

**Verslag : Informatieavond BP 'De Vijzeltuin',  
Enkhuizen 18-11-2009**

Datum : 16 december 2009  
Opdrachtgever : Gemeente Enkhuizen  
Ter attentie van : Frank Weghaus  
Projectnummer : 211X03662  
  
Opgesteld door : Wouter Zweerink

---

**INLEIDING**

Woensdagavond 18 november 2009 heeft een informatieavond plaatsgevonden over het voorontwerp bestemmingsplan 'De Vijzeltuin'. De bijeenkomst vond plaats in 'Het Wapen van Enkhuizen'. Namens de gemeente Enkhuizen waren aanwezig de heren Boland (wethouder ruimtelijke ordening) en Weghaus (behandelend ambtenaar). Het adviesbureau BRO, dat namens de gemeente het bestemmingsplan heeft opgesteld, werd vertegenwoordigd door de heren Zuidhof en Zweerink.

Wethouder Boland opende de avond met een korte introductie van de aanwezigen en de voor geschiedenis van het bestemmingsplan. Tevens kwamen de bestemmingsplanprocedure en de verschillende overlegmomenten aan bod. Als reactie hierop komt uit de zaal de opmerking dat er "betreurenswaardig weinig publiciteit" aan de informatieavond is gegeven, wat heeft geresulteerd in een lage opkomst. De wethouder geeft aan dat hij ervan uit gaat dat de inwoners van Enkhuizen via de gebruikelijke wegen zijn geïnformeerd, maar dat dit zal worden nagegaan. Na de bijeenkomst is vastgesteld dat de avond inderdaad op de voor de gemeente gebruikelijke manier is aangekondigd, namelijk via een publicatie in de Drom en op de gemeentelijke website. Daarnaast hebben het NHD en de Kabelkrant er aandacht aan besteed.

**PRESENTATIE VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN**

Vervolgens werd de inhoud van het voorontwerp bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' gepresenteerd door de heer Zuidhof van BRO. Tijdens de presentatie werd door de aanwezigen in de zaal ruimschoots van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren op het bestemmingsplan. De vragen (V) / opmerkingen (O) en antwoorden (A) hierop komen hierna per onderwerp aan bod.

**Bebouwingsdichtheid**

- V *In het huidige bestemmingsplan mag max. 40 % bebouwd worden, wat is de dichtheid in het nieuwe bestemmingsplan?*
- A De 40 % geldt voor het deel van het plangebied ten westen van de Vijzelstraat. In het voorontwerp bestemmingsplan wordt niet meer gewerkt met het principe van een be-

bouwingspercentage. Uit nameting is gebleken dat dit deel van het plangebied voor ongeveer 60 % bebouwd kan worden.

In het nu nog geldende bestemmingsplan 'Boerenhoek' zijn geen restricties voor de positionering van de bebouwing. In het nieuwe voorontwerp bestemmingsplan is wel door middel van bouwvlakken aangegeven waar wel en waar niet gebouwd mag worden. Ook mag in het bestemmingsplan 'Boerenhoek' hoger gebouwd worden dan in de nieuwe situatie. Dit omdat in bestemmingsplan 'Boerenhoek' wordt uitgegaan van een maximale goothoogte van 9,5 meter, met een maximale dakhelling van 60 graden. Er is dus geen maximale bouwhoogte; deze is afhankelijk van de diepte van het gebouw en de dakhelling. In het voorontwerp bestemmingsplan is wat betreft de totale bouwmogelijkheden (massa) dus sprake van een afname ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan.

