



akk.
br.

Raadsvoorstel

Bestemmingsplan Alkmaar Zuid

agendapunt : 17
bijlage nr. : 2013-290

Raadsvergadering: 04-04-2013

Commissie: Ruimte

Portefeuillehouder: mw. A.J.A. van de Ven

Samenvatting - bestuurlijke presentatie

In het kader van de actualisatie van de bestemmingsplannen is het bestemmingsplan Alkmaar Zuid in procedure gebracht. Het ontwerp van het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn vier zienswijzen binnengekomen. De gemeentelijke beantwoording hierop is verwerkt in de 'Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Alkmaar Zuid'. Naar aanleiding van de zienswijzen worden wijzigingen alsmede ambtshalve wijzigingen aan het bestemmingsplan voorgesteld. Deze wijzigingen zijn verwerkt in de 'Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Alkmaar Zuid'.

Het bestemmingsplan is gereed en er kan een besluit worden genomen over de beantwoording van de zienswijzen, de aanpassingen aan het bestemmingsplan en over het voorstel om het bestemmingsplan Alkmaar Zuid gewijzigd vast te stellen.

Raadsbesluit

Nr. 17

De raad van de gemeente Alkmaar;

gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, bijlage nr. 2013-290;

gelet op het advies van de raadscommissie Ruimte;

besluit

1. de zienswijzen onder 1 tot en met 4 van de 'Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Alkmaar Zuid' ontvankelijk te verklaren;
2. de ingediende zienswijzen onder 1.6, 2 en 3 uit de 'Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Alkmaar Zuid', gegrond te verklaren en zienswijze onder 4.8 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
3. de ingediende zienswijze onder 1.1 tot en met 1.5 en 4.1 tot en met 4.7 uit de 'Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Alkmaar Zuid', ongegrond te verklaren;
4. de 'Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Alkmaar Zuid' vast te stellen;
5. de 'Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Alkmaar Zuid' vast te stellen;
6. ten behoeve van het bestemmingsplan Alkmaar Zuid af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
7. het bestemmingsplan Alkmaar Zuid bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00009-0305 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond:
o_NL.IMRO.0361.BP00009-dec2012.dxf.

Alkmaar, 04-04-2013

De raad voornoemd

P.M. Bruinooze, voorzitter

drs. A.P.A. Koolen, griffier



Voorstel van burgemeester en wethouders

Vraagstelling - probleemstelling

Op 1 juli 2013 moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) alle bestemmingsplannen zijn geactualiseerd. Als een bestemmingsplan na 1 juli 2013 ouder is dan 10 jaar dan vervalt voor de gemeente het recht om leges te heffen voor het behandelen van aanvragen om omgevingsvergunning. Om die reden is een aantal grote bestemmingsplannen binnen Alkmaar op dit moment in procedure. Één van die plannen is het bestemmingsplan Alkmaar Zuid. Het plangebied is opgebouwd met de volgende bestemmingen: Bedrijf, Detailhandel, Gemengd, Groen, Kantoor, Maatschappelijk, Sport, Verkeer, Verkeer – Verblijfsgebied, Water en Wonen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn vier zienswijzen binnengekomen. De gemeentelijke beantwoording hierop is verwerkt in de 'Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Alkmaar Zuid'. Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen, worden wijzigingen alsmede ambtshalve wijzigingen aan het bestemmingsplan voorgesteld. Deze wijzigingen zijn verwerkt in de 'Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Alkmaar Zuid'.

Het bestemmingsplan is gereed en er kan een besluit worden genomen over de beantwoording van de zienswijzen, de aanpassingen aan het bestemmingsplan en over het voorstel om het bestemmingsplan Alkmaar Zuid gewijzigd vast te stellen.

Afwegingsproces - alternatieven

Het bestemmingsplan Alkmaar Zuid heeft een conserverend karakter. Uitgangspunt daarbij is dat hetgeen in het geldende bestemmingsplan planologisch is geregeld alsmede het bestaande (legale) gebruik, wordt vertaald in het nieuwe bestemmingsplan. Hierbij is tevens rekening gehouden met de digitalisatievereisten (IMRO2008) en het geldend (gemeentelijk) beleid. Hierdoor zijn de gebruiksmogelijkheden uit het geldende plan verruimd, waardoor meer flexibiliteit wordt geboden.

Procedure bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan volgt - uiteraard - de procedure, zoals die is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het kader van die procedure is het ontwerp van het bestemmingsplan gepubliceerd en gedurende zes weken ter visie gelegd.

Zienswijze.

In de periode dat het ontwerp van het bestemmingsplan ter visie heeft gelegen, zijn vier zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn binnen de periode dat het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage lag. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

De gemeentelijke beantwoording hierop is verwerkt in de 'Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Alkmaar Zuid'. Naar aanleiding van een deel van de zienswijzen worden wijzigingen aan het bestemmingsplan voorgesteld. Deze wijzigingen zijn verwerkt in de 'Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Alkmaar Zuid'.

Ambtshalve wijzigingen.

Aan het bestemmingsplan Alkmaar Zuid zijn ambtelijk wijzigingen aangebracht. De wijzigingen hebben met name betrekking op tekstuele aanpassingen en op de afstemming van dit bestemmingsplan op de overige in ontwikkeling zijnde bestemmingsplannen. Deze wijzigingen zijn weergegeven in de 'Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Alkmaar Zuid'.

Exploitatieplan.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 6.12 de verplichting opgenomen om een exploitatieplan op te stellen. Daarmee kunnen de kosten die voortvloeien uit het bestemmingsplan worden verhaald op de belanghebbenden.

Uit het bestemmingsplan vloeien voor de gemeente geen kosten voort. In artikel 6.12, lid 2 onder a van de Wro is bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Nu geen sprake is van exploitatiekosten, kan worden gesteld dat het verhaal van kosten in dit geval 'anderszins is verzekerd'. Gelet hierop is er aanleiding u voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen.

