

Zienswijzenbeantwoording
Bestemmingsplan 'De Vijzeltuin'
Gemeente Enkhuizen



Zienswijzenbeantwoording Bestemmingsplan 'De Vijzeltuin'

Gemeente Enkhuizen

Rapportnummer: 211X03662.053990_6

Datum: 25 juni 2010

Contactpersoon gemeente: Dhr. F. Weghaus

Projectteam BRO: Wim de Ruiter, Virginie Wagenaar, Wouter Zweerink

Bron foto kافت: Hollandse Hoogte

BRO Vestiging Amsterdam
1058 AA Amsterdam
Baarsjesweg 224
T +31 (0)20 506 19 99
F +31 (0)20 506 19 90
e-mail: amsterdam@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	3
2. WERKWIJZE	5
2.1 Onderverdeling zienswijzen	5
2.2 Herkomst zienswijzen	6
2.3 Ontvankelijkheid	6
3. INHOUDELIJKE BEHANDELING	7
4. WIJZIGINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	189
4.1 Wijzigingen bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen	189
4.1.1 Planregels	189
4.1.2 Verbeelding	191
4.1.3 Plantoelichting en bijlagen	192
4.2 Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan	194
4.2.1 Planregels	194
4.2.2 Verbeelding	195
4.2.3 Plantoelichting en bijlagen	196
Bijlagen	
Bijlage 1 Zienswijzen 1 t/m 14	
Bijlage 2 'Standaard' zienswijze	
Bijlage 3 Zienswijzen 16 t/m 803	
Bijlage 4 Verslag hoorzitting	
Bijlage 5 Advies Welstandscommissie	
Bijlage 6 Advies Milieudienst 7-10-2009	
Bijlage 7 Advies Milieudienst 18-11-2009	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In dit document wordt verslag gedaan van de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'De Vijzeltuin'. Dit plan heeft, conform de Wet ruimtelijke ordening, met alle daarop betrekking hebbende stukken vanaf 11 maart 2010 voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Enkhuizen, op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende bovenstaande periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad een mondelinge of schriftelijke zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan te geven. De gemeente Enkhuizen heeft tevens de gelegenheid gegeven de indieners van zienswijzen te horen. Deze hoorzitting vond plaats in de Westerkerk, Westerstraat 138 te Enkhuizen, op maandag 17 mei 2010. Het verslag van de hoorzitting is in de bijlagen opgenomen.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de wijze beschreven waarop de binnengekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord. Daarnaast wordt kort ingegaan op de ontvanke-lijkheid van de zienswijzen.

Hoofdstuk 3 betreft de kern van deze rapportage: de inhoudelijke behandeling van de binnengekomen zienswijzen.

De aanpassingen van het bestemmingsplan met bijlagen naar aanleiding van de zienswijzen zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

Naast de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn er ook nog een aantal ambtshalve wijzigingen aan het bestemmingsplan. Deze zijn ook terug te vinden in hoofdstuk 4 van dit verslag.

2. WERKWIJZE

2.1 Onderverdeling zienswijzen

In totaal zijn er 803 afzonderlijke zienswijzen bij de gemeente ingediend. Hiervan bestaan 792 reacties uit een 'standaard zienswijze', opgesteld en verspreid door de Vereniging 'Onze Zorg'.

Deze 792 zienswijzen zijn als volgt uit te splitsen:

- 712 stuks: enkel ondertekent, zonder verdere aanvullingen;
- 77 stuks: aangevuld met enkele zinnen;
- 3 stuks: zijn uitgebreider aangevuld.

Het merendeel van de reacties bestaat dus uit een 'standaard zienswijze', al dan niet aangevuld met een aantal extra punten.

De behandeling van de zienswijzen (in hoofdstuk 3) is op dezelfde manier als bij de inspraakreacties gedaan. Er is een onderverdeling in drie 'categorieën' gemaakt. Allereerst zullen de zienswijzen behandeld worden die inhoudelijk of wat betreft formulering grotendeels afwijken van de 'standaard zienswijze'. De drie uitgebreidere 'standaard zienswijzen' worden hier ook toe geschaard, alsmede de reactie van de provincie Noord-Holland. De reactie van de Milieudienst Westfriesland is tevens bij de zienswijzen opgenomen, hoewel dit in feite een intern advies betreft.

Vervolgens komt de 'standaard zienswijze' aan bod en ten slotte de 'standaard zienswijzen' met aanvullingen.

De zienswijzen zijn (per categorie) gesorteerd op straatnaam en huisnummer, waarbij allereerst de adressen in Enkhuizen worden behandeld en vervolgens die buiten Enkhuizen. De reacties waarbij geen (volledig) adres stond vermeld of te achterhalen was (zie ook paragraaf 2.3) zijn ofwel helemaal achter aan de lijsten opgenomen, dan wel bij de betreffende straat.

In de namenlijsten wordt (voor zover bekend) de volledige naam en adressering opgenomen. De nummering in de lijsten correspondeert vervolgens met de nummering in de beantwoordingstabellen, waarbij de namen van de reclamanten nogmaals zijn vermeld. Tevens is bij de namenlijsten een verwijzing naar de pagina opgenomen, waar de betreffende zienswijze is behandeld.

NB. De namen en adressen van de indieners van de zienswijzereacties worden vanwege privacyredenen niet vermeld in de stukken die op internet worden

gepubliceerd. De nummers verwijzen naar een lijst die bij de analoge ter visie legging op het gemeentehuis is in te zien.

2.2 Herkomst zienswijzen

Exclusief de reacties van de provincie Noord-Holland en de Milieudienst Westfriesland zijn er 43 zienswijzen binnengekomen van buiten de gemeente Enkhuizen. Het overgrote deel van de reacties (758) is dus afkomstig uit Enkhuizen zelf. Deze 758 zienswijzen zijn te herleiden naar 602 verschillende adressen.

2.3 Ontvankelijkheid

Niet alle binnengekomen zienswijzen voldoen aan de wettelijke vereisten. Het komt bij de 'standaard zienswijze' veelvuldig voor dat de adressering niet volledig, of onvoldoende leesbaar is. Desondanks is ervoor gekozen om alle zienswijzen mee te nemen in deze beantwoording. Dit heeft wel tot gevolg gehad dat er in de tenaamstelling en adressering van reclamanten onvolkomenheden kunnen voorkomen.

3. INHOUDELIJKE BEHANDELING

Van de volgende (rechts)personen is een schriftelijke zienswijze ontvangen die inhoudelijk of wat betreft formulering afwijkt van de 'standaard zienswijze':

Naam en adres reclamant	pagina
1. De heer Ing. S.B. Bakker, namens Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, Postbus 3007, 2001 DA Haarlem;	8
2. De heer H. Heuvel, namens Milieudienst Westfriesland, Postbus 2095, 1620 EB Hoorn ¹ ;	8
3. X;	10
4. X;	25
5. X;	32
6. X;	65
7. X;	67
8. X;	69
9. X;	70
10. X;	70
11. X;	77
12. X;	87
13. X;	120
14. X;	132

In het navolgende zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. In een aantal gevallen wordt in deze reacties letterlijk één of meerdere punten van de 'standaard zienswijze' genoemd. In die gevallen wordt dan ook doorverwezen naar de beantwoording van de 'standaard zienswijze' (reactie 15).

Op sommige onderdelen hebben de zienswijzen geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Deze wijzigingen worden genoemd in hoofdstuk 4.

1.	De heer Ing. S.B. Bakker, namens Gedeputeerde Staten van Noord-Holland	Gemeentelijke beantwoording
1.1	Reclamant merkt op dat, gelet op de Wet ruimtelijke ordening, haar beoordeling is beperkt tot de provinciale belangen, zoals vastgelegd in het 'Overgangsdokument geldend streekplanbeleid' en de Provinciale	<i>Voor kennisgeving aangenomen.</i>

¹ De Milieudienst Westfriesland is een gezamenlijke afdeling milieu van de gemeenten Andijk, Enkhuizen, Hoorn, Medemblik en Wervershoof. Het advies van de Milieudienst betreft dus een intern advies, maar de gemeente Enkhuizen heeft ervoor gekozen dit advies gezamenlijk met de zienswijzen te behandelen.

