

**Nota van beantwoording Zienswijzen
Bestemmingsplan Alkmaar Zuid-West**

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Alkmaar Zuid-West

Het ontwerpbestemmingsplan Alkmaar Zuid-West heeft van 8 november 2012 tot en met 19 december 2012 ter inzage gelegen ten behoeve van zienswijzen. Iedereen heeft gedurende deze periode van zes weken een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kunnen indienen.

In bovengenoemde periode zijn 29 zienswijzen binnengekomen. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van de gemeentelijke beantwoording.

Door de volgende adressanten zijn zienswijzen ingediend:

1. **Klaver Helderseweg BV**
2. **dhr. K. Beentjes**
3. **dhr. A.A. Aartse Tuijn (1)**
4. **Mr. O.V. Wilkens, Stichting VvAA rechtsbijstand namens dhr. H. Eppens**
5. **D.J.M. Kleijssen, namens bewoners en eigenaren**
6. **Fam. Van Rhoon**
7. **M. Pronk**
8. **Fam. De Wilde**
9. **Fam. Klingens**
10. **Mevr. Pronk-Schoen**
11. **Fam Geuzenbroek**
12. **Fam. Van der Sluis**
13. **B. Dekker & S. Van der Veer**
14. **Fam. Du Pont**
15. **P. Tijn**
16. **J. Aukes**
17. **Fam. Dekker**
18. **Fam. Den Dulk**
19. **Fam. De Vos**
20. **B. Pronk**
21. **Fam. Wester**
22. **dhr. A.A. Aartse Tuijn (2)**
23. **Wijkvereniging "Op de Rails"**
24. **dhr. Mr. G.G. Kranendonk, ARAG, namens cliënten dhr. Kostelijk en mevr. Van Splunteren**
25. **Mr. A.A. Aartse Tuijn, namens cliënten R. Jansen en/of R. Jansen beheer B.V.**
26. **Wijkvereniging Bergerhof**
27. **C.M. Hoek**
28. **mr. K. Vreeker**
29. **mr. M.P.A. Balder, advocaat Pesman Advocaten, namens Varnebroek Beheer B.V., Leeuwenkamp Architecten B.V. en dhr. J.E.F. leeuwenkamp en mevrouw M.C. Nota.**

Adressant 1: Klaver Helderseweg BV

Nr.	Zienswijze (samengevat) + beantwoording
1.1	<p><i>“De panden gelegen aan de Helderseweg 29, 30, 31 komen helaas op korte termijn leeg en de eigenaar zoekt naarstig naar nieuwe gebruikers/huurders...De marktsituatie voor alternatief gebruik van deze panden is erg slecht. Kantoren en veel bedrijfspanden staan leeg en ter voorkoming van enorme kapitaal verliezen moet worden gezocht naar alternatieve bestemmingen en gekeken worden naar het meest doelmatige gebruik...Het vraagt van de gemeente ook een flexibele instelling en het nadenken over het gebruik van leegkomende panden. Het nadenken zou gezocht kunnen worden in tijdelijke en/of definitieve ontheffingen, c.q. bestemmingsplanaanpassingen. Adressant heeft gezocht naar het meest doelmatige gebruik met tevens een voor de stadsentree een aanvaardbare visuele uitstraling. Daarvoor heeft het gebruik van de panden t.b.v. een supermarkt momenteel de hoogste prioriteit en behoort concreet gezien tot de mogelijkheden. Een nader te overleggen DPO onderzoek naar de bestaansmogelijkheid van een extra supermarkt geeft aan dat Alkmaar de mogelijkheid heeft meer m² BVO verkoopruimte voor supermarkten te realiseren. Daardoor kunnen wij meewerken aan een zodanige uitstraling van het geheel dat ‘Stadsentree’ waardig is.”</i> Verder geeft adressant aan dat supermarkten wegtrekken uit het centrum i.v.m. bereikbaarheid, de omgeving veel woningen bevat maar niet één supermarkt aanwezig is, een supermarkt ten goede komt aan de leefbaarheid, en op deze locatie bijdraagt aan vermindering van uitstoot CO₂.</p> <p><i>“In het nieuw ter inzage te leggen ontwerp-bestemmingsplan Alkmaar Zuid-West krijgen onze gronden o.a. een gemengde bestemming zijnde “perifere bestemming detailhandel ABC met uitzondering van tuinartikelen, keukens, bouwmarkten en woningartikelen. Deze beperking van mogelijkheden komen niet overeen met onze wensen en de realiteit van het huidige marktbeeld. Op deze manier krijg je nimmer een mooi stadsentree met tevens een gezond economisch draagvlak. Wij verzoeken u de mogelijkheden in het ontwerp-bestemmingsplan zodanig te verbreden, o.a. met de vestiging van een supermarkt. Zodra de tijden economisch gezien weer beter worden willen wij bijvoorbeeld nieuwe kantoren realiseren met daaronder commerciële ruimtes, waaronder de nu gewenste supermarkt.</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u></p> <p>Voor de genoemde panden aan de Helderseweg is in het bestemmingsplan Alkmaar Zuid-West al een ruimere bestemming gegeven ten opzichte van de nu geldende planologische regels. Dit is gedaan om flexibiliteit en uniformiteit in de bestemmingen in Alkmaar te bewerkstelligen. Wij zijn van mening dat er hierdoor een breed scala aan mogelijke functies mogelijk is. Een supermarkt of reguliere detailhandel is echter niet mogelijk. Het vestigen van een supermarkt op de locatie is in strijd met het geldend beleid. Het detailhandelsbeleid van Alkmaar gaat uit van clustering van winkels voor de dagelijkse boodschappen en versterking van de huidige winkelgebieden/centra. Zo wordt de consument een compleet aanbod geboden en wordt leegstand op solitaire locaties voorkomen. Het uitgangspunt van de gemeente is dat er geen medewerking wordt verleend aan de realisatie van ‘losstaande’ supermarktlocaties. Dit is ook verankerd in regionaal detailhandelsbeleid en afspraken met de regio. Anders dan u in uw zienswijze naar voren brengt zijn wij van mening dat in de nabijheid van de Helderseweg voor de consument al diverse supermarkten te vinden zijn.</p>
	<p>Conclusie: Uw zienswijze is ongegrond. Uw zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

