 aan het grondgebied van Alkmaar toegevoegd.

Voor een overzicht van de begrenzing van de huidige geldende plannen, wordt verwezen naar bijgevoegde tekening nr. 23.869. Bij het leggen van de nieuwe plangrenzen is hoofdzakelijk aangesloten bij vigerende plangrenzen.

De plannen genoemd onder 1. en 2. betreffen het grootste deel van het nieuwe plangebied. In het door de gemeente Heiloo vastgestelde Uitbreidingsplan, is op het grootste deel van de gronden een woonbestemming gelegd. Hierbij kunnen worden genoemd de bestemmingen "Bungalows", "Eengezinshuizen in open bebouwing" en "Eengezinshuizen in half gesloten bebouwing".

In het door de gemeente Alkmaar vastgestelde Uitbreidingsplan hebben de betreffende gronden hoofdzakelijk de bestemmingen "Openbare en bijzondere bebouwing" en "Meergezinshuizen, winkels op de begane grond, waarboven drie bouwlagen". Dit

Uitbreidingsplan fungeerde destijds als voltooiing van het Uitbreidingsplan Overdie en Achtermeer III. Blijkens de toelichting op het plan, is bij de opstelling ervan reeds rekening gehouden met de realisatie van een laag motel met een restaurant. De genoemde Uitbreidingsplannen van Alkmaar en Heiloo zijn gelijktijdig tot stand gekomen en sluiten geheel op elkaar aan.

De verschillende (partiële) herzieningen zijn destijds opgesteld om diverse kleinere planontwikkelingen mogelijk te maken.

#### 1.4. De karakteristiek van het gebied

Het plangebied maakt deel uit van de wijk Overdie welke wijk hoofdzakelijk bestaat uit woonbebouwing. Het plangebied vormt in feite de zuidelijke uitloper van deze wijk. Het plangebied wordt in hoofdzaak gekenmerkt door een mengeling van woningen, kantoren en bijzondere bebouwing zoals scholen en sportvoorzieningen.

Kenmerkend voor het plangebied is de kantoor- en motelbebouwing langs de Vondelstraat/Kooimeerplein. Het voormalige "Handelsgebouw" aan de Rhijnvis Feithlaan heeft onlangs een belangrijke renovatie ondergaan en fungeert als "blikvanger", zowel vanuit het plangebied als vanaf de Ommering en het Kooimeerplein.

Naar verwachting zal op termijn bovendien gestart worden met de bouw van een kantoor- en hoteltoeren langs de Vondelstraat op de plaats van het motel Alkmaar. Het betreft hier het zogenaamde "multifunctioneel center Victory Building" waarin kantoren, een hotel en een restaurant gevestigd zullen worden. De bouwvergunning hiervoor is inmiddels verleend. Het huidige motel Alkmaar is inmiddels voor een aanzienlijk deel gesloopt. Het is de verwachting, niet in de laatste plaats door de verschijningsvorm, dat dit bouwplan eveneens zal gaan fungeren als een duidelijk markeringspunt voor de zuidelijke entree van de stad.

## PARAGRAAF II HET PLAN

### 2.1. Reden tot opstelling van het plan

De reden voor opstelling van een nieuw bestemmingsplan is gelegen in het verouderde karakter van de huidige geldende planologische regelingen. Deze plannen dateren namelijk uit 1963 en 1964. Aangezien in het plangebied een groot aantal ontwikkelingen heeft plaatsgevonden met toepassing van de vrijstellingsprocedure als genoemd in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (Wro), bestaan er op dit moment veel met de oude bestemmingsplannen strijdige situaties in het plangebied. Het is derhalve dringend gewenst dat tot herziening van de geldende planologische regeling wordt overgegaan.

Daarnaast is herziening van de geldende planologische regeling aktueel geworden door de planontwikkeling bij het motel Alkmaar. In het kader van deze planontwikkeling is gestart met de opstelling van een nieuw bestemmingsplan voor het gebied dat het motel omringt.

