

bestemmingsplan binnenterrein
NASSAULAAN / LINDENLAAN

NASSAULAAN

NASSAULAAN

EGELEBURGERLAAN

LINDENLAAN

gemeente ALKMAAR

december 1988

openbare werken sector VRO.

afd. stedenbouwk. planbeheer

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN "BINNENTERREIN NASSAULAAN/LINDENLAAN"

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	Blz.
PARAGRAAF I <u>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 stedenbouwkundige regeling	3
1.4 De karakteristiek van het plangebied	3
PARAGRAAF II <u>HET PLAN</u>	
2.1 Reden tot opstelling van het plan	3
2.2 Stedenbouwkundige opzet	5
2.3 Beschrijving van de bestemmingen	8
2.4 Gebruiksbepalingen	8
PARAGRAAF III <u>DIVERSE ONDERDELEN</u>	
3.1 Het verkeer	8
3.2 Wegverkeerslawaaï	9
3.3 De waterhuishouding	9
3.4 Economische uitvoerbaarheid	9
3.5 Overleg en inspraak	9

Vastgesteld : 8-12-1988
goedgekeurd : 20-06-1989 (gedachtelijk)

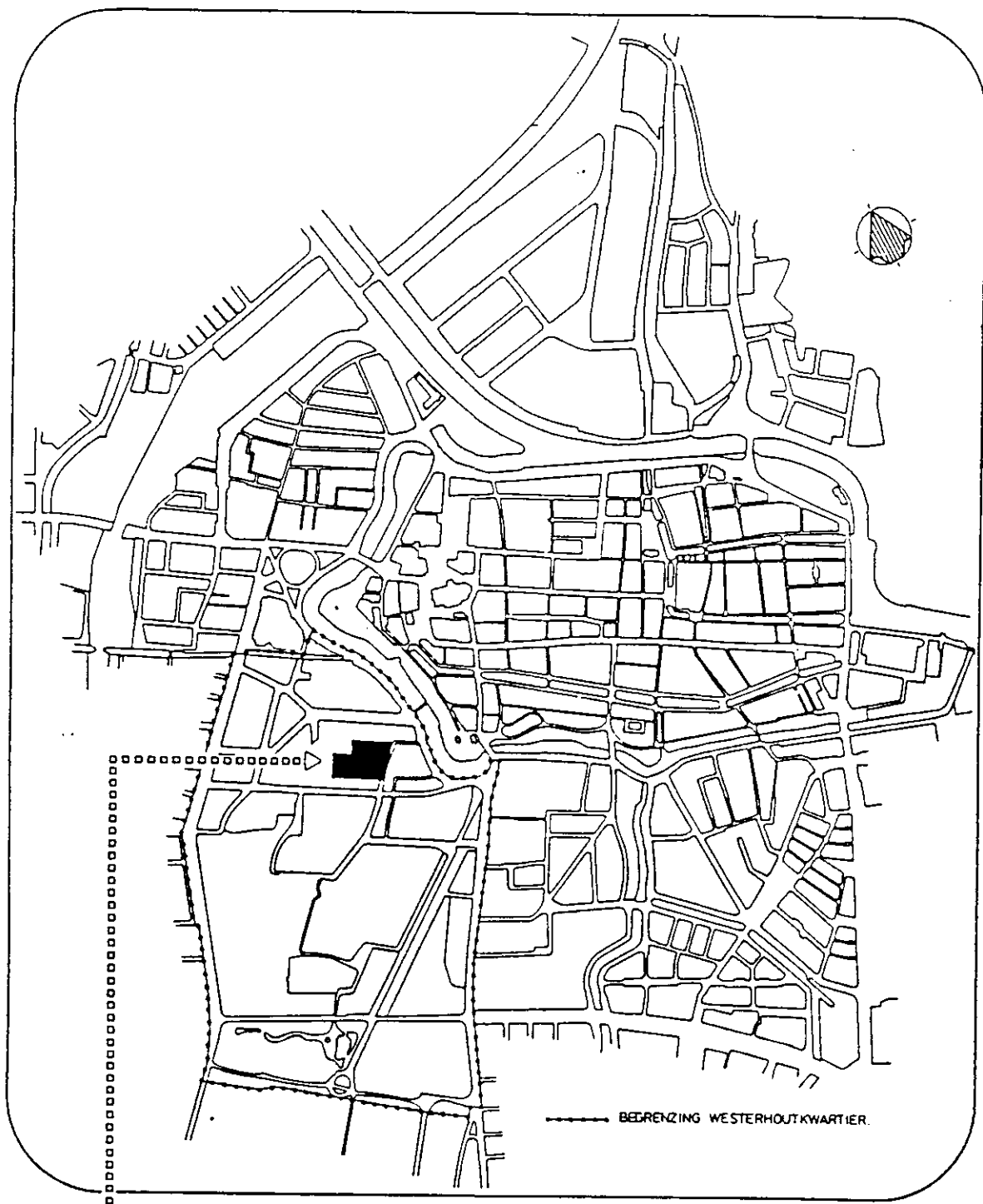
PAR. I - INLEIDING

1.1 De bij het plan behorende stukken:

- a. Toelichting.
- b. Voorschriften.
- c. Kaart nr. 40.935; bestemmingen en renvooi.

1.2 De ligging en begrenzing van het plangebied

Het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Binnenterrein Nassaulaan/
Lindenlaan" de bestemming en het gebruik van de gronden, alsmede de
bebouwing regelt, ligt aan de zuidwestzijde van de Alkmaarse
binnenstad.



SITUATIE PLANGEBIED.

Het plangebied wordt begrensd:

- aan de noordzijde door de erfafscheiding van de panden Nassaulaan 11 t/m 33 en tuinen gelegen achter de erfafscheiding van de panden Nassaulaan 35 t/m 41;