Adressant 2: K. Beentjes

Nr.	Reactie (samengevat) + beantwoording
2.1	<p><i>“Tot mijn genoegen heeft u het opslagterrein van het Oude Kwekerijgebied, dat tegen de rioolzuivering ligt, nu ook de bestemming Groen gegeven, waardoor het bij het Park De Oude Kwekerij hoort. Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan voor het Nuonterrein op 15 november heeft de gemeenteraad unaniem de motie aangenomen om de brug bij de rioolzuivering te bestemmen voor het langzaam verkeer tussen het Nuonterrein, park De Oude kwekerij en de Bergermeer. Ik stel u voor dit ook op te nemen in het bestemmingsplan Alkmaar Zuid-West. Zo lang de rioolzuivering de brug nodig heeft, kan dit volgens artikel 37 van het bestemmingsplan. Met mijn brief over het voorontwerp stelde ik u voor om de hele strook tussen de woonwijk Bergermeer en het oude gebied van de stadskwekerij bij het park De Oude kwekerij te trekken en het dus de bestemming groen te geven. Bij uw reactie op de inspraak bent u niet ingegaan op dit voorstel. Ik wil dit voorstel nu opnieuw doen en verwijs naar de onder 1b) genoemde motie. Zo lang het nodig is, kan de rioolzuivering gebruik blijven maken van de weg door deze strook volgens artikel 37 van het bestemmingsplan.</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u></p> <p>De bedoelde brug als onderdeel van de Jan van Scorelkade over de Bergervaart sluit aan op grondgebied van het Hoogheemraadschap. De gemeente en het bestemmingsplan gaan niet over de openbaarheid van dit gebied. De bestemming Verkeer-verblijfsgebied van de brug in het bestemmingsplan Zuid-West staat het langzaam verkeer niet in de weg. Het bestemmingsplan regelt niet het soort verkeer wat gebruik mag maken van een weg of brug. De bestemming voor de bedoelde strook tussen de woonwijk Bergermeer en het park De Oude Stadskwekerij is al Groen met uitzondering van de weg Jan van Scorelkade die door het gebied loopt. Deze is conform de huidige bestemming opgenomen als verkeer-verblijfsgebied. Deze bestemming staat het gebruik als onderdeel van het park met o.a. groen niet in de weg. Wij zijn van mening dat de bestemmingen op de juiste wijze zijn weergegeven in het bestemmingsplan en niet tegenstrijdig zijn met de door u genoemde motie.</p>
2.2	<p><i>“Over de luifels en schuurtjes aan de voorkant van de Bergerhofwoningen heeft u met uw brief van 14 november de nodige commotie veroorzaakt.”</i> Adressant geeft aan dat hij eerder telefonisch het verzoek heeft gedaan om de reeds ontstane bouwwerken aan de voorzijde van de woningen in de Bergerhof te regelen in het bestemmingsplan en geeft hiervoor een aantal mogelijkheden aan hoe dat geregeld kan worden in het bestemmingsplan.</p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u></p> <p>Over de luifels en schuurtjes aan de voorkant van woningen in de Bergerhof is op 15 januari 2013 een bijeenkomst geweest tussen buurtbewoners en de gemeente in buurthuis De Eendracht. De uitkomst van deze bijeenkomst was om een buurtcommissie van buurtbewoners samen te stellen om gezamenlijk met de gemeente naar een oplossing toe te werken voor de bouwwerken voor de voorgevel. Op 31 januari 2013 heeft het eerste overleg plaatsgevonden tussen deze buurtcommissie en de gemeente. Daar is geconstateerd dat een regeling in het bestemmingsplan de nodige beperkingen kent dat niet voldoet aan de wederzijdse verwachting van buurtbewoners en gemeente. Er is vervolgens afgesproken om de bouwwerken voor de voorgevel niet in het bestemmingsplan te regelen maar hiervoor een apart beleid op te stellen om in afwijking van het bestemmingsplan omgevingsvergunningen te kunnen verlenen voor deze luifels en schuurtjes. Binnen dit beleid zal in overleg met de buurtcommissie kaders worden opgesteld, waaraan de bouwwerken voor de voorgevel moeten voldoen. De bouwwerken die na vaststelling van dit beleid binnen de gestelde kaders passen kunnen vervolgens worden gelegaliseerd.</p>
2.3	<p><i>“Ik deel uw zorg over het zo goed mogelijk in stand houden van het karakter van de Bergerhof...Het behoud van de groenstroken is daarvoor van groot belang. Gelukkig heeft u dit in het bestemmingsplan vastgelegd. Beeldbepalender dan de luifels en schuurtjes aan de voorkant van de Bergerhof zijn de uitbouwen aan de woonkamer aan de achterkant van de Bergerhofhuizen. Door het splitlevelkarakter van de bergerhof steken de woonkamers 1,5 m boven het maaiveld uit en dit geldt ook voor de uitbouwen... Vanwege het behoud van het specifieke karakter van de Bergerhof stel ik u voor zich te beperken tot de grenzen van het vergunningsvrij bouwen en deze niet op te rekken tot 3m wat nu in het ontwerp staat.</i></p>

	<p><i>Belangrijker dan het specifieke wijkkarakter is dat de burens van de uitbouwers worden beperkt in hun woongenot; de huizen zijn slechts 3,5 m breed en daglicht komt alleen de woonkamer in via de achtergevel.”</i></p> <p>Beantwoording gemeente:</p> <p>Naar onze mening is de mogelijkheid om een aanbouw van 3 meter achter de achtergevel te realiseren juist ter vergroting van het woongenot waarbij een mogelijkheid wordt geboden om in de veelal kleine woningen wat meer ruimte te scheppen. Stedenbouwkundig gezien vinden wij het aanvaardbaar om een aanbouw van 3 meter achter de achtergevel in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Wij delen dan ook uw mening niet dat dit ten koste gaat van het specifieke karakter en dat dit het woongenot zou beperken.</p>
	<p>Conclusie:</p> <p>Uw zienswijze is ongegrond. Uw zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

