

GEMEENTEBLAD ALKMAAR
VOORSCHRIFTEN bestemmingsplan "DE HOEF II".

I. Algemene bepalingen. Artikel 1

Deze voorschriften zijn van toepassing op de gronden en opstallen binnen de op de plankaart, tekening nr. 22.057, behorende bij het bestemmingsplan "De Hoef II", aangegeven begrenzing.

Artikel 2

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

plan
het bestemmingsplan "De Hoef II";

plankaart
de als zodanig gewaarmerkte kaart, deel uitmakende van het bestemmingsplan, nr. 22.057;

bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect steun vindt in of op de grond;

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

bebouwing
één of meer bouwwerken;

bouwperceel
een bijeenbehorend en geheel of gedeeltelijk voor bebouwing te gebruiken of reeds in gebruik genomen aaneengesloten terrein, water daaronder begrepen;

bebouwingsgrens
een op de kaart als zodanig aangegeven lijn, welke door bebouwing niet mag worden overschreden, tenzij in deze voorschriften overschrijdingen zijn toegestaan;

bebouwingsoppervlak
een door bebouwings- en/of bestemmingsgrenzen op de plankaart omgeven oppervlak, waarop ingevolge deze voorschriften en met inachtneming van een eventueel daarbij aangegeven bebouwingspercentage bepaalde gebouwen mogen worden gebouwd;

bebouwingspercentage
het in een bebouwingsoppervlak aangegeven percentage, dat aangeeft welk deel van het bebouwingsoppervlak maximaal mag worden bebouwd;

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

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

eengezinshuis

een gebouw waarin vertikaal beschouwd één woning voorkomt, die op de beganegrond tenminste één woon- of verblijfsruimte bevat.

meergezinshuis

een gebouw met de bestemming wonen, waarin vertikaal beschouwd meer dan één woning voorkomt.

dienstwoning

een woonhuis in of bij een gebouw, of op of bij een terrein, bestemd voor (het gezin van) een persoon wiens huisvesting aldaar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

uitoefening van de detailhandel

het bedrijfsmatig aan particulieren te koop aanbieden of verkopen van goederen.

aanbouw

een al dan niet voor bewoning bestemd gedeelte van een woning, aan die woning vastgebouwd;

bijgebouw

een vrijstaand niet voor bewoning bestemd gebouw, dat een gebruikseenheid vormt met en dienstbaar is aan een hoofdgebouw, zoals een garage, huishoudelijke bergruimte en hobbyruimte;

straatmeubilair

de op of bij de weg behorende bouwwerken en andere werken, te weten:abri's, telefooncellen, kiosken, gedenktekens, reclamezuilen of -vitrites, gasregelkastjes, brandkranen, straatverlichtingspalen, bloembakken, zitbanken, urinoirs, parkeermeters, stadsplattegronden, verkeerszuilen, brievenbussen, richtingaanwijzers, bushalte-aanduidingen, verkeerslichten, verkeerstekens, bewegwijzeringen, brandmelders, rijwielstandaards of -klemmen, papierbakken, speeltoestellen en reddingsmateriaal;

Artikel 3

Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. de lengte, breedte en diepte van gebouwen: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de hartlijnen van de scheidingsmuren;
- b. oppervlakte van gebouwen: boven de beganegrondvloer, tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de hartlijnen van scheidingsmuren;
- c. hoogte van bouwwerken: het hoogste punt van het bouwwerk tot peil;
- d. goot- en/of boeihoogte: van bovenkant gootlijst of boeibord tot peil;
- e. inhoud van gebouwen: tussen de buitenwerkse gevelvlakken, hartlijnen van scheidingsmuren, buitenzijden van vlakken, erkers en dakkapellen en bovenzijden van beganegrondvloeren.

Artikel 4

Hoogte

1. Het is verboden de in deze voorschriften aangegeven maximale hoogte, goot- en/of boeihoogte te overschrijden.
2. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op trappenhuisen en lichtkappen tot 0,50 m hoogte boven de maximaal toegestane hoogte, op schoorstenen en liftschachten tot 3 meter en op antennes en vlaggestokken tot 5 meter.

Artikel 5

Dakvormen

1. Gebouwen op gronden op de plankaart aangegeven voor "meergezinshuizen in vier bouwlagen", "meergezinshuizen in tien bouwlagen", "meergezins huizen, winkels op de begane grond, waarboven vier bouwlagen", "meergezinshuizen, winkels op de begane grond, waarboven twaalf bouwlagen", "winkels, in een bouwlaag" en "winkels, in twee bouwlagen" alsmede bijgebouwen en aanbouwen op gronden aangewezen voor "erven" moeten plat worden afgedekt.
2. Gebouwen op gronden op de plankaart aangewezen voor "eengezinshuizen in een bouwlaag" en "eengezinshuizen, in twee bouwlagen, gesloten bebouwing" moeten met een kap worden afgedekt.
3. Onverminderd het bepaalde in de voorafgaande leden zal de helling van kap- en dakvlakken:
 - a. voorzover een kap wordt toegepast tenminste 25° en ten hoogste 55° bedragen;
 - b. voorzover een gebouw plat wordt afgedekt, ten hoogste 2° bedragen.

Artikel 6

Oprichting bebouwing

1. Alle op te richten woonbebouwing moet in de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens worden geplaatst.
2. Alle gebouwen moeten binnen de op de plankaart aangegeven bebouwing grenzen worden opgericht.
3. Van het bepaalde in het tweede lid mag worden afgeweken ten behoeve van het maken van:
 - a. galerijen tot ten hoogste 2.00 meter;
 - b. balkons tot ten hoogste 0.80 meter;
 - c. goot- en dakoverstekken tot ten hoogste 0.50 meter;
 - d. luifels tot ten hoogste 2.50 meter;
 - e. erkers tot ten hoogste 0,60 meter; f. brandtrappen;
 - g. bijgebouwen en aanbouwen zoals bedoeld in artikel 22.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien daaraan uit een oogpunt van stedenbouwkundige vormgeving of doelmatig gebruik behoefte bestaat, vrijstelling te verlenen van de maten en percentages betreffende de bebouwingsdiepte, de goothoogte, de inhoud, de breedte per woning en het bebouwingspercentage, mits van die maten en die percentages met niet meer dan 10 procent wordt afgeweken en een en ander geen verschuiving inhoudt van een aan de wegzijde gelegen bebouwingsgrens.
Het bepaalde in dit lid is niet van toepassing op hoogtematen groter dan 10 meter.

II. Voorschriften omtrent gronden die voor bebouwing in aanmerking komen

Artikel 7

Eengezinshuizen, in een bouwlaag (E1)

De op de plankaart voor "eengezinshuizen, in een bouwlaag" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van eengezinshuizen met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven in het bebouwingsprofiel op de plankaart.

Artikel 8

Eengezinshuizen, in twee bouwlagen, gesloten bebouwing (E2)

De op de plankaart voor "eengezinshuizen, in twee bouwlagen, gesloten bebouwing", aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van eengezinshuizen met dien verstande, dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven in het bebouwingsprofiel op de plankaart.

Artikel 9

Meergezinshuizen, in vier bouwlagen (M 4)

De op de plankaart voor "meergezinshuizen, in vier bouwlagen" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van meergezinshuizen vier bouwlagen, met dien verstande dat:

- a. de beganegrandverdieping slechts ruimten voor stalling van motorvoertuigen, bergruimten en andere ruimten voor huishoudelijk gebruik mag bevatten en niet is bestemd voor bewoning;
- b. de hoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven in het bebouwingsprofiel op de plankaart.

Artikel 10

Meergezinshuizen, in tien bouwlagen (M 10)

De op de plankaart voor "meergezinshuizen, in tien bouwlagen" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van meergezinshuizen in tien bouwlagen, met dien verstande dat:

- a. de beganegrandverdieping slechts ruimten voor stalling van motorvoertuigen, bergruimten en andere ruimten voor huishoudelijk gebruik mag bevatten en niet is bestemd voor bewoning;
- b. de hoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven in het bebouwingsprofiel op de plankaart.

Artikel 11

Meergezinshuizen, winkels op de begane grond, waarboven vier bouwlagen (M4W)

De op de plankaart voor "meergezinshuizen, winkels, op de begane grond, waarboven vier bouwlagen" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van gebouwen met winkels op de begane grond en daarboven meergezinshuizen in vier bouwlagen met dien verstande dat:

- a. de beganegrandverdieping slechts winkels met bijbehorende magazijnruimten en kantoren, en ruimten voor huishoudelijk gebruik mag bevatten en niet is bestemd voor bewoning;
- b. de hoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven in het bebouwingsprofiel op de plankaart.

Artikel 12

Meergezinshuizen, winkels op de begane grond, waarboven twaalf bouwlagen (M12W)

De op de plankaart voor "meergezinshuizen, winkels op de begane grond, waarboven twaalf bouwlagen" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van gebouwen met winkels op de beganegrand en daarboven meergezinshuizen in twaalf bouwlagen met dien verstande dat:

- a. de beganegrandverdieping slechts winkels met bijbehorende magazijnruimten en kantoren, horecabedrijven en ruimten voor huishoudelijk gebruik mag bevatten en niet is bestemd voor bewoning;
- b. de hoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven in het bebouwingsprofiel op de plankaart;

Artikel 13

Winkels in een bouwlaag (W1)

De op de plankaart voor "winkels, in een bouwlaag" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van winkels met bijbehorende magazijnruimten en kantoren in een bouwlaag, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven in het bebouwingsprofiel op de plankaart.

Artikel 14

Winkels, in twee bouwlagen. (W2)

De op de plankaart voor "winkels, in twee bouwlagen" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van winkels met bijbehorende magazijnruimten en kantoren in ten hoogste twee bouwlagen met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven in het bebouwingsprofiel op de plankaart.

Artikel 15

Bijzondere doeleinden (BD)

De op de plankaart voor "bijzondere doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van bouwwerken voor openbare, sociale en culturele doeleinden met de bijbehorende dienstwoningen en gebouwen ten behoeve van de openbare nutsbedrijven, met dien verstande dat:

- a. de (*goot- en/of boei)hoogte niet meer mag bedragen dan op de plan kaart staat aangegeven, echter met dien verstande dat:
- op gronden, op de plankaart aangegeven met BD(8-12) de (*gooten/of boei)hoogte bij ten hoogste 25% van de bebouwing maximaal 12 m. mag bedragen en bij het overige deel van de bebouwing niet meer dan 8 m;
 - op gronden, op de plankaart aangegeven met BD(4-7) de goot- en/of boeihoogte bij ten hoogste 5% van de bebouwing maximaal 7 m mag bedragen, bij ten hoogste 15% van de bebouwing maximaal 5 m en bij het overige deel niet meer dan 4 m;
- b. het op de plankaart ingeschreven bebouwingspercentage niet mag worden overschreden;
- c. per bouwperceel niet meer dan één dienstwoning mag worden gebouwd, met een maximale inhoud van 600 m³.