- aan de oostzijde door openbaar water en de erfafscheiding van de panden Mariënlaan 8 en Vogelesang 20 t/m 28;
- aan de zuidzijde aan de Egelenburgerlaan en door de erfafscheiding van de panden Lindenlaan 2 t/m 38 en de erfafscheiding van drukkerij Vedro, Lindenlaan 52;
- aan de westzijde door de erfafscheiding van drukkerij Vredro, Lindenlaan 52 en de daar achter gelegen tuinen.

1.3 De geldende stedenbouwkundige regeling

Het plangebied is een onderdeel van de stadswijk "Westerhoutkwartier". Voor deze stadswijk is een bestemmingsplan opgesteld dat op 12 december 1985 door de gemeenteraad is vastgesteld. Gedeputeerde Staten hebben bij besluit van 17 februari 1987, nr. 394, goedkeuring onthouden aan de bestemming, "Parkeerdoeleinden" van genoemd bestemmingsplan, voor zover deze bestemming van toepassing is op het binnenterrein Nassaulaan/Lindenlaan. Eveneens is goedkeuring onthouden aan de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om voor de aanliggende gronden aangewezen bestemming "Tuin II" te wijzigen in de bestemming "Parkeerdoeleinden". Tegen deze onthouding van goedkeuring heeft de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Hollands Noorderkwartier een beroepschrift ingediend bij de Kroon.

Voor die gedeelten van het plangebied waaraan Gedeputeerde Staten goedkeuring hebben onthouden is geen stedenbouwkundige regeling van kracht. Voor het overige deel van het plangebied is het bestemmingsplan "Westerhoutkwartier" van kracht, vastgesteld door de raad op 12 december 1985 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 februari 1987, nr. 394.