Adressant 3: A.A. Aartse Tuijn (1)

Nr.	Reactie (samengevat) + beantwoording
3.1	<p><i>“De in het ontwerp aan de locatie Van der Woudestraat 1A/1B toegedachte bestemmingsvoorschriften kunnen niet op mijn instemming rekenen. Adressant verzoekt om:</i></p> <ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="316 342 1374 465"><i>a. toekenning van een bouwvlak nu het sinds jaar en dag een zelfstandig hoofdgebouw betreft en niet in de lijn der verwachtingen ligt dat de gemeente het object de komende planperiode zal verwerven, om de bestaande bebouwing te slopen. Rechtens zal het object dus niet onder het (bouw)overgangsrecht mogen worden gebracht.</i><li data-bbox="316 465 1374 528"><i>b. Toekenning van een goot- en nokhoogte van respectievelijk 6,5 en 9 meter, zodat de bouwhoogtes stroken met die van de belending.</i><li data-bbox="316 528 1374 622"><i>c. Toekenning van de bestemming gemengd-1, opdat de bestaande (feitelijke en planologische) bedrijfsbestemming geconsolideerd zal zijn, maar ook omzetting naar een woonfunctie, dan wel een kantoorfunctie mogelijk wordt.</i> <p><i>“Het wegbestemmen van de actuele bestemming dient geen enkel doel en valt ook om die reden niet te billijken. De actuele aanwending valt mitsdien beslist niet onder de bestemming wonen te begrijpen, zo mag duidelijk zijn. De feitelijke omstandigheden laten hoe dan ook niet toe dat de gebruiksmogelijkheden van het object onder het (gebruiks)overgangsrecht worden gebracht, althans niet nu ik aangeef daar bezwaar tegen te hebben.”</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u></p> <p>In het ontwerp bestemmingsplan is de door uw bedoelde bebouwing aangemerkt als erfbebouwing behorende bij het hoofdgebouw op Westerweg 76, en daarom is er geen bouwvlak opgenomen. Naar aanleiding van uw zienswijzen komen wij tot de conclusie dat dit niet correct is. Volgens het geldende bestemmingsplan Zocherbuurt heeft de bebouwing Van der Woudestraat 1A/1B een bestemming voor kantoren. In dit bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen en een maximale bouwhoogte van 6 meter. Het bestemmingsplan heeft tot doel om de bestaande planologische situatie over te nemen. Daarom zullen wij voor de bebouwing conform het geldende bestemmingsplan Zocherbuurt een bouwvlak opnemen conform uw zienswijze onder a. Voor wat betreft uw zienswijze onder b. en c. delen wij uw mening niet. Wij zullen voor de bouwhoogte aansluiten bij de vigerende hoogte van maximaal 6 meter. Als bestemming zullen wij conform het geldende bestemmingsplan een bestemming voor kantoren opnemen.</p>
	<p>Conclusie:</p> <p>Uw zienswijze onder 3.1 a is deels gegrond. Uw zienswijze is voor het overige ongegrond. Naar aanleiding van uw zienswijze is het bestemmingsplan aangepast.</p>

Adressant 4: Mr. O.V. Wilkens, Stichting VvAA rechtsbijstand namens dhr. H. Eppens

Nr.	Reactie (samengevat) + beantwoording
4.1	<p><i>“In het kader van de inspraak heeft cliënt naar voren gebracht dat hij grote bezwaren heeft dat er bij de bestemming wonen geen beperkende bepalingen zijn opgenomen omtrent bijgebouwen. Reden hiervoor is dat de buurman enkele jaren geleden een aanvraag voor een bouwvergunning heeft ingediend voor een bijgebouw op een perceel gelegen aan het perceel Nassaulaan 39. Dit bouwplan was aanzienlijk nadelig voor cliënt. Uiteindelijk heeft de rechtbank de indertijd verleende bouwvergunning vernietigd.....Het perceel van cliënt en het perceel van de buurman zijn gelegen binnen de grenzen van het Westerhoutkwartier dat de status heeft van beschermd stadsgezicht. Naar het oordeel van cliënt behoort hier een stringenter beleid plaats te vinden met betrekking tot de mogelijkheid (omvang) om bijgebouwen te kunnen realiseren. Gelet op het antwoord van uw College op de ingediende inspraakreactie kan opgemaakt worden dat er in dit ontwerpplan helemaal geen regels zijn opgenomen voor bijgebouwen, gezien er volgens uw College zal worden getoetst aan het inmiddels vastgesteld afwijkingenbeleid. Echter, cliënt blijft van mening dat ook dit afwijkingenbeleid geen beperkende bepalingen zijn opgenomen omtrent de voor het onderhavige gebied geldende status beschermd stadsgezicht. Cliënt blijft van mening dat regels voor bijgebouwen – zij het wat stringenter – noodzakelijk zijn om te kunnen voorkomen dat hier bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd welke uiteindelijk afbreuk doen aan de status beschermd stadsgezicht.</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u></p> <p>Zoals wij u bij de beantwoording van uw participatiereactie hebben geantwoord is er 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 afwijkingenbeleid van de gemeente. Er vindt vervolgens 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. Daarbij is op een groot deel van het door u bedoelde perceel een aanduiding voor ‘tuin’ opgenomen, conform de nu vigerende bestemming. Ter plaatse van deze aanduiding mogen uitsluitend kassen en tuinhuisen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van maximaal 25m².</p>
	<p>Conclusie:</p> <p>Uw zienswijze is ongegrond. Uw zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