Artikel 16 Bedrijfsbebouwing (B)

1. De op de plankaart voor "bedrijfsbebouwing" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van bouwwerken voor de uitoefening van nijverheid, groothandel, kantoordoeleinden of detailhandel (laatstgenoemde uitsluitend voorzover het betreft de detailhandel in auto's en andere voertuigen, al dan niet in combinatie met onderdelen en accessoires en motorbrandstoffen, caravans of boten, al dan niet in combinatie met camping- en watersportartikelen), of voor openbare nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:

- a. de goot- en/of boeihoogte niet meer mag bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
- b. de gebouwen en bouwwerken niet mogen worden bestemd voor inrichtingen die zijn genoemd in categorie 3, 4 of 5 van de bij deze voorschriften behorende staat;
- c. per bouwperceel niet meer dan één dienstwoning mag worden gebouwd, met een maximum inhoud van 600 m³.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het vorige lid onder b. voor het bestemmen van gebouwen en bouwwerken voor inrichtingen, welke zijn vermeld in categorie 3 van de bij deze voorschriften behorende staat, maar welke door hun-soort en hoedanigheid van werkzaamheden op het punt van hinder-• aspecten vergelijkbaar zijn met de inrichtingen opgenomen in categorie 1 of 2 van de staat. De vrijstelling wordt uitsluitend verleend nadat de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu voor Noord-Holland is gehoord.

Artikel 17

*)

Kantoren of bijzondere doeleinden (K/BD (8))

De op de plankaart voor "kantoren, of bijzondere doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van kantoorgebouwen of bouwwerken voor openbare, sociale en culturele doeleinden met een maximum hoogte van 8 m.

*) goedkeuring onthouden door G.S. d.d. 14 december 1982.

Artikel 18

Garages (G)

De op de plankaart voor "garages" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van gebouwen ten behoeve van stalling van voertuigen en/of berging ten behoeve van huishoudelijke doeleinden met dien verstande, dat de gooten/of boeihoogte van de gebouwen niet meer dan 3 m mag bedragen.

Artikel 19

Aanbouwen in een bouwlaag (A).

De op de plankaart voor "aanbouwen in een bouwlaag" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van aanbouwen in een bouwlaag met een maximum gooten/of boeihoogte van 3 m.

Artikel 20

Transformatorhuisjes (T)

De op de plankaart voor "transformatorhuisjes" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bouw van transformatorstations met dien verstande, dat de goot- en/of boeihoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

III. Voorschriften omtrent ander gebruik van de grond.

Artikel 21

Tuinen

1. De op de plankaart voor "tuinen" aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van tuinen en mogen niet worden bebouwd.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het bouwen van pergola's en niet aan de wegzijde gesitueerde windkeringen, met een maximale hoogte van 1,80 m.

Artikel 22

Erven

De op de plankaart voor "erven" aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van tuinen, met dien verstande dat hierop slechts mogen worden gebouwd:

- a. pergola's en niet aan de wegzijde gesitueerde windkeringen met een maximale hoogte van 1,80 m;
- b. bijgebouwen, met dien verstande dat per eengezinshuis slechts één bijgebouw mag worden opgericht en dat de maximum oppervlakte 10 m mag bedragen en de maximum goot- en/of boeihoogte 2,50 m;
- c. aanbouwen met een maximum boeihoogte van 3m en een maximum diepte van 3 m.

Artikel 23

Groen

1. De op de plankaart voor "groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen, plantsoenen, inen uitritten ten behoeve van de aangrenzende bebouwing, voet- en fietspaden en waterpartijen en mogen niet worden bebouwd.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het eerste lid voor het plaatsen van straatmeubilair.

Artikel 24

Water

1. De op de plankaart voor "water" aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van watergangen, beken en vijvers waarin slechts kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding en watergemalen tot een maximum oppervlakte van 20m² per gemaal zijn toegestaan.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de bouw van kunstwerken ten behoeve van het verkeer te land indien daaraan uit verkeerstechnisch oogpunt behoefte bestaat en daartegen stedenbouwkundig gezien geen bezwaren bestaan.

Artikel 25

Wegen

1. De op de plankaart voor "wegen" aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg van wegen, straten, plantsoenstroken, pleinen en daarbij nodige weg- en waterbouwkundige kunstwerken, met dien verstande, dat:
 - a. de indeling der gronden in rijstroken, parkeerstroken, fietspaden, voetpaden, bermen, bermsloten en dergelijke zal beantwoorden aan de op de kaart aangegeven dwarsprofielen en hetgeen terzake op de plankaart is aangegeven;
 - b. op de gronden, op de plankaart aangegeven met de aanduiding "luifels" luifels mogen worden gebouwd met een maximum hoogte van 3 m;
 - c. onverminderd het bepaalde onder b. alleen straatmeubilair mag worden geplaatst.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de maten van de elementen van een dwarsprofiel, als bedoeld in lid 1, onder a, tot een

maximum van 3 m, met dien verstande, dat het wegdek niet meer dan 0.50 m wordt verhoogd ten opzichte van de hoogte op het tijdstip van onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan.

Artikel 26

Verkeersdoeleinden

1. De gronden, op de plankaart aangewezen voor "verkeersdoeleinden" zijn bestemd voor de aanleg van verharde parkeergelegenheid met daarbij behorende wegen en in- en uitritten, van voetpaden, voor het plaatsen van straatmeubilair en voor het aanbrengen van beplanting.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, voor het bouwen van windkeringen en andere afscheidingen tot een maximum hoogte van 2 m.

Artikel 27

Spoorwegdoeleinden

De gronden op de plankaart aangewezen voor "spoorwegdoeleinden" zijn bestemd voor de aanleg van spoorwegen, bermen, sloten en de daarbij ter plaatse nodige gebouwen met een maximale goot- en/of boeihoogte van 5 m en een maximum oppervlakte van 40 m², alsmede portalen, afsluitbomen, weg- en waterbouwkundige kunstwerken met een maximum hoogte van 8 m en geluidwermen de voorzieningen met een maximum hoogte van 2 m.

Artikel 28

Speel terreinen.

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor "speel terreinen" zijn uitsluitend bestemd voor de aanleg en inrichting van speel terreinen met de daarbij behorende speelwerktuigen met een maximum hoogte van 5 m.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het oprichten van gebouwtjes voor het houden van toezicht, schuilgelegenheid en bergruimte met een gezamenlijk grondoppervlak van ten hoogste 20 m² en een maximum hoogte van 3 m.

IV. VOORSCHRIFTEN OMTRENT HET GEBRUIK VAN OPSTALLEN EN GRONDEN.

Artikel 29

1. Opstallen op de gronden op de plankaart aangewezen voor "bedrijfsbebouwing" met uitzondering van bedrijfswoningen en gebouwen voor openbare nutsvoorziening, mogen niet anders dan voor de uitoefening van nijverheid, groothandel of detailhandel (laatstgenoemde uitsluitend voorzover het betreft detailhandel in auto's en andere motorvoertuigen, al dan niet in combinatie met onderdelen en accessoires en motorbrandstoffen, caravans of boten, al dan niet in combinatie met camping- en watersportartikelen), of voor kantoordoeleinden worden gebruikt, in gebruik gegeven of in gebruik gelaten.

2. Opstallen op de gronden op de plankaart aangewezen voor "aanbouwen in een bouwlaag" mogen niet anders worden gebruikt, in gebruik gegeven of in gebruik gelaten dan voor bewoning, als praktijkruimte, als stallingsruimte voor motorvoertuigen of als bergruimte voor huishoudelijk gebruik.

3. Het is verboden, de gronden binnen het plangebied te gebruiken, in gebruik te geven of in gebruik te laten:

- a. als staan- of ligplaatsen voor onderkomens;
- b. voor het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen;
- c. als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens indien en voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

4. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing op het opslaan van bouwmaterialen en hulpmiddelen voor het bouwen ten behoeve van de uitvoering van werken ter plaatse, ter verwezenlijking van de bestemming, van en voor de duur van die uitvoering.

5. Onverminderd het bepaalde in de leden 1, 2, 3, en 4 mogen opstallen, bebouwde gronden en onbebouwde gronden niet anders worden gebruikt, in gebruik gegeven of in gebruik gelaten dan voortvloeit uit het bepaalde in de artikelen 7 tot en met 28.

6. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in de leden 1, 2, 3, en 5 indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

V. STRAFBEPALING.

Artikel 30

Overtreding van de onder artikel 29, leden 1, 2, 3, en 5, en artikel 32, (leden) 1 (voorzover dit betrekking heeft op het vergroten of verzwaren van afwijkend gebruik) (en 2) ' ' opgenomen voorschriften is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

VI OVERGANGSBEPALINGEN.

A. Inzake het bouwen.

Artikel 31

1. In afwijking van het bestemmingsplan mag een niet met het plan overeenstemmend bouwwerk, dat op het tijdstip van de eerste ter inzagelegging daarvan reeds bestond of in aanbouw was danwel waarvoor toen reeds een bouwvergunning was verleend of een aanvraag was ingediend: a. voor een gedeelte worden vernieuwd of in beperkte mate worden veranderd, mits daardoor de bestaande afwijking van de bestemming niet wordt vergroot; b. met ten hoogste 10% van de bestaande oppervlakte worden vergroot, mits daardoor de bebouwingsgrenzen niet worden overschreden en overigens de bestaande afwijkingen niet wordt vergroot.

2. Indien een in het eerste lid van dit artikel bedoeld bouwwerk door een calamiteit wordt vernietigd mag dit bouwwerk behoudens onteigening overeenkomstig de wet, binnen 3 jaren na de calamiteit zo nodig met overschrijding van de bebouwingsgrens geheel worden vernieuwd mits de bestaande afwijking van de aard van de bestemming niet wordt vergroot. De termijn van 3 jaren wordt tot ten hoogste 5 jaren verlengd indien de bouw door overmacht is vertraagd en deze verlenging binnen de genoemde termijn van 3 jaren is aangevraagd.

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepalingen van het bestemmingsplan om bouwwerken, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, geheel te vernieuwen, te veranderen en met ten hoogste 10% van de bestaande oppervlakte te vergroten, mits na de vernieuwing of verandering de bebouwingsgrenzen niet worden overschreden en mits overigens de bestaande afwijking van de aard van de bestemming niet wordt vergroot.

B. Inzake het gebruik.

Artikel 32

1. Gronden en opstallen, die op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan in strijd met de bij het plan behorende voorschriften in gebruik zijn, mogen voor het doel, waarvoor zij op dat tijdstip werden gebruikt, in gebruik blijven, met dien verstande dat de bestaande afwijking op generlei wijze mag worden vergroot of verzwared. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

2.* Bij gronden en andere opstallen dan woningen mag het afwijkende gebruik niet worden hervat indien dit gebruik gedurende meer dan drie jaren onderbroken is geweest.

'Goedkeuring onthouden door G.S. d.d. 14 december 1982, dient te worden gewijzigd in lid

'Goedkeuring onthouden door G.S. d.d. 14 december 1982, dient te vervallen

*Goedkeuring onthouden door G.S. d.d. 14 december 1982.

VII. AANVULLENDE BEPALINGEN.

Artikel 23

Wijzigingsbevoegdheid.