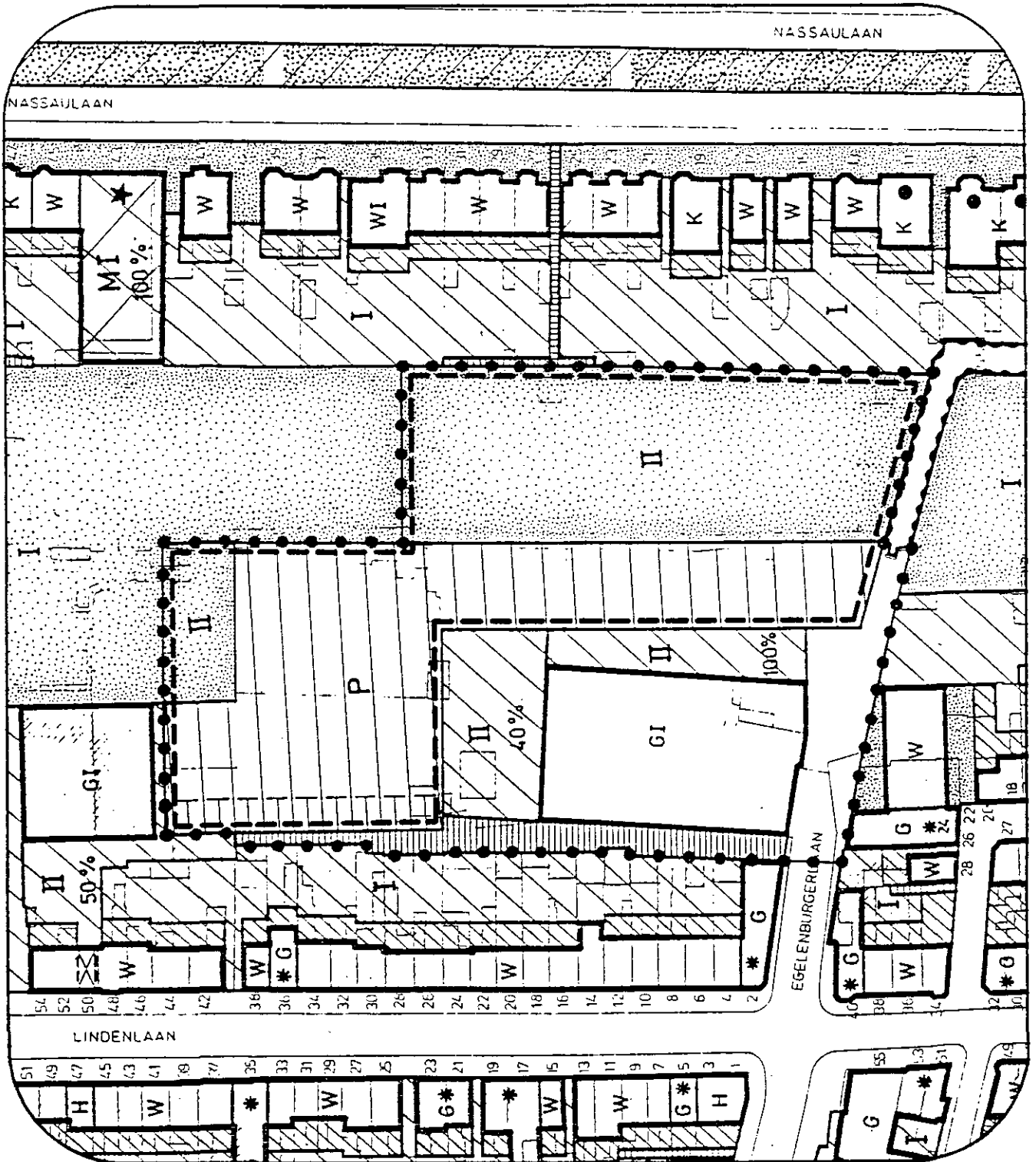
1.4 De karakteristiek van het plangebied

Het plangebied betreft een open terrein tussen de Lindenlaan en Nassaulaan en wordt voornamelijk door het gebruik gekarakteriseerd. Dat gebruik betreft een "erf" en "tuin" functie voor de omliggende woningen en een "verstilde" agrarische functie. De ontsluiting vindt plaats via de Egelenburgerlaan, daar waar tot voor kort de broodfabriek van bakkerij v.d. Pol was gevestigd. Na bedrijfsbeëindiging is de fabriek door brand verwoest en zijn de restanten gesloopt. Thans is dat deel van het binnenterrein informeel in gebruik als parkeerterrein. Aan de westzijde van het binnenterrein, dat overigens particulier grondeigendom is, sluit een deel van de openbare weg langs het Nassauplein op het gebied aan.