	<p>Ruimtelijke Verordening 2009. In deze reactie zijn de opmerkingen verwerkt van alle sectoren van de provincie die bij het plan betrokken zijn.</p> <p>Reclamant geeft aan dat de tijdens het vooroverleg gemaakte opmerkingen, met betrekking tot het aspect archeologie, op een verantwoorde wijze beantwoord en verwerkt zijn. Zodoende geeft het ontwerpbestemmingsplan uit oogpunt van de provinciale belangen geen aanleiding om zienswijzen kenbaar te maken.</p>	
2.	De heer H. Heuvel, namens Milieudienst Westfriesland	Gemeentelijke beantwoording
2.1	<p>De milieudienst heeft naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan op respectievelijk 7 oktober en 18 november 2009 advies uitgebracht. Er is per onderdeel beoordeeld of de adviezen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.</p>	<p><i>De genoemde adviezen van 7 oktober 2009 (kenmerk MD09.07972) en 18 november 2009 (kenmerk MD09.09654) zijn als bijlage opgenomen bij voorliggende zienswijzenbeantwoording.</i></p> <p><i>Bij de beantwoording van de vooroverlegreacties is abusievelijk alleen het advies van 18 november meegenomen. Het advies van 7 oktober zal waar nodig worden meegenomen bij de aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Bij de beantwoording van de volgende punten wordt hier specifiek per onderdeel op ingegaan.</i></p>
2.2	<p>De Milieudienst geeft aan dat het aanvullende bodemadvies volledig is overgenomen in de beantwoording. Achter het advies om één en ander vast te laten leggen in de vorm van een beschikking staat echter dat er een beschikking is voor het plangebied. Deze is echter bij de milieudienst niet bekend. Eventueel aanvullend bodemonderzoek en/of risicobeoordeling op basis waarvan een dergelijke beschikking zou kunnen worden aangevraagd is evenmin bekend.</p>	<p><i>In de beantwoording van de vooroverlegreacties is inderdaad ten onrechte aangegeven dat er een beschikking voor het plangebied is aangevraagd.</i></p> <p><i>Er zijn feitelijk twee momenten waarop een beschikking voor het plangebied kan worden aangevraagd:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Per direct. De beschikking wordt dan aangevraagd op basis van het uitgevoerde nader bodemonderzoek, zoals deze als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Dit is dan een beschikking op basis van ernst en spoedeisendheid (art. 29 jo 37 Wbb).</i> <i>2. Er wordt gewacht totdat er een gedetailleerdere uitwerking is van de plannen. De</i>

		<p><i>beschikking wordt dan o.b.v. een saneringsplan (art. 28 jo 39 Wbb) aangevraagd. of een melding i.h.k.v. Besluit Uniforme Saneringen.</i></p> <p><i>Strikt genomen moet bij het aantreffen van bodemverontreiniging dit gemeld worden bij het bevoegd gezag. In dit geval zou het aanvragen van een beschikking ernst en spoedeisendheid de beste optie zijn (inclusief een aantekening art. 55 Wbb in het kadaster, welke automatisch volgt bij afgeven van de beschikking). Aangezien echter verwacht wordt dat er niet lang na vaststelling van het bestemmingsplan uitgewerkte plannen voor de planlocatie zullen liggen, wordt er in onderhavig geval voor gekozen nog even te wachten en een beschikking op basis van een saneringsplan (art. 28 jo 39 Wbb) aan te vragen. Deze beschikking dient namelijk in ieder geval aangevraagd te worden en tweemaal in relatief korte tijd voor dezelfde locatie een beschikking aanvragen wordt niet zinvol geacht.</i></p> <p><i>Op basis van het bovenstaande is de paragraaf 'Bodem' in hoofdstuk 6 van de toelichting aangepast. Deze aanpassing heeft geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het plan.</i></p>
2.3	De opmerkingen over geluid in het advies van 7 oktober 2009 zijn niet overgenomen.	<p><i>De paragraaf 'Geluid' in hoofdstuk 6 van de toelichting is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de milieudienst in haar advies van 7 oktober 2009. Deze aanpassing heeft geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het plan.</i></p>
2.4	De opgenomen tekst met betrekking tot luchtkwaliteit is in orde.	Voor kennisgeving aangenomen
2.5	De opmerkingen over externe veiligheid in het advies van 7 oktober 2009 zijn niet overgenomen.	<i>In het advies van 7 oktober 2009 geeft de milieudienst aan dat de paragraaf 'Externe veiligheid' akkoord is. Aangezien de buisleiding voor het transport van aardgas hier ook in is betrokken, hoeft dit volgens de milieudienst niet in de paragraaf 'Kabels en leidingen' te worden opgenomen.</i>

		<p><i>De paragraaf 'Kabels en leidingen' betreft echter niet alleen de aardgasleiding, of andere leidingen die een externe veiligheidsrisico met zich mee kunnen brengen, maar geeft aan dat er ook ten aanzien van de overige mogelijke kabels en leidingen in en om het plangebied geen belemmeringen zijn.</i></p> <p><i>Op basis van het bovenstaande is de paragraaf 'Kabels en leidingen' in hoofdstuk 6 van de toelichting verplaatst zodat deze nu na de paragraaf 'Externe veiligheid' komt. Daardoor wordt duidelijker dat in deze paragraaf de kabels en leidingen bedoeld worden die géén externe veiligheidsrisico met zich meebrengen, maar mogelijke andere belemmeringen kunnen opleveren. Van eventuele belemmeringen is in onderhavig geval echter geen sprake.</i></p>
2.6	De opmerkingen over bedrijven en milieuzonering in het advies van 7 oktober 2009 zijn niet overgenomen.	<p><i>De paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' is toegevoegd aan hoofdstuk 6 van de toelichting, overeenkomstig de opmerkingen van de milieudienst in haar advies van 7 oktober 2009. Tevens is een extra onderzoek uitgevoerd naar milieuzonering. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.</i></p> <p><i>Deze aanpassingen hebben geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het plan.</i></p>
2.7	De opmerkingen over duurzaamheidsaspecten in het advies van 7 oktober 2009 zijn niet overgenomen.	<p><i>De paragraaf 'Duurzaamheidsaspecten' is toegevoegd aan hoofdstuk 6 van de toelichting, overeenkomstig de opmerkingen van de milieudienst in haar advies van 7 oktober 2009.</i></p> <p><i>Deze aanpassing heeft geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het plan.</i></p>
3.		Gemeentelijke beantwoording
3.1	Volgens reclamant is het bouwplan nog steeds te massaal en niet passend in de binnenstad.	<p><i>Het ruimtelijke kader voor bestemmingsplannen wordt gevormd door de Structuurvisie. In Enkhuizen is de Structuurvisie Enkhuizen 2020 de ruimtelijke vertaling van de Stadsvisie Enkhuizen 2030. Waar de Stadsvisie meer een toekomstig wensbeeld voor de gemeente weergeeft, beperkt de Structuurvisie zich tot het ruimtelijke beleid en heeft deze zodoende de opzet van een beleidsplan.</i></p>

		<p><i>Voor veel gebieden en ruimtelijke thema's was al beleid geformuleerd. Het Structuurplan 2004 is hiervan de belangrijkste en de Structuurvisie Enkhuizen 2020 bouwt dan ook in grote lijnen voort op dat beleid.</i></p> <p><i>In het Structuurplan 2004 wordt gesteld dat voor de binnenstad herstructurering en stedelijke vernieuwing voorop staat. Het grondgebruik kan hier geoptimaliseerd worden en zodoende kan een dicht gedifferentieerd, stedelijk milieu gecreëerd worden, met behoud van het monumentale karakter, de besloten sfeer en de profilering en inrichting van de openbare ruimte. De Structuurvisie Enkhuizen 2020 benoemt de karakteristiek van het centrum van Enkhuizen op een zelfde manier: "Het Centrum is relatief dicht bebouwd en kent een besloten sfeer."</i></p> <p><i>Het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' past binnen de genoemde ruimtelijke karakteristiek van het centrum, met relatief dichte bebouwing. De Vijzelstraat wordt in het structuurplan al genoemd als potentiële inbreidingslocatie. In de Structuurvisie is deze ontwikkeling verder geconcretiseerd en op de structuurvisiekaart ingetekend. In de toelichting hierop wordt verwezen naar het toekomstige zorgcentrum. Inbreiding heeft ook in het ruimtelijke beleid van provincie en rijksoverheid over het algemeen de voorkeur boven uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied.</i></p> <p><i>Inbreiding brengt per definitie een toename aan massa met zich mee. Aan inbreiding en dus de toename aan massa wordt in het ruimtelijk beleid echter bewust de voorkeur gegeven boven nieuwe uitbreidingslocaties buiten de stad.</i></p> <p><i>Wat betreft de massaliteit dient tevens gekeken te worden naar de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan momenteel al biedt.</i></p>
--	--	--