Nr.	Reactie (samengevat) + beantwoording
5.1	<p><i>“In het ontwerpbestemmingsplan worden de panden Geesterweg 14 t/m 19A geclassificeerd als ‘wonen’. Na overleg met de gemeente zou aan de panden conform artikel 22/22.1.c een sgd-2 bestemming toegekend moeten worden. De betreffende panden liggen aan de route van het station naar het centrum. Van oudsher en heden ten dage bekleden deze panden functies conform sgd-2 bestemming. Wij verzoeken u dan ook uw zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.”</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u></p> <p>Naar aanleiding van uw zienswijze hebben wij de verbeelding ter plaatse van de Geesterweg nog eens vergeleken met het geldende bestemmingsplan Spoorbuurt en in het verleden verleende vergunningen. Dit heeft geleid tot een aantal correcties ten opzichte van het ontwerp. Voor wat betreft de door u bedoelde panden Geesterweg 14 t/m 19A hebben wij geconstateerd dat voor de nummers 15 en 19/19A een aanduiding dient te worden opgenomen met sgd-1 (nr.15) en sgd-2 (nr.19/19a). Voor de overige panden delen wij u mening niet en klopt de gegeven bestemming in het ontwerp. Voor deze panden is in het geldend plan de bestemming Wonen en zijn er ook geen vergunningen verleend die deze bestemming heeft gewijzigd.</p>
	<p>Conclusie:</p> <p>Uw zienswijze is deels gegrond. Naar aanleiding van uw zienswijze is het bestemmingsplan aangepast.</p>

Adressant 6 t/m 21:**De ingediende zienswijzen van onderstaande adressanten is identiek****6. Fam. Van Rhoon****7. M. Pronk****8. Fam. De Wilde****9. Fam. Klingens****10. Mevr. Pronk-Schoen****11. Fam Geuzenbroek****12. Fam. Van der Sluis****13. B. Dekker & S. van der Veer****14. Fam. Du Pont****15. P. Tijn****16. J. Aukes****17. Fam. Dekker****18. Fam. Den Dulk****19. Fam. De Vos****20. B. Pronk****21. Fam. Wester**

Nr.	Reactie (samengevat) + beantwoording
6.1 t/m 21.1	<p data-bbox="268 842 549 927">Betreffende objecten: Zocherstraat 39, 43, 47 Westerhofje 1 t/m 15</p> <p data-bbox="268 958 1417 1200"><i>“In het voorontwerp wordt de goothoogte bepaald op 4.00 meter en de nokhoogte op 7.00 meter daar waar in de directe omgeving van mijn perceel de goothoogte 7.00 meter en de nokhoogte respectievelijk 11.00 meter bedraagt. Tengevolge van deze beperkingen ten opzichte van omliggende bebouwing, wordt ondergetekende ernstig in diens mogelijkheden beperkt en ontstaat discrepantie met omliggende percelen resulterend in het schaden van de belangen van ondergetekende. Ondergetekende verzoekt dan ook het ontwerpbestemmingsplan Alkmaar Zuid-West voor diens perceel te doen aanpassen door de goothoogte te wijzigen in 7.00 meter en de nokhoogte in 11.00 meter conform de omliggende bebouwing.</i></p> <p data-bbox="268 1232 609 1263"><u>Beantwoording gemeente:</u></p> <p data-bbox="268 1263 1417 1541">Het geldende bestemmingsplan ‘Zocherbuurt 1998’ geeft voor het Westerhofje 1t/m15 (oneven) een goothoogte van 3,5 meter en een nokhoogte van 6,5 meter. Voor het Westerhofje 2t/m12 (even) geeft het geldende plan een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 7,5 meter. Voor de Zocherstraat 39 en 43 is in het geldende bestemmingsplan een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 6 meter opgenomen. In het bestemmingsplan Alkmaar Zuid-West wordt de geldende bestemming met bouwregels geactualiseerd en hebben conform de goot en nokhoogte overgenomen. Er is voor ons geen aanleiding om de door u gevraagde hogere goot- en nokhoogte op te nemen voor het Westerhofje of Zocherstraat. Bovendien zijn de meeste panden aan het Westerhofje aan de oneven zijde aangemerkt als beeldbepalend pand.</p>
	<p data-bbox="268 1576 408 1608">Conclusie:</p> <p data-bbox="268 1608 1417 1686">Uw zienswijze is ongegrond. Uw zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

Adressant 22: A.A. Aartse Tuijn (2)

