

Bijlage

**Beantwoording participatiereacties
Bestemmingsplan Alkmaar Zuid - West**

Beantwoording participatiereacties voorontwerp bestemmingsplan Alkmaar Zuid-West

Het voorontwerp bestemmingsplan Alkmaar Zuid – West heeft van 12 april tot 10 mei 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een participatiereactie in te dienen. Daarvan is door de volgende personen gebruik gemaakt:

1. Mr. M.P.A. Balder, advocaat Pesman Advocaten, namens de Hypotheker Alkmaar B.V. en dhr. R.J. Bouman
2. Mr. O.V. Wilkens, VvAA rechtsbijstand, namens dhr. Eppens
3. Dhr. Stronck en mevr. Pancras, namens Wijkvereniging Bergerhof
4. Dhr. Kelderman, namens het bestuur van Molenstichting Alkmaar en Omstreken
5. Dhr. De Vos, molenaar molen de Eendracht
6. Dhr. Kuiper, molenaar van de Geestmolen
7. Mr. M.P.A. Balder, advocaat Pesman Advocaten, namens Varnebroek beheer B.V. en Leeuwenkamp Architecten B.V.
8. Dhr. Blok en dhr. Van der Wolf, namens Citylight Alkmaar
9. Dhr/mevr. Deenik
10. Dhr/mevr. Boonekamp en dhr/mevr. Polder, namens de Stichting ANIMO
11. Dhr/Mevr. Dingerdis
12. Dhr Carels
13. Dhr. Beentjes

Reclamant 1: mr. M.P.A. Balder, advocaat Pesman Advocaten, namens de Hypotheker Alkmaar B.V. en dhr. R.J. Bouman

Nr.	Reactie (samengevat) + beantwoording
1.1	<p><i>“Cliënten menen dat de in het voorontwerpbestemmingsplan neergelegde bestemming voor het perceel Geestersingel 27-28, te weten “W-sgd-1” niet passend is. Het is in cliënten hun ogen beter aan dit perceel de bestemming “GD-1” toe te kennen. Enerzijds past deze bestemming beter in de toekomstplannen die de Hypotheker heeft.” Namelijk het uitbreiden van het kantoor naar de eerste verdieping.</i></p> <p><i>“Anderzijds zijn er geen belemmeringen voor het toelaten van een ruimer gemengd gebruik op deze locatie. Daarbij moet bovendien worden bedacht dat in het voorontwerpbestemmingsplan soortgelijk gebruik in de nabije omgeving van de Geestersingel wel is bestemd als “GD-1”, terwijl dit verschil in bestemmen niet met objectieve maatstaven is te rechtvaardigen.”</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u></p> <p>In het bestemmingsplan zijn de bestaande planologische situaties en rechten overgenomen. De Geestersingel kenmerkt zich hoofdzakelijk als woonstraat met soms in de plint(eerste bouwlaag) gemengde functies. Het pand Geestersingel 27-28 is op deze wijze bestemd als woning met op de eerste bouwlaag de mogelijkheid om gemengde functies zoals genoemd in de regels van sgd-1 te vestigen.</p> <p>Gemengde functies op de tweede bouwlaag en hoger kan wel degelijk belemmeringen met zich meebrengen voor naastgelegen woningen. Het ligt niet in de bedoeling om de gemengde functies vanuit de plint te laten uitbreiden zodat de woonfunctie in de straat in het geding komt. Woningonttrekking is niet gewenst.</p> <p>Uw opmerking dat in de nabije omgeving panden wel bestemd zijn met GD-1 is niet juist. De bedoelde panden aan de Geesterweg zijn in het voorontwerp bestemd als GD-2. Ook binnen deze bestemming is alleen in de eerste bouwlaag gemengde functies toegestaan en vanaf de tweede bouwlaag alleen wonen. Alleen panden die in de huidige planologische situatie al volledig gemengd zijn, worden bestemd als GD-1. Anders dan u in uw reactie aangeeft is het pand Geestersingel 27-28 niet aangemerkt met een waarde voor cultuurhistorie.</p>
	<p>Conclusie: Uw reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen</p>

Reclamant 2: mr. O.V. Wilkens, VvAA rechtsbijstand, namens dhr. Eppens.