		<p><i>Binnen het vigerende bestemmingsplan geldt op de gronden met de bestemming 'bijzondere doeleinden' een maximum bebouwingspercentage van 40%. In artikel 32 lid 2 van de voorschriften van bestemmingsplan 'Boerenhoek' is aangegeven dat op de voor tuincentrum aangewezen gronden gebouwd mag worden ten dienste van de in lid 1 genoemde bestemming. Dit betekent dat er een tuincentrum van circa 285 m² gebouwd kan worden ter plaatse.</i></p> <p><i>Blijkens artikel 23 lid 2 sub a van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan mag per parkeerterrein een maximale oppervlakte van 12 m² aan gebouwtjes opgericht worden.</i></p> <p><i>Tenslotte is aan de oostzijde van de Vijzelstraat in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'gemengde bebouwing – woningen' aanwezig. Een deel van deze bestemming, ter grootte van circa 240 m², ligt binnen het plangebied van bestemmingsplan 'De Vijzeltuin'.</i></p> <p><i>Bovenstaande houdt in dat, naast de 40% bebouwing aan de westzijde van de Vijzelstraat, aan de oostzijde van de Vijzelstraat op basis van het vigerende bestemmingsplan ook nog circa 537 m² bebouwd kan worden binnen het plangebied. Voor het gehele plangebied betekent dit een bebouwingspercentage van circa 36%.</i></p> <p><i>In het ontwerpbestemmingsplan 'De Vijzeltuin' kan ongeveer 60% van het totale plangebied bebouwd worden. Exacte berekeningen geven circa 58% aan, waarbij de Vijzelstraat als onbebouwd is meegenomen.</i></p> <p>Westelijk deel plangebied</p> <p><i>Net als voor het gehele plangebied geldt voor het deel ten westen van de Vijzelstraat dat op basis van bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' ongeveer 60% hiervan bebouwd kan worden. Dit is niet door middel van een bebouwingspercentage vastgelegd, maar volgt uit de verhouding bouwvlakken/onbebouwd gebied.</i></p>
--	--	--

		<p><i>Dit betekent een verruiming van het te bebouwen oppervlak in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan. De massa wordt echter naast de oppervlakte tevens bepaald door de hoogte. De maximale bouwhoogtes zijn in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan aanzienlijk omlaag gebracht.</i></p> <p><i>In het vigerende bestemmingsplan 'Boerenhoek' geldt een minimale goothoogte van 6,5 meter en een maximale goothoogte van 9,5 meter voor het gehele perceel. Daarboven moet een kap gerealiseerd worden met een dakhelling tussen de 20 en 60 graden.</i></p> <p><i>In het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' is voor de nieuwbouw binnen de bestemming 'Maatschappelijk' een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen, voor 'Wonen' 11 meter. Daarnaast wordt richting naburige erven zoveel mogelijk een maximale bouwhoogte van 4 meter gehanteerd. Al met al kan in de nieuwe situatie aanzienlijk lager gebouwd worden dan op grond van het vigerende bestemmingsplan.</i></p> <p><i>Aan de ene kant is dus sprake van een verruiming van het te bebouwen oppervlak, terwijl de bebouwingmogelijkheden ten aanzien van de maximale bouwhoogte aanzienlijk verminderen. Wanneer wordt gekeken naar de mogelijk te realiseren massa (oppervlakte maal hoogte) nemen de totale bouw mogelijkheden dus niet toe.</i></p> <p><i>Vervolgens dient aandacht besteed te worden aan de situering van de bebouwing. In het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' mag slechts aan de randen van het plangebied gebouwd worden. De gemeente kiest in het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' bewust voor het sturen op de situering van de nieuwbouw, in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan, waar over het gehele plangebied bebouwd kan worden. Dit is vooral gedaan om een aantal belangrijke ele-</i></p>
--	--	---

		<p>menten in de binnentuin, zoals het monumentale zusterhuis en een drietal behoudenswaardige bomen, zoveel mogelijk ruimte te geven. Daarnaast sluit deze bebouwingsvorm goed aan op de stedenbouwkundige karakteristiek van de binnenstad van Enkhuzen, waar sprake is van gesloten gevelrijen met een besloten binnenterrein.</p> <p>Voor de toekomstige bewoners en gebruikers van het plangebied ontstaat zo een rustige, beschutte binnentuin.</p> <p>Oostelijk deel plangebied</p> <p>Voor de locatie van de huidige parkeerplaats zijn door de raad stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld. Het bestemmingsplan past binnen deze randvoorwaarden. Uitgangspunt hierbij was dat de bouwmassa van het rijksmonument aan de overkant op het parkeerterrein gespiegeld terug diende te komen. Dit uitgangspunt is mede tot stand gekomen na advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.</p> <p>Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is nog een aanpassing gedaan aan het betreffende bouwvlak waardoor de beoogde nieuwbouw preciezer gespiegeld wordt aan het rijksmonument. De diepte van het bouwvlak is daarmee ook kleiner geworden, vooral aan de zuidzijde.</p> <p>De gemeente concludeert dat de ontwikkelingen op de planlocatie wat betreft massa passen binnen de kaders van het ruimtelijke beleid voor de binnenstad zoals verwoord in de Structuurvisie Enkhuzen 2020 en het vigerende bestemmingsplan.</p> <p>In de Stadsvisie wordt tevens veel waarde gehecht aan het cultuurhistorisch erfgoed. Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan 'De Vijzel-tuin' aansluit bij de karakteristiek van de binnenstad (zie hierboven).</p> <p>Ook op het gebied van de uiteindelijke beeld-</p>
--	--	--

	<p><i>kwiteit en architectuur van de nieuwbouw wordt voldoende rekening gehouden met de directe omgeving van het plangebied en het beschermde karakter van de binnenstad.</i></p> <p><i>In de Welstandsnota Enkhuizen wordt aangegeven dat de architectonische vormgeving van bouwwerken buiten de reikwijdte van bestemmingsplannen valt. Bouwplannen worden wat betreft uiterlijke verschijningsvorm getoetst aan de welstandsnota. In de welstandsnota wordt ook de mogelijkheid genoemd voor de gemeenteraad om tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vast te stellen. Dergelijke nieuwe welstandscriteria worden dan parallel aan de stedenbouwkundige planvoorbereiding opgesteld en vastgesteld.</i></p> <p><i>Voor het plangebied zijn specifieke welstandscriteria opgesteld die als aanvulling op de Welstandsnota Enkhuizen zijn vastgesteld. Deze toetsingscriteria zijn voorafgaand aan de vaststelling tevens aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie constateert dat een uitgebreide set toetsingscriteria is opgesteld, die een goede aanvulling op de geldende welstandscriteria vormen, waardoor sprake is van uitstekende voorwaarden voor een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw in dit deel van het beschermd stadsgezicht. Het advies van de welstandscommissie is als bijlage bij voorliggend rapport gevoegd.</i></p> <p><i>De gemeente concludeert dat de ontwikkelingen op de planlocatie wat betreft massa passen binnen de kaders van het ruimtelijke beleid voor de binnenstad zoals verwoord in de Structuurvisie Enkhuizen 2020 en het vigerende bestemmingsplan. Tevens zijn voldoende voorwaarden geschapen waarmee ook de beeldkwaliteit van de toekomstige ontwikkeling in het beschermd stadsgezicht gewaarborgd wordt.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze</p>
--	---

		zienswijze ongegrond.
3.2	Het plan klopt niet met de uitkomsten van de Stadsvisie en botst wellicht met de welstandseisen.	<p><i>De Stadsvisie geeft een beeld van de mogelijke toekomst van Enkhuizen. Nadat het traject rond de Stadsvisie was afgerond, kwam de vraag aan de orde hoe dit toekomstbeeld gerealiseerd kan worden en waar de nieuwe ontwikkelingen een plaats kunnen krijgen. Het aangewezen instrument daarvoor is de Structuurvisie.</i></p> <p><i>De Structuurvisie Enkhuizen 2020 sluit direct aan op de Stadsvisie en geeft in de vorm van kaarten en beschrijvingen aan waar de verschillende ontwikkelingen in de gemeente gepland zijn en wat de samenhang tussen alle plannen is. Een groot aantal van deze ontwikkelingen komt voort uit de Stadsvisie 2030 maar ook uit bestaand gemeentelijk beleid. De Structuurvisie Enkhuizen 2020 is dus tevens een actualisering van het eerder door de raad vastgestelde Structuurplan 2004.</i></p> <p><i>Uit de beantwoording bij 3.1 blijkt dat de herontwikkeling van het plangebied is opgenomen in de Structuurvisie Enkhuizen 2020.</i></p> <p><i>Naast de ruimtelijke vertaling van de Stadsvisie in de Structuurvisie, spelen ook andere uitkomsten uit de Stadsvisie een rol bij voorliggend bestemmingsplan. Tegelijk met vaststelling van de Stadsvisie Enkhuizen 2030 (2 december 2009) zijn door de gemeenteraad 34 richtinggevende uitspraken vastgesteld als leidraad voor de ontwikkeling van de gemeente richting 2030. Zo wil de gemeente op basis van de Stadsvisie een thuisbasis zijn voor mensen die zichzelf goed weten te redden én mensen die ondersteuning en zorg nodig hebben om zich in de maatschappij te kunnen handhaven. Ook kiest de gemeente voor concentratie en bundeling van voorzieningen. De herontwikkeling van het plangebied tot zorgcentrum voor ouderenzorg, gecombineerd met aanvullende zorgvoorzieningen sluit goed aan bij deze ontwikkelingsrichtingen.</i></p>