PAR. II - HET PLAN

2.1 Reden tot opstelling van het plan

Het plangebied Nassaulaan/Lindenlaan maakt deel uit van de stadswijk Westerhoutkwartier, een gebied waarvoor in het recente verleden een bestemmingsplan is opgesteld. In dit bestemmingsplan is het binnenterrein voornamelijk bestemd voor parkeren; een bestemming waaraan Gedeputeerde Staten hun goedkeuring hebben onthouden.



Vigerend B.P. WESTERHOUTKWARTIER

----- gedeelte waaraan goedkeuring door G.S. is onthouden

●●●●● grens v.h. B.P. Binnenterrein NASSAULAAN / LINDENLAAN.

De reden om voor het binnenterrein een bestemmingsplan te ontwikkelen is niet alleen gelegen in de Wet, volgens artikel 30, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, dient de gemeenteraad binnen één jaar na verzending van het G.S.-besluit een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor het niet goedgekeurde plandeel.

Gelet op het onthouden van goedkeuring voor de parkeerbestemming zijn ook de inzichten met betrekking tot de inrichting van het gebied bijgesteld. Van belang is daarbij geweest dat de panden van de op het binnenterrein gevestigde broodfabriek Van der Pol inmiddels door brand waren verwoest, en dat dit complex door de Vereniging voor Volkshuisvesting Alkmaar (V.V.A.) werd aangekocht. Op deze plaats wil de vereniging woningwetwoningen realiseren, een ontwikkeling weliswaar in overeenstemming met de doelstelling van het bestemmingsplan "Westerhoutkwartier", doch in strijd met de ter plaatse geldende bestemming "Gemengde bebouwing I" en "Erf II". Deze ontwikkeling, samen met het deel bestemmingsplan "Westerhoutkwartier" waaraan goedkeuring is onthouden, heeft geleid naar het besluit om voor dit gebied een bestemmingsplan op te stellen.

2.2 Stedebouwkundige opzet

Op de kaart van Pander (1765) komt de Lindenlaan reeds voor als een met bomen omzoomde verbindingslaan tussen de Kennemerpoort en de huidige Westerweg, waarbij het achter de Lindenlaan gelegen gebied volledig in gebruik is als moestuinen. Omstreeks 1900 wordt, aansluitend op de moestuinen, volgens een stratenplan van A.G. Boesterd het "Nassaukwartier" gebouwd.

Het aldus ontstane binnenterrein, dicht bij de binnenstad gelegen, heeft in de daarop volgende decennia regelmatig onder druk gestaan en heeft een rol gespeeld in diverse gemeentelijke plannen. Het gemeentelijke uitbreidingsplan uit 1927 gaf een ontsluitingsweg aan welke het binnenterrein ontsloot vanaf de Kennemersingel tot het Nassauplein - Lindenlaan.

Ondanks diverse inspanningen in de loop der jaren, is de vaststelling in 1985 van het bestemmingsplan "Westerhoutkwartier" de eerst planologische regeling voor het gebied. In bedoeld plan spreekt de gemeente het voornemen uit om een groot deel van het binnenterrein voor parkeerdoeleinden in te richten, wat in de toelichting als volgt wordt omschreven:

"De ligging van het Westerhoutkwartier in de directe nabijheid van de binnenstad en de aanwezigheid van bedrijven en instellingen met een bovenwijkse en deels zelfs een regionale functie, hebben tot gevolg dat de parkeerdruk hoog is. Vooral in de omgeving van het MCA, de Nassaulaan en rond het Nassauplein is de parkeersituatie ongunstig. Bij het vinden van oplossingen voor de parkeerproblemen in het plangebied zal als uitgangspunt gelden dat het bovenwijks parkeren zoveel mogelijk zal moeten worden geconcentreerd op daarvoor geschikte plaatsen. Onder bovenwijks parkeren wordt begrepen de parkeerbehoefte van het MCA en kantoren en scholen in de wijk zelf. Met het concentreren van parkeer-ruimte wordt beoogd parkeeroverlast in de woonstraten, zoals men dienu ondervindt, te beperken.