Nr.	Reactie (samengevat) + beantwoording
2.1	<p><i>“De woning en tuin van cliënt en de omliggende woningen hebben de bestemming Wonen. Echter in de daarbij behorende planvoorschriften zijn geen bepalingen opgenomen omtrent bijgebouwen. Cliënt acht dit van groot belang en verwijst in dit kader naar zijn inspraakreactie van 12 oktober 2011 gericht tegen het ontwerp-afwijkingenbeleid.”</i></p> <p><i>“In de inspraakreactie op het afwijkingenbeleid heeft cliënt aangegeven dat het Westerhoutkwartier de status beschermd stadsgezicht heeft gekregen. Deze status vindt ten onrechte geen doorwerking in het onderhavige voorontwerp-plan. Als gevolg van deze status kunnen op de percelen waarop de aanwijzing van toepassing is geen vergunningsvrije bouwactiviteiten plaatsvinden. Een nader beperkende regel over bijgebouwen in dit gebied behorende bij de bestemming wonen acht cliënt dan ook noodzakelijk.”</i></p> <p>Beantwoording gemeente:</p> <p>Er is gekozen om geen regels op te nemen voor bijgebouwen. Er is wel een regeling voor aan- en uitbouwen opgenomen. Vergunningsvrij zijn er voldoende mogelijkheden om bijgebouwen te realiseren. Ook in een beschermd stadsgezicht zijn deze vergunningsvrije bouwwerken mogelijk, al is dit beperkter dan buiten het beschermd stadsgezicht. Het bestemmingsplan kan deze mogelijkheden tot vergunningsvrij bouwen niet beperken. Naast de vergunningsvrije mogelijkheden kan in een aantal gevallen zoals omschreven in artikel 4, bijlage II Bor, door middel van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan, door het college medewerking worden verleend aan het realiseren van bijgebouwen. Hierbij zal worden getoetst aan het inmiddels vastgestelde afwijkingenbeleid van de gemeente. Er vindt dan een nadere ruimtelijke afweging plaats op ruimtelijke aspecten waarbij o.a. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van het straat en bebouwingsbeeld, en geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de bouwvorm en/of beleving van beeldbepalende panden. Op deze wijze is er voldoende ruimte om binnen het ruimtelijk beleid een zorgvuldige op de situatie toegesneden beslissing te kunnen nemen. Hierbij zal ook rekening worden gehouden met de specifieke kenmerken van het beschermd stadsgezicht. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen zal tevens een welstandstoetsing plaatsvinden, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke aandachtspunten van welstand binnen een beschermd stadsgezicht. Al met al zijn wij van mening dat hiermee op passende wijze wordt omgegaan met bijgebouwen.</p>
	<p>Conclusie: Uw reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen</p>

Reclamant 3: Dhr. Stronck en mevr. Pancras, namens Wijkvereniging Bergerhof

Nr.	Reactie (samengevat) + beantwoording
3.1	<p><i>“Op pagina 17 van de toelichting staat onder de kop hotels: ‘Per hotelaanvraag kan de gemeente bepalen of toepassing wordt gegeven aan de mogelijkheden om van het plan af te wijken. Voorwaarde hierbij is dat het aantal woningen in het pand gelijk blijft. Is hier werkelijk sprake van verplichte woningen in hotelpanden, of wordt er iets anders bedoeld.”</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u> Er wordt hier bedoeld dat bij de afweging of medewerking wordt verleend van een afwijking van het bestemmingsplan voor het realiseren van een hotel, volgens het hotelbeleid de voorwaarde wordt gesteld dat het aantal woningen gelijk blijft. Het realiseren van een hotel mag niet ten koste gaan van bestaande woonruimte.</p>
3.2	<p><i>“Op pagina 35 van de toelichting onder de kop 3.6 Verkeer en infrastructuur laat u bij de tweede zwarte bal de Kruseman van Eltenweg in noordzuidelijke richting lopen. In werkelijkheid loopt de Kruseman van Eltenweg in oostwestelijke richting. Bij deze zwarte bal zou naar onze mening de Kruseman van Eltenweg niet genoemd moeten worden.”</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u> De tekst van de toelichting zal op dit punt worden aangepast.</p>
3.3	<p><i>“Op pagina 36 onder de kop 3.7 groen en water noemt u de Hoevervaart die van noord naar zuid door de hele wijk loopt. Bij ons in de Bergerhof noemen we dit water Houtvaart en zo staat het ook genoemd in de stratengids van Alkmaar.”</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u> De tekst van de toelichting zal op dit punt worden aangepast.</p>
3.4	<p><i>“Op pagina 52 van de toelichting onder de kop 4.8 molens noemt u vier molens en hierbij vermeldt u voor elke molen een score. Wat is er per molen beoordeeld, door wie en wanneer? In hoeverre is de score van belang voor het bestemmingsplan? Dat is nu niet duidelijk.”</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u> Zoals vermeld in de toelichting gaat het hierbij om een weergave van de molenbiotoopinventarisatie Noord-Holland van 2006. Deze is uitgevoerd door de Provinciale Molencommissie Noord-Holland. Het gaat hierbij een omschrijving van de huidige staat van de molenbiotopen die ruimtelijk gezien van belang kan zijn voor het bestemmingsplan.</p>
3.5	<p><i>“Op 18 april 2012 stond in de Alkmaarsche Courant een artikel onder de kop ‘Ex-stadskwekerij wordt park’. Bewoners van de wijken Bergermeer, Bergerhof en Bleaustraatkwartier gaan met de gemeente als toezichthouder een park inrichten op de voormalige Stadskwekerij. Het schetsontwerp van de gemeente voorziet onder meer in een amfitheater. Een deel van het terrein heeft de bestemming ‘Bedrijf-Kwekerij’ gekregen. Wij stellen u voor deze bestemming op de verbeelding in het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen in groen. Artikel 37 van de regels voorziet immers in een overgangsregeling waardoor het huidige gebruik mag worden voortgezet.”</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u> Ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan was nog niet geheel duidelijk wat er met de gemeenteopslag/Bedrijf-kwekerij zou gaan gebeuren. Inmiddels is duidelijk dat de gemeenteopslag/kwekerij geheel zal verdwijnen. In het ontwerp zal daarom de bestemming Bedrijf-kwekerij worden verwijderd en zal de bestemming groen opgenomen worden. Geheel ook conform uw reactie.</p>
3.6	<p><i>In artikel 22.5.2 en 23.5.2 onder de letter a van de regels wordt kamerverhuur aangemerkt als strijdig met de bestemming wonen. Werkende en studerende jongeren komen niet in Alkmaar gemakkelijk aan zelfstandige betaalbare woonruimte. Zij zijn aangewezen op kamers bij particulieren. Wij stellen voor kamerverhuur niet te bestempelen als strijdig met de bestemming Wonen rep. Wonen-1, en de tekst bij artikel 22.5.2 en 23.5.2 bij de letter a te verwijderen.”</i></p>