### **Bouwhoogte**

- O *Door de bouw wordt het uitzicht van omwonenden verpest, men krijgt een muur achter zich. Niet overal bij de erfgrenzen is een lagere bouwhoogte van 4 m opgenomen.*
- A Er is gepoogd de binnentuin zo veel mogelijk open te houden, met respect voor het zusterhuis (rijksmonument) en een drietal behoudenswaardige bomen. Gevolg hiervan is dat de bebouwing aan de rand van het plangebied geprojecteerd wordt, hetgeen echter ook weer karakteristiek voor Enkhuizen is. Er is getracht zoveel mogelijk een geleidelijke overgang van de nieuwe bebouwing naar de achtererven van de omliggende woningen te realiseren. Wel moeten de bebouwingmogelijkheden echter ruim genoeg zijn om alle gewenste functies te faciliteren. Dit betekent dat niet overal de hierboven bedoelde geleidelijke overgang kan worden gerealiseerd. Anderzijds heeft bouwen in stedelijk gebied nagenoeg altijd invloed op de directe omgeving. Bovendien bestaat in het nu geldende bestemmingsplan 'Boerenhoek' ook al de mogelijkheid om richting de erfgrenzen te bouwen, waarbij de maximale bouwhoogte niet is vastgelegd.
- O *Het commentaar op bouwplannen is vaak gericht op massaliteit en hoogtes, is de wens van de gemeente niet te hoog? Enkhuizen is niet tegen zorg, maar het vermoeden bestaat dat de nadruk de hele tijd op het realiseren van zorg ligt, om de 'achterkant' (bouwplan) te verbloemen.*
- A Er is geen sprake van hoogbouw. De maximale bouwhoogte van de nieuwbouw is 10 meter. Dat betekent dat maximaal drie bouwlagen gerealiseerd kunnen worden, bijvoorbeeld drie verdiepingen met plat dak, of twee lagen plus kap. Dit is dus lager dan bijvoorbeeld de rijksmonumenten en ook lager dan in het thans vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

### **Beeldkwaliteit**

- V *Waarom komt er hoogbouw tegenover het rijksmonument? De Vijzelstraat is al zo smal en zo verdwijnt het uitzicht op het monument.*
- A Ten behoeve van de bebouwing van de parkeerplaats tegenover het voormalig ziekenhuis zijn door de gemeenteraad stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Hierin wordt gekozen voor spiegeling van het rijksmonument aan de overzijde van de

Vijzelstraat. De keuze voor deze spiegeling is in overleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed tot stand gekomen met de gedachte dat deze gebouwen elkaar op deze manier kunnen versterken.

Overigens was het oorspronkelijke ontwerp van De Nijs, wat ook overeenstemde met de genoemde randvoorwaarden, groter dan hetgeen nu in het voorontwerp bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

- V *Wat is de status van het beschermd stadsgezicht? Het lijkt of er heel veel mag.*
- A De bescherming betekent inderdaad niet dat er 'niks mag', maar alle ontwikkelingen in het gebied zullen door de gemeente en de Rijksdienst onder een vergrootglas worden gelegd. Bij het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan is aangesloten bij de karakteristieken van de binnenstad van Enkhuzen, zoals bouwen in de rooilijn en gesloten gevelrijen.  
Eisen ten aanzien van materiaalgebruik en kleurstelling worden in het hoofdstuk 'Beeldkwaliteit' in de toelichting opgenomen en daarna vastgelegd in de welstandsnota, zodat hieraan kan worden getoetst bij de aanvraag van een bouwvergunning.
- O *Niemand vindt het plan en de toekomstige bebouwing mooi, alle belangen worden opzij gezet, hoe kan het dat het toch wordt doorgezet?*
- A De vraag om zorg te realiseren is gesteld door de gemeenteraad. Uiteindelijk zal door de gemeenteraad, als vertegenwoordiging van de Enkhuizer bevolking, bij vaststelling van het bestemmingsplan een finale belangenafweging plaats vinden. Daarnaast hebben belanghebbenden na vanavond en de inspraaktermijn van het voorontwerp nogmaals de mogelijkheid om haar mening in woord en geschrift kenbaar te maken tijdens de formele ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.  
Tenslotte worden toekomstige bouwaanvragen getoetst aan de welstands- en beeldkwaliteitscriteria, welke door de gemeenteraad zijn vastgesteld om vorm te geven aan de discussie over 'mooi of lelijk'.

#### **Openbare ruimte**

- O *De tuin wordt niet zo openbaar als wordt voorgesteld.*
- A De binnentuin zal overdag vrij toegankelijk zijn voor iedereen, dus juist ook voor de overige inwoners van Enkhuzen. Net als in de huidige situatie zal ook in de toekomst de tuin 's avonds worden afgesloten, maar dan voor de veiligheid van de bewoners van het zorgcentrum. Ook voorkomt dit 's avonds overlast voor de overige omwonenden.
- V *Is er gedacht aan de voetgangsmogelijkheden? Bijvoorbeeld het naar achteren verplaatsen van de nieuwbouw, zodat een breder trottoir mogelijk is?*
- A Het plangebied ligt in het rijksbeschermd stadsgezicht. Bouwen in de rooilijn wordt nadrukkelijk als kenmerkend voor de binnenstad van Enkhuzen genoemd. Dit is rijksbeleid dat ook door de gemeente is overgenomen. De nieuwbouw een stukje naar achteren plaatsen is dus niet aan de orde en de bebouwing is in lijn met de bestaande bebouwing gesitueerd. De trottoirs zullen door de beoogde nieuwbouw niet worden

versmald en ook in de rest van de Vijzelstraat (waar ook dicht tegen de weg aan is gebouwd) voorlopig zo blijven.