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "wegen" te wijzigen in de bestemming "bedrijfsbebouwing" uitsluitend voor wat betreft het gedeelte van de De Vliegerstraat, gelegen op meer dan 65 m afstand van het hart van de Jan de Heemstraat, gemeten naar de toestand op het tijdstip van het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan en met inachtneming van de in lid 3 opgenomen regels.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "groen" te wijzigen in "water", uitsluitend voorzover het betreft een strook met een breedte van ten hoogste 2 m over de volle lengte, grenzend aan de gronden met de bestemming "spoorwegdoeleinden" en met inachtneming van de in lid 3 opgenomen regels.
3.
 - a. Alsvoren het wijzigingsplan vast te stellen, stellen burgemeester en wethouders het aan de orde in de raadscommissie voor ruimtelijke ordening en verkeer;
 - b. het ontwerp van het wijzigingsplan wordt ter kennis van de gemeenteraad gebracht;
 - c. het ontwerp van het wijzigingsplan ligt gedurende één maand ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
 - d. de burgemeester maakt nederlegging tevoren in twee dag- en/of nieuwsbladen die in de gemeente verspreid worden en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
 - e. deze bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het schriftelijk indienen van bezwaren;
 - f. gedurende de onder c. genoemde termijn kunnen belanghebbenden schriftelijk bij burgemeester en wethouders bezwaren tegen het ontwerp indienen;
 - g. indien tegen het ontwerp door belanghebbenden bezwaren zijn in gediend plegen burgemeester en wethouders met hen overleg;
 - h. van de beslissing van gedeputeerde staten op het gewijzigde plan doen burgemeester en wethouders mededeling aan de gemeenteraad.

Artikel 34

Afwijkingsbevoegdheid.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om enig onderdeel van de grens of de richting of het profiel van een. weg nader vast te stellen en dienovereenkomstig de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen aan te passen, indien bij de definitieve meting blijkt, dat enige afwijking van ondergeschikte betekenis en van ten hoogste 2 m. in de breedterichting voor de aanpassing van het bestemmingsplan aan het terrein noodzakelijk is.

Artikel 35

Beroepsprocedure.

1. Tegen een besluit van burgemeester en wethouders tot het verlenen van een voorwaardelijke vrijstelling of tot het weigeren van een vrijstelling op grond van artikel 6, lid 4, artikel 16, lid 2, artikel 21, lid 2, artikel 23, lid 2, artikel 24, lid 2, artikel 25, lid 2, artikel 26, lid 2, artikel 28, lid 2, artikel 29, lid 6, of *tikel 31, lid 3, staat ingevolge het bepaalde in artikel 20 van de Wet op de ruimtelijke ordening binnen één maand nadat het afschrift van het besluit verzonden is, beroep op de gemeenteraad open.
2. De gemeenteraad beslist binnen drie maanden na de dag waarop het beroep is ontvangen.
Hij kan zijn beslissing éénmaal voor ten hoogste 2 maanden verdagen.
Burgemeester en wethouders zenden een afschrift van het verdagingsbesluit aan degene die in beroep is gegaan.
De beslissing van de gemeenteraad is met redenen omkleed.
Burgemeester en wethouders zenden een afschrift van het besluit van de gemeenteraad aan degene die in beroep is gegaan.

VIII. SLOTBEPALING. Artikel 36

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel Voorschriften bestemmingsplan "De Hoef II".

Vastgesteld bij raadsbesluit van 22 oktober 1981, nr. 24a.

Gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland bij besluit van 14 december 1982, nr. 3

Goedgekeurd bij K.B. van 10 juli 1984, nr. 34.

Tekstuitgave: december 1984.

Staat van inrichtingen behorende bij de voorschriften van het bestemmingsplan "De Hoef II"

A.

aardappelmeel- en stroopfabrieken
aardewerkfabrieken
aardewerkfabrieken met niet andere dan elektrische ovens en tot een totale capaciteit van niet meer dan 100 kW
aardewerkfabrieken met niet andere dan elektrische ovens en tot een totale capaciteit van niet meer dan 40 kW
accumulatoren; inrichting tot het vervaardigen, herstellen en laden van - accumulatoren;
inrichting tot het herstellen en laden - waarbij het machinale vermogen niet meer dan 5 pk mag bedragen
affineerderijen
ammonia- en ammoniakzouten, fabrieken van -
anilinekleurstoffenfabrieken
arsenigzuurfabrieken
as; inrichtingen tot bewaring en verwerking van -
asfaltkokerijen
automobielen; herstellinrichtingen voor -
automobielen; herstellinrichtingen voor - mits zonder plaatwerkerij
automobielen; herstellinrichtingen voor - mits verbonden aan een garagebedrijf
azijnfabrieken¹⁾

B.

badinrichtingen
bagger; inrichtingen tot bewaring en verwerking van -
bakkerijen met een verwerkingscapaciteit van niet meer dan 30 balen (1500 kg) meel p. week
bakkerijen inrichtingen tot het vervaardigen van halfproducten voor -
beenderen; inrichting tot het verwerken van -
beenderen; inrichting tot bewaring van huiden en -
beenzwartbranderijen
beetwortelsuikerfabrieken
bemalingsinrichtingen
benzine; bewaarplaats voor- en andere koolwaterstoffen tot hoeveelheden van niet meer dan 100.000 ltr
benzine of petroleum; inrichtingen tot het bewaren van -
a. hoeveelheden van niet meer dan 36.000 ltr benzine; indien de bewaring geschiedt in ondergrondse ketel(s)
b. hoeveelheden van niet meer dan 36.000 ltr petroleum indien de bewaring geschiedt in ondergrondse ketel(s)
benzine, petroleum en andere vluchtige stoffen, inrichtingen bestemd tot bewaring van -, voor zover betreft:
a. hoeveelheden van niet meer dan 36.000 ltr benzine indien de bewaring geschiedt in ondergrondse ketel(s) en voor zover deze bewaarplaatsen zijn verbonden aan een garageberijf ter plaatse
b. hoeveelheden van niet meer dan 240 ltr wanneer het benzine betreft, een gezamenlijke hoeveelheid van 265 ltr wanneer het butaan en propaangas, en 2000 ltr gezamenlijk wanneer het petroleum, spiritus of andere vluchtige stoffen betreft
c. hoeveelheden van niet meer dan 20.000 ltr motorpropaan
betonemaille; inrichtingen tot het vervaardigen van -
betonwarenfabrieken
betonwarenfabrieken met uitzondering van het gebruik van een slagtegelpers
bleekpoederfabrieken
bleekwaterfabrieken
blikfabrieken
blik; inrichtingen tot het verwerken van -
blik; inrichtingen tot het verwerken van -, waarvan de vloeroppervlakte niet meer dan 75 m² bedraagt
bloedloogzoutfabrieken
boekbinderijen
borduurinrichtingen
borstelfabrieken
boterverpakkerijen

bouwmaterialen; inrichtingen tot het bewerken van -- met uitzondering van elders in deze staat genoemde inrichtingen
brandblusapparatenfabrieken
brei-inrichtingen
brocheerinrichtingen
brood- en banketfabrieken
butaan; inrichtingen tot bewaring van - (zie onder benzine]

C.

carrosseriefabrieken
cartonnage- en papierwarenfabrieken¹⁾
centrale verwarmingsinstallaties
chemische laboratoria
chemische wasserijen en ververijen¹⁾
chemische wasserijen, waarbij geen wasmiddelen worden gebruikt, waarvan het ontvlammingspunt, bepaald met het toestel van Abel Pensky bij een druk van 760 mm. lager dan 21° C is gelegen, met een vermogen van de machinale installatie van niet meer dan 20 pk en een heetwaterinstallatie met een V.O. van niet meer dan 10 m² ¹⁾
chemische wasserijen, waarbij geen wasmiddelen worden gebruikt, waarvan het ontvlammingspunt, bepaald met het toestel van Abel Pensky bij een druk van 760 mm, lager dan 21° C is gelegen, met een vermogen van de machinale installatie van niet meer dan 10 pk en een heetwaterinstallatie met een V.O. van niet meer dan 5 m² ¹⁾
clichéfabrieken
cichoreifabrieken
cocosmatten; inrichtingen tot het vervaardigen van -
compressorstations voor gasvoorziening
conservenfabrieken
constructiewerkplaatsen
consumptie-ijs; inrichtingen tot het vervaardigen van -
consumptie-ijs; inrichtingen tot het vervaardigen van - uitsluitend bestemd voor een winkelbedrijf ter plaatse
corsettenfabrieken
creosootfabrieken
cyaanverbindingen; inrichtingen tot verkrijging van -

D.

dekkleden; inrichtingen tot het vervaardigen en impregneren van -
demonstratie-inrichtingen (showrooms)
dierlijke afval; inrichtingen tot bewaring en verwerking van -
dierlijke stoffen; inrichtingen tot het roken, smelten of zouten van -
dierlijke stoffen; inrichtingen tot het roken, smelten of zouten van - voor zover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse
drogerijen; inrichtingen waar door kunstmatige verwarming voorwerpen en stoffen worden gedroogd¹⁾
drukkerijen
drukkerijen, waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 20 pk totaal en in het algemeen van niet meer dan 6 pk per machine
drukkerijen, waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 10 pk totaal en in het algemeen van niet meer dan 4 pk per machine
drukkrollenfabrieken¹⁾

E.

elektrische centrales
elektrische energie; inrichtingen met noodaggregaten bestemd tot het opwekken van -
elektro-technische installatie bedrijven
essence- en extractenfabrieken¹⁾

F.

flessenspoelinrichtingen¹⁾
flessenspoelinrichtingen, voor zover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse¹⁾
forceerinrichtingen

G.

galvaniseerinrichtingen
gassen; inrichtingen bestemd tot vervaardiging en bewaring van in drukhouders van samengeperste, door samenpersen tot vloeistof verdichte of onder druk in vloeistof opgeloste -

gas- en watermeterfabrieken
geneesmiddelen; inrichtingen tot het bewerken en verpakken van -
gipsbranderijen
glasblazerijen
glasblazerijen, behorende tot instrumentmakerijen
glas in lood; inrichtingen tot het vervaardigen van -
glasslijperijen - en polijsterijen
glasslijperijen, voor zover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf
ter plaatse
granito; inrichtingen tot het vervaardigen van - artikelen
granito; inrichtingen tot het vervaardigen van - artikelen, waarvan de vloeroppervlakte
van de werkruimte niet meer dan 50 m² bedraagt

H.
harpuiskokerijen
harsoliefabrieken
hijsinrichtingen

I.
instrumentmakerijen
instrumentmakerijen, voor zover behorend bij en uitsluitend bedoeld voor een
winkelbedrijf ter plaatse
ivoorzwartbranderijen

K.
kaarsenfabrieken
kaarsenfabrieken waarin uitsluitend elders geraffineerde paraffine en was worden
gebruikt
kalkblusserijen en bewaarplaatsen van ongebluste kalk
kalkblusserijen en bewaarplaatsen van ongebluste kalk met een gezamenlijke inhoud van de
kalkputten van niet meer dan 10 m³
kalkbranderijen
ketelmakerijen (stoom- en andere)
keukeninrichtingen voor hotels, restaurants e.d
koelinstallaties
koelinstallaties voor zover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf
ter plaatse
kleding; inrichtingen tot het vervaardigen van -¹)
koolwaterstoffen; inrichtingen tot bewaring van - (zie onder benzine)
kunstharsfabrieken
kunststoffen (macromoleculairestoffen); inrichtingen waar - worden vervaardigd, bewerkt
of verwerkt
kwikverbindingen; inrichtingen tot verkrijging van -

L.
laboratoria
laboratoria voor hoger onderwijs en volksgezondheid
laboratoria voor lager- en middelbaar onderwijs
lakkokerljen
lasinrichtingen
lederwaren en zeildoek artikelen; inrichtingen tot het vervaardigen van -
leerlooiërijen
lichtreclame artikelen; inrichtingen tot het vervaardigen van -
liftinstallaties
lommen; inrichtingen bestemd tot verwerken, bewaren en sorteren van -
lommen; inrichtingen bestemd tot bewaren en sorteren van - met een voorraad van ten
hoogste 5000 kg
loodgietersbedrijven voor het bouwbedrijf en onderhoudswerken
loodgietersbedrijven voor onderhoudswerken
loodverbindingen; inrichting tot verkrijging van -
lood-zink en andere non-ferro metalen; inrichtingen tot het bewerken van -
lucifersfabrieken
lijmfabrieken