De betreffende planontwikkeling is, nu de bouwvergunning reeds afgegeven is met toepassing van de procedure als bedoeld in artikel 19 Wro, vanzelfsprekend opgenomen in dit bestemmingsplan.

### 2.2. De stedenbouwkundige opzet

Omdat het bestemmingsplan hoofdzakelijk voorziet in het vastleggen van de reeds ontstane situatie in het plangebied, is het bestemmingsplan conserverend van karakter en zijn de diverse bestemmingen gedetailleerd in voorschriften en plankaart opgenomen.

In het bestemmingsplan zijn geen nieuwe planontwikkelingen opgenomen. Voor de invulling van het terrein van het motel Alkmaar is, zoals al eerder opgemerkt, reeds bouwvergunning verleend.

Op de plankaart zijn onder meer opgenomen de bouwgrens, het bebouwingspercentage, de bestemmingsgrens, de maximum (goot)hoogte, e.d. Bij het bepalen van bouwgrenzen, bebouwingspercentage e.d., is zoveel mogelijk uitgegaan van de huidige situatie, al dan niet toegestaan op basis van reeds verleende vergunningen, met in een aantal gevallen beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

In het bestemmingsplan zijn de verschillende bestemmingen onder de volgende categorieën gebracht:

Categorie woondoeleinden

Onder deze categorie vallen de bestemmingen wonen (artikel 6) en garages (artikel 7). De woningen en garages zijn gelegen aan de zuidzijde van de Bilderdijkstraat (vrijstaande woningen), in het blok tussen de Justus van Effenstraat, de Rhijnvis Feithlaan en de Bildijkerstaat en in het blok tussen de Montalbaenstraat en de Beyaertstraat.

De garages betreffen zowel garageblokken als garages die aan woningen zijn gebouwd danwel vrijstaand zijn.

Ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden voor bijgebouwen bij woningen, zijn in het bestemmingsplan drie erven-aanduidingen opgenomen. Hierop zal in het onderstaande nog nader ingegaan worden.

Categorie maatschappelijke doeleinden

Onder deze categorie zijn gebracht de bestemmingen maatschappelijke doeleinden (artikel 8), kantoren en/of praktijkruimten (artikel 9), gemengde bebouwing (artikel 10) en nutsvoorzieningen (artikel 11).

De gronden waaraan de bestemming maatschappelijke doeleinden is gegeven, zijn op verschillende plekken in het plangebied gelegen. Het betreft hier een gymnastiekzaal aan de Rhijnvis Feithlaan, de scholengemeenschap "de Rotonde" aan de Arcadialaan en de Montalbaenschool aan zowel de Arcadialaan als de Montalbaenstraat. De bestemming kantoren en/of praktijkruimten betreft het kantoor van de NVOB aan de Justus van Effenstraat, het IZA aan de Jan Luikenstraat, het waterschap "Het Lange Rond" aan de Arcadialaan en tenslotte een praktijkruimte op de hoek Rhijnvis Feithlaan/ Justus van Effenstraat.

De bestemming "gemengde bebouwing" tenslotte betreft het gehele terrein van het motel Alkmaar waarop het complex "Victory Building" zal worden gerealiseerd alsmede het voormalige "Handelsgebouw" aan de Rheinvis Feithlaan.

Categorie recreatieve doeleinden

Onder deze categorie vallen de bestemmingen speelvoorzieningen (artikel 12), groenvoorzieningen (artikel 13) en water (artikel 14). Deze bestemmingen zijn in het plangebied gelegd op de in het plangebied gelegen speeltuinvereniging "Melis Stoke" aan de Montalbaenstraat, alle waterpartijen en alle openbare groenstroken. De waterpartijen en openbare groenstroken zijn voornamelijk gesitueerd in het zuiden van het plangebied (langs de Ommering) en tussen de Bilderdijkstraat en de

Montalbaenstraat.

#### Categorie verkeersdoeleinden

Onder deze categorie vallen de bestemmingen wegen (artikel 15) alsmede verblijfsdoeleinden (artikel 16). De bestemming wegen omvat alle in het plangebied aanwezige wegen terwijl de bestemming verblijfsdoeleinden betrekking heeft op openbare (achter)paden e.d.