Nr.	Reactie (samengevat) + beantwoording
22.1	<p data-bbox="268 282 1410 434"><i>“De in het ontwerp aan de locatie Stationsweg 19 toegedachte bestemmingsvoorschriften kunnen niet op mijn instemming rekenen. Mijn bezwaren richten zich niet zozeer op de aan het object Stationsweg 19 toegedachte bestemming als zodanig (= Gemengd 1), maar op de opbouw van het bestemmingsplan als zodanig en op de redactie van artikel 8 van het ontwerp in het bijzonder.”</i></p> <p data-bbox="268 439 1410 468">Vervolgens gaat adressant in op zijn zienswijze dat als volgt kan worden samengevat:</p> <ul data-bbox="268 499 1410 1536" style="list-style-type: none"><li data-bbox="268 499 1410 797">a. <i>“Het bestemmingsplan ontbeert een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing. Er is gekozen voor een uniform bestemmingsplan voor een zeer groot, maar vooral ook sterk gedifferentieerd gebied. Dit met consequentie dat de relevante aspecten van de in historisch en planologisch opzicht te onderscheiden deelgebieden in volstrekt onvoldoende mate recht gedaan wordt, laat staan dat de afzonderlijke objecten in het plangebied op gedegen wijze op hun ruimtelijke merites beoordeeld/gewogen (kunnen) zijn geweest.”</i> <i>“Er hadden meer (Hoofd)bestemmingen behoren te worden gedefinieerd, teneinde recht te doen aan de verscheidenheid van objecten en de aan deze objecten verbonden ruimtelijke aspecten.”</i> Adressant geeft aan dat er per buurt toegesneden bestemmingen zouden moeten zijn.<li data-bbox="268 801 1410 1043">b. <i>“Niet valt vanuit en perspectief van goede ruimtelijke ordening te billijken dat het aantal woningen in alle bestaande panden in de Spoorbuurt is beperkt tot de bestaande voorraad (=primair)...De geboden afwijkingmogelijkheid kent bovendien een te weinig concreet toetsingskader..”</i> Adressant geeft aan dat het toevoegen van wooneenheden een stimulans verdient ten opzichte van de andere functies die in de gemengde bestemming mogelijk zijn, gelet op het ruimtebeslag in de omgeving die voor wonen minder nodig is (parkeerplaatsen) dan andere functies. Daarbij kent het geldende plan thans geen beperking qua aantal wooneenheden.<li data-bbox="268 1048 1410 1227">c. <i>“niet valt vanuit en perspectief van een goede ruimtelijke ordening te billijken dat in ieder geval alle panden in de Spoorbuurt, dan wel tenminste alle panden in de Spoorbuurt met een gemengde bestemming, niet mede voor kamerverhuur mogen worden aangewend”.</i> Adressant geeft aan dat het verbod op kamerverhuur de belangen raakt die reeds zijn neergelegd in de Huisvestingswet en bovendien strijdig is met het beleid zoals dat door het Rijk wordt voorgestaan ter stimulering van huisvesting van studenten en starters.<li data-bbox="268 1232 1410 1290">d. Adressant maakt bezwaar tegen het strijdig gebruik van bewoning van een woning door meer dan één huishouden.<li data-bbox="268 1294 1410 1413">e. <i>“Niet valt vanuit planologisch perspectief te billijken dat in objecten waarop de bestemming gemengd 1 van toepassing is, niet mede aangewend mogen worden voor de exploitatie van een galerie, terwijl woningen met de sub-aanduiding specifieke vorm gemengd-1 en gemengd-2 wel als zodanig benut mogen worden.”</i><li data-bbox="268 1417 1410 1536">f. <i>“Niet valt vanuit planologisch perspectief te billijken dat het object stationsweg 19 niet tevens, al dan niet gedeeltelijk, voor detailhandel aangewend mag worden, gelet op het feit dat de belendingen, althans de objecten Stationsweg 27, 31 en 35 wel als zodanig aangewend mogen worden”.</i> <p data-bbox="268 1568 1410 1597"><u>Beantwoording gemeente:</u></p> <ul data-bbox="268 1601 1410 2022" style="list-style-type: none"><li data-bbox="268 1601 1410 1995">a. Binnen Alkmaar is gekozen voor meer uniformiteit in de bestemmingsplannen en de bestemmingen. Dit maakt de bestemmingen leesbaarder en zorgt voor onnodige verschillen in regelgeving en volgt indirect ook uit de bedoeling van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Ook is gekozen om het aantal bestemmingsplannen in Alkmaar aanzienlijk te verminderen. Wij zijn van mening dat er zorgvuldig is omgegaan met de vertaling van de diverse regelgeving uit de vele geldende bestemmingsplannen in het plangebied. De nieuwe regels doen recht aan de vele verschillende en vaak verouderde regelgeving uit de vigerende plannen. De keuze voor het plangebied en het aantal (hoofd)bestemmingen doet daar niet aan af. Daar waar een specifieke regeling benodigd is, zijn aanduidingen opgenomen met op de aanduiding toegesneden regelgeving. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op alle aspecten die vanuit een goede ruimtelijke ordening van belang zijn. Wij delen uw mening dat het plan een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing ontbeert dan ook niet.<li data-bbox="268 2000 1410 2022">b. In het geldende plan Spoorbuurt is de bestemming wonen bedoeld voor eengezinswoningen:

	<p>een gebouw dat uitsluitend een woning bevat. Het geldende plan kende dus al een beperking voor het aantal wooneenheden. In bestemmingsplan Alkmaar Zuid-West is geregeld dat het aantal woningen het bestaande aantal woningen bedraagt. Door middel van een afwijkmogelijkheid kan weloverwogen een besluit worden genomen om wel of niet mee te werken aan de toevoeging van wooneenheden, op een specifieke plek, waarbij ook gekeken wordt naar de parkeerdruk in de omgeving. Dit maakt het realiseren van extra wooneenheden daarom niet onmogelijk, maar wel na een zorgvuldige afweging door het college. Wij delen uw zienswijze hierover niet.</p> <p>c. Onder kamerverhuur wordt verstaan “het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft”. Zolang de kamerverhuur niet bedrijfsmatig is, mag een kamer verhuurd worden. Bij bedrijfsmatig kamerverhuur is sprake van strijd met de woonbestemming aangezien dit veelal het creëren van zelfstandige woonruimtes betreft, waarbij de woning zodanig aangepast wordt dat er geen sprake meer is van gemeenschappelijke voorzieningen voor één huishouden. Deze ontwikkeling is 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. Wij delen uw zienswijze hierover niet.</p> <p>d. 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. Indien de woning zodanig wordt aangepast dat er 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 won en leefklimaat, omdat dit een aanzienlijke toename van o.a. parkeerdruk, geluid en overige belasting van de buurt oplevert. Wij delen uw zienswijze hierover niet.</p> <p>e. Wij hebben bij het vast te stellen plan de functie galerie uit de gemengde vorm binnen de woonbestemming verwijderd. Deze was abusievelijk in de bestemming Wonen opgenomen.</p> <p>f. In het bestemmingsplan zijn de bestemmingen aan gronden en gebouwen gegeven volgens de geldende planologische rechten in het geldende bestemmingsplan en reeds verleende vergunningen. Bestaande detailhandel wordt in het bestemmingsplan positief bestemd. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor nieuwe vestiging van detailhandel conform het gemeentelijk beleid in deze. Het door u genoemde object Stationsweg 19 heeft in het vigerende plan Spoorbuurt geen detailhandelsbestemming. Wij zullen niet tegemoetkomen aan uw zienswijze.</p>
	<p>Conclusie: Uw zienswijze onder 22.1 e. is gegrond, uw overige zienswijzen ongegrond. Uw zienswijze onder 22.1 e geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

Adressant 23: Wijkvereniging "Op de Rails"