	<p><u>Beantwoording gemeente:</u> In artikel 1.38 van de regels staat omschreven wat onder kamerverhuur wordt verstaan. Het gaat hierbij om "het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft". Zolang de kamerverhuur dus niet bedrijfsmatig is, mag een kamer verhuurd worden. Dat kamerverhuur wordt aangemerkt als strijdig met de bestemming Wonen is hiermee geen beperking voor de verhuur van kamers aan werkende en studerende jongeren door particulieren.</p>
3.7	<p><i>In artikel 22.5.2 en 23.5.2 onder de letter b van de regels wordt de bewoning van een woning door meer dan één huishouden aangemerkt als strijdig met de bestemming Wonen. Ook daar zijn wij het niet mee eens. Een kamerhuurder heeft in principe een eigen huishouden. Een mantelzorger moet met zijn/haar eigen huishouden kunnen intrekken bij een zorgbehoevende persoon. Een student moet met een eigen huishouden bij een gezin kunnen wonen. Ook het bieden van onderdak aan een uitgeprocedeerde asielzoeker mag niet belemmerd worden. Wij stellen voor bewoning van een woning door meer dan één huishouden niet te bestempelen als strijdig met de bestemming Wonen.</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u> Alkmaar Zuid-West kenmerkt zich met woonbuurten met eengezinswoningen. In de vigerende bestemmingsplannen zijn de woningen meestal ook als zodanig aangewezen. Over het algemeen zijn deze woningen wat betreft omvang en indeling niet geschikt voor de huisvesting van meerdere huishoudens. Wij gaan er dan ook van uit dat de meeste mantelzorgers, studenten en uitgeprocedeerde asielzoekers die een kamer huren bij een particulier, gebruik maken van gezamenlijke voorzieningen als woonkamer, keuken, toilet en badkamer. Indien de woning zodanig wordt aangepast dat geen sprake meer is van gezamenlijk gebruik van voorzieningen, en dus feitelijk een zelfstandige woonruimte wordt gecreëerd is sprake van strijd met het bestemmingsplan. Deze ontwikkeling is ruimtelijk ongewenst. De vestiging van meerdere huishoudens in een eengezinswoning leidt tot een onevenredige aantasting van het woon en leefklimaat, omdat dit een aanzienlijke toename van o.a. parkeerdruk, geluid, en overige belasting van de buurt oplevert.</p>
	<p>Conclusie: Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van uw reactie onder 3.2, 3.3 en 3.5 aangepast. Uw reactie geeft verder geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

Reclamant 4: dhr. Kelderman, namens het bestuur van Molenstichting Alkmaar en Omstreken