		<p><i>In de Stadsvisie wordt tevens veel waarde gehecht aan het cultuurhistorisch erfgoed. De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' aansluit bij de karakteristiek van de binnenstad. Op het gebied van de uiteindelijke beeldkwaliteit en architectuur van de nieuwbouw wordt voldoende rekening gehouden met de directe omgeving van het plangebied en het beschermde karakter van de binnenstad. Zie hiervoor het laatste deel van de beantwoording bij 3.1.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
3.3	<p>Reclamant geeft aan dat hij er zo niet naast zou willen wonen. Reclamant is van mening dat het woongenot van de buren wordt aangetast en dat bij vertrek de woning minder waard is.</p>	<p><i>Bij vaststelling van het bestemmingsplan is door de gemeenteraad (het bevoegde bestuursorgaan) een finale belangenafweging gemaakt. Belangen van omwonenden zijn daarbij meegenomen en afgewogen, waarbij het algemeen belang heeft geprevaleerd.</i></p> <p><i>Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is een inschatting gemaakt van de mogelijke planschade. In het planschaderapport wordt het risico van planschade nihil geacht.</i></p> <p><i>Wanneer omwonenden denken recht te hebben op een planschadevergoeding, dan kan een verzoek voor de vergoeding van deze planschade worden ingediend. Uit de daarbij behorende procedure zal dan moeten blijken of er daadwerkelijk sprake is van planschade en in welke mate deze al dan niet wordt vergoed.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond. Het planschaderapport is aan de bijlagen toegevoegd.</p>
3.4	<p>Volgens reclamant is het bouwplan hopeloos in strijd met de Startnotitie. Er wordt niet voldaan aan de eis van 1^e en 2^e lijns zorg. Dit hoeft ook niet meer nu er een poli aan de Molenweg komt.</p>	<p><i>De door reclamant genoemde Startnotitie is verwerkt in de uiteindelijke Bestuursopdracht van de raad aan het college. In de Bestuursopdracht zijn randvoorwaarden genoemd voor de biedingsprocedure. Eén van deze randvoor-</i></p>

		<p>waarden betref de uitbreiding van de sociaal-medische functies in de binnenstad van Enkhuizen, met een aantal gewenste kernfuncties. Continuïteit en uitbreiding van de zorg is dus altijd een belangrijk punt geweest, maar wel (slechts) één van de negen afwegingscriteria voor de complexe opdrachtverlening.</p> <p>Tijdens de besluitvorming over de gunning heeft altijd de overtuiging bestaan dat het plan nog aanpassingen behoefde vanuit de te voeren procedures en wensen van de toekomstige gebruikers.</p> <p>In een bestemmingsplan kunnen slecht kaders neergelegd worden om bepaalde functies al dan niet toe te staan op de planlocatie (toelatingsplanologie). Marktpartijen maken hun eigen afwegingen waar zij zich willen vestigen en kunnen middels een bestemmingsplan niet aan een bepaalde plek gebonden worden.</p> <p>Gedurende het proces rondom 'De Vijzeltuin' is tevens een plan ontstaan voor realisatie van een zorgcentrum elders in de gemeente (Molenweg). Echter in het bestemmingsplangebied blijft ook nog steeds 1e en 2e lijns gezondheidszorg behouden of wordt extra gerealiseerd. De ontwikkelaar heeft een aantal vertrouwelijke huur- en intentieovereenkomsten voorgelegd waaruit is gebleken dat er ruim 1.100 m² door de zittende huurders wordt ingevuld en ruim 1.400 m² door nieuwe zorgfuncties.</p> <p>Daarnaast is voor de verdere invulling van het plangebied gezocht naar een andere invulling van de zorg, maar nog steeds wel overwegend passend binnen de Startnotitie en bestuurlijke doelstelling, namelijk verbreding en diversiteit van het zorgaanbod in Enkhuizen. Op de planlocatie ligt bovendien momenteel al een zorgbestemming.</p> <p>Gezien de toenemende vergrijzing is de totstandkoming van een zorgcentrum voor ouderen een uitstekende mogelijkheid om het totale</p>
--	--	---

		<p><i>aanbod van gezondheidsvoorzieningen in Enkhuizen te vergroten. Samen met de ontwikkeling aan de Molenweg wordt het zorgaanbod in de gemeente zodoende behouden en versterkt, zoals altijd één van de uitgangspunten is geweest.</i></p> <p><i>Zoals hiervoor al aangegeven was de continuering en uitbreiding van de zorg weliswaar een zeer belangrijke, maar ook slechts één van de negen randvoorwaarden. Dat het plan gedurende het proces nog aangepast zou kunnen worden naar aanleiding van voortschrijdend inzicht en ontwikkelingen op de markt was tevens bekend.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
3.5	<p>Reclamant stelt voor een andere opdracht te schrijven waarin de behoefte aan zorg minder wordt. Mogelijke andere zorg zoals kinderdagverblijf kan wel en dan is die massaliteit ook niet meer nodig.</p>	<p><i>Gezien de toenemende vergrijzing zal de behoefte aan zorg juist alleen maar toenemen de komende decennia. De totstandkoming van een zorgcentrum voor ouderen is dus een uitstekende mogelijkheid om het totale aanbod van gezondheidsvoorzieningen in Enkhuizen te vergroten, zoals ook al in de beantwoording bij 3.4 wordt aangegeven.</i></p> <p><i>Een groot deel van het plangebied is bestemd voor psychogeriatrische woningen, een type zorg gericht op een specifieke doelgroep. Daarnaast is er nog volop ruimte voor aanvullende zorg. Om de ontwikkelaar de ruimte te geven deze resterende ruimte iets flexibeler in te kunnen vullen, neemt de gemeente de suggestie van reclamant om kinderopvang mogelijk te maken over. De gemeente is van mening dat de functies gericht op ouderen en een eventuele kinderopvang elkaar op een goede manier kunnen aanvullen. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat in een bestemmingsplan alleen bepaalde functies al dan niet <u>toegelaten</u> kunnen worden. Welke partijen uiteindelijk de mogelijkheden willen benutten is onderhevig aan vrije</i></p>

		<p>marktwerking.</p> <p><i>De mening dat door het mogelijk maken van een kinderdagverblijf de huidige massaliteit niet meer nodig is wordt niet gedeeld door de gemeente. Wat betreft de opmerking ten aanzien van de massaliteit wordt verder verwezen naar de beantwoording bij 3.1</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p> <p>Wel is de mogelijkheid opgenomen om binnen het plangebied een kinderdagverblijf te realiseren, zoals reclamant aangeeft.</p>
3.6	Reclamant geeft aan dat het nu verkeerd doorgaan op de oorspronkelijke Startnotitie geen vertrouwen wekt.	<p><i>Zoals uit de beantwoording bij 3.4 blijkt wordt nog steeds overwegend gehandeld overeenkomstig de Startnotitie.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
3.7	Reclamant vraagt zich af of de parkeerbehoefte wel wordt gedekt, of aan de eisen voor parkeergarages wordt voldaan en of er nu wel betaald moet worden.	<p><i>Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte in het kader van de ontwikkeling van 'De Vijzeltuin'. Er wordt in dat onderzoek en in het bestemmingsplan zoveel mogelijk aangesloten bij de CROW-kencijfers.</i></p> <p><i>Ondanks dat veel gebruikers van de toekomstige functies op korte afstand van het plangebied wonen, wordt in de berekening voor de zekerheid uitgegaan van de gemiddelde norm in plaats van de minimum norm. Ook bij het berekenen van de benodigde compensatie van de momenteel beschikbare openbare parkeerplaatsen is de veilige kant gekozen.</i></p> <p><i>Tenslotte is voor die bestemmingen waar meerdere functies mogelijk zijn op basis van het bestemmingsplan, gerekend met de zwaarst belastende parkeernorm. Voor het totale plangebied is dus concluderend de totale parkeerbehoefte berekend op basis van een 'worst-case-scenario'. Deze berekening levert een maximale parkeerbehoefte op van 129 parkeerplaatsen. In het plangebied kunnen in ieder geval 145 par-</i></p>