Nr.	Reactie (samengevat) + beantwoording
23.1	<p><i>"Het hoekpand Snaarmanslaan nr.42/Druivenlaan heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming wonen/winkel. Deze functie is in het huidige plan teruggebracht tot uitsluitend wonen. Omdat de wijkvereniging dit pand enige tijd geleden heeft kunnen huren en wij plannen hebben voor een kleinschalig buurtcentrum, verzoeken wij u vriendelijk deze oude bestemming te handhaven."</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u> Naar aanleiding van uw zienswijze hebben wij geconstateerd dat de opgenomen bestemming niet geheel conform de huidige bestemming is opgenomen. Het pand is in het vigerende bestemmingsplan Spoorbuurt bestemd voor handels-ambachtsbedrijven met etagewoningen. In het ontwerp bestemmingsplan Alkmaar Zuid-West is het pand bestemd voor uitsluitend Wonen. Wij zullen het bestemmingsplan aanpassen en een aanduiding opnemen voor specifieke vormen van gemengd-1 (sgd-1) in de eerste bouwlaag.</p>
23.2	<p><i>"Op de plankaart is ten onrechte het openbare speelterreintje tussen Snaarmanslaan, Kinheim- en Gasthouderstraat niet met de groene kleur als zodanig aangegeven."</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u> Naar aanleiding van uw zienswijze hebben wij het bestemmingsplan aangepast voor het speelterreintje met de bestemming Groen waarbinnen speelvoorzieningen zijn toegestaan, conform de huidige bestemming in het bestemmingsplan Spoorbuurt.</p>
	<p>Conclusie: Uw zienswijze onder 23.1 en 23.2 zijn gegrond. Uw zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

Adressant 24: dhr. Mr. G.G. kranendonk van ARAG, namens cliënten dhr. Kostelijk en mevr. Van Splunteren

Nr.	Reactie (samengevat) + beantwoording
24.1	<p>Object: Nassaulaan 39</p> <p><i>“In 1999 vroegen mijn cliënten een bouwvergunning, voor een garage op hun achtererf. Pas in 2004 werd de bouwvergunning verleend. Wegens een langslpende kwestie werd in 2007 het bezwaar tegen de bouwvergunning gegrond verklaard waarbij aangegeven werd dat nieuw beleid in ontwikkeling was, waar mijn cliënten gebruik van zouden kunnen maken. In 2007 werd namens het college van B&W aan mijn cliënten medegedeeld, dat er spoedig nieuw beleid zou komen, waarbij het mogelijk werd om bij grote achtererven grotere bouwmogelijkheden toe te staan. In dit ontwerp bestemmingsplan is geen bouwmogelijkheid opgenomen voor bijgebouwen op het achtererf. Ik verzoek u dit wel te doen, en daarbij in ieder geval aan te sluiten bij uw beleid, waarbij u het mogelijk maakt om voor grotere percelen een bouwmogelijkheid te hebben van 75m² aan bijgebouwen. Indien het ontbreken van regelgeving ten aanzien van bijgebouwen zou inhouden, dat er niet gebouwd mag worden, behalve dan tot 30m², is dit onredelijk bezwarend voor eigenaren van zeer grote percelen. Op grond van het oude bestemmingsplan mocht er immers tot 55m gebouwd worden, en al die bijgebouwen zouden dan wegbestemd zijn.”</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u></p> <p>Er gekozen om geen regels op te nemen voor bijgebouwen in het bestemmingsplan. Er is wel een regeling voor aan- en uitbouwen opgenomen. Vergunningsvrij zijn er voldoende mogelijkheden om bijgebouwen te realiseren. 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 afwijkingenbeleid van de gemeente. Er vindt vervolgens 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. In het afwijkingenbeleid is ook een richtlijn opgenomen voor bijbehorende bouwwerken op percelen van minimaal 600m². Wij zijn van mening dat hiermee op passende wijze wordt omgegaan met bijgebouwen, ook op grote percelen. Op een groot deel van het door u bedoelde perceel een aanduiding voor ‘tuin’ opgenomen, conform de nu vigerende bestemming. Ter plaatse van deze aanduiding mogen uitsluitend kassen en tuinhuisen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van maximaal 25m². Wij zien naar aanleiding van uw zienswijze geen redenen om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
	<p>Conclusie:</p> <p>Uw zienswijze is ongegrond. Uw zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

Adressant 25: Mr. A.A. Aartse Tuyn, advocaat, namens cliënten R. Jansen en/of R. Jansen beheer B.V.

Objecten: Stationsweg 4, 34, 37, 39, 41 en 98, perronstraat 1 t/m 15, Stuartstraat 102, 113 en 115, Spoorstraat 90, alsmede Scharlo 28/30.

Nr.	Reactie (samengevat) + beantwoording
25.1	<p><i>“De in het ontwerp aan opgemelde locaties toegedachte bestemmingsvoorschriften kunnen niet de instemming van cliënten rekenen. Hun bezwaren richten zich niet zozeer op de aan de betreffende objecten toegedachte bestemming als zodanig (= gemengd 2, dan wel wonen), maar op de opbouw van het bestemmingsplan en op de redactie van de artikelen 9, 22 van het ontwerp in het bijzonder.”</i></p> <p>Vervolgens is de zienswijze gelijk aan de zienswijze onder 22.1 met de volgende aanvulling:</p> <ul style="list-style-type: none">a. <i>“Niet valt vanuit en perspectief van een goede ruimtelijke ordening te billijken dat de Woonfunctie van de panden met de bestemming gemengd 2 niet overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 lid 1 onder a is geredigeerd (zodat eventueel ook de eerste bouwlaag voor woondoeleinden aangewend kan worden).</i>b. <i>“Niet valt vanuit en perspectief van een goede ruimtelijke ordening te billijken dat niet de complete begane grond van het object Stationsweg 41 voor detailhandelsactiviteiten aangewend mag worden. Zulks heeft temeer te gelden daar zeer veel parkeerruimte in de directe omgeving beschikbaar is.”</i>c. <i>“Niet valt vanuit en perspectief van een goede ruimtelijke ordening te billijken dat aan de objecten stationsweg 37, 39 en 41, alsmede de Perronstraat 1-15 niet een goot- en bouwhoogte is toegekend van respectievelijk (tenminste) 7 en 11 meter. Die maatvoering zou immers meer/beter aansluiten op de bouwhoogte van de omliggende panden.”</i> <p>Beantwoording gemeente:</p> <ul style="list-style-type: none">a. De bestemming gemengd-1 is bedoeld voor panden met gemengde functies waar volgens de nu geldende bestemming het gehele pand, dus ook de eerste bouwlaag, gebruikt mag worden voor de functie Wonen. De bestemming gemengd-2 is bedoeld voor panden met gemengde functies waar volgens het geldende bestemmingsplan de eerste bouwlaag gebruikt mag worden voor gemengde functies exclusief wonen, en op de tweede bouwlaag en hoger uitsluitend de functie woningen zijn toegestaan. Het uitgangspunt hierbij is dat de nu geldende bestemming wordt overgenomen. Wij zien geen aanleiding om bij de door u genoemde panden hiervan af te wijken.b. Stationsstraat 41 heeft in het geldende bestemmingsplan Spoorbuurt de bestemming voor ‘handels- en ambachtsbedrijven met etagewoningen’. Gezien het huidige gebruik en verleende vergunningen is een gemengde bestemming opgenomen waarbij de eerste bouwlaag gebruikt mag worden voor gemengde functies, exclusief detailhandel. Volgens het geldende bestemmingsplan Spoorbuurt en uit verleende vergunningen is geen sprake van detailhandel. In het bestemmingsplan wordt de geldende planologische of vergunde situatie vastgelegd. In het bestemmingsplan wordt conform het detailhandelsbeleid van de gemeente Alkmaar de bestaande detailhandel positief bestemd. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor nieuwe vestiging van detailhandel.c. Geconstateerd is dat de niet de juiste maatvoering voor nok en goot vanuit het geldend bestemmingsplan Spoorbuurt zijn overgenomen. Het bestemmingsplan wordt aangepast naar goot 7 meter en nok 12 meter voor Stationsweg 41. Voor de Perronstraat en stationsstraat 37 en 39 wordt de goothoogte aangepast naar goot 7 meter en nok 10 meter, waarbij deels op de achterzijde van het bestemmingsvlak een hoogte van 4,50 meter is toegestaan. <p>Voor het overige verwijzen wij naar onze beantwoording onder 22.1.</p>
	<p>Conclusie:</p> <p>Uw zienswijze onder 25.1 c is deels gegrond. Uw overige zienswijzen zijn ongegrond. Uw zienswijze onder 25.1 c geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