Blijkens de parkeerbalans zal in het plangebied een aanzienlijk parkeertekort blijven bestaan, indien geen extra parkeergelegenheid wordt geschapen. Mede om die reden is in dit bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen op het binnenterrein tussen Lindenlaan en Nassaulaan een parkeerruimte aan te leggen ten behoeve van de diverse gebruikers in het gebied.

De gemeentelijke grondeigendommen op dit terrein, waar zo'n 75 parkeerplaatsen en een 15-tal autoboxen gerealiseerd kunnen worden, hebben daartoe in het plan een parkeerbestemming gekregen. Dat aantal is in de parkeerbalans ook verwerkt. Het parkeertekort is in die situatie teruggebracht tot zo'n 325 parkeerplaatsen. Voorts biedt het plan de mogelijkheid tot bestemmingswijziging van enkele gemeentelijke en particuliere tuinpercelen op dit binnenterrein in parkeren, waardoor het terrein nog eens met 50 parkeerplaatsen en 35 autoboxen uitgebreid zou kunnen worden. Gezien de parkeernood in dit gebied is het wenselijk een zo groot mogelijke parkeervoorziening aan te leggen op het terrein. Dit is temeer van belang, opdat ook binnenstadegebruikers van dit terrein gebruik kunnen maken. Bij de doelstellingen van het plan werd de functie van dit parkeerterrein voor citybezoekers reeds aangegeven. In de parkeerbalans is dat niet verwerkt."

Tegen dit gemeentelijk voornemen is, in het kader van de inspraak op het bestemmingsplan "Westerhoutkwartier", naast het Buurtberaad o.a. ook door omwonenden van het binnenterrein een bezwaarschrift ingediend vergezeld van ca. 190 handtekeningen.

Bij het besluit tot onthouding van goedkeuring hebben Gedeputeerde Staten zich laten leiden door de volgende overweging:

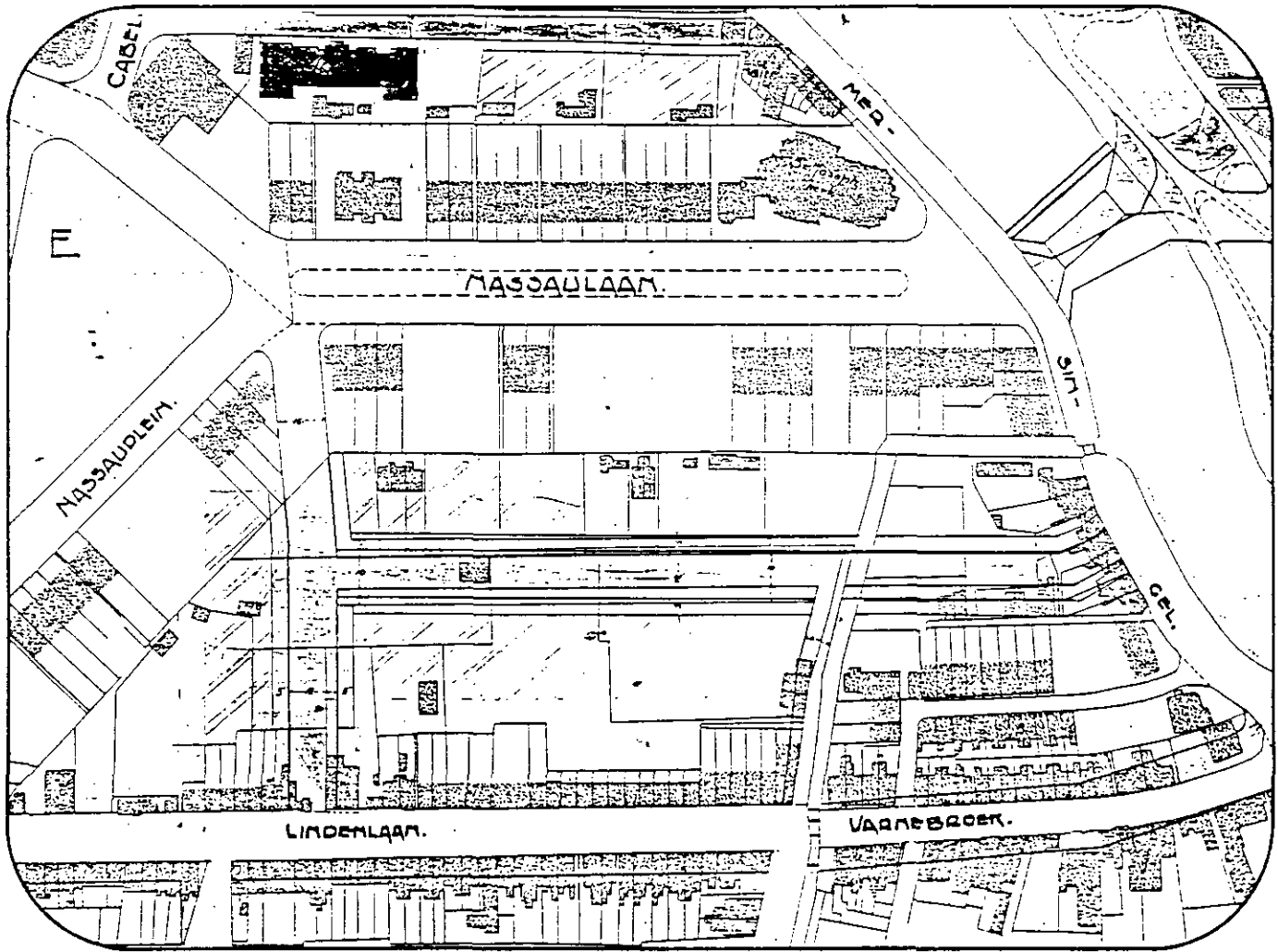
de parkeerdruk in de woonwijk zal aanzienlijk toenemen wanneer citybezoekers naar het onderhavige binnenterrein worden verwezen. Immers citybezoekers die hun auto niet op het parkeerterrein kwijt kunnen, zullen trachten hun motorvoertuigen in de woonwijk te stallen.

Hierdoor zal de parkeerdruk in de wijk eerder toe- dan afnemen, met alle negatieve effecten van dien.

De huidige situatie van het binnenterrein is, op enige beperkte erfbebouwing na, een onbebouwd gebied overwegend in gebruik als moes- en siertuin. Het grondgebied waar het bestemmingsplan zich over uitstrekt is vrijwel volledig in het bezit van de V.V.A. en de gemeente. Het plangebied is slechts aan één zijde ontsloten, vanaf de Lindenlaan - Egelenburgerlaan. Nabij deze ontsluiting heeft de V.V.A., op het terrein van haar voormalige werkplaatsen, in 1985, 11 wooneenheden gerealiseerd.

In het bestemmingsplan "Westerhoutkwartier" is als één van de doelstellingen opgenomen dat de woonfunctie gehandhaafd en zo mogelijk versterkt dient te worden. Bij de invulling van het binnenterrein is bij deze doelstelling aansluiting gezocht. Het initiatief van de V.V.A. voor het bouwen van 25 woningwetwoningen voor ouderen zonder thuiswonende kinderen, is in functionele zin een belangrijke versterking en ondersteuning van deze doelstelling. Ook zal worden voorzien in een reeds in het verleden geïnventariseerde bewonerswens tot het aanleggen van een beperkte speelvoorziening.

Naast een parkeervoorziening behorende bij de nieuw te realiseren woningen zal de openbare ruimte zodanig worden ingericht dat, naast een mogelijkheid voor het bouwen van garageboxen, een zo groot mogelijk aantal parkeerplaatsen voor omwonenden kan worden gerealiseerd. Voor de ruimtelijke inpassing van de bebouwing is aansluiting gezocht bij de aanwezige lineaire structuur. Daarbij zullen de recentelijk gerealiseerde woningen langs de Egelenburgerlaan een aanknopingspunt vormen.