Communicatie.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gepubliceerd (Staatscourant en website gemeente). Ook wordt het plan geplaatst op de landelijke website (ruimtelijke plannen.nl) zodat het digitaal kan worden geraadpleegd. Na de publicatie ligt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage.

Beroepsmogelijkheid.

In de periode dat het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage ligt, kan beroep en voorlopige voorziening worden ingediend bij de Raad van State. In de publicatietekst worden deze mogelijkheden aangegeven.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van ~~Alkmaar~~,


P.M. Bruinhooge, burgemeester


ir. J.A.M. Krieckaert, waarnemend secretaris.

Collegevergadering : 05-03-2013
Sector : Stadsontwikkeling
Steller : Marischa Brouwer-de Looze

Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Alkmaar Zuid

Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Alkmaar Zuid

Het ontwerpbestemmingsplan Alkmaar Zuid heeft van 8 november tot en met 19 december 2012 ter inzage gelegen. Een ieder heeft gedurende deze periode een zienswijzen in kunnen dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

In de bovengenoemde periode zijn vier zienswijzen binnengekomen. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Aan het eind van iedere zienswijze wordt aangegeven in hoeverre aan de zienswijze tegemoet wordt gekomen (gegrond/niet gegrond).

Van de volgende personen/verenigingen/bedrijven is een zienswijze ontvangen:

1. Wijkvereniging Emmakwartier (14883 binnengekomen op 7 december 2012)
2. Familie Keeman (15412 binnengekomen op 19 december 2012)
3. Leesberg Advocaten (14751 binnengekomen op 5 december 2012)
4. Juridisch Adviesbureau Vreeker (15414 binnengekomen op 19 december 2012)

Nr.	Zienswijze (samengevat)	Beantwoording
1.1	<p>Het bestemmingsplan Achtermeer 1998 kende veel panden met de aanduiding "Kw" en "Wk". Het bestemmingsplan Alkmaar Zuid laat nog wel een vertaling zien van Kw (zijnde: aanduiding in kleur "Kantoor", met een kleine (w) tussen haakjes in het betreffende pand), de aanduiding "Wk" komt niet meer voor. Met andere woorden: de mogelijkheid om in diverse panden kantoor aan huis te houden is vervallen. Klopt deze constatering?</p>	<p>In het bestemmingsplan "Achtermeer 1998" komt inderdaad de bestemming "Wonen, kantoren toegelaten" (Wk) voor. In artikel 7.1 van het bestemmingsplan "Achtermeer 1998" is aangegeven dat binnen de bestemming mag worden gewoond en dat een praktijkruimte en een kantoor aan huis mag worden gevestigd. Deze regeling en het beleid ten aanzien van het vestigen van een "aan-huis-verbonden beroep/bedrijf" is ook vertaald in het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid". De regeling is op een andere wijze weergegeven. In de bestemming "Wonen" (artikel 15) is geregeld dat er mag worden gewoond en dat een "aan-huis-verbonden beroep/bedrijf" mag worden gevestigd. In artikel 1.3 is aangegeven wat onder een "aan-huis-verbonden beroep/bedrijf" wordt verstaan. In artikel 15.5.2 zijn regels gesteld aan de vestiging van een "aan-huis-verbonden beroep/bedrijf". Hierin is ook de regeling qua omvang van het beroep/bedrijf opgenomen, welke overeenkomst met de regeling uit het bestemmingsplan "Achtermeer 1998". Verder is het juist dat de bestemming "Kantoren, wonen toegelaten" (Kw) is vertaald op de wijze zoals u heeft aangegeven. De bestemmingen "Wk" en "Kw" uit het bestemmingsplan "Achtermeer 1998" zijn hiermee vertaald in het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid".</p>
1.2	<p>In de klankbordsessie van juni 2011 werd aangegeven dat het nieuwe bestemmingsplan beschrijvend zou zijn, wij onderkennen de volgende discrepanties: <i>Nieuwlandersingel 59 Kent een kantoorfunctie in souterrain en bel-etage, op de 1^e en 2^e verdieping wordt gewoond. Toch alleen een woonbestemming.</i></p>	<p>In dit verband wordt verwezen naar de gemeentelijke beantwoording onder 1.1. In het bestemmingsplan "Achtermeer 1998" heeft het perceel de bestemming "Wonen, kantoren toegelaten" (Wk). Gelet op de bestemming in het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid" en de daarin opgenomen regeling omtrent "aan-huis-verbonden beroep/bedrijf" is een bel-etage en wonen op de verdiepingen toegestaan. Het gebruik is in overeenstemming met de bestemming en de bestemming is in overeenstemming met het bestemmingsplan</p>