De bestemming wegen is op een drietal plaatsen in het plangebied uitgewerkt in dwarsprofielen. Voor het overige is deze bestemming indicatief op de plankaart aangegeven.

De planvoorschriften zijn onderverdeeld over drie paragrafen. In paragraaf I zijn de algemene bepalingen opgenomen, waaronder onder meer gerekend worden de begripsbepalingen en voorschriften met betrekking tot de wijze van meten, de hoogte en het oprichten van gebouwen.

In paragraaf II zijn alle voorschriften omtrent de bestemmingen van de gronden opgenomen. Op de diverse te onderscheiden bestemmingen zal in het onderstaande uitgebreider dan in het voorgaande ingegaan worden.

In paragraaf III tenslotte zijn de aanvullende bepalingen opgenomen. Hiertoe behoren algemene bepalingen in verband met de Wet Geluidhinder, algemene gebruiksbepalingen en overgangsbepalingen.

Bij het redigeren van de diverse voorschriften is waar mogelijk aangesloten bij "uniforme modelvoorschriften" zoals deze landelijk voorgesteld worden.

### 2.3. De beschrijving van bestemmingen

#### Bestemming wonen (artikel 6)

In het eerste lid van artikel 6 is bepaald dat de gronden op de plankaart aangewezen voor "W" en "W(v)" bestemd zijn voor "wonen met tuinen en erven", respectievelijk voor "wonen, vrijstaand, met tuinen en erven". Krachtens het bepaalde in het tweede lid zijn op deze gronden hoofdgebouwen, bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en tuinen en erven toegelaten.

In het derde en vierde lid zijn diverse bouwvoorschriften opgenomen. Voor hoofdgebouwen gelden de aanwijzingen op de plankaart. Het betreft hier de bestemmingsgrens, de bouwgrens, het bebouwingspercentage e.d. Voor het bouwen

van bijgebouwen is bepaald dat deze uitsluitend op de gronden met de aanduiding "erven I, II en III" en binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.

- erven I: De gronden mogen tot maximaal 25 m<sup>2</sup> per bouwperceel bebouwd worden. Het betreft hier de woningen gelegen aan de noordzijde van de Bildijkerstraat;
- erven II: De gronden mogen bebouwd worden tot een maximum van 3 meter uit het bouwvlak en tot een maximum van 3 meter uit de achterste bestemmingsgrens, mits er over de gehele breedte van het bouwperceel een onbebouwde en onoverdekte strook van minimaal 5 meter diepte aanwezig blijft. Dit laatste is nodig om een minimale openheid van de achtergelegen erven te waarborgen. Het betreft hier de woningen gelegen tussen de Beyaertstraat en de Montalbaenstraat alsmede de woningen aan de zuidzijde van de Justus van Effenstraat.
- erven III: Deze gronden mogen bebouwd worden tot maximaal 25 m<sup>2</sup> per bouwperceel. Te allen tijde dient één zijde van het bouwperceel onbebouwd te blijven. Het betreft hier de woningen aan de zuidzijde van de Bilderdijkstraat.

Naast deze mogelijkheden zijn burgemeester en wethouders overigens, op grond van het bepaalde in artikel 5, vierde lid, bevoegd vrijstelling te verlenen betreffende het overschrijden van de bouwgrens welke gelegen is aan of op de voorgevel van een hoofdgebouw ten behoeve van entreepartijen en erkers. In genoemd artikel zijn de maximum vrijstellingsmogelijkheden genoemd.

De hoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5.00 m. waarbij de goot- en/of boeihoogte maximaal 3.00 m. bedraagt.

Met betrekking tot de hoogte van erfafscheidingen e.d. zijn geen voorschriften in het plan meer opgenomen. In de nieuwe Woningwet, die binnenkort van kracht zal worden, kunnen diverse bouwwerken, geen gebouwen zijnde namelijk zonder meer worden opgericht. Het bestemmingsplan mag hieromtrent dan ook geen bepalingen meer bevatten.