Adressant 26: Wijkvereniging Bergerhof

Nr.	Reactie (samengevat) + beantwoording
26.1	<p><i>“De gemeente heeft onlangs geconstateerd dat er in de Bergerhof diverse overkappingen en schuurtjes zijn gebouwd zonder vergunning. Van een deel van dergelijke bouwwerken is bij de huidige eigenaars niet bekend of zij destijds met of zonder vergunning gebouwd zijn. De luifel of schuur was al aanwezig bij de koop van het huis en telde waarschijnlijk mee bij de bepaling van de WOZ-waarde van de woning. Verder zijn er ook luifels en schuren gebouwd in de – naar achteraf bleek: onjuiste - veronderstelling dat daarvoor geen vergunning nodig was. De overkappingen en schuurtjes zijn gebouwd omdat de bewoners van de Bergerhof een overdekte en liefst afsluitbare plek dicht bij huis nodig hebben om fietsen en dergelijke te kunnen stallen.....</i></p> <p>Adressant geeft aan dat de bewoners in de Bergerhof geen afsluitbare fietsenbergingen hebben, fietsen en dergelijke niet in huis gestald kunnen worden, vanwege de beperkte omvang van de woningen. De overkappingen en schuurtjes zijn aan de voorzijde van de woningen gebouwd omdat de achtertuinen niet rechtstreeks bereikbaar zijn, door groen en hoogteverschil. Daarbij gaat dit ten koste van de karakteristieke groenstroken en speelgroen. Aangegeven wordt dat de achtertuinen meestal daar ook te klein voor zijn.</p> <p><i>“Tussen 1982 en 2012 is het aantal luifels en schuurtjes in de Bergerhof – zowel met als zonder vergunning – uitgebreid. De gemeente heeft het bestemmingsplan in die periode niet aangepast. Bewoners van de bergerhof konden luifels en schuurtjes bouwen zonder dat de gemeente reageerde op bouwactiviteiten waarvoor geen vergunning was verleend.... Als fietsenbergingen moeten verdwijnen, betekent dat een ernstige aantasting van het woongenot en de woningen worden minder verkoopbaar. Wij stellen u voor in de regels van het bestemmingsplan een bepaling op te nemen waarin”</i> de bouwwerken worden gelegaliseerd.</p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u> Zie beantwoording onder 2.2.</p>
	<p>Conclusie: Uw zienswijze is ongegrond. Uw zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

Adressant 27: C.M. Hoek

Nr.	Reactie (samengevat) + beantwoording
27.1	<p>Object: Boterbloemstraat 17</p> <p><i>“in artikel 22.2.2 (wonen) ontbreekt de mogelijkheid tot bouwen aan de voorzijde van het huis. Mijns inziens ontbreekt er de ruimte in de achtertuin om daar een schuur (voor het veilig stellen van fiets, scooter en kindervan plus berging) te kunnen plaatsen. Ik verzoek u dan ook het bestemmingsplan zo aan te passen dat de wenselijke aanbouw voor een schuur aan de voorzijde van de woning mogelijk is.’</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u> Zie beantwoording onder 2.2.</p>
	<p>Conclusie: Uw zienswijze is ongegrond. Uw zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