		"Achtermeer 1998". De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid".
1.3	<i>Emmastraat 87 Is afgelopen jaar geheel omgebouwd tot woning, heeft nog een Detailhandelsbestemming.</i>	In het bestemmingsplan "Achtermeer 1998" heeft het perceel de bestemming "Detailhandel". Op grond van deze bestemming mag er worden gewoond en op de eerste bouwlaag is een winkel en een praktijkruimte toegestaan. In het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid" heeft het perceel de bestemming "Wonen" met de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - 2". Binnen deze aanduiding is detailhandel op de eerste bouwlaag toegestaan. Ondanks het feit dat het gebouw is omgebouwd tot woning, bestaat er ruimtelijk gezien geen bezwaar dat de eerste bouwlaag van het gebouw in de toekomst wordt gebruikt voor een andere functie dan wonen. Het gebruik is in overeenstemming met de bestemming en de bestemming is in overeenstemming met het bestemmingsplan "Achtermeer 1998". De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid".
1.4	<i>Steijnstraat 3 Is enkele jaren geleden omgebouwd tot volledig woonhuis, heeft nog een Kantoorbestemming.</i>	In het bestemmingsplan "Achtermeer 1998" heeft het perceel de bestemming "Kantoren, woningen toegelaten (Kw)". Op grond van deze bestemming mag het gebouw worden gebruikt ten behoeve van een kantoor dan wel voor wonen. In het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid" heeft het perceel de bestemming "Kantoor" met de aanduiding "wonen". Ondanks het feit dat het gebouw is omgebouwd tot woning, bestaat er ruimtelijk gezien geen bezwaar dat het gebouw in de toekomst wordt gebruikt als kantoor. Het gebruik is in overeenstemming met de bestemming en de bestemming is in overeenstemming met het bestemmingsplan "Achtermeer 1998". De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid".
1.5	<i>Toussaintstraat 28 Is enkele jaren geleden omgebouwd tot volledig woonhuis, heeft nog een Kantoorbestemming.</i>	In dit verband wordt verwezen naar de gemeentelijke beantwoording onder 1.4.
1.6	<i>Costerstraat 6 en 13 Kennen beïeden over onderste twee bouwlagen al jaren een medische bestemming (tanartsen) worden als Woonbestemming aangeduid.</i> Gelet op de belangen van de eigenaren van genoemde panden stellen we het op prijs als deze opmerkingen worden meegenomen in het definitieve bestemmingsplan Alkmaar Zuid. Bij aanpassing ervan is de situatie binnen het Emmakwartier weer volledig up to date.	Het is juist dat in beide panden een tandartsenpraktijk is gevestigd. Per abuis is dit niet goed verwerkt op de Verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan "Alkmaar Zuid". De zienswijze is gegrond. Op de Verbeelding wordt op beide panden de aanduiding 'praktijkruimte' geplaatst en de Regels van de bestemming "Wonen" worden aangevuld.
<u>Conclusie:</u> De zienswijze onder 1 is ontvankelijk. De punten 1.1 tot en met 1.5 zijn niet gegrond. Punt 1.6 geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en is gegrond.		

2.	<p>Het vigerende bestemmingsplan "Kooimeer West" geeft op de plankaart een bouwvlak aan met een diepte van 12 meter. Nu bestaat de mogelijkheid onze woning zowel op de begane grond als op de eerste verdieping uit te breiden. Het ontwerpbestemmingsplan "Alkmaar Zuid" geeft een bouwvlak aan met een diepte van 9 meter, een vermindering van 3 meter. Dit betekent dat wij geen mogelijkheid meer hebben de verdieping uit te breiden. Uitbreidingen die in het verleden en onlangs nog zijn toegepast bij diverse woningen aan de Heilooërdijk en de Kennemerstraatweg (onder andere Heilooërdijk 26a en Kennemerstraatweg 181). Door deze wijziging in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan voelen wij ons benadeeld in onze uitbreidingsmogelijkheden.</p>	<p>Het bestemmingsplan "Kooimeer West" is beoordeeld. Het ontwerpbestemmingsplan "Alkmaar Zuid" is (nogmaals) vergeleken met de ruimtelijke/juridische uitgangspunten van het bestemmingsplan "Kooimeer West". Er is geconstateerd dat het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan "Alkmaar Zuid" niet overeenkomt met de grootte van het bestemmingsplan "Kooimeer West". Er is ruimtelijk gezien geen reden om de bouwmogelijkheid te beperken. De Verbeelding van het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid" is in overeenstemming gebracht met het geldende bestemmingsplan "Kooimeer West".</p>
<p><u>Conclusie:</u> De zienswijze is ontvankelijk en gegrond.</p>		
3.	<p>Op 10 juli 2012 is een omgevingsvergunning verleend voor het vergroten van het kantoorpand aan de Kennemerstraatweg 181. Ten tijde van het verlenen van de vergunning gaf het voorontwerp bestemmingsplan "Alkmaar Zuid" aan dat de maximale bouwhoogte ter plaatse 11 meter mag bedragen en de maximale hoogte 6,5 meter. Bij de behandeling van het tegen de omgevingsvergunning ingediend bezwaarschrift is gebleken dat bij het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan door een omissie voor het onderhavige perceel een andere bebouwingsmogelijkheid is opgenomen, waarbij de maximale bouwhoogte voor het betreffende perceelsgedeelte op 4 meter is gesteld. Met toepassing van artikel 1a Besluit Omgevingsrecht is afgezien van herroeping van het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning. Hoewel hiermee het bouwplan van cliënte kan worden gerealiseerd, is het formeel juist dat het bestemmingsplan toch op dit punt wordt aangepast, in die zin dat de maximale bouwhoogte voor dat gedeelte van het perceel waarop de uitbreiding is gerealiseerd wordt gesteld op 6,5 meter.</p>	<p>Het is juist dat de aangevraagde en verleende omgevingsvergunning door een omissie niet in het ontwerpbestemmingsplan "Alkmaar Zuid" is verwerkt. Juridisch gezien heeft dit geen gevolgen. Uw cliënt mag op basis van de verleende omgevingsvergunning bouwen. In het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid" is tevens een artikel opgenomen, waarin is bepaald dat krachtens een omgevingsvergunning een bouwwerk mag worden gebouwd ondanks het feit dat er sprake is van een strijdigheid met het bestemmingsplan. Gelet op de mogelijkheid dat we deze omissie nog kunnen herstellen, is de Verbeelding aangepast, waarbij de verleende omgevingsvergunning planologisch wordt verankerd in het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid".</p>
<p><u>Conclusie:</u> De zienswijze is ontvankelijk en gegrond.</p>		