M.
machinale houtbewerkingsinrichtingen
machinale houtbewerkingsinrichtingen met een vermogen van niet meer dan 40 pk totaal en
in het algemeen niet meer dan 7 pk per machine

machinale houtbewerkingsinrichtingen met een vermogen van niet meer dan 10 pk totaal en in het algemeen niet meer dan 5 pk per machine
machinefabrieken
mest en meststoffen; inrichtingen tot bewaring en verwerking van - (waaronder begrepen poudretten en kunstguano's)
metaaldraaierijen
metaaldraaierijen met een vermogen van niet meer dan 50 pk totaal en in het algemeen niet meer dan 7 pk per machine
metaalsmelterijen en/of gieterijen
metaalsmelterijen en lof gieterijen met een gezamenlijke inhoud van de smeltpotten van maximaal 100 ltr
metaalsmelterijen en/of gieterijen met een gezamenlijke inhoud van de smeltpotten van maximaal 25 ltr
meubelfabrieken
meubelmakerijen waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 40 pk totaal en in het algemeen niet meer dan 7 pk per machine
meubelmakerijen waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 10 pk totaal en in het algemeen niet meer dan 5 pk per machine
mineraalwaterfabrieken¹⁾
mineraalwaterfabrieken waarvan de machinale installatie niet meer bedraagt dan 10 pk moffelovens; inrichtingen waar - of emailleerovens worden gebezigd
mortel; inrichtingen tot het vervaardigen van -
motorrijwielherstelinrichtingen
motorrijwielherstelinrichtingen met een vloeroppervlakte van de werkplaats -van niet meer dan 30 m²
muziekinstrumentenfabrieken
muziekinstrumenten; herstelinrichtingen voor -, voor zover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse

O.

oliekokerijen
olieslagerijen
onderwijsdoeleinden; inrichtingen voor -
ontvetten van wol; inrichtingen tot het -
ontspanningsinrichtingen
optische; inrichtingen tot het vervaardigen van - artikelen
optische; inrichtingen tot het vervaardigen van - artikelen voor zover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse
orthopedische; inrichtingen tot het vervaardigen van - artikelen
orthopedische; inrichtingen tot het vervaardigen van - artikelen voor zover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse
oude metalen, papier en rubber; inrichtingen tot het bewaren van -
oude metalen, papier en rubber: inrichtingen tot het bewaren van - in een gesloten gebouw

P.

pannenbakkerijen
patentoliefabrieken
petroleum; inrichtingen tot het bewaren van -(zie onder benzine)
pharmaceutische; inrichtingen tot het vervaardigen, bewerken en verpakken van - artikelen
phosphorusfabrieken
photogeenfabrieken
plastic en plasticartikelen; inrichtingen tot het vervaardigen van -
plavuisbakkerijen
poets-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken
polijsterijen
polijsterijen, waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 6 pk
pompinstallaties
propaangas; inrichtingen tot bewaring van - (zie onder benzine)

R.

radiatorenherstelplaatsen

S.

salpeterzuurfabrieken
scheepsbouwwerven

schietpatronen; inrichtingen tot bewaring van -
schietpatronen; inrichtingen tot bewaring van - voor zover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse
schoenenfabrieken
schoenen; inrichtingen tot het herstellen van -
sigaren- en sigarettenfabrieken, tabaks kerverijen en -drogerijen
sigarenmakerijen en -drogerijen annex tabakskerverijen en -drogerijen, waarvan de vloeroppervlakte van de werkruimte niet meer dan 50 m² bedraagt
sloperijen voor automobielen
sloperijen voor automobielen, mits het slopen geschiedt in een gesloten gebouw en het opslagterrein niet groter is dan 400 m²
smederijen
smederijen (huis-, kachel-, voorts goud- en zilversmederijen) voor zover behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse
smeltzekeringsfabrieken
soda; fabrieken van koolzure-, dubbel koolzure- en zwavelzure-
sodahydraatfabrieken
solaroliefabrieken
specerijmalerijen
speelgoederenfabrieken
speelgoederenfabrieken met een vermogen van niet meer dan 40 pk
speelgoederen; inrichtingen tot het vervaardigen van -, voor zover behorende bij een winkelbedrijf ter plaatse met een vermogen van niet meer dan 5 pk
spiritus; inrichtingen tot bewaring van - (zie onder benzine)
spijker- en draadnagelfabrieken
steenbakkerijen
steenhouwerijen
steenzagerijen
steenzagerijen waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 10 pk
stereotype-inrichtingen
suikerraffinaderijen
suikerwerkfabrieken¹⁾
suikerwerkfabrieken, waarvan het vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 100 m² ¹⁾

T.
teerkokerijen
tectyleerbedrijven
tegelbakkerijen
tegelbakkerijen met elektrische ovens
tricotagefabrieken¹⁾
turfcokesbranderijen
turfoliefabrieken

U.
uitgifttestations voor melk en melkprodukten¹⁾
uitgifttestations voor melk en melkprodukten waarbij alle werkzaamheden, met inbegrip van laden en lossen, plaats vinden in een gesloten gebouw¹⁾

V.
veevoederfabrieken
verbrandingsmotoren; herstelinrichtingen voor -
verbrandingsmotoren; inrichtingen tot het reviseren van -
verenfabrieken
verffabrieken
verfindustrie; inrichtingen welke harsen, oliën of vetten verwerken t.b.v. -
verfmengerijen, malerijen en kokerijen
verfmengerijen en malerijen en waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 20 pk
verfspuitinrichtingen
verfspuitinrichtingen met een maximum oppervlakte van de vloer van de spuitinrichting van 35 m²
vertinnerijen
verzinkerijen
vis: inrichtingen tot het bewaren en bewerken van -
vis: inrichtingen tot het bewaren en bewerken van -, mits het gehele bedrijf in een gesloten gebouw is ondergebracht
vlechterijen; metaaldraad

vleesbewerkingsinrichtingen voor zover behorend bij en uitsluitend bedoeld voor een winkelbedrijf ter plaatse vleeswarenfabrieken¹⁾
voedings- en genotmiddelen, inrichtingen uitsluitend of in hoofzaak bestemd tot het bakken van -
vruchtenstroopfabrieken¹⁾
vulcaniseerinrichtingen
vulcaniseerinrichtingen, waarvan de vloeroppervlakte van de werkruimte niet meer dan 250 m² bedraagt¹⁾
vulcaniseerinrichtingen, waarvan de vloeroppervlakte van de werkruimte niet meer dan 100 m² bedraagt¹⁾
vulpenhouders; inrichtingen tot het vervaardigen van -
vuurwerkfabrieken

W.

wagenmakerijen
wagenmakerijen, waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 10 pk
wasserijen voor lijfgoederen¹⁾
wasserijen voor lijfgoederen, waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 20 pk, de heetwaterinstallatie een V.O. heeft van niet meer dan 10 m² ¹⁾
wasserijen voor lijfgoederen, waarvan de machinale installatie een vermogen heeft van niet meer dan 10 pk, de heetwaterinstallatie een V.O. heeft van niet meer dan 5 m² ¹⁾
wasserij voor lompen¹⁾
watermeters; inrichtingen tot het herstellen van -
weverijen; metaaldraad -

IJ.

ijsfabrieken

Z.

zakken- en tapijtklopperijen
zandstralen; inrichtingen tot het - of op daarmee overeenkomende wijze bewerken van voorwerpen
zeepziederijen
ziekenhuizen; inrichtingen verbonden aan -
zinkverbindingen, inrichtingen tot verkrijgen van -
zoutzuurfabrieken
zuivelfabrieken¹⁾
zuringzuurfabrieken
zuurstof- en acetyleneegasfabrieken
zwartselfabrieken
zwavelkoolstoffabrieken
zwavelzuurfabrieken
zweminrichting

¹⁾ mits niet met kolen wordt gestookt.

De inrichtingen zijn gerubriceerd in 5 klassen, waaraan de volgende betekenis is toegekend:

Klasse-1: inrichtingen, welke naar hun aard nodig en/of toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen verspreid door wijk of buurt;

Klasse-2: inrichtingen, welke naar hun aard nodig en/of toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen, echter geconcentreerd in een wijk- of buurtcentrum;

Klasse-3: inrichtingen, welke door hun aard slechts toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken (kleine of lichte industrie);

Klasse 4: inrichtingen, welke door hun aard behoorlijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken, bijvoorbeeld door grote groenstroken, plantsoenen of water (middelgrote industrie);

Klasse 5: inrichtingen, welke door hun aard verwijderd dienen te zijn van woonwijken (middelzware en zware industrie).

Het principe van de toepassing van de staat van inrichtingen zit o.a. hierin, dat:

- wanneer "klasse 1" is toegestaan, alleen inrichtingen uit "klasse 1" mogen worden gevestigd;

- wanneer "klasse 2" is toegestaan, ook "klasse 1" is toegestaan;

- wanneer "klasse 3" is toegestaan, ook "klasse 1" en "klasse 2" is toegestaan;

- etc. ;

- etc..

T O E L I C H T I N G deel uitmakende van het bestemmingsplan "DE HOEF II"
Tekening nr. 22.057

1. INLEIDING

1.1 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN

Het bestemmingsplan "De Hoef II" is vervat in de volgende stukken:

- a. toelichting
- b. plankaart (nr. 22.057)
- c. voorschriften

1.2 DE SITUERING VAN HET PLANGEBIED

Het gebied waarvoor het bestemmingsplan "De Hoef II" de bestemming van gronden en het gebruik van die gronden en de daarop aanwezige bebouwing regelt; wordt in het oosten begrensd door de spoorbaan Alkmaar-Heiloo en in het westen gedeeltelijk door de Van de Veldelaan en gedeeltelijk door de westzijde van de Kohnstammschool.

De noordgrens wordt gevormd door de Blanckerhofweg, het Molenpad en een lijn die deze verbindt. De Terborchlaan vormt de zuidgrens.

Een en ander staat aangegeven op de plankaart, terwijl voorts voor de duidelijkheid hierna een schetsje van het plangebied is opgenomen.

1.3 VIGERENDE PLANNEN

Bij de opstelling van dit plan waren voor het plangebied van kracht:

- a. de partiële herziening van het uitbreidingsplan-in-onderdelen "De Hoef II", vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Alkmaar d.d. 24-9-1964, nr. 14 en goedgekeurd bij besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland d.d. 13-4-1965, nr. 53;
- b. een klein gedeelte van het uitbreidingsplan-in-onderdelen "De Hoef I", vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 26-7-1956, nr. 50 en goedgekeurd bij besluit van gedeputeerde staten d.d. 17-4-1957, nr. 325; dit gedeelte bevindt zich bij het Molenpad en wordt nu bij het plan voor De Hoef II gevoegd om een logischer indeling te krijgen.

1.4 VOORBEREIDINGSBESLUIT

De raad der gemeente Alkmaar heeft bij besluit van 5 juni 1980 verklaard dat voor dit plangebied een herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding is.