Nr.	Reactie (samengevat) + beantwoording
4.1	<p><i>“Molenstichting Alkmaar en omstreken is van mening dat het ontbreken van vigerende molenbeschermingszones een lacune is die aandacht verdient... In gedachte dat de gemeente Alkmaar streeft naar een hoge kwaliteit van de openbare ruimte, zorg voor het erfgoed en het belang erkent van een passende presentatie en beleving van dit erfgoed doet de molenstichting een appél, om deze lijn ook ten aanzien van de molens en molenbiotopen uit te breiden.... Weliswaar staat de molen (De Eendracht) in stedelijk gebied, verbetering is altijd mogelijk, bij alle molens. Met name middels het reduceren van hoge bomen en hoge groenpartijen is veel winst te behalen...In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de molenbiotopen dusdanig zijn aangetast dat een beschermingszone niet in de rede ligt. Tevens dat bestaande open ruimtes rondom de molens zoals groenstructuren, water en wegen, zijn beschermd in de betreffende bestemmingen. Wij zijn het met deze stellingen niet eens. Hoofdoorzaak van de aantasting van de molenbiotopen is het tot op heden ontbreken van de beschermingszone rond molens in de diverse bestemmingen. Wij zien mogelijkheden tot verbetering van de molenbiotopen. Het is ons bekend dat met name het aanpakken van groen van particulieren een moeilijke zaak is, echter een belangrijk deel van de windreductie rondom de molens wordt veroorzaakt door openbaar groen. Aan bestaande bebouwing valt niet veel meer te doen, echter voor nieuwe ontwikkelingen bestaat er nu nog de mogelijkheid de kaders te scheppen waarbinnen dit met respect voor de molenbiotoop kan.”</i></p> <p><i>Vervolgens doet de Molenstichting een aantal voorstellen hoe de beschermingszone geregeld kan worden.</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u> Wij zijn het met u eens dat de molens in Alkmaar van grote cultuurhistorische waarde zijn en dat verbetering van de molenbiotoop altijd mogelijk is en dat daar naar gestreefd moet worden. Het is echter de vraag of dit bij de molens in dit plangebied met een planologische regeling geregeld en gerechtvaardigd kan worden. Bij de actualisatie van de bestemmingsplannen wordt per molen bekeken of een beschermingszone in de rede ligt. Een beschermingszone moet iets kunnen toevoegen aan het beschermen en verbeteren van de molenbiotoop. Per molen en planologische situatie wordt daarom een afweging gemaakt. De betreffende molens in het plangebied hebben een slechte molenbiotoop. Omliggende bestaande bebouwing en beplanting in de stedelijke omgeving zorgen voor een slechte windvang. De molens hebben geen vigerende beschermingszone in de huidige bestemmingsplannen. Dit ‘actualisatie bestemmingsplan’ is consoliderend van aard en staat geen nieuwe ontwikkelingen wat bebouwing betreft toe. Hierdoor zal volgens dit bestemmingsplan de huidige situatie van de molenbiotoop niet verslechteren. Bij nieuwe ontwikkelingen die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening moeten worden gehouden met de molenbiotoop. Op dat moment zal er een nadere afweging moeten worden gemaakt. Het opnemen van een molenbiotoop zou voor de bouw mogelijkheden betekenen dat er bij nog onbenutte vigerende bouwrechten, bijvoorbeeld bij herbouw/verbouw of bouw van bijgebouwen, een afwijking benodigd is vanwege de molenbiotoop. Aangezien het dan voornamelijk om kleine wijzigingen zal gaan ten opzichte van de reeds bestaande bebouwing, waarbij de windvang niet significant verslechterd, zal een weigering van de afwijking niet in de rede liggen. Het opnemen van een planologische molenbiotoop met bijbehorende regels, zou hiermee een zinloze regeling zijn. Mogelijk dat de beplanting in het openbare groen nog mogelijkheden biedt in het verbeteren van de windvang en zicht op de molen. Het betreft hier echter bestaand groen met vaak hoge bomen. Binnen de gemeente wordt ook grote waarde toegeschreven aan het groenbestand. Een waarde waar ook omwonenden en belanghebbenden een groot belang bij hebben. Het bestemmingsplan is naar onze mening niet de plek om een uitsterf beleid en het knotten/kandalaberen te regelen. Mogelijk dat nieuw groenbeleid en bij de uitvoering van groenonderhoud rekening kan worden gehouden met de windvang en zicht rond de molen. In dit kader wisselen wij graag met u van mening om te bezien hoe wij op deze wijze de molenbiotoop kunnen verbeteren.</p>
	<p>Conclusie: De toelichting van het bestemmingsplan zal worden verduidelijkt. Uw reactie geeft verder geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.</p>

Reclamant 5: dhr. De Vos, molenaar molen de Eendracht

Nr.	Reactie (samengevat) + beantwoording
5.1	<p><i>“De Eendracht is binnen de provincie uniek...Men zou denken dat een gemeente met een dergelijk uniek monument in bezit enige consideratie zou tonen ten aanzien van de prestatie en het functioneren van dit erfgoed door de directe omgeving hierop voor zover (nog) mogelijk af te stemmen en een beschermingszone in het bestemmingsplan op te nemen. De molenbiotoop van de Eendracht is inmiddels behoorlijk aangetast, waardoor de molen in zijn functioneren, en daarmee de prestatie als functionerend monument, aanzienlijk wordt belemmerd. De molen is technisch maalvaardig, maar de landschappelijke inrichting maakt dit nu grotendeels onmogelijk. Tevens is de molen slecht zichtbaar, waardoor de beleving ernstig wordt aangetast...Het grootste deel van de windreductie rondom de molen wordt veroorzaakt door openbaar groen, weg- en watergeleidende bomen. Aan bestaande bebouwing valt niet veel meer te doen, echter voor nieuwe ontwikkelingen bestaat er nu nog de mogelijkheid de kaders te scheppen waarbinnen dit met respect voor de molenbiotoop kan. Met name de directe omgeving van de molen, de eerste 100 meter, vraagt om aandacht. Buiten de 100 meter kan met een inrichtingsplan van de groenstructuren veel verbetering in de molenbiotoop gebracht worden. Daarnaast kan binnen de voorgestelde ontwikkeling van de voormalige Stadskwekerij de molenbiotoop worden meegenomen.”</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u> Zie beantwoording bij 4.1</p>
	<p>Conclusie: De toelichting van het bestemmingsplan zal worden verduidelijkt. Uw reactie geeft verder geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen</p>