	<p><i>keerplaatsen gerealiseerd worden. Zodoende kan er onafhankelijk van de invulling altijd aan de parkeerbehoefte worden voldaan binnen het plangebied.</i></p> <p><i>Binnen de gemeente Enkhuizen is het gebruikelijk bij de bouwaanvraag te toetsen aan de parkeernormen uit de Bouwverordening. De gemeente is zich er echter van bewust dat voor een aantal mogelijke functies binnen het plangebied geen algemene normen beschikbaar zijn. De berekening van de benodigde parkeerbehoefte door Ecorys heeft nog een aantal andere uitgangspunten waardoor zonder meer toetsen aan de algemene normen niet wenselijk kan zijn.</i></p> <p><i>De gemeente heeft dan ook gezocht naar mogelijkheden om de realisatie van voldoende parkeerplaatsen op een andere manier te garanderen.</i></p> <p><i>In een bestemmingsplan kunnen geen gebodsbepalingen worden opgenomen. Echter, om het aantal parkeerplaatsen te verzekeren kan wel een minimale parkeernorm worden vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. In de algemene gebruiksregels zijn deze parkeernormen per functie vastgelegd. Bij de bouwaanvraag dient getoetst te worden aan het bestemmingsplan en ook daarna kan de gemeente op grond van het bestemmingsplan bepaalde functies weigeren wanneer niet aan de parkeernormen kan worden voldaan. Zoals hiervoor echter al is aangegeven is er voldoende ruimte binnen het bestemmingsplangebied om aan de maximale parkeerbehoefte te kunnen voldoen.</i></p> <p><i>Op dit moment geldt er geen betaald parkerenregime in de binnenstad van Enkhuizen. Het bestemmingsplan is niet het juiste instrumentarium om betaald parkeren in te voeren, uit het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' blijkt dan ook niet dat er betaald parkeren komt in het plan-</i></p>
--	--

		<p><i>gebied, of elders in de gemeente.</i></p> <p><i>De hantering van de CROW-normering en berekening van de parkeerbehoefte voor de beoogde ontwikkeling staan los van het al dan niet tegen betaling gebruik maken van de parkeergarage. Er wordt binnen het bestemmingsplan gebied voldoende ruimte gerealiseerd om in de eigen parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Ook de compensatie voor de huidige openbare parkeerplaatsen is meegenomen in het betreffende onderzoek.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze gedeeltelijk gegrond. Er kan binnen het plangebied in de parkeerbehoefte worden voorzien. In artikel 11, de algemene gebruiksregels zijn parkeernormen opgenomen voor alle functies die mogelijk te realiseren zijn binnen de bestemmingen. Zodoende wordt gegarandeerd dat er in de benodigde parkeerbehoefte wordt voorzien. Tevens is naar aanleiding van deze zienswijze en ambtshalve aanpassingen aan het plan het parkeerbehoefteonderzoek van Ecorys aangepast. Voor de gehanteerde normen wordt aangesloten en verwezen naar dit parkeerbehoefte onderzoek, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.</i></p>
3.8	<p>Reclamant wil graag dat aangetoond wordt dat het financieel echt gaat lukken zoals is bedacht. Reclamant denkt dat eventuele subsidies wel vergeten kunnen worden als de gemeente en de ontwikkelaar er niet uitkomen.</p>	<p><i>Uitgangspunt bij de ontwikkeling van de planlocatie is altijd geweest dat de ontwikkelaar voor vaststelling van het bestemmingsplan duidelijkheid diende te geven over de zorginvulling. Enerzijds omdat de gemeente (privaatrechtelijk) haar eigendom niet gaat verkopen als de zorg niet gerealiseerd kan worden, anderzijds om als toetser (publiekrechtelijk) zo een beeld te krijgen van de economische uitvoerbaarheid.</i></p> <p><i>Dit betekende dus ook dat het bestemmingsplan niet zou worden vastgesteld als de zorg niet was ingevuld.</i></p> <p><i>De gemeente heeft uiteraard bij voorkeur in een zo vroeg mogelijk stadium van het planproces</i></p>

	<p><i>uitsluitel over de economische uitvoerbaarheid. In dit geval is echter gekozen om de vaststelling van het bestemmingsplan als het finale moment te kiezen waarop de ontwikkelaar huurovereenkomsten en/of intentieverklaringen moest kunnen overleggen. Aan deze keuze liggen een aantal factoren ten grondslag. Zo wachten bijvoorbeeld marktpartijen het liefste zo lang mogelijk af met het tekenen van overeenkomsten, totdat exact duidelijk is wat hun geboden kan worden. In een ruimtelijke ordeningstraject is er op een aantal momenten nog de mogelijkheid om het plan aan te passen. Hoe verder in het traject hoe duidelijker en definitiever het plan dus wordt. De huidige kredietcrisis heeft daarbij ook een belangrijke rol gespeeld. Instellingen, organisaties en banken zijn veel terughoudender met het aanvragen en verstrekken van kredieten. Voor potentiële huurders een reden om langer te wachten met het ondertekenen van overeenkomsten.</i></p> <p><i>De gemeente heeft er daarom voor gekozen de ontwikkelaar tot relatief kort voor het moment van vaststelling van het bestemmingsplan de mogelijkheid te geven overeenkomsten met marktpartijen te sluiten. Dit is uiteindelijk succesvol verlopen. De ontwikkelaar heeft een aantal vertrouwelijke huur- en intentieovereenkomsten voorgelegd waaruit is gebleken dat er meer dan 2.000 m² zorg is verzekerd.</i></p> <p><i>Er is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. De zakelijke inhoud van de overeenkomst is gepubliceerd conform artikel 6.24 Wro op 24 februari 2010. Daarnaast is de volledige overeenkomst omstreeks 25 maart 2010 op de gemeentelijke website geplaatst. Tenslotte heeft de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan inzicht gehad in de opbrengsten die gegenereerd worden met de beoogde ontwikkeling en de kosten die hier mee samenhangen. Uit dit overzicht blijkt dat</i></p>
--	--

		<p><i>het plan financieel haalbaar is.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond. Het plan is economisch uitvoerbaar en de gemeenteraad heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan inzicht gehad in de kosten en opbrengsten van het project.. De toelichting is nog wel aangepast op basis van de laatste ontwikkelingen.</p>
3.9	<p>Reclamant vraagt zich af waarom een plan uitgevoerd wordt waar zoveel gemor over is? Reclamant stelt voor het plan aan te passen, een architect aan te nemen die wel verstand heeft van bouwen in een gevoelige binnenstad en de wethouder te vervangen die niet in staat is geweest alle harten te winnen voor dit project.</p>	<p><i>Er heeft een zorgvuldige belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening plaatsgevonden. Hierbij is onder andere gekeken naar de behoefte van de inwoners van Enkhuizen nu en in de toekomst, het vigerende beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, wonen, welzijn en zorg, de mogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan, de cultuurhistorische waarden in en om het plangebied en diverse (milieu)belemmeringen.</i></p> <p><i>Bij de belangenafweging omtrent het bestemmingsplan zijn alleen die aspecten beschouwd die ook daadwerkelijk ruimtelijk relevant zijn. Het bestemmingsplan legt alleen de kaders vast waarbinnen toekomstige ontwikkelingen plaatsvinden. Een uiteindelijke architectonische uitwerking dient conform beeldkwaliteit en de geldende welstandseisen opgesteld te worden..</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
3.10	<p>Reclamant stelt dat de opstandige bevolking onterecht iets wordt toegeschreven. Er wordt te snel in de krant geschreven dat de stekker uit het plan moet. Tegenstanders willen het plan volgens reclamant niet van tafel, maar veranderen. Kleiner, lager, eenvoudiger en een andere zorginvulling kan daar bij helpen.</p>	<p><i>De gemeente stelt het op prijs dat reclamant hetgeen in de krant geschreven wordt kritisch bekijkt.</i></p> <p><i>Voor het plan zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld door de raad. Ten aanzien van de toekomstige bebouwing op de planlocatie is daarnaast gekeken naar de mogelijkheden op de planlocatie op basis van het vigerende bestemmingsplan en het relevante ruimtelijk beleid. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.1 en 3.2.</i></p>

		<p><i>Wat betreft de zorginvulling wordt verwezen naar hetgeen beantwoord bij 3.4 en 3.5.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
3.11	<p>Reclamant geeft aan dat de bevolking wordt voorgehouden dat de gemeente 500.000 euro kosten maakt als de ontwikkelaar de stekker uit het project trekt. Volgens reclamant klopt dit niet, omdat veel van deze kosten bij vervolg van de plannen weer worden gebruikt.</p>	<p><i>De besluitvorming omtrent het bestemmingsplan heeft op basis van ruimtelijke afwegingen plaats gevonden. De kosten waar reclamant op doelt, voor zover hier al sprake van is, zijn niet ruimtelijk relevant in deze context.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
3.12	<p>Reclamant merkt op dat de gemeente geen verlies maakt, als de huidige plannen niet doorgaan, alleen maar iets minder winst. Iemand die bewust niet teveel betaald zal ook gemakkelijker te plooiën zijn om iets moois te bouwen.</p>	<p><i>De gemeente geeft aan dat de discussie rondom de biedingsprocedure en de gunning aan een ontwikkelende partij niet relevant is voor het bestemmingsplan. Aan het bestemmingsplan ligt een ruimtelijke motivering ten grondslag, zowel wat betreft functionele invulling als ruimtelijke uitwerking. Deze aspecten worden in de toelichting van het bestemmingsplan en elders in deze beantwoording (o.a. 3.1, 3.2, 3.4) ruimschoots toegelicht.</i></p> <p><i>Bij de finale belangenafweging bij vaststelling van het bestemmingsplan zijn deze ruimtelijk relevante belangen meegenomen.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
4. Gemeentelijke beantwoording		
4.1	<p>Reclamant noemt allereerst alle punten van de 'standaard zienswijze', hiervoor wordt verwezen naar de punten 15.1 tot en met 15.12.</p>	<p><i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.12</i></p>
4.2	<p>Reclamant verzoekt vervolgens de prachtige bomen in de Vijzeltuin te behouden en zuinig te zijn op het stukje groen dat er nu nog in de binnenstad is.</p>	<p><i>Het plangebied is van oudsher de aangewezen plek waar uitbreiding van de zorgfuncties kan plaatsvinden. De aanwezigheid van het historische en monumentale voormalig Snouck van Loosen ziekenhuis en het vigerende bestemmingsplan onderstrepen dat. Omdat er veel functies op een kleine plek in de binnenstad</i></p>