1.5. REDENEN TOT OPSTELLING VAN DIT BESTEMMINGSPLAN EN VOORNAAMSTE VERSCHILLEN TEN OPZICHTE VAN HET VIGERENDE PLAN

Voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is een aantal redenen te noemen. Het betreft in hoofdzaak de wens om nabij het winkelcentrum de bouw mogelijk te maken van het wijkcentrum Alkmaar-West en aangrenzend een gebouw voor de ANWB en om de verkeerssituatie te wijzigen in die zin, dat de Van Ostadelaan ter plaatse wordt onderbroken. Voorts wordt de bouw mogelijk gemaakt van enkele kleine winkeltjes en een zeer bescheiden luifel in het noordelijke deel van het winkelcentrum. Ook is het plan aangepast aan de uitbreidingsplannen voor de Kohnstammschool aan de Gabriël Metsulaan.

Voorts ging het vigerende plan uit van het wijzigen van de waterstaatkundige toestand. De Hoevervaart zou als boezemwater ten zuiden van de Geestmolen vervallen en tot poldersloot worden gemaakt.

Bij de verdere ontwikkeling van de Hoef is deze gedachte weer verlaten, zodat in dit plan de Hoevervaart wederom als boezemwater is opgenomen.

De Bloemaertlaan is aangelegd over de oude landhoofden van de voormalige trambaan naar Egmond en nu overeenkomstig op de plankaart aangegeven.

De bestaande molenaarswoning kon hierdoor gehandhaafd blijven, zodat de mogelijkheid voor nieuwbouw grenzend aan het molenerf nu kon vervallen.

Het terrein aan de Honthorstlaan tussen de Moreelsestraat en de Cornelis Begastraat is onbebouwd gelaten en als groen aangegeven. Uitbreidingen

gerealiseerd met toepassing van art. 20 van de Wederopbouwwet of art. 19 Wet op

Ruimtelijke Ordening juncto artikel 50 lid 8 van de Woningwet zijn mede in dit plan verwerkt.

1.6. INRICHTING VAN HET PLAN VOLGENS DE WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

Met het plan "De Hoef II" wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

2. PLANINHOUD

2.1. BEBOUWING

De nieuwbouwwijk De Hoef is opgezet in de tweede helft van de jaren vijftig en in hoofdzaak gerealiseerd in de jaren zestig. Het gedeelte "De Hoef II" werd gebouwd in de eerste helft van de jaren zestig. De wijk heeft voornamelijk een woonkarakter, al zijn in het noordoostelijk gedeelte ook bedrijven te vinden. Verspreid door De Hoef bevinden zich sociale en culturele voorzieningen, waaronder enkele onderwijsvoorzieningen e.d. met ook een regionale functie. Het gedeelte De Hoef II kan worden gezien als het centrum van de wijk en hier bevindt zich ook het winkelcentrum De Hoef.

2.1.1. Gebieden met voornamelijk een woonfunctie

Tot de delen van het plangebied, die voornamelijk een woonfunctie hebben, vallen te rekenen de gronden gelegen tussen Terborchlaan, Hoevervaart, Bloemaertlaan en de spoorbaan en voorts de gronden tussen het winkelcentrum en de Van de Veldelaan (met uitzondering van de scholen ten noorden van de Willem Buytewegstraat). De bestaande woonbebouwing is in dit plan als zodanig bestemd; het plan biedt geen gelegenheid voor nieuwe woonbebouwing. Bij de eengezinswoningen mag op de grond met de bestemming "erven" een aanbouw of bijgebouw van beperkte afmetingen worden gemaakt. Op de hoeken van de blokken eengezinswoningen treft men veelal de bestemming "aanbouw" en "garages". Deze "aanbouw" mag worden gebruikt als garage of voor bewoning, waaronder ook valt te verstaan gebruik als bij de aangrenzende woning behorende kantoor- of praktijkruimte. Deze regeling is inhoudelijk gelijk aan die uit het in 1964 vastgestelde plan. Vermeld dient nog te worden dat de oude molenaarswoning (tevens polderhuis) aan de Bloemaertlaan tegenover de Geestmolen de bestemming "eengezinshuizen, in een bouwlaag" krijgt. Oorspronkelijk was op deze plaats het tracé van de Bloemaertlaan geprojecteerd. Inmiddels is voorgesteld de woning in het Monumentenregister op te nemen. Op het bijbehorende terrein bevinden zich nog enkele houten schuren, die niet op de plankaart zijn aangegeven; het overgangsrecht is hierop van toepassing.

2.1.2. Winkelcentrum

Het winkelcentrum De Hoef blijkt aan een grote behoefte te voldoen. In de praktijk blijken echter enkele tekortkomingen te beleven aan de bebouwing. Zo wordt momenteel noodgedwongen gewerkt met enkele winkelwagens als oplossing voor kleinere verkoopactiviteiten. Voorts blijkt het winkelpubliek hinder te ondervinden van windwervelingen als gevolg van de bouwhoogte ter plaatse. Om tot een definitieve verbetering van de verkoopmogelijkheden te komen heeft de eigenaar van het winkelcentrum, de onderneming Robo B.V. te Roden, een plan ontwikkeld waarbij een aantal kleine winkels, zgn. dagwinkels, wordt bijgebouwd. De winkeltjes zullen slechts een geringe verkoopvloeroppervlakte hebben, zodat niet gevreesd hoeft te worden dat de verhouding tussen de aantrekkingskracht de winkels in De Hoef en de binnenstad zal worden verstoord; bedacht moet ook worden dat de winkelwagens zullen verdwijnen.

Het oorspronkelijke bouwplan en het ontwerp-bestemmingsplan in de vorm waarin het ter visie heeft gelegen voorzagen verder in een overluiding van het meest noordelijke deel van het winkelcentrum, d.w.z. de open ruimte tussen de supermarkt van B. en W. B.V. en de hoogbouwflat. Deze overkapping diende om een einde te maken aan de hinderlijke draaiwinden op die plaats. In verband met de vele bezwaren tegen deze overluiding en de noodzaak nog nader onderzoek te verrichten naar de windeffecten is uiteindelijk besloten vrijwel de gehele luifelpartij te laten vervallen. Volstaan wordt slechts met een zeer bescheiden luifel langs de nieuw te bouwen winkeltjes nabij de B&W-supermarkt en een

verbindingsstukje naar de hoog- en laagbouwflats. Deze luifels zijn niet zozeer bedoeld als bescherming tegen de wind als wel tegen de regen. Zij zullen vergelijkbaar zijn met de bestaande luifels, die voor zover bekend niet als storen worden ervaren.

2.1.3. Wijkcentrum; kantoorgebouw

Tussen het winkelcentrum en de Hoevervaart zijn op de plankaart bebouwingsoppervlakten met de bestemmingen "bijzondere doeleinden" en "kantoren of bijzondere doeleinden" opgenomen. Het gaat hier om het geprojecteerde wijkcentrum Alkmaar-West en een terreinreservering die hetzij gebruikt kan worden voor wijkvoorziening, hetzij voor de bouw van een kantoor. Reeds vele jaren geleden werd de gedachte opgevat een wijkcentrum voor Alkmaar-West te realiseren. Onder deze gebiedsomschrijving worden verstaan alle wijken ten westen van de spoorbaan en het Noordhollands kanaal. Dit gebouw kan worden gezien als een "derde buurthuis" (naast de geplande buurthuizen in De Hoef IV en later misschien ook in de Bergermeer), maar zal voorts voorzieningen bevatten voor heel Alkmaar-West. Een aantal hiervan is tot nu toe elders in de wijk ondergebracht maar op onbevredigende wijze, terwijl andere voorzieningen nu niet aanwezig zijn bij gebrek aan geschikte accommodatie.

In het wijkcentrum zullen ruimten worden opgenomen voor medisch en sociaal-culturele functies.

Gedacht wordt aan ruimten ten behoeve van de gemeentelijke sociale dienst, de G.G. & G.D., een sociaal raadsman, de Stichting Dienstverlening Alkmaar-Heiloo (een sociëteit/biljartruimte en multifunctionele ruimten), een kinderspeelzaal, een bibliotheekfiliaal, de Stichting Buurtwerk Alkmaar-West (vergaderruimte en ruimten voor diverse activiteiten), de Stichting Interkruis en het eigenlijke wijkcentrum zelf, met daarin opgenomen o.a. een multifunctionele ontmoetingsruimte van ruim 200 m² en 2 vergaderzalen.

Het bestemmingsplan laat bebouwing toe ter grootte van ongeveer 2.500 m². De huidige bouwplannen voorzien in een gebouw met een vloeroppervlak op de begane grond van rond de 2100 m² en een oppervlak van 500 m² op de eerste verdieping. Indien uitvoering van dit grote project om financiële redenen niet mogelijk mocht blijken, kan op hetzelfde bebouwingsoppervlak een kleiner gebouw worden geplaatst voor één of voor enkele van de in het wijkcentrum gedachte functies. In een latere fase zou dan uitbreiding kunnen plaatsvinden ten behoeve van de overige functies. Daarbij zou de uiteindelijke vorm wellicht kunnen afwijken van het thans gedachte complex.

Direct naast het wijkcentrum is in het bestemmingsplan een reservering van ongeveer 600 m² opgenomen, bedoeld voor een kantoorgebouw in twee bouwlagen of voor bebouwing voor bijzondere doeleinden. Deze laatste bestemming wordt toegevoegd in verband met de zojuist genoemde mogelijkheid dat het wijkcentrum een andere vorm krijgt dan oorspronkelijk ontworpen; in principe ontstaat zo ook de mogelijkheid hier een ander gebouw voor bijzondere doeleinden onder te brengen. De grondreservering blijft echter in de eerste plaats bedoeld voor een kantoorgebouw. Getracht zal worden voor dit kantoorgebouw een gebruiker te vinden met een zekere publieksfunctie. Dit zou het centrumkarakter van dit wijkgedeelte ten goede komen. Door de komst van dit kantoor en van het wijkcentrum zal een impuls uitgaan op het winkelcentrum, waarvan de positie enigszins bedreigd wordt door ondermeer de bevolkingsafname in De Hoef. De ligging van het kantoor is gunstig, mede door de mogelijkheid de parkeergelegenheid te combineren met die voor de omringende bebouwing. Het geheel past in het gemeentelijke streven gunstige voorwaarden te scheppen voor de komst van extra arbeidsplaatsen in de kantorensector met het doel de werkgelegenheid in Alkmaar gelijke tred te laten houden met de groei van het aantal inwoners van de stad. Voor dit kantoorgebouw wordt oorspronkelijk gedacht aan de A.N.W.B. als gebruiker, maar inmiddels is komen vast te staan dat deze vestiging niet doorgaat.

Bij de bouw van het wijkcentrum en het kantoorgebouw zal de Van Ostadelaan tussen de Terborchlaan en de Bloemaertlaan onderbroken worden en zal tevens een deel van het huidige parkeerterrein verlegd moeten worden naar het gebied ten

oosten van de Van Ostadelaan, iets ten zuiden van de Bloemaertlaan. Men zie hiervoor paragraaf 2.4. van deze toelichting. De bouw van het wijkcentrum en het kantoorgebouw, gekoppeld aan het "knippen" van de Van Ostadelaan zal ertoe leiden dat een afronding van het winkelcentrum ontstaat. De afzonderlijke elementen zijn alle op elkaar afgestemd. Het eindresultaat zal veel sterker dan nu het idee geven van een "centrum". In plaats van de huidige langgerekte vorm ontstaat een afgerond geheel met een meer besloten, enigszins pleinvormig karakter. De aantrekkelijkheid voor het publiek en de stedenbouwkundige waarde zullen aanmerkelijk vergroot worden. Ook de herinrichting van de open terreinen, en het bijzonder van het middengebied tussen het kantoorgebouw en de bestaande B & W-supermarkt, zal daartoe bijdragen.