Na de ontwikkeling van het zorgcentrum zal de profilering van de gehele Vijzelstraat aan bod komen. De weg zal dan als 30 km-zone worden ingericht en er zal worden bezien of er mogelijkheden zijn om de trottoirs over het geheel of op strategische punten te verbreden. Tenslotte zal de ingang van het zorgcentrum aan de tuinzijde komen.

V *Wat gebeurt er met de Judasboom?*

A Als de ontwikkelaar wil ontwikkelen op de plek van de Judasboom zal een oplossing voor deze boom moeten worden gezocht. Op dit moment wordt onderzocht of de boom verplaatst kan worden. Uiteindelijk zal een kapvergunning moeten worden aangevraagd, ook al wordt de boom verplaatst.

#### **Ondersteunende horeca**

O *Ondersteunende horeca levert overlast op voor omwonenden. Men vreest voor feesten en partijen.*

A In het bestemmingsplan wordt geen aparte bestemming 'Horeca' opgenomen, maar een aanduiding 'ondersteunende horeca' in de bestemming 'Maatschappelijk'. Dit geeft aan dat de horeca, in de vorm van een theehuis, ten dienste van de maatschappelijke functie staat, in dit geval het zorgcentrum. Het is in de eerste plaats bedoeld voor bezoekers van het zorgcentrum of de binnentuin. Het wordt dus geen volwaardige, op zich zelf staande horecalocatie, maar omdat er volgens de Drank- en Horecawet geen ondersteunende horeca bij een zorgcentrum mogelijk is, zal er een volwaardige horecavergeving afgegeven worden. In dit geval zal sprake zijn van een 'horeca 1 – categorie', wat betekent dat alleen lichtalcoholhoudende dranken kunnen worden geschonken. Middels het beperken van bijvoorbeeld openingstijden zal regulerend worden opgetreden en zijn feesten en partijen uigesloten.

#### **Parkeren**

V *Wat als de gemeente zich uitdrukkelijk niet aan de parkeernormen houdt, zoals dit is gebeurd bij de nieuwbouw bij de Clarissenplaats?*

A De realisatie van parkeerplaatsen door een ontwikkelaar moet privaatrechtelijk geregeld worden in bijvoorbeeld een realisatieovereenkomst. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het voorontwerp bestemmingsplan is voldoende parkeergelegenheid realiseren. Als de ontwikkelaar niet kan voldoen aan de parkeereisen kan er niet ontwikkeld worden.

Er kunnen 151 parkeerplaatsen gerealiseerd worden binnen het bestemmingsplangebied. De maximale parkeerbehoefte van de functies die binnen het bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden bedraagt 149 parkeerplaatsen. Dit is inclusief vervanging van de 60 op dit moment aanwezige openbare parkeerplaatsen op het huidige parkeerterrein. In de parkeerbehoefte kan dus binnen het bestemmingsplangebied worden voorzien.

Men kan bij De Nijs geen parkeerclaim uit eerdere bouwplannen neerleggen. Hetgeen bij de Clarissenplaats is gebeurd doet hier niet ter zake. Er zal echter worden nagegaan

wat exact bij de Clarissenplaats is gebeurd en indien daar behoefte aan is zal hier op worden teruggekomen.

V *Waar gaan de bewoners van de nieuwe woningen aan het Doelenlaantje parkeren?*

A De parkeerbehoefte van de nieuwe woningen aan het Doelenlaantje is meegenomen in de berekening. De bewoners kunnen uiteraard ook op eigen terrein parkeerplaatsen realiseren. Daarnaast kan worden bezien of bijvoorbeeld in de nieuwe parkeergarage moet worden geparkeerd.