4.1	<p>Op het voorontwerp bestemmingsplan "Alkmaar Zuid" heb ik een inspraakreactie ingediend. In de nota van beantwoording geeft u aan dat de bestaande erkers in mijn wijk in afwijking van de eerdere bestemmingsplannen zijn vergund en dat uw Afwijkingenbeleid van toepassing blijft. Ik leid daaruit af dat u in de toekomst erkers conform het Afwijkingenbeleid in mijn wijk zal blijven toestaan. Het bevreemd mij echter, dat u er voor kiest om bestaande erkers negatief te bestemmen en dat u de afwijkingenbeleid niet overneemt in het bestemmingsplan en mij en andere burgers opzadelt met extra negatieve lasten. Het betekent namelijk dat voor een erker een extra vergunning noodzakelijk is. Bovendien dient op grond van de legesverordening extra leges te worden betaald.</p>	<p>In het bestemmingsplan is geen uitgebreide regeling opgenomen voor erkers. Elke woonsituatie is immers anders. Gelet op de grootte van het plangebied en het feit dat aan de voorzijde van de woning onder voorwaarden kan worden gebouwd, is er vanuit stedenbouwkundige overweging gekozen om het Afwijkingenbeleid niet één op één in het bestemmingsplan over te nemen. Zo blijft een ruimtelijke afweging mogelijk. De regels uit het afwijkingenbeleid blijven als afzonderlijk toetsingskader bestaan en zijn een aanvulling op het bestemmingsplan en de landelijke wetgeving. Hierdoor kan de gemeente in de toekomst flexibel omgaan met veranderende stedenbouwkundige inzichten. Wanneer het beleid verandert dan gelden de nieuwe regels voor de hele stad en niet alleen voor het gebied van het desbetreffende bestemmingsplan dat wordt herzien.</p> <p>De bestaande erkers zijn op grond van het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid" toegestaan. Deze worden niet negatief bestemd. Op grond van artikel 26 mag het gebruik van gronden en bouwwerken waarvan het gebruik op basis van een (omgevings)vergunning bestond worden voortgezet. De reeds gerealiseerde erkers in de omgeving van appellant zijn veelal vergund in afwijking van het geldende bestemmingsplan.</p> <p>Voor erkers biedt de regeling in het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid" iets meer ruimte. In artikel 2.8 van het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid" is bepaald dat een erker van maximaal 1 meter aan de voorzijde van een woning mag worden gebouwd. Dit is een verruiming ten opzichte van het geldende "Uitbreidingsplan Willem de Zwijgerlaan en omgeving". In dit Uitwerkingsplan zijn geen bepalingen opgenomen, waarmee het bouwen van een erker buiten de aangegeven bebouwingslijn is toegestaan.</p> <p>De regeling uit het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid" is geen verslechtering ten opzichte van het geldende planologische regime. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij het belangrijk dat per situatie een ruimtelijke afweging mogelijk blijft. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid".</p>
4.2	<p>Dit geldt ook voor de regeling voor bijgebouwen die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Beter gezegd een dergelijke regeling ontbreekt geheel. Omdat geen regeling is opgenomen voor bijgebouwen en de aanvullende werking van de bouwverordening niet uitsluit in het</p>	<p>Het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid" biedt de bouw mogelijkheden waarmee op grond van het bestemmingsplan gebouwen en dergelijke mogen worden gebouwd. Door bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan op te nemen, worden deze bouwwerken op grond van artikel 3 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningvrij (voor de activiteit bouwen). In afwijking van het</p>

	<p>ontwerpbestemmingsplan, werken de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening aanvullend. Ik vermoed dan ook dat het u niet de bedoeling is geweest om deze bepalingen van toepassing te verklaren. Zeker niet nu het Afwijkingenbeleid een adequate regeling biedt die in het bestemmingsplan kan worden opgenomen.</p>	<p>bestemmingsplan kan een vergunning worden verleend voor andere bouwwerken dan die in het bestemmingsplan worden geregeld. Het Afwijkingenbeleid biedt hiervoor het toetsingskader. Het is een afweging van de gemeente om te bekijken welke bouwregels in een bestemmingsplan worden opgenomen. Aangezien elke woonsituatie anders is, vinden wij het van belang dat per situatie een ruimtelijke afweging kan worden gemaakt.</p> <p>In het bestemmingsplan wordt, indien van toepassing, de aanvullende werking van de Bouwverordening niet uitgesloten. De regels uit de Bouwverordening komen in hoofdlijnen overeen met het Afwijkingenbeleid. Wij onderschrijven niet dat een onduidelijke situatie ontstaat door het niet één op één overnemen van de regels uit het Afwijkingenbeleid en het feit dat de Bouwverordening aanvullend kan werken. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid".</p>
4.3	<p>Uw besluit om het afwijkingenbeleid niet in het bestemmingsplan over te nemen en erkers en bijgebouwen daarmee negatief te bestemmen had u dienen te motiveren. Ik wijs daarbij onder andere op paragraaf 1.3 van uw eigen Afwijkingenbeleid. Hier is opgenomen dat de in dit beleid opgenomen regeling over erfbebouwing als basis gaat dienen voor de erfbebouwingsregeling in nieuwe bestemmingsplannen. Dit is echter niet gebeurd. Het plan is derhalve in strijd met uw eigen beleid.</p> <p>Gezien het voorafgaande verzoek ik u dan ook om de erfbebouwingsregeling die in uw eigen afwijkingenbeleid is opgenomen over te nemen in het bestemmingsplan.</p>	<p>In dit verband wordt verwezen naar de gemeentelijke beantwoording onder 4.1 en 4.2. Verder is paragraaf 2.4.16 aan de Toelichting toegevoegd en paragraaf 5.3 onder het kopje Wonen, waarin wordt aangegeven dat het Afwijkingenbeleid niet één op één in het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid" is opgenomen.</p>
4.4	<p>In mijn inspraakreactie heb ik aangegeven dat onder andere de bestemmingen "Gemengd-2" en "Bedrijf" te globaal van opzet zijn en niet stroken met het karakter van een conserverend bestemmingsplan. Uw reactie hierop is dat het bestemmingsplan conserverend van aard is en dat onder andere het uitgangspunt is geweest hetgeen in het geldend bestemmingsplan planologisch is geregeld. Na raadpleging van de geldende bestemmingsplannen kom ik echter tot de conclusie dat u meer wenst mogelijk te maken dan u is toegestaan en de geldende bestemmingsplannen dus niet leidend zijn geweest in de wijze van bestemmen. In de brief worden twee voorbeelden gegeven.</p>	<p>Het is juist dat op grond van het geldende "Uitbreidingsplan Willem de Zwijgerlaan en omgeving" de gebouwen in de omgeving van de Frederick Hendriklaan/ Jan Willem Frisostraat, Louise de Colignystraat/ Willem de Zwijgerlaan vallen onder de bestemming "meergezinshuizen en of kantoren, winkels op de begane grond" en de bestemming "meergezinshuizen, winkels op de begane grond".</p> <p>Op grond van deze bestemmingen zijn winkels toegestaan, cafés, restaurants en dergelijke alsmede gebouwen ten dienste van publieke voorzieningen. Onder "publieke voorzieningen" verstaan wij gemeenschappelijke voorzieningen, zoals onderwijs, wijkwinkelcentra, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke. In het Uitwerkingsplan is reeds een diversiteit aan functies toegestaan.</p>