Op deze plaats kan nog worden vermeld, dat van de zijde van omwonenden uit de directe omgeving en voorts uit met name de Hobbemalaan bij herhaling bezwaren geuit zijn tegen het voornemen de Van Ostadelaan te "knippen" en op deze plaats een wijkcentrum en een ANWB-informatiecentrum te bouwen. Men vreesde in hoofdzaak aantasting van het uitzicht, geluidsoverlast van een eventueel jeugdcentrum in het gebouw, aantasting van de groenstrook langs de Hoevervaart, verkeersoverlast in omringende straten, een verkeersaantrekkende werking van het ANWB-gebouw en een slechtere windvang voor de Geestmolen. Als enige positieve aspect werd. vermindering van de gevaarlijke en hinderlijke verkeersstroom op de Aert de Gelderlaan/Van Ostadelaan genoemd. Een aantal andere locaties is van de zijde van de bewoners naar voren gebracht. Om deze redenen is bij de opstelling van dit bestemmingsplan met de grootste zorg bekeken of er betere alternatieven waren voor de bouw van het wijkcentrum dan het tracé van de Van Ostadelaan. Dit bleek niet het geval.

De voornaamste reden om het wijkcentrum een plaats te geven direct tegenover het winkelcentrum is de gedachte, dat een voorziening als het wijkcentrum uitsluitend goed kan functioneren als het een goed bereikbare, centrale positie inneemt. De locatie tegenover de winkels maakt de drempelvrees minder. Een bezoek kan gecombineerd worden met het winkelen. Men kan binnenlopen zonder echt naar het wijkcentrum op weg te gaan. De bereikbaarheid, ook te voet en per openbaar vervoer, is zeer goed. Geen van de andere bestudeerde locaties voldoet aan deze noodzakelijke eigenschappen. Een bijkomend voordeel van de gekozen plaats is, dat de parkeergelegenheid voor winkel- en wijkcentrum gecombineerd kan worden.

De toegestane bouwhoogte van wijkcentrum en kantoorgebouw zijn afgestemd op de nabijheid van de Geestmolen. Zo wordt vermeden dat een onaanvaardbare windbelemmering optreedt. Zo nodig kan met behulp van windtunnelproeven worden nagegaan of men in deze opzet slaagt.

Voor wat betreft het reeds gemaakte ontwerp voor het wijkcentrum kan daarvan echter - mede met het oog op de kosten - worden afgezien aangezien de organisatie T.N.O. heeft verklaard dat het geprojecteerde maximaal circa 7 m. hoge gebouw de windvangst van de Geestmolen niet nadelig zou beïnvloeden. Er zij op gewezen, dat de positie van de molen in het verleden ernstig is aangetast door de bouw van de hoogbouwflats; het is niet waarschijnlijk dat lage bebouwing als het geplande wijkcentrum en kantoor nog verder afbreuk zal doen aan de windvangst.

2.1.4. Bebouwing voor bijzondere doeleinden

In het plangebied bevinden zich aan gebouwen voor bijzondere doeleinden een aantal scholen, een kerk en een molen. Voor wat betreft het te stichten wijkcentrum wordt verwezen naar de vorige paragraaf.

Alle genoemde objecten hebben de bestemming "bijzondere doeleinden" gekregen, die overeenkomt met de bestemming "openbare/bijzondere bebouwing" in het vigerende bestemmingsplan. De toegestane bouwhoogte wordt steeds per bebouwingsoppervlak op de plankaart aangegeven.

De Kohnstammschool voor LAVO/LEAO aan de Gabriël Metsulaan zal worden uitgebreid. Het bestemmingsplan houdt met dit bouwplan reeds rekening. De

nieuwbouw zal volgens het huidige bouwplan een hoogte van 8 m. bereiken. In verband met een eventuele latere uitbreiding is in dit bestemmingsplan bepaald, dat een kwart van de bebouwing een hoogte van 12 m mag hebben. In het plangebied bevinden zich verder nog de kleuterschool "Windekind" aan de Hobbemalaan, de Bosboom-Toussaintschool voor lager onderwijs met gymnastieklokaal aan de Judith Leysterstraat, en een dependance van de Kohnstammschool en een gymnastiekzaal aan de Bloemaertlaan. Deze gebouwen zijn op de plankaart in hun huidige toestand weergegeven. Datzelfde geldt ook voor de Pius X-kerk aan de Hobbemalaan. De dependance van de Kohnstammschool zal na de uitbreiding van het hoofdgebouw aan de Gabriël Metsulaan overbodig worden: gebouw en terrein komen dan beschikbaar. Bij de zuidwesthoek van het voor bijzondere doeleinden bestemde terrein, waarop de Bosboom Toussaintschool en Windekind staan, zijn nog ruimtelijke mogelijkheden voor nieuwbouw van beperkte afmetingen aanwezig.

Aan het einde van de Geestmolentocht nabij de Hoevervaart staat de Geestmolen. Deze molen is van het type achtkanten binnenkruier en werd gebouwd in 1565. Romp en kap zijn met riet gedekt. De molen heeft de taak de polder Egmondermeer te bemalen. Het water uit de Geestmolentocht wordt in het boezemwater de Hoevervaart gebracht. Aanvankelijk gebeurde dat met een scheprad, doch in 1886 vond een verbouwing plaats tot vijzelmolen. Tegenwoordig geschiedt de bemaling hoofdzakelijk elektrisch. De molen is opgenomen in het monumentenregister. Hij is laatstelijk in 1.971 gerestaureerd en is in staat geheel op windkracht te malen.

2.1.5. Bedrijfsbebouwing

Hoewel De Hoef bovenal als woonwijk is opgezet, heeft men destijds toch een aantal bedrijven van beperkte omvang een plaats willen geven. De bedrijfsvestigingen zijn vrijwel alle gesitueerd langs de spoorlijn Alkmaar-Heiloo.

In het plangebied De Hoef II bevinden zich een tankstation, gelegen aan de Blanckerhofweg, en een aantal bedrijfspanden aan weerszijden van de De Vliegerstraat. Hierin zijn momenteel een groot garagebedrijf, een groothandel, een installatiebedrijf en de Onderwijsbegeleidingsdienst gehuisvest. De betrokken terreinen hebben alle de bestemming "bedrijfsbebouwing". Deze bestemming laat nijverheid en groothandel toe, verder kantoorfuncties en tenslotte detailhandel voor zover het bepaalde categorieën artikelen betreft; hieronder vallen het automobielbedrijf (inclusief de verkoop van motorbrandstoffen) en de handel in caravans en boten.

Niet toegestaan is het bestemmen en gebruiken van deze gronden voor bepaalde soorten inrichtingen, genoemd in de bij de planvoorschriften behorende staat van inrichtingen. Op deze wijze wordt vestiging van hinderlijke bedrijven tegengegaan.

Een aantal van de voor bedrijfsbebouwing bestemde percelen aan de De Vliegerstraat is in handen van één eigenaar. Er is een garagebedrijf gevestigd. De mogelijkheid is zeer reëel dat in de toekomst alle percelen aan weerszijden van het oostelijk deel van de De Vliegerstraat in één hand komen. In dat geval is er in principe geen bezwaar tegen ook het tussenliggende doodlopende weggedeelte als bedrijfsterrein in te richten. Daartoe zou de gemeente dan de betreffende grond aan het openbaar verkeer dienen te onttrekken en over te dragen.

Met het oog op deze mogelijkheid is in de planvoorschriften een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen. Deze regeling komt erop neer, dat de De Vliegerstraat met uitzondering van de eerste 65 m, gerekend vanuit het midden van de Jan de Heemstraat, de bestemming "bedrijfsdoeleinden" met de bijbehorende bebouwingsmogelijkheden kan krijgen. Deze wijzigingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In het betreffende planvoorschrift is een procedure voorgeschreven die waarborgen inhoudt. Uiteraard is het de bedoeling dat uitsluitend tot bestemmingswijziging wordt overgegaan indien de eigenaar/-naren van de aangrenzende percelen dit wensen.

2.2. GROEN, SPEELTERREINEN EN WATER.

2.2.1. Groen

In het vigerende bestemmingsplan uit 1964 zijn de voornaamste groenvoorzieningen in het plangebied de stroken langs de Molentocht, aan weerszijden van de Hoevervaart en rond de Geestmolen. Verder bevinden zich kleinere stukjes groen verspreid tussen de bebouwing.

De feitelijke situatie wijkt hier enigszins van af. Doordat de Hoevervaart niet - zoals oorspronkelijk gedacht - is gereconstrueerd en doordat ook de Van Ostadelaan ter plaatse niet met dubbele rijbanen is uitgevoerd, ligt momenteel een vrij groot onbebouwd terrein tussen de Hoevervaart en de Van Ostadelaan. Dit terrein heeft dus - anders dan wel als veronderstelling geuit is bij de discussie over het wijkcentrum - in hoofdzaak niet de bestemming groen. Het gedeelte dat na de bouw van het wijkcentrum en de aanleg van parkeerruimte overblijft, zal wel de bestemming "groen" krijgen.

Door het zojuist genoemde verschil tussen de oorspronkelijk ontworpen en de feitelijke situatie bij de Hoevervaart is een aan de oostzijde van de vaart geprojecteerd speelterrein nooit aangelegd. Min of meer als compensatie hiervoor kan het feit worden gezien, dat het terrein tussen de Cornelis Begastraat en de Moreelsestraat onbebouwd is gelaten. Hoewel bij de inrichting van dit laatste stuk grond werd aangenomen, dan uiteindelijk nog bebouwing zou plaatsvinden, is er bij de opstelling van dit bestemmingsplan van uitgegaan dat het nu definitief de bestemming "groen" krijgt. Het is overigens iets groter dan het in 1964 gedachte speelveld.

Direct ten westen van het plangebied bevindt zich het grote groengebied de Egmonderhout, bereikbaar via de Terborchlaan en de Gabriël Metsulaan. 150 m ten oosten van de spoorbaan ligt de Alkmaarder Hout, bereikbaar via het Molenpad. Binnen het gebied met de bestemming "spoorwegdoeleinden" bevindt zich, grenzend aan de bestemming "groen" een sloot die van groot belang is voor de waterhuishouding. Een groot deel van de wijk De Hoef ontwatert hierop. Het is niet uitgesloten dat in de toekomst om waterhuishoudkundige redenen behoefte zal bestaan aan verbreding van de sloot om zo het waterbergend oppervlak te vergroten. Hiervoor zou dan enig groen worden opgeofferd. In verband hiermee is in de planvoorschriften een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen voor een aan de gronden met de bestemming "spoorwegdoeleinden" grenzende strook van ten hoogste 2 m breedte de bestemming "groen" wijzigen in "water". In het betreffende planvoorschrift staat de procedure omschreven die voor deze wijziging gevolg moet worden.

2.2.2. Speelterreinen

Temidden de woonbebouwing bevinden zich enkele kleine speelterreintjes. Een groot speelveld bevindt zich aan de Blanckerhofweg. Hierin is onder meer een basketbalveld opgenomen.

2.2.3. Water

Het plangebied wordt doorsneden door de Hoevervaart en de Geestmolentocht. Beide hebben een waterstaatkundige functie (zie hiervoor paragraaf 3.2.). Het verschil in peil tussen beide wateren bedraagt ongeveer een meter en is daardoor duidelijk waarneembaar.