		<p><i>gerealiseerd moeten worden, zal altijd een afweging gemaakt moeten worden van de belangen. In onderhavig geval kan er niet zonder meer worden gesteld dat het plan ten koste gaat van groen. Er is inderdaad op basis van het bestemmingsplan nieuwe bebouwing mogelijk op de plek waar momenteel nog bomen staan. Ook op basis van het vigerende bestemmingsplan is bebouwing op deze locatie reeds mogelijk. Voor de eventuele kap van bomen is overigens een andere procedure van toepassing dan in het kader van het bestemmingsplan.</i></p> <p><i>Naast kwantiteit (aantal bomen) dient er ook nadrukkelijk naar de kwaliteit van het groen op de planlocatie gekeken te worden.</i></p> <p><i>In het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' is rekening gehouden met de bestaande bomen die door de gemeente als 'behoudenswaardig' zijn aangeduid. Er is bewust voor gekozen om de toekomstige situering van de nieuwbouw vast te leggen door middel van bouwvlakken, om deze behoudenswaardige bomen heen. Drie van de vier bomen zullen zo op de huidige locatie behouden blijven en een belangrijke plaats in de nieuwe binnentuin vervullen. Om het behoud van de bomen te waarborgen, hebben deze bomen een aanduiding op de verbeelding gekregen. Aan de aanduiding is een aanlegvergunning gekoppeld, waardoor er aan diverse werkzaamheden binnen de aanduiding voorwaarden kunnen worden gesteld.</i></p> <p><i>De vierde boom zal worden verplaatst naar het Wilhelminaplantsoen.</i></p> <p><i>Naast de bomen speelt ook de huidige conditie van de rest van het binnenterrein een rol. Momenteel is een groot deel van het terrein verhard en staan er auto's geparkeerd. De beleevingswaarde van het aanwezige groen is daardoor niet bijzonder hoog.</i></p>
--	--	---

		<p><i>Door de ontwikkelingen die het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' voorstaat, zal de belevingswaarde van de monumentale bomen en de rest van de nieuwe binnentuin juist toenemen. De binnentuin zal zo worden vormgegeven dat zowel bewoners van het nieuwe zorgcentrum, als de overige inwoners van Enkhuizen, zich er thuis zullen voelen en tot rust kunnen komen. Hierbij dient voldaan te worden aan de welstandscriteria.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
4.3	<p>Reclamant vindt het heel erg dat er tijdens het broedseizoen lawaaierige linten en nepvogels in de bomen worden geplaatst. Niet alleen bezorgen die linten de omwonenden last, maar het is juist belangrijk dat vogels nu rustig kunnen broeden en niet verjaagd worden.</p>	<p><i>Deze zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' en is dan ook niet meegenomen in de finale belangenafweging.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
4.4	<p>Reclamant vraagt waarom het bestaande pand niet gerenoveerd en aangepast wordt aan het bestemmingsplan. Reclamant is van mening dat dan de tuin, de parkeerplaats en het kringloopwinkeltje kunnen blijven bestaan.</p>	<p><i>In de eerste plaats wordt verwezen naar hetgeen is beantwoord bij 4.2.</i></p> <p><i>Daarnaast geldt dat door de opkomende vergrijzing er een toenemende behoefte aan zorg ontstaat. Met het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' wordt een zorgcentrum op het gebied van ouderenzorg mogelijk gemaakt, met daarbij nog aanvullende zorgvoorzieningen. Dit betekent een duidelijke uitbreiding van het totale zorgaanbod in Enkhuizen.</i></p> <p><i>Een groot deel van het plangebied is bestemd voor psychogeriatrische plaatsen. Er gelden strenge kwaliteitseisen aan de bebouwing voor dit type zorgwoningen. Zowel kwalitatief als kwantitatief kan deze functie niet binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd worden.</i></p> <p><i>Voor de locatie van de huidige parkeerplaatsen zijn door de raad stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld. Het bestemmingsplan past binnen deze randvoorwaarden. De huidige parkeerplaatsen zijn in de totale parkeerbehoefteberekening voor het plangebied meegenomen</i></p>

		<p>en worden in voldoende mate teruggebracht in de nieuwe parkeergarage.</p> <p>Tenslotte verdwijnt de kringloopwinkel niet uit Enkhuizen. Onafhankelijk van de ontwikkelingen binnen de Vijzeltuin heeft deze kringloopwinkel er zelf voor gekozen om te verhuizen naar de Harpstraat 3-5 (voormalige Houtshop), waardoor een aantal activiteiten van stichting de Baanbreker zullen worden gecombineerd op één locatie.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
4.5	<p>Het plan tast volgens reclamant het stadsgezicht aan en past niet in het bestemmingsplan voor 2030, namelijk: 'De historische parel'. Reclamant geeft aan dat wanneer dit massale bouwplan wordt doorgezet, de 'historische parel' ver te zoeken is.</p>	<p>Reclamant verwijst naar de Stadsvisie Enkhuizen 2030. De Stadsvisie geeft een beeld van de mogelijke toekomst van Enkhuizen. Nadat het traject rond de Stadsvisie was afgerond, kwam de vraag aan de orde hoe dit toekomstbeeld gerealiseerd kan worden en waar de nieuwe ontwikkelingen een plaats kunnen krijgen. Het aangewezen instrument daarvoor is de Structuurvisie. De Structuurvisie Enkhuizen 2020 sluit direct aan op de Stadsvisie en geeft in de vorm van kaarten en beschrijvingen aan waar de verschillende ontwikkelingen in de gemeente gepland zijn en wat de samenhang tussen alle plannen is.</p> <p>Een groot aantal ontwikkelingen in de Structuurvisie Enkhuizen 2020 komt voort uit de Stadsvisie 2030 maar ook uit bestaand gemeentelijk beleid. Voor veel gebieden en ruimtelijke thema's was al beleid geformuleerd, het Structuurplan 2004 is hiervan de belangrijkste en de Structuurvisie Enkhuizen 2020 bouwt dan ook in grote lijnen voort op dat beleid.</p> <p>In het Structuurplan 2004 wordt gesteld dat voor de binnenstad herstructurering en stedelijke vernieuwing voorop staat. Het grondgebruik kan hier geoptimaliseerd worden en zodoende kan een dicht gedifferentieerd, stedelijk milieu gecreëerd worden, met behoud van het monu-</p>

	<p><i>mentale karakter, de besloten sfeer en de profilering en inrichting van de openbare ruimte. De Structuurvisie Enkhuizen 2020 benoemt de karakteristiek van het centrum van Enkhuizen op een zelfde manier: "Het Centrum is relatief dicht bebouwd en kent een besloten sfeer."</i></p> <p><i>Het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' past binnen de genoemde ruimtelijke karakteristiek van het centrum, met relatief dichte bebouwing. De Vijzelstraat wordt in het structuurplan al genoemd als potentiële inbreidingslocatie. In de Structuurvisie is deze ontwikkeling verder geconcretiseerd en op de structuurvisiekaart ingetekend. In de toelichting hierop wordt verwezen naar het toekomstige zorgcentrum.</i></p> <p><i>Inbreiding heeft ook in het ruimtelijke beleid van provincie en rijksoverheid over het algemeen de voorkeur boven uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied.</i></p> <p><i>Inbreiding brengt per definitie een toename aan massa met zich mee. Aan inbreiding en dus de toename aan massa wordt in het ruimtelijk beleid echter bewust de voorkeur gegeven boven nieuwe uitbreidingslocaties buiten de stad.</i></p> <p><i>De gemeente concludeert dat de ontwikkelingen op de planlocatie wat betreft massa passen binnen de kaders van het ruimtelijke beleid voor de binnenstad zoals verwoord in de Structuurvisie en het vigerende bestemmingsplan (zie hiervoor ook de beantwoording bij 3.1).</i></p> <p><i>Naast de ruimtelijke vertaling van de Stadsvisie in de Structuurvisie, spelen ook andere uitkomsten uit de Stadsvisie een rol bij voorliggend bestemmingsplan. Tegelijk met vaststelling van de Stadsvisie Enkhuizen 2030 (2 december 2009) zijn door de gemeenteraad 34 richtinggevende uitspraken vastgesteld als leidraad voor de ontwikkeling van de gemeente richting 2030. Zo wil</i></p>
--	---