		<p>Het gebouw op de hoek van de N.G. Piersonstraat/ Willem de Zwijgerlaan valt onder het bestemmingsplan "Achtermeer 1998". In dit bestemmingsplan heeft het gebouw de bestemming "Detailhandel". Op grond van deze bestemming zijn winkels toegestaan en praktijkruimte op de eerste bouwlaag en woningen op de tweede bouwlaag en hoger.</p> <p>Onder "winkel" wordt verstaan: <i>Een gebouw dat dient voor de uitoefening van detailhandel, waaronder begrepen reisbureaus, wasserettes, ijssalons, kapsalons, showrooms en postagentschappen.</i></p> <p>Onder "praktijkruimte" wordt verstaan: <i>Werkruimten voor de uitoefening van administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische of daarmee gelijk te stellen beroepen.</i></p> <p>Gelet op de bovengenoemde begripsbepalingen is een menging aan functies reeds toegestaan, zoals dienstverlening. Medische en therapeutische beroepen vallen onder het begrip "maatschappelijk". Kunstzinnige beroepen valt onder het begrip "cultuur en ontspanning".</p> <p>De diversiteit aan functies in de geldende plannen is vertaald in het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid" in de bestemming "Gemengd – 2". Op grond van deze bestemming moet op de tweede bouwlaag en hoger worden gewoond. Op de eerste bouwlaag zijn diverse functies toegestaan (bedrijf, cultuur en ontspanning, maatschappelijk en sportvoorzieningen). Gelet op de kleinschaligheid van de beschikbare ruimte in de gebouwen en de omgeving waarin de gebouwen staan, zijn de genoemde functies in de bestemming "Gemengd – 2" ruimtelijk gezien passend in een gemengd, stedelijk gebied. Wij onderschrijven de mening van appellant niet. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid".</p>
4.5	<p>In uw reactie geeft u voorts aan dat u gekeken heeft naar het feitelijk gebruik. Ik wijs erop dat in mijn buurt een autobedrijf, een garagebedrijf en een tankstation, een bank, een afhaalrestaurant, een kapper een aantal winkels zijn gevestigd. Van grote verscheidenheid van functies is derhalve geen sprake. Ook het feitelijk gebruik kan derhalve niet verklaren waarom u gekozen heeft voor een dergelijke globale opzet van de verschillende bestemmingen.</p>	<p>Gezien het feitelijke gebruik en de mogelijkheid om op grond van de geldende plannen reeds diverse functies te kunnen vestigen, is er sprake van een grote verscheidenheid van activiteiten/functies die ter plaatse plaatsvinden/kunnen plaatsvinden. Verder wordt in dit verband tevens verwezen naar de gemeentelijke beantwoording onder 4.4 en 4.6. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid".</p>
4.6	<p>Mijn conclusie is dan ook dat een goede motivering van deze wijze van bestemmen ontbreekt. Een en ander klemte te meer nu op grond van de door u opgenomen globale bestemming de woonbestemming niet adequaat beschermd wordt. U staat toe dat direct naast een woonbestemming</p>	<p>De door u genoemde functies zijn qua ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar met de in het "Uitbreidingsplan Willem de Zwijgerlaan en omgeving" en in het bestemmingsplan "Achtermeer 1998" genoemde functies. De genoemde functies zijn in de huidige situatie niet uitgesloten.</p>