Het te bouwen wijkcentrum zal aan de Hoevervaart komen de grenzen; de oppervlakte van de vaart zal ter plaatse iets vergroot worden.

Tussen de Hoevervaart en de Van Ostadelaan bevindt zich ten zuiden van de Bloemaertlaan een kwelsloot. Deze zal bij de aanleg van het geplande parkeerterrein verdwijnen. Op de plankaart is een brug voor voetgangers opgenomen over de Hoevervaart direct den noorden van het wijkcentrum. Hierboven, in paragraaf 2.2.1., is al de wijzigingsmogelijkheid in het plan besproken.

2.3. VERKEER EN VERVOER

2.3.1. Wegen, fiets- en voetpaden

Naast woon- en buurtstraten, komt in het plangebied momenteel een drietal wijkontsluitingswegen voor de wijk De Hoef voor. Het betreft de noord-zuidverbinding via de Van Ostadelaan en de in het verlengde liggende Aert de

Gelderlaan en Nicolaas Beetskade, de Terborchlaan die een verbinding vormt met de Martin Luther Kingweg en tenslotte de Hobbemalaan die in het noorden aansluit op de Bergerweg.

In dit bestemmingsplan is een onderbreking van de eerstgenoemde route opgenomen. De plankaard geeft aan, dat het gedeelte van de Van Ostadelaan tussen de Terborchlaan en de Bloemaertlaan zal worden afgesloten voor doorgaand verkeer. Er zal slechts een verbinding blijven bestaan via de beide parkeerterreinen aan weerszijden van het wijkcentrum; deze zal in de profilering zodanig worden uitgevoerd dat hij onaantrekkelijk is voor autoverkeer. Fietsverkeer kan wel gebruik blijven maken van deze verbinding.

Voor een goed begrip van de voorgestelde verkeersmaatregelen is het nuttig de bezien welke ideeën in het verleden ontwikkeld zijn.

Bij de ontwikkeling van de eerste plannen voor De Hoef werd de Van Ostadelaan/Aert de Gelderlaan een veel belangrijker functie toegedeeld dan deze route tenslotte in werkelijkheid heeft gekregen. In die opzet zou deze route vrijwel alle verkeer tussen geheel Alkmaar-West en het zuidelijk deel van het randwegenstelsel de verwerken krijgen. Gelet op de te verwachten verkeersintensiteit zouden de Van Ostadelaan en de Aert de Gelderlaan worden uitgevoerd met dubbele rijbanen. In een latere fase zijn deze ideeën weer gewijzigd: het aantal aansluitingen op de randweg is vergroot, de Aert de Gelderlaan heeft een aanzienlijk minder belangrijke functie als ontsluitingsweg gekregen en de genoemde wegen konden als gevolg daarvan worden uitgevoerd met slechts één rijbaan.

De gedachte om de Van Ostadelaan te onderbreken is mede voortgekomen uit de wens eventueel sluipverkeer te weren en tevens een veilige looproute te verkrijgen tussen het woongebied aan de oostzijde van de Hoevervaart en de scholen en andere voorzieningen aan de westzijde. Er werden door omwonenden bij herhaling klachten geuit over sluipverkeer, de grote snelheden waartoe de Aert de Gelderlaan uitnodigde en de met dit alles gepaard gaande onveiligheid.

De wens iets te doen aan het verkeer op de Van Ostadelaan-Aert de Gelderlaan liet zich combineren met de reeds lang bestaande wens om in het midden van De Hoef een wijkcentrum te bouwen. Bij het bouwplan zou ook het wegtracé benut kunnen worden. Toen op een gegeven moment de ANWB liet weten geïnteresseerd te zijn in de bouw van een informatiecentrum op ongeveer deze plaats, werd een plan ontwikkeld waarin alle genoemde elementen waren verenigd. Dit plan werd bij de presentatie aan de omwonenden in 1979 zeer slecht ontvangen. Een van de voornaamste bezwaren lag in de vrees dat het verkeer in plaats van de Van Ostadelaan voortaan de aangrenzende straten zou gaan gebruiken. De mening van de planopstellers, dat door het "knippen" van de doorgaande route het doorgaand verkeer wel van het randwegenstelsel gebruik zou gaan maken, werd door de meeste omwonenden te optimistisch geacht. Men was bang, dat de voorgestelde aanvullende verkeersmaatregelen onvoldoende effect zouden hebben om hinder en gevaar uit te sluiten.

Om meer duidelijkheid te verkrijgen over het te verwachten verkeersbeloop ten gevolge van de onderbreking van de Van Ostadelaan werd besloten om een onderzoek in te stellen naar de verkeersbewegingen in De Hoef, voordat de plannen verder besproken zouden worden. Dit onderzoek werd uitgevoerd door de afdeling Verkeer van de dienst Openbare Werken. De resultaten zijn neergelegd in het rapport "Verkeersmaatregelen in De Hoef". De belangrijkste conclusie die kon worden getrokken was, dat de nadelen van een "knip" oplosbaar waren door middel van aanvullende maatregelen. Verder bleek het percentage echt doorgaand verkeer in De Hoef enigszins mee te vallen: niet meer dan een kwart van het aantal auto's op de Van Ostadelaan. Het rapport bracht twee verschillende pakketten maatregelen naar voren, die beogen de nadelige gevolgen van eventuele afsluiting van de Van Ostadelaan tegen te gaan. Eén ervan werd tenslotte te ingrijpend bevonden, het andere lijkt goed uitvoerbaar. Het gaat om een afsluiting van de Judith Leysterstraat aan de noordelijke zijde, behalve voor bevoorradend verkeer voor het winkelcentrum en fietsers, alsmede het instellen van eenrichtingsverkeer (behalve voor fietsers) in zuidelijke richting in de Honthorstlaan en het afsluiten voor autoverkeer van de Hobbemalaan tussen de Van de Veldelaan en de Blanckerhofweg. Het verwachte effect van deze maatregelen is

dat de verkeersintensiteit op de Judith Leysterstraat en Hobbemalaan niet zal toenemen, hetgeen wel het geval zou zijn bij een onderbreking in de Van Ostadelaan zonder aanvullende maatregelen.

Voor fietsverkeer zullen de veranderingen minder ingrijpend zijn dan voor gemotoriseerd verkeer. Zoals hiervoor al is omschreven, zal noch het knippen van de Van Ostadelaan, noch het treffen van de aanvullende maatregelen het verloop van de fietsroutes wijzigen. De stallingsmogelijkheden voor fietsers in het centrumgebied zullen moeten worden gewijzigd, omdat er door de uitbreiding van de winkels een aantal stallingsplaatsen verdwijnen, en dienen voorts te worden vergroot in verband met de nieuwbouwplannen.

Voor voetgangers zal een extra verbinding tot stand worden gebracht door de bouw van een eenvoudige brug over de Hoevervaart, direct ten noorden van het wijkcentrum. Op deze wijze zal, in combinatie met het afsluiten van de Van Ostadelaan, een veel veiliger route in oost-west-richting ontstaan. Dit is vooral van belang met het oog op de ligging van de scholen en gelet op het feit dat in het wijkcentrum een peuterspeelzaal en een jeugdbibliotheek worden opgenomen.

Bij de herinrichting van het gebied tussen het winkel- en het wijkcentrum zal aandacht worden besteed aan goede en veilige looproutes. De bereikbaarheid voor invaliden zal worden verbeterd door de aanleg van hellingbanen waar hoogteverschillen voorkomen. In de planvoorschriften is de mogelijkheid opgenomen om voor een gedeelte van de De Vliegerstraat de bestemming te wijzigen in "bedrijfsdoeleinden". Zie hiervoor paragraaf 2.1.5..

2.3.2. Parkeren

Bij de realisering van het wijkcentrum en het kantoorgebouw zal een deel van het huidige parkeerterrein bij het winkelcentrum verdwijnen. Voorts dient de totale parkeergelegenheid te worden vergroot vanwege de aanwezigheid van het wijkcentrum, de kantoorruimte en de uitbreiding van het winkelvloeroppervlak. Om in deze behoeften te kunnen voorzien, zal ten noorden van het wijkcentrum een parkeerterrein worden aangelegd. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van het reeds bestaande wegdek van de Van Ostadelaan, terwijl ook een deel van het groen ter plaatse moet worden opgeofferd. Het is de bedoeling de aanwezige bomen zo veel mogelijk te sparen.

In totaal zullen ongeveer 160 parkeerplaatsen worden aangelegd. Dit getal is gekozen naar aanleiding van een onderzoek, waarbij de huidige bezetting van het bestaande parkeerterrein is bekeken en op basis daarvan een berekening is gemaakt van de toekomstige parkeerbehoefte. Bij dit onderzoek werd uitgegaan van gebruik van het geplande kantoorgebouw door de ANWB. Rekening houdend met de overlappings die zich voordoen - niet alle activiteiten trekken op dezelfde tijden bezoekers - bleek dat rond 160 plaatsen onder vrijwel alle omstandigheden voldoende zouden zijn. Uitsluitend op zaterdagochtenden tijdens het seizoen waarin de ANWB veel bezocht wordt, zou zich een gering tekort kunnen voordoen. Door onder die omstandigheden gebruik te maken van o.a. de bevoorradingsstrook bij de B & W-supermarkt zou ook deze incidentele extra druk naar verwachting zonder overlast voor de bewoners van de omliggende straten kunnen worden afgewikkeld. Indien nu de ANWB wordt vervangen door een bedrijf dat geen autoverkeer aantrekt op zaterdagen, zal de parkeergelegenheid ook op die dagen voldoende zijn. Zoals reeds werd vermeld in de vorige paragraaf, zal een smalle verbinding worden gemaakt tussen de beide parkeerterreinen. Dit gebeurt om te vermijden dat automobilisten, op zoek naar een parkeerplaats, rondjes gaan rijden door de omringende woonstraten. De verbinding zal zo worden uitgevoerd, dat hij onaantrekkelijk zal zijn voor doorgaand verkeer. Ook fietsers zullen er gebruik van kunnen maken.

2.3.3. Spoorweg

Door het meest westelijke deel van het plangebied loopt de spoorbaan Alkmaar-Heiloo. Een tunnel voor fietsers en voetgangers verbindt het Molenpad met de Frits Conijnlaan en vormt daarmee een verbinding in de richting van de binnenstad en de Alkmaarderhout. In de voorschriften is bepaald, dat op gronden

met de bestemming "spoorwegdoeleinden" bij de spoorweg behorende bouwwerken en gebouwen mogen worden geplaatst.

2.3.4. Busdiensten

De Hoef wordt door twee buslijnen van de NZH verbonden met onder meer het station en de binnenstad.

Lijn 20/21 rijdt via de Van Ostadelaan vanuit het noorden naar de Bloemaertlaan en gaat vervolgens via de Honthorstlaan en de Terborchlaan naar de Van de Veldelaan, om daar af te buigen naar het zuiden. Na een rit door het zuidelijk deel van De Hoef keren de bussen weer terug via de Schelfhoutlaan, Terborchlaan, Bloemaertlaan en Van Ostadelaan.

Lijn 165 rijdt van Egmond naar Alkmaar over de Terborchlaan en de Hobbemalaan en maakt ook op de terugweg van deze zelfde straten gebruik.

3. DIVERSE ONDERWERPEN

3.1. KABELS EN LEIDINGEN

In verband met de hiervoor omschreven bouwplannen zullen de in het tracé van de Van Ostadelaan aanwezige kabels en leidingen moeten worden omgelegd. Naast de normale nutsleidingen gaat het hier ook om een hogedruk-gasleiding. Alle leidingen zullen in overleg met de betrokken nutsbedrijven verlegd worden.