UITBREIDINGSPLAN 1927.

2.3. Beschrijving van de bestemmingen

a. categorie woondoeleinden

Deze categorie omvat de bestemmingen "Wonen" art. 6, "Garageboxen" art. 7, "Tuinen" art. 8, "Tuinen I" art. 9 en "Spelen" art. 10. De bestemming "Wonen" regelt het bouwen van hoofdgebouwen, e.e.a. volgens het door de V.V.A. ingediende bouwplan voor 25 stuks 3-kamerwoningen in de woningwetsector.

Op de kaart is een bouwgrens aangegeven waarbinnen de bebouwing moet worden opgericht, evenals de maximale bouw- en goothoogte. Hiermee is de ruimtelijke begrenzing van deze bebouwing in haar maximale vorm vastgelegd.

De bestemming "Garageboxen" regelt het bouwen van garageboxen, bedoeld als ruimte voor het stallen van voertuigen en/of bergruimte voor huishoudelijke doeleinden.

De bestemming "Tuinen" en "Tuinen I" regelt het gebruik en de daarop toegelaten bebouwing als bijgebouwen, tuinhuisen en kassen.

De bestemming "Spelen" regelt het gebruik en de inrichting van een opgenomen mogelijkheid voor een speelvoorziening.

b. categorie verkeersdoeleinden

Deze categorie omvat de bestemmingen "Wegen" art. 11 en "Parkeren" art. 12. De bestemming "Wegen" regelt het gebruik van het aangegeven stratenpatroon, wat in een profiel op de kaart is aangegeven. De indeling en inrichting van de wegen is op het dwarsprofiel aangegeven.

De bestemming "Parkeren", nauw verwant aan de bestemming "Wegen", regelt de inrichting van de voor parkeren bestemde plandelen.

c. categorie bedrijfsdoeleinden

Deze categorie omvat de bestemming "Magazijnen" art. 13, welke bestemming het gebruik en het bouwen van gebouwen voor bedrijfsmatige opslag regelt. Het bedrijfsmatig gebruik sluit aan op de aanliggende bedrijfsbestemming en beperkt zich tot de categorieën 1 en 2 van de in art. 14 bedoelde Staat van Inrichtingen, of daaraan uit een oogpunt van hinder en milieu gelijk te stellen gebruik.

2.4 Gebruiksbepalingen

Het gebruik van gronden en bouwwerken wordt geregeld in artikel 15. Hierbij is gekozen voor een algemeen geformuleerd gebruiksvoorschrift. In het tweede lid van artikel 15 is een vrijstelling opgenomen voor die gevallen dat strikte toepassing van artikel 15, lid 1 leidt tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatig gebruik.

PAR. III - DIVERSE ONDERWERPEN

3.1 Het verkeer

De ontsluiting van het binnenterrein vindt plaats vanaf de Egelenburgerlaan, waarover vrijwel uitsluitend bestemmingsverkeer zal plaatsvinden. De Egelenburgerlaan sluit via Lindenlaan-Varnebroek aan op lokale hoofdwegen Kennemersingel en Kennemerstraatweg.

Gelet op het besluit van Gedeputeerde Staten om aan de in het bestemmingsplan "Westerhoutkwartier" aangegeven parkeerbestemming van het binnenterrein goedkeuring te onthouden, beperkt de parkeerfunctie in

het ontworpen plan zich tot de bewoners en bezoekers van de panden direct rondom het binnenterrein. Hierbij is gedacht aan zowel "open" parkeerplaatsen als aan de bouw van garageboxen. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is een balans opgesteld welke uitgaat van de gebruikelijke normen.

- nieuwbouw binnenterrein			
25 woningen/parkeernorm 1.2	=		30 p.p.
- nieuwbouw Vogelezang			
11 woningen/parkeernorm 1.5	=		16 p.p.
- bezoekers	=		5 p.p.
- 25 autoboxen/parkeernorm 0.5	=		12 p.p.
			<hr/>
Totaal aanbod			63 p.p.