Nr.	Reactie (samengevat) + beantwoording
28.1	<p><i>“ik zie mij genoodzaakt om deze zienswijze in te dienen, omdat u in de ontwerpbestemmingsplannen Alkmaar Zuid, Overdie, Omval en bedrijventerrein oudorp en Alkmaar Zuid-West in totaal drie locaties hebt aangewezen als grootschalig evenemententerrein zonder onderzoek te doen naar de mogelijke gevolgen van deze terreinen voor o.a. mijn woonomgeving. In het ontwerpbestemmingsplan Alkmaar Zuid-West heeft u de Alkmaarderhout 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 geen woord gerept. Ook blijkt uit de toelichting van het plan niet wat de mogelijke gevolgen van het evenemententerrein zijn op de aanwezige bijzondere flora en fauna en de bijzondere landschappelijke waarde die het park rijk is. Gezien vaste rechtspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak Raad van state dient u wel op de ruimtelijke inpasbaarheid van het evenemententerrein in te gaan....Bovendien wijs ik u er op dat de aanduiding evenemententerrein in strijd is met uw eigen afwijkingenbeleid, waarin u heeft opgenomen dat u evenementen wenst te voorkomen in een gevoelige omgeving. Met gevoelige omgeving bedoelt blijkens het Afwijkingenbeleid o.a. de directe omgeving van het ziekenhuis. Het Medisch Centrum Alkmaar ligt op korte afstand van het evenemententerrein. Gezien de gevoeligheid van de locatie verzoek ik u geen grootschalige evenementen in het park mogelijk te maken.</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u></p> <p>In het bestemmingsplan Alkmaar Zuid-West is het terrein in de Alkmaarderhout bij de muziektent aangewezen als evenemententerrein. De afgelopen jaren hebben diverse evenementen op dit terrein plaatsgevonden, zoals het 5 mei festival, jazz festival, korendag, wereldmuziekfestival, Dag van het park de Hout, muziekfestijn zomerztheid, Ierse middag, Victorie loves de Hout en Vrienden van De Hout.</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 Zuid-West” 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 bestemming “Groen-Park” zijn in het bestemmingsplan specifieke regels opgenomen voor de evenementen.</p> <p>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 is het aantal dagen verlaagd van 20 naar maximaal 15 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.</p> <p>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 het terrein ten opzichte van het MCA, geen significante gevolgen heeft voor het ziekenhuis.</p>
	<p>Conclusie:</p> <p>Uw zienswijze is deels gegrond. Voor het overige is uw zienswijze ongegrond. Uw zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>

Adressant 29: mr. M.P.A. Balder, advocaat Pesman Advocaten, namens Varnebroek Beheer B.V., Leeuwenkamp Architecten B.V. en dhr. J.E.F. leeuwenkamp en mevrouw M.C. Nota.

Nr.	Reactie (samengevat) + beantwoording
29.1	<p>Object: Kalkovensweg 2 en 4</p> <p>Adressant heeft op voorontwerp een reactie ingediend.</p> <p><i>“Naar aanleiding van deze inspraakreactie heeft Uw College de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan aangepast, doch niet volledig conform voorgenoemde inspraakreactie. De gedane aanpassingen stemmen Cliënt tot tevredenheid. Ten aanzien van het onderdeel dat Uw College niet heeft aangepast, te weten de locatie van het in de koopakte van 1977 genoemde kantoorgebouw, merkt Cliënt op dat zij zich evenwel niet kan verenigen met het standpunt van uw College en daarmee met de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan.</i></p> <p><i>Cliënt meent dat in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte op het deel van haar perceel dat op de overgelegde verbeelding is aangegeven als Kalkovensweg 10, geen bouwvlak is opgenomen. Uit de koopakte van 1977 volgt een toezegging dat een kantoorgebouw mag worden gebouwd op dit deel van het perceel. Het is niet juist om dan geen bouwvlak op te nemen voor dit kantoorpand, terwijl zeker is dat dit kantoorpand op basis van meergenoemde toezegging wel zal moeten worden toegestaan. Dit is bovendien onevenredig jegens Cliënt, nu zij in de toekomst via een zwaardere procedure haar kantoorpand zal moeten realiseren. Cliënt verzoekt uw college derhalve om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen voor haar perceel, in die zin dat op de locatie Kalkovensweg 10 een bouwvlak wordt opgenomen, dan wel dat het reeds bestaande bouwvlak van kalksovensweg 2-8 wordt uitgebreid naar de locatie Kalkovensweg 10. Voorts ziet Leeuwenkamp graag dat de bestemming gemengd-3 wordt gewijzigd in de bestemming gemengd-1.”</i></p> <p><u>Beantwoording gemeente:</u></p> <p>Uit de door u overlegde ‘koopaanvraag’ uit 1976 blijkt dat het zou gaan om “recht ter gelegener tijd op de met een rooilijn op bijgaande tekening aangegeven grond en overeenkomstig de door burgemeester en wethouders goed te keuren plannen een t.b.v hun architectenbureau benodigd kantoor te bouwen”. Uit de door u overlegde brief van 22 april 1976 staat dat het zou gaan om een door u gestelde voorwaarde “dat de mogelijkheid aanwezig is om naast de boerderij een nieuw bedrijfspand te bouwen in stijl met de omgeving”.</p> <p>Wij zijn van mening dat in de door u bedoelde privaatrechtelijke ‘overeenkomst’ geen toezegging bestaat om, vooruitlopend op een bouwplan, publiekrechtelijk in het bestemmingsplan een bouwvlak op te nemen voor een kantoorgebouw op de door u bedoelde locatie. Daarbij heeft er inmiddels al nieuwbouw plaatsgevonden voor een bedrijfspand op uw perceel waarvan gezegd kan worden dat dit om de bedoelde mogelijkheid gaat. Deze nieuwbouw is door middel van een vrijstellingprocedure in mei 2000 planologisch tot stand gekomen en is nu vastgelegd in het bestemmingsplan.</p> <p>Naar onze mening is er momenteel geen sprake van een concreet (bouw)plan voor een nieuwe bedrijfsuitbreiding, laat staan een door burgemeester en wethouders goedgekeurd plan. Er is voor ons dan ook geen aanleiding om planologisch een bouwvlak mogelijk te maken. Daarbij dient een planologische wijziging als het opnemen van een bouwvlak gepaard te gaan van een ruimtelijke onderbouwing waarin alle planologische relevante aspecten met bijbehorende onderzoeken afgewogen worden. Vervolgens moeten uit het oog van rechtszekerheid ook omwonenden en andere belanghebbenden in staat zijn geweest om te reageren op de planologische wijziging. Wij zijn van mening dat er hiervan momenteel geen sprake is en dat uw zienswijze hierover ongegrond is.</p> <p>Zoals wij u hebben beantwoord op uw participatiereactie hebben wij de bestemming Gemengd-3 opgenomen conform de verleende vergunning uit mei 2000. Conform de nu geldende planologische rechten mag er alleen in de woonwerkboerderij worden gewoond, dit is volgens het conserverend karakter van het bestemmingsplan overgenomen. Wij zijn hiermee van mening dat uw zienswijze hierover ongegrond is.</p>
	<p><u>Conclusie:</u></p> <p>Uw zienswijze is ongegrond. Uw zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>