#### Bestemming garages (artikel 7)

De gronden op de plankaart aangewezen voor garages zijn, krachtens het bepaalde in het eerste lid, bestemd voor de stalling van voertuigen en/of bergruimte voor huishoudelijke doeleinden. De gronden in het plangebied bestemd voor garages zijn

gelegen in het blok tussen de Bilderdijkstraat, de Justus van Effenstraat en de Rijnvis Feithlaan.

De hoogte van de garages mag maximaal 5.00 m. bedragen waarbij de goot- en/of boeihoogte maximaal 3.00 m. mag bedragen. Voor het overige gelden de aanduidingen op de plankaart.

Ingevolge het bepaalde in het vierde lid, zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen om garages te gebruiken voor het uitbreiden van de woonbestemming. De vrijstelling kan alleen worden verleend indien het een aan de woning aangebouwde garage betreft en indien op eigen terrein voor vervangende al dan niet overdekte stallingsruimte voor een voertuig wordt gezorgd.

#### Bestemming maatschappelijke doeleinden (artikel 8)

Deze gronden zijn in de voorschriften aangewezen voor sociale en culturele voorzieningen alsmede voor onderwijs- en sportvoorzieningen.

Op de gronden zijn toegelaten hoofdgebouwen, bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, verhardingen en groenvoorzieningen. Ten aanzien van bedrijfswoningen is in het derde lid van artikel 8 expliciet bepaald dat per bouwperceel één bedrijfswoning mag worden gebouwd. Wel wordt ten aanzien van bedrijfswoningen gewezen op hetgeen in artikel 17 (algemene bepalingen in verband met de Wet Geluidhinder) is bepaald.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de aanwijzingen op de plankaart.

Bovendien is in lid 4 nog bepaald dat maximaal 5 procent van het buiten het bouwvlak gelegen bestemmingsgedeelte voor bijgebouwen mag worden aangewend.

Burgemeester en wethouders zijn, mede in verband hiermee, ingevolge het bepaalde in lid 7 bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van de bijgebouwen indien de gevraagde situering leidt tot een onevenredige beperking van het meest doelmatig gebruik van het belendende perceel.

In lid 6 tenslotte is de eis van het parkeren op eigen terrein met de daarbij vereiste normen opgenomen.

#### Bestemming kantoren en/of praktijkruimten (artikel 9)

Krachtens het bepaalde in het eerste lid zijn de gronden op de plankaart aangewezen voor kantoren en/of praktijkruimten bestemd voor kantoren, toonzalen/showrooms, dienstverlening en praktijkruimten.

De voorschriften met betrekking tot de inrichting van de gronden alsmede de

bebouwingsvoorschriften zijn nagenoeg gelijklopend als bij de bestemming maatschappelijke doeleinden.

Bovendien is in het zesde lid bepaald dat de benodigde parkeervoorzieningen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd volgens. Hierbij zijn parkeernormen gesteld. Op de betreffende gronden mogen als bijgebouwen, gebouwen ten behoeve van parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. De hoogte van deze gebouwen bedraagt maximaal 5.00 m.

#### Bestemming gemengde bebouwing (artikel 10)

De gronden op de plankaart aangewezen voor gemengde bebouwing zijn bestemd voor kantoren, horecavoorzieningen, toonzalen/showrooms, dienstverlening en praktijkruimten. Ingevolge het bepaalde in begripsbepaling 2.24 wordt onder "horeca" tevens verstaan "het bedrijfsmatig bieden van nachtverblijf".

De voorschriften met betrekking tot de inrichting van de gronden alsmede de bebouwingsvoorschriften zijn nagenoeg gelijklopend aan die bij de bestemming maatschappelijke doeleinden.

Ook in dit artikel is, in het zesde lid, de eis van het parkeren op eigen terrein opgenomen alsmede de bijbehorende parkeernormen.

#### Bestemming nutsvoorzieningen (artikel 11)

Krachtens het eerste lid, zijn de gronden op de plankaart aangewezen voor nutsvoorzieningen bestemd voor bouwwerken ten behoeve van onder andere het transport en/of de levering van gas, water en electriciteit.