	<p>allerlei nieuwe functies ondernomen kunnen worden die meer overlast kunnen veroorzaken dan het huidige gebruik. Daarbij valt te denken aan een aannemerij of een timmerfabriek, of bijvoorbeeld een poolcentrum, danscentrum, gokhal. Dergelijke functie komen over het algemeen niet ten goede aan het woon- en leefklimaat in de wijk. Of sprake is van goede ruimtelijke ordening indien dergelijke functies zich vestigen is niet nader door u onderzocht.</p> <p>Gelet op het uitgangspunt van het bestemmingsplan, te weten een conserverend bestemmingsplan ter bescherming aan de woonomgeving, verzoek ik u dan ook uit de bestemming "Gemengd-2" de sportvoorzieningen, cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven te schrappen.</p>	<p>Wij delen onderschrijven niet dat de woonbestemming niet adequaat wordt beschermd. Door de wijze van bestemmen en de regels van het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid" blijft de gewenste diversiteit aan functies behouden binnen de ruimtelijke en wettelijke mogelijkheden. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat bij de vestiging van een functie er ook dient te worden voldaan aan andere wet- en regelgeving, zoals de Wet milieubeheer en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).</p> <p>Verder wordt in dit verband verwezen naar de gemeentelijke beantwoording onder 4.4. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid".</p>
4.7	<p>Dit geldt ook voor de bestemming "Bedrijf". De bedrijven aan de Willem de Zwijgerlaan en de Jan Willem Frisostraat hebben op grond van het "Uitbreidingsplan Willem de Zwijgerlaan en omgeving" de bestemming "bedrijfsbebouwing voor schone bedrijven (BD)". In deze bestemming zijn magazijnen, toonkamers, herstelgarages en dergelijke met kantoorruimten toegestaan. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan zijn onder andere timmerwerkfabrieken, smederijen en aannemersbedrijven toegestaan. Met betrekking tot de bestemming "Bedrijf" verzoek ik u om alleen categorie A bedrijven toe te staan. Alleen categorie A bedrijven zijn namelijk volgens de VNG brochure "bedrijven en milieuzonering" aanpandig aan woningen toegestaan.</p>	<p>In het nieuwe bestemmingsplan wordt op een andere wijze het toegestane gebruik weergegeven. Dit heeft onder andere te maken met de gewijzigde manier waarop het gebruik van de bestemmingen wordt omschreven. In de bestemming "Bedrijf" (artikel 3.1) worden bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten van categorie A en B toegestaan. Afhankelijk van de bouwkundige situatie van een gebouw ten opzichte van woningen, zijn bedrijven toegestaan van categorie A en/of B. In artikel 3.5.1 is bepaald dat wanneer activiteiten "aanpandig" zijn aan woningen uitsluitend categorie A bedrijven zijn toegestaan. Wanneer de activiteiten "bouwkundig afgescheiden" zijn van woningen dan zijn bedrijven toegestaan van categorie A en B. Deze begrippen zijn nader omschreven in artikel 1. De regeling in het bestemmingsplan is niet in strijd met de VNG brochure "bedrijven en milieuzonering" en sluit aan op het geldend bestemmingsplan. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid".</p>
4.8	<p>U heeft in het ontwerpbestemmingsplan de draf- en renbaan Duindigt aangeduid als evenemententerrein, waarop ook grootschalige evenementen met versterkte muziek (evenementen categorie 2 en 3) zijn toegestaan. In de toelichting heeft u echter niets opgenomen over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze evenementen. Over mogelijke geluid-, parkeer en verkeersoverlast wordt met geen woord gerept. Ook de mogelijke gevolgen die het evenemententerrein heeft op het in de nabijheid gelegen Nationaal Lanschap "Laag Holland" en de provinciale ecologische hoofdstructuur is niet door u</p>	<p>Op de Verbeelding van het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid" zijn inderdaad de Drafbaan en het omliggende terrein aangeduid als "evenemententerrein". De afgelopen jaren hebben diverse evenementen op de Drafbaan plaatsgevonden, zoals activiteiten rond de "8 oktober viering", Streetwise (verkeersveiligheid) en de NK-Open Drafbike.</p> <p>Het is vanuit een goede ruimtelijke ordening wenselijk om het aantal en de plek van de evenementen in een bestemmingsplan te begrenzen. Aangezien de evenementen reeds op de genoemde locatie plaatsvinden, is bij het opstellen van het bestemmingsplan "Alkmaar</p>

bekeken. Gezien vaste rechtspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna de afdeling) zult u wel op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het evenemententerrein dienen in te gaan. Ik wijs daarbij op de uitspraken van de afdeling van 5 januari 2011 (200904136) en van 29 februari 2012 (201002029).

Zuid" bekeken of de onderhavige locatie in het bestemmingsplan kan worden aangewezen als evenemententerrein. Gelet op de ligging van het terrein, het feit dat reeds een aantal evenementen per jaar plaatsvinden en de kleinschaligheid van de evenementen, vinden wij het ruimtelijk gezien aanvaardbaar dat het terrein is aangewezen als evenemententerrein.

Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en om te benadrukken dat de evenementen ondergeschikt zijn aan de bestemmingen "Sport" en "Verkeer-Verblijfsgebied" zijn in het bestemmingsplan specifieke regels opgenomen voor de evenementen. Naar aanleiding van uw zienswijze is de locatie nogmaals beoordeeld. Het heeft ertoe geleid dat het bestemmingsplan wordt aangepast. In het ontwerpbestemmingsplan was het terrein aangewezen voor categorie 2 en voor categorie 3 evenementen. Gezien het type evenementen dat reeds op de locatie plaatsvinden, is besloten om alleen categorie 2 evenementen in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Verder zijn het aantal dagen verlaagd van 10 naar maximaal 5 dagen. In de lijn van de jurisprudentie is ook het maximaal aantal bezoekers in de regels vastgelegd.

Naar aanleiding van uw zienswijze is paragraaf 2.4.15 van de Toelichting aangevuld. Hierin is aangegeven dat evenementen op het onderhavige terrein ruimtelijk gezien aanvaardbaar zijn.

In uw zienswijze verwijst u verder naar een tweetal uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De uitspraken zijn bekeken. Gelet op hetgeen zojuist is aangegeven, zijn wij van mening de omstandigheden van het daar besliste geval verschillen van de omstandigheden die zich voordoen bij de onderhavige locatie. Verder voldoet het bestemmingsplan aan de lijn van de jurisprudentie door onder meer voorschriften te stellen voor het toegestane aantal evenementen per jaar, de soorten en de maximale bezoekersaantallen. Verder zijn wij van mening dat de evenementen, gezien de locatie van de provinciale ecologische hoofdstructuur en het Nationaal Landschap Laag Holland ten opzichte van de Drafbaan, geen significante gevolgen heeft voor de doelstelling van beschermde gebieden. De zienswijze leidt gedeeltelijk tot een wijziging van het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid".

Conclusie:

De zienswijze onder 4 is ontvankelijk. De punten 4.1 tot en met 4.7 zijn niet gegrond. Punt 4.8 geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en is gedeeltelijk gegrond.