3.2. WATERHUISHOUDING

Het plangebied valt voor wat betreft de waterhuishouding uiteen in 2 bemalingsgebieden, gescheiden door de Hoevervaart. Het oostelijke bemalingsgebied is de Eendrachtspolder die in noordelijke richting afwatert, via de in bestemming Spoorwegdoeleinden voorkomende spoorsloten. Dit gebied is ontpolderd en wordt beheerd door de gemeente Alkmaar.

Het westelijke bemalingsgebied is de Geestmolenpolder deel uitmakende van de polder De Egmondermeer. Dit bemalingsgebied wordt binnen het bestemmingsplan in oostwestrichting doorsneden door de Geestmolentocht die via de bemalingsinstallatie in de Geestmolen uitslaat op de Hoevervaart. Deze polder wordt beheerd door het waterschap "Het Lange Rond" te Koog aan de Zaan. De Hoevervaart is eigendom van het Hoogheemraadschap der Uitwaterende Sluizen in Kennemerland en Westfriesland te Edam dat tevens belast is met de controle op kwaliteit en kwantiteit van het oppervlaktewater.

Via deze vaart wordt de neerslag vanuit het duingebied aan de bovenloop van deze watering afgevoerd terwijl er tevens verscheidene polders op uitslaan.

De kaden langs de Hoevervaart zijn waterkeringen ter bescherming van de daarachter gelegen polder. Het toezicht op de instandhouding van de waterkeringen berust bij de beheerders van het betreffende water. De aanwezige waterkeringen langs de Hoevervaart zijn aangeduid met een lijn in de waterkant. De aandacht wordt erop gevestigd, dat het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden in of op de waterkering - dus in de onmiddellijke nabijheid van de aanduiding op de plankkaart - slechts toegestaan is voorzover dit niet in strijd is met de bepalingen van het ter plaatse geldende waterschapskeur en dat in voorkomende gevallen overleg geboden is met de beheerder, het waterschap Het Lange Rond.

De kwelsloot westelijk van de molenaarswoning aan de Bloemaertlaan zal als gevolg van de aanleg van het parkeerterrein binnen de bestemming

"verkeersdoeleinden" komen te vervallen. Onderzocht zal worden of een drainage nodig is om voldoende drooglegging te garanderen.

Het plan voorziet door middel van een wijzigingsbevoegdheid in de mogelijkheid de spoorstoot te verbreden teneinde het waterbergend oppervlak te vergroten. Men zie hiervoor ook paragraaf 2.2.1..

3.3. STRAALVERBINDINGEN

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

3.4. PLANONDERZOEK

Naar de effecten van de voorgenomen verkeersmaatregelen is een onderzoek ingesteld door de afdeling Verkeer van de gemeentelijke dienst openbare Werken. In dit onderzoek, getiteld "Verkeersmaatregelen in De Hoef" is een tweetal pakketten verkeersmaatregelen naar voren gebracht, waarvan er één zal worden uitgevoerd. Voorts zijn verkeersstellingen gehouden om de parkeerbehoefte in het centrumgedeelte van de wijk te bepalen. Verwezen wordt naar de paragrafen 2.3.1. en 2.3.2.

3.5. WEGVERKEERSLAWAAI

Bekeken is hoe de verkeersintensiteiten in het plangebied zich verhouden tot het bepaalde in de Wet op de Geluidhinder en of op grond van deze wet voorzieningen moeten worden getroffen. Als uitgangspunt bij de benadering van de geluidproblematiek zijn de gegevens uit het rapport "Verkeersmaatregelen in De Hoef" gehanteerd. In de ongunstige situatie, dat de Van Ostadelaan wordt onderbroken zonder dat aanvullende verkeersmaatregelen worden getroffen, zijn volgens dit rapport voor de belangrijkste wegen in het plangebied bij benadering de volgende intensiteiten te verwachten:

-	Judith Leysterstraat	942 voertuigen/etmaal
-	Honthorstlaan	1935 voertuigen/etmaal
-	Hobbemalaan	3710 voertuigen/etmaal
-	Terborchlaan	3500 voertuigen/etmaal

Uitgezonderd de Hobbemalaan en de Terborchlaan zou de belasting van alle wegen in het plangebied minder dan 2500 voertuigen/etmaal zijn, zodat geen zonering vereist is volgens de Wet op de Geluidhinder. Indien de Hobbemalaan eveneens onderbroken wordt - een knip in deze weg ten noorden van het plangebied is een van de voorziene aanvullende verkeersmaatregelen - zal ook daar de intensiteit teruglopen tot minder dan 2500 voertuigen/etmaal. Uitsluitend de Terborchlaan vraagt daarom nadere aandacht in dit opzicht.

Voor de berekening van de geluidbelasting aan de gevels van de woningen gelegen aan de Terborchlaan is uitgegaan van de volgende gegevens:

Afstand weg - woningen	: 15 m
Etmaalintensiteit	: 3500 voertuigen
Daguurintensiteit (7% etm. waarde):	245 voertuigen
Nachtuurintensiteit (0,7% etm. waarde):	25 voertuigen
Percentage vrachtverkeer dag	: 5%
Percentage vrachtverkeer nacht	: 0%.

Uitgaande van de vereenvoudigde berekeningmethodiek als aangegeven in ICG-rapport VL-HR-22-01 kunnen de volgende waarden worden berekend:

Leq dag = 60 dB(A)

Leq nacht = 49 dB(A)

Dit geeft een etmaalwaarde van 60 dB(A).

Op grond van artikel 89 van de Wet op de Geluidhinder is een waarde van 60dB(A) toelaatbaar (inclusief 5 dB(A) als correctiefactor stillere voertuigen). De gevelbelasting blijkt dus ook bij de Terborchlaan te voldoen aan de in de Wet op de Geluidhinder gehanteerde normen. Aanvullende voorzieningen hoeven niet te worden getroffen.

3.6. UITVOERBAARHEID

Het grootste deel van de in het plan aangegeven werken en bebouwing is reeds gerealiseerd. Voor de aanleg van de voetgangersbrug dient de gemeente eigendom te verkrijgen van een stukje grond van geringe afmetingen op de westelijke oever van de Hoevervaart. De realisering van de bouwplannen blijkt financieel haalbaar. Voor de herinrichting van de onbebouwde ruimten tussen het winkelcentrum en de Hoevervaart is een exploitatieberekening gemaakt, die een tekort te zien geeft.

3.7. OVERLEG MET BELANGHEBBENDEN

De inhoud van het bestemmingsplan is voor wat betreft het middendeel van het plangebied al vaker aan de orde geweest en aan de bewoners voorgelegd. Reeds in

1975 werd huis aan huis een brochure verspreid waarin de gedachte werd geopperd aan een wijkcentrum in het gebied tussen de Hoevertvaart en de winkels, dicht tegen de Bloemaertlaan aan. Ook werd op 8 november 1975 een "open dag" gehouden in de wijk. Naar aanleiding van protesten, inhoudende dat op deze wijze de Geestmolen geschaad zou worden in aanblik en windvang, is bij de verdere planvorming uitgegaan van een iets zuidelijker locatie.

Het duurde tot 1979 voordat een nieuw plan gepresenteerd kon worden. Ditmaal waren ook enkele andere gedachten verwerkt, namelijk het onderbreken van de Van Ostadelaan, de bouw van een gebouw voor de ANWB en wijziging van het winkelcentrum. Op 14 maart 1979 vond hierover een informatiebijeenkomst plaats terwijl ook toen schriftelijk gereageerd kon worden. Op de plannen werd zware kritiek geuit. Men zie hiervoor ook paragraaf 2.1.3.. De omwonenden vreesden verkeersoverlast als gevolg van de wegafsluiting en de verkeersaantrekkende werking van de nieuwbouw, geluidsoverlast (vooral het inmiddels uit de plannen verdwenen clubhuis voor jongeren werd hierbij genoemd) en aantasting van het aanwezige groen, van het uitzicht en van de positie van de molen. Voor het wijkcentrum werd een aantal alternatieve locaties genoemd, voor het merendeel ver van het hart van de wijk gelegen, enkele dichterbij. Burgemeester en wethouders hebben in de geuite kritiek geen aanleiding gezien de plannen geheel te verlaten. Wel werd de conclusie getrokken dat een aantal zaken nader bestudeerd diende te worden: zo moesten de alternatieve locaties bevoorreed worden en moest beter onderzocht worden wat de consequenties op verkeerstechnisch gebied zouden zijn. De bedoelde locaties werden geen van alle geschikt geacht; besloten werd te blijven uitgaan van de bouw van het wijkcentrum vlakbij het winkelcentrum, aangezien deze directe relatie noodzakelijk is voor een goed functioneren van het wijkcentrum.

Aan alle bewonersgroeperingen in dit deel van De Hoef alsmede de Alkmaarse Molenvereniging is in oktober 1979 gevraagd commentaar te leveren op een ambtelijke notitie waarin werd gesteld dat het wijkcentrum tegenover het winkelcentrum diende te komen, al dan niet in combinatie met de ANWB en al dan niet in het tracé van de weg. Ook werd de verdere procedure, resulterend in een ontwerpbestemmingsplan plus een pakket verkeersmaatregelen, uiteengezet. Op 17 oktober van dat jaar werd een en ander door een tweetal wethouders toegelicht voor de groeperingen. De reacties waren opnieuw overwegend negatief; zo het uitsluitend de Huurdersvereniging Aert de Gelderlaan e.o. weten voorstander te zijn van onderbreking van de Van Ostadelaan.

Burgemeester en wethouders bleven er echter van overtuigd, dat het wijkcentrum het beste kon worden gesitueerd tegenover het winkelcentrum, dat rekening diende te worden gehouden met de bouwplannen van de ANWB en Robo B.V., en dat de weg kon worden geknipt. Dit laatste baseerden zij op het begin 1980 gereedgekomen rapport "Verkeersmaatregelen in De Hoef". Daarom werd de opstelling ter hand genomen van dit (ontwerp-)bestemmingsplan en een pakket verkeersmaatregelen. Het ontwerp-bestemmingsplan is - tezamen met bouwplannen voor het wijkcentrum, het aangrenzende kantoorgebouw en de dagwinkels/ overluifeling - aan de wijkbewoners gepresenteerd op een informatieavond op 9 december 1980. Na afloop hiervan is een ieder in de gelegenheid gesteld gedurende een periode van anderhalve maand een reactie aan burgemeester en wethouders te zenden. Daarbij was toegezegd, dat alle reacties zouden worden betrokken bij de besluitvorming van dat college en bij de behandeling in de betreffende raadscommissies, voorafgaande aan de officiële tervisielegging.

De bedoelde reacties zijn, tezamen met de resultaten van het zogenaamde vooroverleg, opgenomen in een afzonderlijke bijlage.

Bij lezing moet bedacht worden, dat pas na afronding van het vooroverleg vast is komen te staan dat geen sprake zal zijn van een ANWB-vestiging en dat de bestemming van de betreffende grondreservering diende te worden aangepast. De overluifeling, waarvan sprake is, is inmiddels komen te vervallen; men zie paragraaf 2.1.2..

3.8. VOOROVERLEG

De resultaten van het vooroverleg, voorgeschreven in artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, zijn tezamen met de reacties van de zijde van bewoners en bewonersgroeperingen opgenomen in een afzonderlijke bijlage.