Reclamant 6: Dhr. Kuiper, molenaar van de Geestmolen

Nr.	Reactie (samengevat) + beantwoording
6.1	<p><i>“Over de Geestmolen wordt aangegeven dat uit de molenbiotoopinventarisatie Noord-Holland van 2006 volgt dat de score slecht is en dat de molenbiotoop vanouds al een voorbeeld is van een slechte biotoop. Zodoende een slechte windvang en een matige beleving. Wij zijn het met deze stelling eens, echter verbetering is altijd mogelijk met name ten aanzien van het reduceren van de grote bomen en hoge groenpartijen. Met name de bomen in de openbare ruimte vormen een niet onbelangrijk deel van de windreductie rondom de Geestmolen. Primair vraagt de eerste 100 meter rondom de molen aandacht, niet alleen voor de windvang maar ook voor het zicht op de molen.”</i></p> <p><i>“Wij stellen voor om in het bestemmingsplan ten aanzien van het openbare groen het volgende op te nemen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>- binnen 100 meter van de molen een uitsterfbeleid, c.q. de aanwezige openbare bomen te vervangen door struiken van maximaal 2 meter hoog.</i><i>- buiten de 100 meter, de bomen langs de Hoevervaart en de Molentocht, ook een uitsterfbeleid c.q. de aanwezige bomen te knotten/kandalaberen volgens 1:30 regel.”</i> <p><u>Beantwoording gemeente:</u> Zie beantwoording bij 4.1</p>
	<p>Conclusie: De toelichting van het bestemmingsplan zal worden verduidelijkt. Uw reactie geeft verder geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen</p>

Reclamant 7: mr. M.P.A. Balder, advocaat Pesman Advocaten, namens Varnebroek beheer B.V. en Leeuwenkamp Architecten B.V.

Nr.	Reactie (samengevat) + beantwoording
7.1	<p><i>“Cliënten menen dat de in het voorontwerpbestemmingsplan neergelegde bestemmingen voor het perceel Kalkovenweg 2-6, te weten Wonen (W) en Groenvoorzieningen (G) niet passend zijn, omdat deze bestemmingen strijdig zijn met het huidige, tevens vergunde gebruik (kantooractiviteiten). De bestemmingen Gemengd-1(GD-1) en verkeer – verblijfsgebied (V-VB) toe te kennen, dit laatste in ieder geval voor wat betreft het aan de Westerweg gelegen parkeerterrein, zijn in de ogen van Leeuwenkamp passender nu deze volledig aansluiten bij het huidige gebruik. Daarnaast zijn de reeds verleende bouwvergunningen voor nieuwbouw op het perceel niet verwerkt in het bestemmingsplan.”</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u> Het bestemmingsplan wordt aangepast conform de verleende vergunning uit mei 2000. Voor de woonwerkboerderij wordt een gemengde bestemming 1 (GD-1)opgenomen en voor de kantoor met nieuwbouw volgens vergunning mei 2000 een gemengde bestemming 3 (GD-3). Op de door u aangegeven locatie van het kantoorgebouw dat volgt uit de koopakte van 1977, is in de verleende vergunning uit 2000 (art. 19 WRO) de parkeervoorzieningen en berging behorende bij de nieuwbouw gevestigd. Wij nemen daarom het vergunde conform de vergunning uit mei 2000 op en niet de door u gewenste extra bouwvlak. Voor het openbare parkeerterrein aan de voorzijde bij de Westerweg nemen we conform uw reactie een Verkeers-verblijfsbestemming op.</p>
	<p>Conclusie: Uw reactie geeft deels aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