		<p>de gemeente op basis van de Stadsvisie een thuisbasis zijn voor mensen die zichzelf goed weten te redden én mensen die ondersteuning en zorg nodig hebben om zich in de maatschappij te kunnen handhaven. Ook kiest de gemeente voor concentratie en bundeling van voorzieningen. De herontwikkeling van het plangebied tot zorgcentrum voor ouderenzorg, gecombineerd met aanvullende zorgvoorzieningen sluit goed aan bij deze ontwikkelingsrichtingen.</p> <p>In de Stadsvisie wordt tevens veel waarde gehecht aan het cultuurhistorisch erfgoed. De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' aansluit bij de karakteristiek van de binnenstad.</p> <p>Ook op het gebied van de uiteindelijke beeldkwaliteit en architectuur van de nieuwbouw wordt voldoende rekening gehouden met de directe omgeving van het plangebied en het beschermde karakter van de binnenstad.</p> <p>In de Welstandsnota Enkhuizen wordt aangegeven dat de architectonische vormgeving van bouwwerken buiten de reikwijdte van bestemmingsplannen valt. Bouwplannen worden wat betreft uiterlijke verschijningsvorm getoetst aan de welstandsnota. In de welstandsnota wordt ook de mogelijkheid genoemd voor de gemeenteraad om tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vast te stellen. Dergelijke nieuwe welstandscriteria worden dan parallel aan de stedenbouwkundige planvoorbereiding opgesteld en vastgesteld.</p> <p>Voor het plangebied zijn specifieke welstandscriteria opgesteld die als aanvulling op de Welstandsnota Enkhuizen zijn vastgesteld. Deze toetsingscriteria zijn voorafgaand aan de vaststelling tevens aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie constateert dat een uitgebreide set toetsingscriteria is opgesteld, die een goede aanvulling op de geldende welstandscriteria vormen, waardoor sprake is van uitsteken-</p>
--	--	---

		<p><i>de voorwaarden voor een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw in dit deel van het beschermd stadsgezicht. Het advies van de welstandscommissie is als bijlage bij voorliggend rapport gevoegd.</i></p> <p><i>De gemeente concludeert dat de ontwikkelingen op de planlocatie passen binnen de uitgangspunten van de Stadsvisie. Tevens zijn voldoende voorwaarden geschapen waarmee ook de beeldkwaliteit van de toekomstige ontwikkeling in het beschermd stadsgezicht gewaarborgd wordt.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
4.6	<p>Reclamant merkt op dat toeristen Enkhuizen bezoeken vanwege de historie, de idyllische plekjes en het groen. Volgens reclamant blijft hier straks niks meer van over.</p>	<p><i>Voor de opmerking van reclamant aangaande het groen wordt verwezen naar de beantwoording bij 4.2</i></p> <p><i>De gemeente is het met reclamant eens dat toeristen naar Enkhuizen komen om de genoemde redenen. Er zijn in de binnenstad echter talloze historische, idyllische en/of groene plekjes (bijvoorbeeld het Wilhelminaplantsoen) waarvoor toeristen naar Enkhuizen komen. In feite is de gehele binnenstad interessant voor toeristen. De gemeente ziet geen reden aan te nemen waarom dat na vaststelling van het bestemmingsplan niet meer zo zou zijn. De herontwikkeling op de planlocatie sluit aan bij het geldende ruimtelijk beleid en de cultuurhistorische waarden in de omgeving. Daartoe zijn voor de planlocatie ook aanvullende welstandscriteria vastgesteld door de raad. Zie hiervoor tevens de beantwoording bij 4.5.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
4.7	<p>Reclamant geeft aan dat de SP, die tegen het plan is, niet voor niks de meeste stemmen heeft gekregen bij de laatste verkiezingen. Reclamant verzoekt te luisteren naar de stem</p>	<p><i>Deze zienswijze is niet ruimtelijk relevant voor het bestemmingsplan. Het is niet na te gaan wat de afwegingen voor mensen zijn geweest om wel of niet op een bepaalde partij te stemmen.</i></p>

	van het volk en het plan aan te passen.	<p><i>Het plan is gedurende het gehele traject op verschillende momenten aangepast. Zo heeft de raad strengere stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld en is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties. Ook alle binnengekomen zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien, daar is voorliggend verslag het resultaat van. Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan wederom op verschillende punten aangepast. Alle wijzigingen staan opgesomd in hoofdstuk 4 van dit verslag.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
5.		Gemeentelijke beantwoording
5.1	Reclamant geeft aan dat het bouwplan direct grenst aan het perceel van zijn cliënt.	<i>Er wordt kennis genomen van de ligging van het perceel van cliënt ten opzichte van het bestemmingsplangebied.</i>
5.2	<p>Volgens reclamant blijkt uit de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Boerenhoek', dat op de gronden met de bestemming 'bijzondere doeleinden' een maximum bebouwingspercentage geldt van 40%. Op de gronden met de bestemming 'parkeerterrein' en 'tuincentrum' kan niet worden gebouwd.</p> <p>Naar schatting kan slechts 20% van het plangebied worden bebouwd. In het ontwerpbestemmingsplan 'De Vijzeltuin' kan ongeveer 60% van het plangebied worden bebouwd, waardoor de huidige bebouwingmogelijkheden ruim worden overschreden.</p> <p>De bebouwing in het ontwerpbestemmingsplan kan slechts aan de randen van de binnentuin worden gebouwd. Dit heeft volgens reclamant tot gevolg dat, naast de feitelijke bebouwingstoename, ook de beleving van de toename enorm zal zijn.</p> <p>Reclamant geeft aan dat hetzelfde effect</p>	<p><i>De constatering dat binnen het vigerende bestemmingsplan op de gronden met de bestemming 'bijzondere doeleinden' een maximum bebouwingspercentage geldt van 40% is juist. Echter binnen de bestemmingen 'parkeerterrein' en 'tuincentrum' kan in tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft tevens bebouwing worden opgericht,</i></p> <p><i>In artikel 32 lid 2 van de voorschriften van bestemmingsplan 'Boerenhoek' is aangegeven dat op de voor tuincentrum aangewezen gronden gebouwd mag worden ten dienste van de in lid 1 genoemde bestemming. Dit betekent dat er een tuincentrum van circa 285 m² gebouwd kan worden ter plaatse.</i></p> <p><i>Blijkens artikel 23 lid 2 sub a van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan mag per parkeerterrein een maximale oppervlakte van 12 m² aan gebouwtjes opgericht worden.</i></p> <p><i>Tenslotte is aan de oostzijde van de Vijzelstraat in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'gemengde bebouwing – woningen' aanwezig. Een deel van deze bestemming, ter</i></p>

<p>wordt gerealiseerd als dat 90 tot 100 % van het plangebied wordt volgebouwd.</p>	<p><i>grootte van circa 240 m², ligt binnen het plangebied van bestemmingsplan 'De Vijzeltuin'.</i></p> <p><i>Bovenstaande houdt in dat, naast de 40% bebouwing aan de westzijde van de Vijzelstraat, aan de oostzijde van de Vijzelstraat op basis van het vigerende bestemmingsplan ook nog circa 537 m² bebouwd kan worden binnen het plangebied. Voor het gehele plangebied betekent dit een bebouwingspercentage van circa 36%, beduidend meer dan de door reclamant geschatte 20%.</i></p> <p><i>Het is juist dat in het ontwerpbestemmingsplan 'De Vijzeltuin' ongeveer 60% van het totale plangebied bebouwd kan worden. Exacte berekeningen geven circa 58% aan, waarbij de Vijzelstraat als onbebouwd is meegenomen.</i></p> <p><i>Aangezien reclamant zich in zijn zienswijze hoofdzakelijk richt op het gebied ten westen van de Vijzelstraat, zal de beantwoording vanaf hier ook op dat deel van het plangebied worden gericht.</i></p> <p><i>Net als voor het gehele plangebied geldt voor het deel ten westen van de Vijzelstraat dat op basis van bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' ongeveer 60% hiervan bebouwd kan worden. Dit is niet door middel van een bebouwingspercentage vastgelegd, maar volgt uit de verhouding bouwvlakken/onbebouwd gebied.</i></p> <p><i>Dit betekent inderdaad een verruiming van het te bebouwen oppervlak in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan. De massa wordt echter naast de oppervlakte tevens bepaald door de hoogte. De maximale bouwhoogtes zijn in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan aanzienlijk omlaag gebracht.</i></p> <p><i>In het vigerende bestemmingsplan 'Boerenhoek' geldt een minimale goothoogte van 6,5 meter en een maximale goothoogte van 9,5 meter voor het gehele perceel. Daarboven moet een kap gerealiseerd worden met een dakhelling tussen</i></p>
---	---