Voor zover in het plangebied nutsvoorzieningen aanwezig zijn, zijn deze als zodanig bestemd.

Overigens kan worden opgemerkt dat het ook binnen de bestemmingen gemengde bebouwing, groenvoorzieningen, wegen en verblijfsdoeleinden is toegelaten bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen op te richten, zodat het bestemmingsplan in deze voldoende flexibiliteit biedt.

De hoogte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 2.70 m.

#### Bestemming speelvoorzieningen (artikel 12)

De gronden op de plankaart aangewezen voor speelvoorzieningen zijn bestemd voor de aanleg van speelvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn toegelaten

gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, speelwerktuigen, groenvoorzieningen en verhardingen. In het derde lid van dit artikel zijn bouwvoorschriften opgenomen. Hierin is bepaald dat de hoogte van gebouwen maximaal 5,00 meter bedraagt, terwijl de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 3,00 meter bedraagt. Binnen de bestemming mogen gebouwen worden opgericht tot maximaal 160 m<sup>2</sup> bvo.

#### Bestemming groenvoorzieningen (artikel 13)

De gronden op de plankaart aangewezen voor groenvoorzieningen zijn bestemd voor plantsoenen, geluidswallen en bermen. Op deze gronden zijn toegelaten in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende bebouwing, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde (met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen). Zoals ook elders in het bestemmingsplan is opgenomen, bedraagt de hoogte van nutsvoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 3,00 m. De hoogte voor verkeerstechnische voorzieningen bedraagt maximaal 10,00 m.

#### Bestemming water (artikel 14)

De gronden op de plankaart aangewezen voor deze bestemming zijn bestemd voor de waterhuishouding. Op deze gronden zijn toegelaten waterlopen, bruggen, weg- en waterbouwkundige kunstwerken en kunstobjecten.

Er wordt nog op gewezen dat in artikel 18, tweede lid, expliciet bepaald is dat tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt gerekend, het gebruik van de gronden met de bestemming water als ligplaats voor woonschepen. Voor een omschrijving van het begrip woonschip wordt verwezen naar begripsbepaling 2.25.

#### Bestemming wegen (artikel 15)

De gronden op de plankaart aangewezen voor wegen zijn, ingevolge het eerste lid, bestemd voor de aanleg van rijwegen, waaronder begrepen fiets/voetpaden, parkeerstroken of -vakken, infohavens en bushalteplaatsen.

Op de gronden zijn toegelaten verhardingen, bouwwerken geen gebouwen zijnde (met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen), groenvoorzieningen en weg- en waterbouwkundige kunstwerken.

De maximale hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt 3,00 m. met dien verstande dat de hoogte voor verkeerstechnische voorzieningen maximaal 10,00 m. bedraagt.

Op de plankaart is een drietal dwarsprofielen aangegeven. In het vierde lid is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen van deze dwarsprofielen, één en ander onder handhaving van de daarin aangegeven functies.

Bestemming verblijfsdoeleinden (artikel 16)

De gronden op de plankaart aangewezen voor verblijfsdoeleinden zijn bestemd voor wegen waarbij de nadruk ligt op het verblijfskarakter, alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden.

Op de gronden zijn toegelaten verhardingen, bouwwerken geen gebouwen zijnde (met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen), groen- en speelvoorzieningen.

De hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3.00 m. met dien verstande dat de hoogte voor verkeerstechnische voorzieningen maximaal 6.00 m. bedraagt.

## PARAGRAAF III DIVERSE ONDERWERPEN

### 3.1. Verkeer en vervoer

Het plangebied wordt aan de zuidzijde omringd door de Ommering, welke deel uitmaakt van de randweg om Alkmaar. Aan de westzijde loopt door het plangebied heen de Vondelstraat. Deze weg verbindt de Ommering en het Kooimeerplein met de binnenstad en vormt dus één van de centrale toegangswegen van de stad. Binnen het plangebied zijn hoofdzakelijk wegen gelegen die een functie hebben voor buurtverkeer. De Arcadialaan, welke voor een klein deel in het plangebied gelegen is, en in het verlengde hiervan de Melis Stokelaan worden ook nog in beperkte mate gebruikt door verkeer tussen de Vondelstraat en de Koelmalaan. In het bestemmingsplan is overigens niet voorzien in wijzigingen in de verkeersstructuur binnen het plangebied.