Reclamant 8: dhr. Blok en dhr. Van der Wolf, namens Citylight Alkmaar

Nr.	Reactie (samengevat) + beantwoording
8.1	<p><i>“In het huidige bestemmingsplan Heldersebuurt, heeft het perceel van Citylight de bestemming Gemengde bebouwing I. Op grond van de voorschriften kan op deze gronden een aantal activiteiten plaatsvinden, daaronder begrepen het gebruik voor kerkelijke gebouwen. In het voorontwerp Alkmaar Zuid-West is het perceel van Citylight bestemd als Bedrijf, met nadere aanduiding maatschappelijk. Wij menen dat de huidige wijze van bestemmen niet volledig recht doet aan het huidige gebruik van ons perceel. Zo worden op ons perceel geen bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in het bestemmingsplan uitgevoerd. Daarnaast is er geen beëindiging van het huidige gebruik binnen de komende planperiode voorzien. Er is dus geen enkele aanleiding om het maatschappelijk gebruik ondergeschikt te maken aan een bedrijfsbestemming die niet binnen de planperiode zal worden verwezenlijkt.”</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u> Naar aanleiding van uw zienswijze is gebleken dat de opgenomen bedrijfsbestemming op de gronden langs de Helderseweg niet geheel de lading dekt van de vigerende bestemming. De bestemming zal worden aangepast naar een gemengde bestemming in het ontwerpbestemmingsplan, waar ook maatschappelijke functies onderdeel van uitmaken.</p>
8.2	<p><i>“Voorts bestaan er reeds lange tijd uitbreidingsplannen voor ons perceel. Meer concreet zou het gaan om het vergroten van het hoofdgebouw aan de achterzijde met enkele meters. Voor deze plannen ligt al enige tijd een gemeentelijke toestemming. In het voorontwerpbestemmingsplan in hiervan niets terug te vinden... Elke uitbreiding zou namelijk buiten het bestemmingsvlak waarvoor de nader aanduiding maatschappelijk geldt, vallen. Strikte genomen zou dit betekenen dat de aangebouwde delen dan niet door ons zouden mogen worden gebruikt.”</i></p> <p><i>“Wij vragen ons af in hoeverre ons pand juist is ingetekend op de plankaart. Enige jaren geleden is er aan de zuidzijde van het gebouw een kleine ruimte bijgebouwd. Wij verzoeken u vriendelijk dit te controleren en zo nodig de plankaart hierop aan te passen.”</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u> Met het wijzigen van de bestemming in een gemengde bestemming vervalt de aanduiding maatschappelijk die strak om het gebouw getekend is. Voorts gelden binnen de bestemming de bouwregels waarbinnen ook de bedoelde aangebouwde delen passen.</p>
	<p>Conclusie: Uw reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

Reclamant 9: Dhr/Mevr. Deenik

Nr.	Reactie (samengevat) + beantwoording
9.1	<p><i>“In het ontwerp-afwijkingsbeleid is opgenomen dat het mogelijk is om bijgebouwen te realiseren tot een maximum van 75m² en een maximale nokhoogte van 4,5 meter. Een aanzienlijke verruiming van de bebouwingmogelijkheden van bijgebouwen, die de maximale maten van diverse bestemmingsplannen zal overschrijden. Mijn woning is gelegen binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan “Westerhoutkwartier” op grond waarvan bijgebouwen mogen worden gerealiseerd van 25m². Het Westerhoutkwartier heeft de status ‘beschermd stadsgezicht’. Het bovenstaande is naar mening moeilijk te rijmen met deze status. In de planvoorschriften zijn geen bepalingen opgenomen omtrent bijgebouwen. Gelet op de status van het Westerhoutkwartier enerzijds en hetgeen bepaald is in artikel 2.3.1. onder j anderzijds is een nadere beperkende regel over bijgebouwen bij de bestemming wonen, dan ook noodzakelijk.”</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u> Zie beantwoording onder 3.1</p>
	<p>Conclusie: Uw reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

Reclamant 10: dhr/mevr Boonekamp en Polder, namens de Stichting ANIMO

Nr.	Reactie (samengevat) + beantwoording
10.1	<p><i>“In de toelichting wordt gerefereerd aan talloze nota’s, plannen en visies die van belang zouden zijn voor het vaststellen van de bestemmingen in Alkmaar Zuid-West. Echter, de Ontwikkelingsvisie ‘De Alkmaarderhout d.d. 13 oktober 2010 ontbreekt geheel in de toelichting... De visie is geaccepteerd door het eerdere college van B&W, maar is door de tussentijdse val van het college niet aangeboden aan de Raad. De visie schetst ontwikkelingsmogelijkheden voor de Hout die bij uitstek op het terrein van de ruimtelijke ordening liggen, zoals het opheffen van de sterke versnippering van de hout. De huidige massieve bouwwijze van het MCA splitst de hout in twee delen, waardoor de functie van de Hout als wandelpark sterk wordt beperkt. Gezien de recent besloten gedeeltelijke verplaatsing van het MCA uit de Hout liggen er kansen om deze versnippering op te heffen en van dit park weer één geheel te maken. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan dan wel de mogelijkheden bieden, bijvoorbeeld via het anders bebouwen van het te ontruimen MCA terrein. Het bestemmingsplan voor het MCA terrein zou zodanig aangepast moeten worden dat de kansen om versnippering van de Hout terug te dringen niet worden verhinderd.”</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u> De bedoelde ontwikkelingsvisie is, zoals u ook beschrijft, nooit behandeld en vastgesteld in de gemeenteraad en heeft dus geen status als vigerend beleid. Daarom is dit ook niet opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Alkmaar Zuid-West is een consoliderend bestemmingsplan, waarin de geldende planologische rechten zijn overgenomen en geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen. Er is op dit moment ook nog geen reden om vooruit te lopen mogelijke ontwikkelingen rond het MCA terrein. Mocht er in de toekomst concrete ontwikkelingen worden voorzien dan zal, indien nodig, met een nieuwe planologische procedure worden voorzien in de ontwikkeling.</p>
10.2	<p><i>De status van de Julianalaan is onduidelijk in het bestemmingsplan. In de toelichting wordt gesteld dat wegen tussen de radialen 30-km gebieden zijn conform het Duurzaam Veilig regime. Echter, de Julianalaan is een 50-km weg terwijl deze door een park loopt met een kinderboerderij en met direct aan de weg gelegen recreatieve voorzieningen. Voor 50-km wegen geldt dat fiets- en autoverkeer gescheiden zijn conform het beginsel van Duurzame Veiligheid. Dit is echter niet het geval bij de Julianalaan. In het bestemmingsplan zou de status van de Julianalaan opnieuw vastgesteld moeten worden in overeenstemming met de principes voor Duurzaam Veilig en de functies van het park langs deze weg.”</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u> In de toelichting wordt in 2.3.7 ingegaan op de kadernota Duurzame bereikbaarheid, waarin de doelstelling wordt weergegeven om tussen de verbindende radialen, de verblijfsgebieden in te richten gericht op veiligheid en leefbaarheid en als 30-km zone volgens het principe van Duurzame veiligheid. Dit betreft dus een doelstelling vanuit dit beleid. Er wordt hierin niet gesuggereerd dat de Prinses Julianalaan geen verbindende radiaal is. In 3.6 in de toelichting over het plangebied wordt vermeld dat de Prinses Julianalaan een gebiedsontsluitingsweg is met een maximumsnelheid van 50km/uur. De ‘status’ of maximum toegestane snelheid van de Prinses Julianalaan wordt overigens niet vastgelegd in een bestemmingsplan. Wel de bestemming van deze weg. In dit geval de bestemming Verkeer.</p>
10.3	<p>De kaart met bestemmingen geeft het gehele terrein aan beide zijden van de sloot tussen Westerlicht en het MCA de bestemming ‘Maatschappelijke doeleinden’. Echter, in het verleden is een convenant gesloten tussen MCA, bewoners en ANIMO, waarin afgesproken is om hier een ecologische corridor te handhaven tussen Westerhout en andere delen van de Hout. De gemeente heeft dit convenant destijds onderschreven. De strook grond langs beide zijden van de sloot zou dus de bestemming “groen” moeten krijgen.</p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u> In dit bestemmingsplan wordt de vigerende bestemming overgenomen. Binnen de bestemmingen ter plaatse is het realiseren van groen toegestaan, dit staat de afspraak tussen MCA, bewoners en ANIMO niet in de weg.</p>