Nota van wijzigingen Bestemmingsplan Alkmaar Zuid

Toelichting		<ul style="list-style-type: none"> - Door de Toelichting heen zijn een aantal tekstuele wijzigingen aangebracht. - Paragraaf 2.4.15 Uitvoeringskader Evenementen 2011 is aangevuld. - Paragraaf 2.4.16 Afwijkingenbeleid is toegevoegd en paragraaf 5.3 onder het kopje Wonen is aangevuld.
Verbeelding /Renvooi		<ul style="list-style-type: none"> - <u>Kennemerstraatweg 181</u>: Naar aanleiding van zienswijzennummer 3 zijn de hoogtelijnen met de daarbij behorende maximale goot- en bouwhoogte en de maximale bouwhoogte gewijzigd. - <u>Wendelaarstraat 58</u>: Conform het huidige gebruik en de in het verleden verleende vergunning, is de aanduiding "maatschappelijk" toegevoegd. - <u>Heilooërdijk 63</u>: de strook naast de woning is in 2012 door de gemeente verkocht. De strook heeft de bestemming "Wonen" gekregen en het bouwvlak is verbreed. - <u>Costerstraat 6 en 13</u>: Naar aanleiding van zienswijzennummer 1 is op beide panden de aanduiding "praktijkruimte" toegevoegd. - Naar aanleiding van zienswijzennummer 2 zijn de bouwblokken nader bekeken ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen. Op diverse plaatsen in het plangebied zijn de bouwblokken aangepast conform het geldende bestemmingsplan. - Ter verduidelijking is de aanduiding "maximale bouwhoogte" op diverse plaatsen in het plangebied toegevoegd en de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" verwijderd. - De wijze waarop een nutsvoorziening in het plangebied wordt aangeduid is aangepast, waarbij er sprake is van de aanduiding "nutsvoorziening" met de aanduiding "maximale bouwhoogte". - Op de Renvooilijst is de aanduiding "praktijkruimte" (pr) toegevoegd.
Regels	Artikel 1	<ul style="list-style-type: none"> - Om eventuele onduidelijkheden omtrent de interpretatie van een begrip te voorkomen, zijn de volgende begripsbepalingen ambtshalve aangepast: <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>1.38 horecabedrijf</u>: Daar waar "horeca" werd genoemd, is vervangen door "horecabedrijf". Door deze aanpassing wordt aangesloten bij de overige regels. ▪ <u>1.53 perifere detailhandel</u>: de woorden "alsmede brand- en explosiegevaarlijke stoffen" zijn toegevoegd. Door deze wijziging is de begripsbepaling in overeenstemming gebracht met het beleid rond detailhandel. ▪ <u>1.59 (nieuw) 1.60 (oud) voorgevel</u>: in het ontwerpbestemmingsplan was bij de begripsbepaling "voorgevel" per abuis 2 nagenoeg dezelfde omschrijving gegeven. Er is één omschrijving verwijderd. ▪ <u>1.61 (nieuw) 1.61 (oud) vuurwerk</u>: categorie "2, 3" zijn ter verduidelijking toegevoegd aan de omschrijving. - <u>1.54 productiegebonden detailhandel</u>: is verwijderd. Het begrip wordt niet gebruikt in het bestemmingsplan. Door deze aanpassing is de nummering vanaf 1.53 ook aangepast.
	Artikel 2	<ul style="list-style-type: none"> - Artikel 2.8 is het woord "erkers" toegevoegd". Naar aanleiding van zienswijzennummer 4 zijn de geldende bestemmingsplannen nogmaals bekeken. Er is geconstateerd dat in sommige (geldende) bestemmingsplannen een regel is/was opgenomen dat ten aanzien van erkers buiten het bouwvlak mag worden gebouwd, mits de overschrijding niet meer dan 0,60-0,80 meter bedraagt. Dit is vertaald in het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid".
	Artikel 3	<ul style="list-style-type: none"> - Artikel 3.1 sub g: de aanduiding "woning" is aangepast in overeenstemming met de aanduiding "wonen" conform de SVBP2008. - Artikel 3.2.1 sub a onder 6 is toegevoegd. Binnen de bestemming "Bedrijf" wordt ook de aanduiding "maximale bouwhoogte" gebruikt. Hiermee zijn de regels in overeenstemming gebracht met de Verbeelding. - Artikel 3.2.2 sub c is ter verduidelijking aangevuld.