Uit een globale inrichting van de bestemming "Parkeren" is gebleken dat ca. 26 autoboxen en 67 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Het besluit om het binnenterrein in het bestemmingsplan "Westerhoutkwartier" voor bovenwijkse parkeervoorzieningen en citybezoek in te richten, was gebaseerd op de verwachting dat door reconstructie van de Kennemer- en Geestersingel, een groot aantal parkeerplaatsen zouden vervallen. Uit de eerste plannen voor reconstructie van de singels blijkt dat het mogelijk is elders plaats te vinden voor de te verdwijnen parkeerplaatsen. Het totaal aantal parkeerplaatsen voor citybezoekers zal na reconstructie nagenoeg gelijk zijn.

3.2. Wegverkeerslawaaï

Het binnenterrein wordt ontsloten door een weg die aansluit op de Egelenburger- en Lindenlaan. Deze weg zal een zodanige verkeersintensiteit krijgen dat van zonering geen sprake zal behoeven te zijn. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

3.3 De waterhuishouding

Binnen het plangebied is een duiker aanwezig die het water van de Zandersloot via de Wilhelminalaan, Metiusgracht, Ropjeskuil en Egelenburgerlaan naar de Kennemersingel leidt. Andere afvoertracés zijn niet aanwezig. De bestaande afvoer mag dan ook nimmer worden afgebroken.

3.4 Economische uitvoerbaarheid

In opdracht van de V.V.A. zullen 25 woningen binnen het plangebied worden bebouwd. Voor de uitvoering van de civieltechnische werkzaamheden (bestrating, riolering) zal de woningbouwvereniging een bijdrage geven. De overige uitvoeringskosten zullen ten laste van de gemeente komen.

De gemeentegrond, die in het bestemmingsplan is aangewezen voor tuinen, zal in beginsel worden verkocht aan de bewoners van de aangrenzende panden aan de Nassaulaan. Voorts zal de gemeentegrond waarop garageboxen en magazijnruimte zijn gepland, verkocht worden. Het verschil tussen de kosten voor de civiele werken en de bijdrage van de woningbouwvereniging aan de gemeente en de grondopbrengst zal ten laste worden gebracht van het stadsvernieuwingsfonds. In de meerjarenraming stadsvernieuwing 1990-1994 is hiermede rekening gehouden. Het plan is dan ook economisch uitvoerbaar.

3.5 Overleg en inspraak

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is geregeld overleg gevoerd met de begeleidingsgroep Westerhoutkwartier. In deze groep hebben vertegenwoordigers van het Buurtberaad Westerhoutkwartier, de Kamer van Koophandel, het Medisch Centrum Alkmaar, de Stichting Welzijn Alkmaar en de gemeente zitting.

Er is onderzocht in hoeverre de ontsluiting van het binnenterrein naar Nassau-, Linden- en Mariënlaan verbeterd kon worden. Echter overleg over de verwerving van de benodigde grond heeft niet tot het gewenste resultaat geleid. Ook is via overleg met betrokkenen de behoefte naar garageboxen gepeild, aansluitend aan de achtererven van de panden Lindenlaan 2 t/m 40.

Daar is uit gebleken dat, op een enkele betrokkene na, deze behoefte niet aanwezig is. Het blijkt dat op een deel van de achtererven zo'n voorziening reeds is gerealiseerd.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan, alsmede het te realiseren bouwplan is op 24 november 1987 aan omwonenden en belangstellenden getoond en toegelicht. Daarbij heeft met name een uitvoerige gedachtenwisseling plaatsgevonden over de ruimtelijke inpassing van het bouwplan. Op grond van de inzichten en reacties is een definitief voorontwerp op 10 maart 1988 voorgelegd aan de raadscommissie ruimtelijke ordening en verkeer.

Onder voorzitterschap van de wethouder ruimtelijke ordening en verkeer is in een bespreking met de direct betrokkenen het gewijzigde plan toegelicht. Vervolgens heeft het plan vanaf 26 mei 1988 gedurende een maand voor een ieder ter inzage gelegen.