10.4	<p>De middenberm tussen Wilhelminalaan en Harddraverslaan heeft op de kaart de bestemming “groen”geregen terwijl het andere groen de bestemming “Groen-Park”heeft. Ons inziens hoort deze middenberm, met unieke paddenstoelen populatie, dezelfde bescherming te krijgen als de rest van de Alkmaarder Hout. De bestemming van de middenberm moet dus “Groen-Park” worden.</p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u> Naar aanleiding van uw reactie zal in het bestemmingsplan de middenberm tussen Wilhelminalaan en Harddraverslaan worden aangepast naar de bestemming “groen-park”.</p>
	<p>Conclusie: Uw reactie bij 10.4 geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Voor het overige geeft uw reactie geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

Reclamant 11: Dhr/Mevr. Dingerdis

Nr.	Reactie (samengevat) + beantwoording
11.1	<p><i>“Het gaat om het perceel grond gesitueerd achter de huizen/tuinen van de Lindenlaan (zuidzijde), tussen bouwbedrijf Tromp en de tuinen/huizen aan de Ropjeskuil. Hoewel niet zichtbaar in het voorontwerp bestemmingsplan is dit perceel onderverdeeld in verschillende kavels. Drie kavels in eigendom van bewoners van de Lindenlaan als verlengde van hun tuinen. Twee kavels als aparte percelen. Een van deze twee kavels, groot 500m², is mijn eigendom. Deze kavel grenst aan bouwbedrijf Tromp. In het vorige bestemmingsplan had het totale perceel bestemming Tuinen. Nu is, volgens het voorontwerp, deze bestemming gewijzigd in Wonen.</i></p> <p><i>Wellicht opent de bestemmingswijziging nieuw perspectief voor het bouwen van een woning op mijn kavel. Al eerder heb ik daarvoor een verzoek ingediend bij de gemeente. Dit verzoek is toen afgewezen vanwege de toen geldende bestemming tuinen. Ik verzoek u te onderzoeken, planologisch en gezien de bestemming wonen, of het mogelijk is dat woningbouw op de eerdergenoemde kavel te realiseren is.”</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u></p> <p>In het vigerende plan is inderdaad de bestemming tuinen opgenomen. Bij de nieuwe wijze van bestemmen in het nieuwe bestemmingsplan vallen tuinen en erven onder de bestemming ‘Wonen’. Dit betekent niet dat u de tuin mag bebouwen met een woning, aangezien er ter plaatse geen bouwvlak is opgenomen. Het blijft dus onder de bestemming wonen een tuin. In die zin veranderd er dus niets aan de planologische situatie. Naar aanleiding van uw reactie hebben wij een aanduiding voor ‘solitaire tuin’ opgenomen conform de vigerende bestemming. Ter plaatse van de aanduiding zijn ‘tuinen die niet perse behoren bij een woning’ toegestaan. U stelt dat uw eerdere verzoek om een woning te bouwen op de kavel is afgewezen vanwege de bestemming tuin. In het antwoord op uw verzoek bij brief van 5 februari 2007, staat dat uw verzoek in strijd is met de bestemming ‘tuinen’. Vervolgens wordt aangegeven dat er geen medewerking zal worden verleend aan de bouw van één afzonderlijke woning. Echter wordt ook aangegeven dat als het gebied (dus ook omliggende percelen) in het geheel zou worden omgezet in wonen daar in principe positief tegenover wordt gestaan. Daarvoor zouden stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld moeten worden en een volledige ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld waarin alle ruimtelijke aspecten worden afgewogen, zoals milieusituatie t.o.v MCA, ontsluiting, parkeren, cultuurhistorie/historisch stadsgezicht en planschade. Wij zijn van mening dat nog niet aan deze voorwaarden zoals gesteld in het antwoord op uw verzoek wordt voldaan, zodat wij ook geen medewerking kunnen verlenen binnen de procedure van dit bestemmingsplan.</p>
	<p>Conclusie: Uw reactie geeft deels aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