Voor wat betreft de bereikbaarheid van het plangebied met het openbaar vervoer kan worden opgemerkt dat het plangebied wordt bediend door buslijn 20. Deze lijn loopt van Alkmaar Noord via de binnenstad en het spoorwegstation tot Overdie. De bus rijdt over de in het plangebied gelegen Arcadialaan en over de Melis Stokelaan. Met het centrum is er op deze wijze elk kwartier een verbinding.

In paragraaf 3.2. zal ingegaan worden op de verkeersintensiteiten van de in en direct om het plangebied gelegen wegen.

Voor wat betreft de parkeersituatie in het plangebied kan het volgende worden opgemerkt. Teneinde te voorkomen dat op termijn sprake is van parkeeroverlast, is het gewenst in het bestemmingsplan de eis van het parkeren op eigen terrein te stellen ten aanzien van kantoren en overige voorzieningen. Bij nog eventueel te verlenen vergunningen in het plangebied zal hierop worden toegezien.

In het kader van het locatiebeleid zoals dit door de diverse overheden wordt voorgestaan, moet het plangebied aangemerkt worden als zgn. "C-locatie".

### 3.2. Geluidhinderaspecten

#### a. Uitgangspunten

Krachtens de Wet Geluidhinder is akoestisch onderzoek nodig voor de wegen in het plangebied met een verkeersintensiteit van meer dan 2450 motorvoertuigen per etmaal.

Ten aanzien van het wegverkeer is het volgende over de uitgangspunten op te

merken. Hierbij is vermeld welke intensiteiten in het jaar 2001 (derhalve over 10 jaar) op deze wegen worden verwacht:

Ommering	42500 mvt/etm.
Vondelstraat	14120 mvt/etm.
Arcadialaan/ Melis Stokelaan	4030 mvt/etm.

De overige wegen in het plangebied hebben een intensiteit van minder dan 2450 mvt/etmaal.

b. Berekeningen

Op diverse punten in het plangebied is de geluidsbelasting op de gevel van gebouwen berekend. De gevelbelastingen zijn weergegeven op de plankaart. De berekeningen zijn uitgevoerd conform methode I en II van het reken- en meetvoorschrift verkeerslawaai (artikel 102 WGH). Op grond van artikel 103 WGH is voor de binnenstedelijke situaties 5 dB(A) in mindering gebracht (Vondelstraat en Arcadialaan) en voor de buitenstedelijke situaties 3 dB(A) (Ommering).

Voor de overige uitgangspunten wordt verwezen naar het bij dit bestemmingsplan behorende akoestisch onderzoek.

c. Wegverkeerslawaai

Op grond van de Wet Geluidhinder zullen de bestaande woningen met een gevelbelasting van meer dan 55 dB(A) aan de minister gemeld moeten worden. Tevens moet hierbij een programma van maatregelen overgelegd worden om de gevelbelasting alsnog tot 55 dB(A) te doen dalen dan wel een binnenniveau in de woningen te creëren dat niet hoger is dan 40 dB(A). De minister kan ontheffing geven tot 70 dB(A), waarbij uiteraard dan wel een binnenniveau van 40 dB(A) gehandhaafd moet blijven.

In het plan wordt overigens niet voorzien in de mogelijkheid tot het uitbreiden van geluidsgevoelige functies, met uitzondering van de mogelijkheid tot het oprichten van dienstwoningen. Hierop zal in het onderstaande nog nader ingegaan worden.

e. Gevolgen voor het plangebied

1. Bestaande bebouwing

Bij een aantal woningen in het plangebied vindt een overschrijding van de 55 dB(A)-waarde tengevolge van wegverkeerslawaai plaats. Nergens wordt echter de maximaal toelaatbare waarde van 70 dB(A) overschreden. Ook urgente saneringssituaties komen in het plangebied niet voor.