		<ul style="list-style-type: none"> - Artikel 3.2.3 sub b en artikel 3.2.4 sub b zijn verwijderd. De bedrijfswoning en de woning vallen binnen de bestemming "Bedrijf" en binnen de bedrijfsbebouwing. De maximale goot- en bouwhoogte wordt niet apart aangegeven. Hiermee zijn de regels in overeenstemming gebracht met de Verbeelding. - Artikel 3.5.2 sub d. In het ontwerpbestemmingsplan werd verwezen naar "onderdeel D". Dit is niet juist. Het bestemmingsplan is aangepast waarbij er wordt verwezen naar "onderdel C". - Artikel 3.5.3. het volgende is toegevoegd "I alsmede onder 3.5.2 sub c". - Artikel 3.7.1 sub a is verwijderd. Hiermee is aangesloten op de overige bestemmingsplannen.
	Artikel 4	<ul style="list-style-type: none"> - Artikel 4.2 sub b is aangepast. Binnen deze bestemming wordt alleen de maximale bouwhoogte aangegeven. Hiermee zijn de regels in overeenstemming gebracht met de Verbeelding. - Artikel 4.2.1 sub c is ter verduidelijking aangevuld.
	Artikel 5	<ul style="list-style-type: none"> - Artikel 5.1 sub h is verwijderd. De bestemming is in overeenstemming gebracht met de Verbeelding. - Artikel 5.2.1 sub d is toegevoegd. Hiermee zijn de regels in overeenstemming gebracht met de Verbeelding. - Artikel 5.2.2 sub d is ter verduidelijking toegevoegd. - Artikel 5.2.3 sub b (oud) is verwijderd en sub c (oud) sub b (nieuw) is ter verduidelijking aangevuld. - Artikel 5.5.1 sub d. In het ontwerpbestemmingsplan werd verwezen naar "onderdeel D". Dit is niet juist. Het bestemmingsplan is aangepast waarbij er wordt verwezen naar "onderdel C". - Artikel 5.5.2 sub c. De verwijzing is aangepast.
	Artikel 6	<ul style="list-style-type: none"> - Artikel 6.2.1 sub d is toegevoegd. Hiermee zijn de regels in overeenstemming gebracht met de Verbeelding. - Artikel 6.2.2 sub d is ter verduidelijking toegevoegd. - Artikel 6.2.3 sub b (oud) is verwijderd en sub c (oud) sub b (nieuw) is ter verduidelijking aangevuld. - Artikel 6.5.2 sub d. In het ontwerpbestemmingsplan werd verwezen naar "onderdeel D". Dit is niet juist. Het bestemmingsplan is aangepast waarbij er wordt verwezen naar "onderdel C". - Artikel 6.5.3 sub c is aangevuld.
	Artikel 7	<ul style="list-style-type: none"> - Artikel 7.2.1 sub c is toegevoegd. Hiermee zijn de regels in overeenstemming gebracht met de Verbeelding. - Artikel 7.2.2 sub b is ter verduidelijking aangevuld.
	Artikel 8	<ul style="list-style-type: none"> - Artikel 8.1 sub i (nieuw) en j (nieuw) zijn toegevoegd. Hiermee is aangesloten op de overige bestemmingsplannen. De overige punten zijn doorgenummerd. - Artikel 8.3 is verwijderd. In de praktijk wordt van de regeling binnen deze bestemming geen gebruik gemaakt. - Artikel 8.3.1 (nieuw) 8.4.1 (oud) sub f is toegevoegd. Hiermee is de regeling in overeenstemming gebracht met de overige bestemmingsplannen.
	Artikel 9	<ul style="list-style-type: none"> - Artikel 9.1 sub e (nieuw) en f (nieuw) zijn toegevoegd. De overige punten zijn doorgenummerd. - Artikel 9.2.1 sub d is toegevoegd. Hiermee zijn de regels in overeenstemming gebracht met de Verbeelding. - Artikel 9.2.2 (nieuw) is toegevoegd. De overige artikelen zijn doorgenummerd. - Artikel 9.5.2 sub d. In het ontwerpbestemmingsplan werd verwezen naar "onderdeel D". Dit is niet juist. Het bestemmingsplan is aangepast waarbij er wordt verwezen naar "onderdel C".
	Artikel 10	<ul style="list-style-type: none"> - Artikel 10.2.1 sub d is toegevoegd. Hiermee zijn de regels in overeenstemming gebracht met de Verbeelding. - Artikel 10.2.2 sub c is ter verduidelijking aangevuld.
	Artikel 11	<ul style="list-style-type: none"> - Naar aanleiding van zienswijzennummer 4 zijn de volgende regels aangepast: <ul style="list-style-type: none"> o Artikel 11.1 sub d, waarbij categorie 3 evenementen niet

		<p>mogelijk worden gemaakt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Artikel 11.3.1 sub b is het aantal dagen aangepast conform het huidig gebruik en zijn het aantal bezoekers toegevoegd. ○ Artikel 11.3.1 sub c is verwijderd.
	Artikel 12	- Artikel 12.2; de maximale bouwhoogte is gewijzigd van 5 naar 6 meter, dit in overeenstemming met de overige bestemmingsplannen.
	Artikel 13	<p>- Naar aanleiding van zienswijzennummer 4 zijn de volgende regels aangepast:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Artikel 13.1 sub r, waarbij categorie 3 evenementen niet mogelijk worden gemaakt. ○ Artikel 13.4.1 sub b is het aantal dagen aangepast conform het huidig gebruik en zijn het aantal bezoekers toegevoegd. ○ Artikel 13.4.1 sub c is verwijderd. <p>- Artikel 13.2.2 sub b. De maximale bouwhoogte is gewijzigd van 5 naar 6 meter, dit in overeenstemming met de overige bestemmingsplannen.</p>
	Artikel 14	<p>- Artikel 14.1 sub n is toegevoegd. Hiermee is aangesloten op de overige bestemmingsplannen.</p> <p>- Artikel 14.3.1 sub e is toegevoegd. Hiermee is aangesloten op de overige bestemmingsplannen.</p>
	Artikel 15	<p>- Artikel 15.1 sub n is toegevoegd, dit naar aanleiding van zienswijzennummer 1.</p> <p>- Artikel 15.2.1 sub a onder 7 is toegevoegd. Hiermee zijn de regels in overeenstemming gebracht met de Verbeelding.</p> <p>- Artikel 15.2.2 sub e is ter verduidelijking toegevoegd.</p> <p>- Artikel 15.2.3 sub b is ter verduidelijking toegevoegd.</p> <p>- Artikel 15.5.2 sub d. In het ontwerpbestemmingsplan werd verwezen naar "onderdeel D". Dit is niet juist. Het bestemmingsplan is aangepast waarbij er wordt verwezen naar "onderdeel C".</p> <p>- Artikel 15.5.3 sub f is toegevoegd. Hiermee is aangesloten op de overige regels.</p>
	Artikel 18	<p>- Artikel 18.2 sub c (oud) is verwijderd. Deze regeling wordt alleen gebruikt voor panden in de binnenstad. De overige leden zijn doorgenummerd.</p> <p>- Artikel 18.2 sub e. Er wordt verwezen naar "sub e" dit is aangepast naar "sub d".</p>