Reclamant 12: Dhr Carels

Nr.	Reactie (samengevat) + beantwoording
12.1	<p><i>“De kaart wijkt af van de bestaande toestand, vigerende bestemmingen o.a. qua bouwhoogte en bestemmingen:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Willem Hedastraat, contour van de bebouwing en bouwhoogte W is niet in overeenstemming met bestaande /vergunde toestand;</i>- <i>Jan de Heemstraat 7, bouwhoogte M is niet in overeenstemming met bestaande toestand;</i>- <i>Fritz Conijnlaan, bestemming V-VB is niet in overeenstemming met bestaande toestand en vigerend bestemmingsplan;</i>- <i>De Vliegerstraat 3, bestemming en bouwhoogte GB-1 is niet in overeenstemming met bestaande toestand en vigerend bestemmingsplan.</i> <p><u>Beantwoording gemeente:</u> Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van uw reactie worden aangepast conform de bestaande planologische situatie.</p>
	<p>Conclusie: Uw reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen</p>

Reclamant 13: dhr. Beentjes

Nr.	Reactie (samengevat) + beantwoording
13.1	<p><i>“Uitbouwen zullen het kenmerkende gezicht van de Bergerhof verstoren. Ik stel daarom voor geen uitbouwen toe te staan die aan de achtererzijde de vergunningsvrij breedte voor uitbouwen van 2,5m overschrijden. Uitbouwen van 3m breed, zoals deze nu in het voorontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn al te groot, omdat de woningen smal zijn en de uitbouwen volledig in het zicht liggen. Uitbouwen aan de voorzijde van de woningen wijs ik af. Ik stel voor uitbouwen te beperken tot het vergunningsvrij bouwen (bijlage 1) dat onder voormalig VVD-minister J. Remkes tot stand is gekomen.”</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u> Wij zijn van mening dat een aanbouw/uitbouw van 3 meter diep op het achtererf aanvaardbaar is om zodoende het woongenot met extra woonruimte te vergroten. Uitbouwen aan de voorzijde wordt niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.</p>
13.2	<p><i>“De kenmerkende groenstroken verdienen bescherming. Dat is in het voorontwerp bestemmingsplan gebeurd. Verdere verkoop van het openbaar groen aan de bewoners wijs ik af. Dan zou het kenmerkende gezicht van de Bergerhof verdwijnen.”</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u> Voor kennisgeving aangenomen</p>
13.3	<p><i>“Het is nu de gelegenheid om het gebied van de oude stadskwekerij te bestemmen tot park. Het gebied kan worden uitgebreid met de strook tussen de woonwijk Bergermeer en de stadskwekerij nu de gemeente in een nieuwsbrief aan de bewoners heeft aangekondigd de toegang naar de rioolzuivering te willen verleggen naar het oude Nuonterrein. Daarom stel ik voor het hele gebied van de voormalige stadskwekerij uitgebreid met de bovengenoemde strook de bestemming Groen-Park te geven, zoals geformuleerd in artikel 14 van het voorontwerp bestemmingsplan. Omdat in het park De Oude Kwekerij een kleine openluchttheater is voorzien, stel ik voor artikel 14.1.b uit te breiden met openluchttheater.”</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u> Het park is net als de meeste groenpartijen/parken/plantsoenen in het plangebied bestemd met de bestemming ‘Groen’. Binnen de bestemming ‘Groen’ zijn de mogelijkheden voor het park ‘De Oude kwekerij’ geregeld. De bedoelde bestemming ‘Groen-Park’ is in het bestemmingsplan opgenomen voor het park De Westerhout, waarvoor verdere bescherming vanwege het Beschermd Stadsgezicht nodig is. Dit is voor ‘De Oude Kwekerij’ niet aan de orde. In het ontwerp bestemmingsplan zullen de gewenste ontwikkelingen in ‘De Oude Kwekerij’ zoals een openluchttheater, conform uw reactie, binnen de bestemming Groen worden opgenomen.</p>
	<p>Conclusie: Uw reactie onder 13.3 geeft gedeeltelijk aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Uw overige reacties geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>