2. Nieuwe bebouwing

In het bestemmingsplan is slechts voorzien in de mogelijkheid tot het oprichten van bedrijfswoningen. In artikel 17 van de planvoorschriften is bepaald dat geluidgevoelige bebouwing niet mag worden opgericht in strijd met de in de Wet Geluidhinder genoemde grenswaarden. Dit betekent dat eventueel te realiseren bedrijfswoningen zodanig gesitueerd zullen moeten worden dat de in de Wet Geluidhinder genoemde normwaarden van maximale gevelbelasting niet worden overschreden.

Overigens valt het gehele plangebied binnen de "zone van de weg" van de Ommering, die 200 meter bedraagt; akoestisch onderzoek is dus in alle gevallen noodzakelijk.

3.3. Sociale veiligheid

Het plangebied wordt gekenmerkt door een mengeling van hoofdzakelijk woon- en werkfuncties. Door de ruime aanwezigheid van de woonfunctie in het gebied, is er sprake van een redelijke mate van sociale veiligheid. Immers, in de avonduren maakt het gebied voor het grootste gedeelte een bewoonde indruk. Bij mogelijke verdere planontwikkelingen in het gebied zal er desondanks op gelet moeten worden dat sociaal onveilige situaties zoveel mogelijk worden voorkomen. Overigens kan in dit verband nog worden opgemerkt dat in het bestemmingsplan de mogelijkheid is opgenomen tot het realiseren van dienstwoningen bij scholen e.d.

De meest sociaal onveilige situatie is aanwezig bij het speeltuincomplex en de omringende omgeving aan de Montalbaenstraat. Hieraan zal op termijn aandacht moeten worden besteed. Gedacht zou kunnen worden aan het verbeteren van de verlichting langs de openbare weg e.d.

#### 3.4. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is van conserverende aard en bevat geen nieuwe planontwikkelingen. De realisatie van de nieuwbouw bij het motel, waarvoor reeds een bouwvergunning is afgegeven, gebeurt op particulier initiatief.

#### 3.5. Overleg en inspraak

Zoals gebruikelijk is het voorontwerp van het bestemmingsplan in het verplichte vooroverleg met diverse instanties gezonden. De ontvangen reacties zijn in deze paragraaf samengevat en van commentaar voorzien.

Gelijktijdig met het vooroverleg is het voorontwerp voor inspraak ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor een ieder om hier schriftelijk op te reageren. Deze gelegenheid is in de pers op de gebruikelijke wijze aangekondigd.

Er is voorts gekozen voor het in het plangebied huis-aan-huis verspreiden van een infobulletin waarin ingegaan is op de inhoud van het plan, de bestemmingsplanprocedure en de mogelijkheden om te reageren op het plan.

Vele bewoners/belanghebbenden hebben gebruik gemaakt van de geboden gelegenheid om het plan in te zien. Er zijn evenwel slechts 2 schriftelijke reacties ontvangen.

In het onderstaande zijn de ontvangen reacties samengevat en van commentaar voorzien.

In het vooroverleg hebben de volgende instanties gemeld geen opmerkingen te hebben:

1. de Inspectie van de Ruimtelijke Ordening in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland;
2. het Gasbedrijf kop Noord-Holland N.V.;
3. PTT Telecom, bureau straal- en satellietverbindingen;
4. Noord-Zuid-Hollandse Vervoer Maatschappij N.V.;
5. N.V. Nederlandse Gasunie;
6. N.V. PEN energiebedrijf Noord-Holland;
7. dienst Milieu en Water, provincie Noord-Holland;
8. Rijksconsulentschap Economische Zaken;
9. dienst Welzijn, Economie en Bestuur, provincie Noord-Holland.

Alle overige ingekomen reacties zijn op de volgende bladzijden samengevat en van commentaar voorzien.