#### **Locatie zorgcentrum**

V *Is het niet mogelijk om de nieuwe locatie aan de Vijzelstraat kleiner te maken en de huidige locatie aan de Doelenstraat te verbeteren en uit te breiden? Of de 46 pg-plaatsen in de bestaande bebouwing te realiseren?*

A Op verzoek van de gemeente is de ontwikkelaar met een plan gekomen dat voldoet aan de eisen van de gemeente. De gemeente kan met het bestemmingsplan bepalen waar ze welke ontwikkelingen wil toelaten. Het is tevens de wens van Wilgaerden om De Vijzeltuin te realiseren. Uiteindelijk zal de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan tot een finale belangenafweging komen waarin ook de zienswijzen van belanghebbenden zullen worden meegewogen.

#### **Wijzigingsbevoegdheid**

V *Kan de bestemming Maatschappelijk gewijzigd worden in Wonen? M.a.w. kan het zo zijn dat straks de zorg niet doorgaat en in plaats daarvan woningen worden ontwikkeld?*

A Nee dit is niet mogelijk. Er is juist alleen een wijzigingsmogelijkheid van de bestemming 'Wonen' naar 'Maatschappelijk' opgenomen. Daarnaast is bij de bestemming 'Gemengd' de eis opgenomen dat minimaal 800 m<sup>2</sup> aanvullende zorg moet worden gerealiseerd. Meer zorg kan dus altijd, minder zorg niet.

#### **Procedure**

V *Wie beantwoordt/behandelt de inspraakreacties? Wat gebeurt er mee? Toe nu toe is er niks gedaan met opmerkingen/bezwaren.*

A Ten eerste wordt een verslag gemaakt van deze avond en alle inspraakreacties. Het college stelt vervolgens de beantwoording van de inspraakreacties op en ligt dit voor aan de gemeenteraad. De gemeenteraad besluit over het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan (al dan niet aangepast op basis van de inspraakreacties), waarbij ze aangeeft of de reacties voldoende zijn beantwoord en verwerkt. Ook stelt de gemeenteraad uiteindelijk het definitieve bestemmingsplan vast. Dat betekent dat de gemeenteraad steeds de verschillende belangen zal moeten afwegen. Daarnaast is er wel degelijk al actie ondernomen naar aanleiding van de opmerkingen. Zo is bijvoorbeeld de massa van de bebouwing op de huidige parkeerplaats naar beneden gebracht, is er een doorsteek naar de binnentuin ten noorden van het monument gemaakt en is de situering van de stadswoningen aan het Doelenlaantje aangepast.

## De Nijs

- O *Het bestemmingsplan lijkt gemaakt te zijn om het plan van De Nijs te realiseren.*
  - O *Kan De Nijs geen contact opnemen met de ontwikkelaar van het oude postkantoor? Dat is wel een geslaagd project dat iedereen mooi vind.*
  - O *Het is zinloos om naar De Nijs te gaan, de ontwikkeling gaat toch wel door.*
- A De gemeente heeft een prijsvraag uitgeschreven en daar is het plan van De Nijs als winnaar uitgekomen. Onder andere het bestemmingsplan en de welstandsnota dienen ertoe om straks de bouwaanvragen te toetsen. Het bestemmingsplan bepaald dus de kaders waarbinnen een bepaalde ontwikkeling wordt toegelaten en wordt inderdaad opgesteld aan de hand van de bestaande bouwplannen. Dit is overigens een gebruikelijke gang van zaken bij nieuwe bouwinitiatieven.
- Er waren tijdens de avond vertegenwoordigers van De Nijs aanwezig. Aangegeven wordt dat na de presentatie mogelijkheid is om met hen in gesprek te gaan. Uiteraard zal De Nijs het plan in grote lijnen willen uitvoeren zoals het er nu ligt, maar praten over nuances kan altijd. Er is door De Nijs een klankbordgroep in het leven geroepen waarin belanghebbenden (omwonenden, Onze Zorg, Oud Enkhuizen, Wilgaerden, De Nijs en de gemeente) onder leiding van de 'Vijzeltuinmanager' over het plan van gedachte kunnen wisselen.

## **AFSLUITING**

De avond is afgesloten door wethouder Boland onder dankzegging aan alle aanwezigen voor hun inbreng. Tenslotte is de gelegenheid geboden om informeel met de vertegenwoordigers van de gemeente, BRO en De Nijs na te praten.