		<p>de 20 en 60 graden.</p> <p><i>In het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' is voor de nieuwbouw binnen de bestemming 'Maatschappelijk' een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen. Voor de bestemming 'Wonen' aan het Doelenlaantje is de maximale bouwhoogte omlaag gebracht naar 9 meter. Daarnaast wordt richting naburige erven zoveel mogelijk een maximale bouwhoogte van 4 meter gehanteerd. Al met al kan in de nieuwe situatie aanzienlijk lager gebouwd worden dan op grond van het vigerende bestemmingsplan.</i></p> <p><i>Aan de ene kant is dus sprake van een verruiming van het te bebouwen oppervlak, terwijl de bebouwingsmogelijkheden ten aanzien van de maximale bouwhoogte aanzienlijk verminderen. Wanneer wordt gekeken naar de mogelijk te realiseren massa (oppervlakte maal hoogte) nemen de totale bouwmogelijkheden dus niet toe.</i></p> <p><i>Vervolgens heeft reclamant in zijn zienswijze aandacht voor de situering van de bebouwing. Reclamant stelt dat in het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' slechts aan de randen van het plangebied gebouwd mag worden. De gemeente kiest in het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' bewust voor het sturen op de situering van de nieuwbouw, in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan, waar over het gehele plangebied bebouwd kan worden. Dit is vooral gedaan om een aantal belangrijke elementen in de binnentuin, zoals het monumentale zusterhuis en een drietal behoudenswaardige bomen, zoveel mogelijk ruimte te geven. Daarnaast sluit deze bebouwingsvorm goed aan op de stedenbouwkundige karakteristiek van de binnenstad van Enkhuizen, waar sprake is van gesloten gevelrijen met een besloten binnenterrein.</i></p> <p><i>Voor de toekomstige bewoners en gebruikers van het plangebied ontstaat zo een rustige, beschutte binnentuin.</i></p>
--	--	--

		<p><i>Reclamant geeft aan dat de genoemde situering van de nieuwe bebouwing tot gevolg heeft dat, naast de bebouwingstoename, ook de beleving van deze toename enorm zal zijn. De situatie wordt vergeleken met wanneer 90 tot 100 % van het plangebied wordt volgebouwd. Hier gaat reclamant echter voorbij aan de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan reeds biedt. In het bestemmingsplan 'Boerenhoek' kan overal gebouwd worden op de planlocatie, dus ook aan de randen van het plangebied. Wanneer bij een bebouwingspercentage van 40% volledig aan de randen wordt gebouwd zal de beleving van de bebouwing hetzelfde zijn als reclamant schetst voor de nieuwe situatie. Hierbij is dan de toegestane maximale bouwhoogte in het vigerende bestemmingsplan nog buiten beschouwing gelaten.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
5.3	<p>Door rondom te bouwen wordt het karakter van het terrein onevenredig geschaad. In het vigerend bestemmingsplan blijkt uit de toelichting dat juist gekozen is voor 40% bebouwing om het karakter van de belangrijke stedelijke ruimte te behouden.</p>	<p><i>Niet alleen de bebouwingsdichtheid bepaald het karakter van de stedelijke ruimte. Ook de situering van de bebouwing, alsmede de maatvoering spelen hierbij een belangrijke rol. In de beantwoording bij 5.2 is al ruimschoots aandacht besteed aan deze aspecten.</i></p> <p><i>Tevens moet in ogenschouw worden genomen dat het vigerende bestemmingsplan in 1977 is vastgesteld. Er kan niet zonder meer worden gesteld dat de toenmalige uitgangspunten zoals opgenomen in de plantoelichting nog steeds actueel zijn. Leidraad in het huidige ruimtelijke beleid (van zowel Rijk, provincie als gemeente) is juist dat inbreiding van bestaand stedelijk gebied de voorkeur heeft boven uitbreiding. Een hoger bebouwingspercentage wordt dus tevens gemotiveerd door het vigerende ruimtelijk beleid.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>

5.4	<p>Reclamant geeft aan dat de gemeente bij het beantwoorden van de inspraakreacties voorbij gaat aan het feit dat rekening moet worden gehouden met de monumentale panden en dat het gezien de feitelijke situatie verre van aannemelijk is dat aan de randen van het plangebied wordt gebouwd. Dit is bovendien niet mogelijk aangezien er een verplichting bestaat tot bouwen in de voor-gevelrooilijn. Zodoende is het op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk om nabij de woning van cliënt te bouwen.</p>	<p><i>Juist omdat rekening is gehouden met de aanwezigheid van een tweetal monumentale panden en een drietal monumentale bomen is gekozen om de nieuwe bebouwing te situeren aan de randen van het plangebied. In de beantwoording van de inspraakreacties komt dit ook naar voren, bijvoorbeeld bij de beantwoording van de 'standaard inspraakreactie': "In het nieuwe bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' is (...) bewust gekozen de toekomstige situering van de nieuwbouw vast te leggen door middel van bouwvlakken. Enerzijds is dit gedaan om een aantal belangrijke elementen in de binnentuin, zoals het monumentale zusterhuis en een drietal behoudenswaardige bomen, zoveel mogelijk ruimte te geven." De gemeente deelt de mening van reclamant dan ook niet dat aan dit feit voorbij wordt gegaan in de beantwoording.</i></p> <p><i>Waarom het gezien de feitelijke situatie niet aannemelijk is dat aan de randen van de binnentuin wordt gebouwd is volgens de gemeente niet duidelijk. Het vigerende bestemmingsplan legt geen restricties op aan de situering van de bebouwing binnen de bestemming 'bijzondere doeleinden'. In het artikel dat primair geldt voor de planlocatie (artikel 12) is geen bepaling opgenomen dat uitsluitend gebouwd mag worden in de voorgevelrooilijn.</i></p> <p><i>Wanneer een plan voor deze gronden wordt uitgewerkt, dienen tevens de artikelen 9 en 11 in acht genomen te worden. Voor zover bepaalde zaken nog niet in artikel 12 zijn geregeld, gelden dan secundair de bepalingen uit deze artikelen. In artikel 11 is inderdaad opgenomen (onder d) dat "de bijzondere gebouwen I geheel in de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens moeten worden gebouwd". Voor 'bijzondere gebouwen II' en 'woondoeleinden' wordt deze restrictie echter niet gegeven. Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan dus, in de vorm van woningen of 'bijzondere gebouwen II', gebouwd worden aan de randen van het plan-</i></p>
-----	---	--

		<p>gebied en dus ook nabij de woning van cliënt.</p> <p>Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het overigens ook mogelijk 'bijzondere gebouwen I' nabij de woning van cliënt te bouwen. Er wordt namelijk geen maximale diepte voor de gebouwen gegeven, dus als het gebouw maar in de voorgevelrooilijn is gebouwd kan het vervolgens over het gehele perceel naar achteren worden gebouwd.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
5.5	<p>Volgens reclamant neemt naast de bebouwingsoppervlakte ook de bouwhoogte toe. Aan de zijde van het Spaans Leger is achter de woningen geen bebouwing toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om aan de achterzijde van het Doelenlaantje tot een hoogte van elf meter te bouwen. Van het beperken van de bouwhoogte tot vier meter is volgens reclamant geen sprake.</p>	<p>De gemeente deelt de mening van reclamant niet, dat achter de woningen aan het Spaans Leger niet kan worden gebouwd. Voor de argumentatie hiervan wordt verwezen naar de beantwoording bij 5.4.</p> <p>De vergelijking tussen de bouwhoogtes in het vigerende bestemmingsplan 'Boerenhoek' en het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin', zoals bij de beantwoording van 5.2 is gemaakt, blijft volgens de gemeente dan ook relevant voor deze zienswijze. Wel is o.a. naar aanleiding van deze zienswijze de maximale bouwhoogte voor het bouwvlak aan het Doelenlaantje (bestemming Wonen), teruggebracht van 11 m naar 9 m.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
5.6	<p>Reclamant geeft aan dat door de verruiming van het bebouwingsoppervlak en de hoogte in het ontwerpbestemmingsplan een massaal gebouwencomplex kan worden gerealiseerd. Dit complex zal op een prominente en niet passende wijze gebouwd worden, waardoor een planologische verslechtering wordt gecreëerd die ten nadele is van cliënt.</p>	<p>De gemeente is van mening dat uit de beantwoording bij 5.2 t/m 5.5 voldoende blijkt dat de bebouwingsmassa, de toegestane maximale bouwhoogte en situering van de nieuwe bebouwing op een passende wijze is opgenomen in het bestemmingsplan. De ontwikkeling past binnen het geldende ruimtelijk beleid. Op basis van een vergelijking tussen het vigerende en nieuwe bestemmingsplan kan niet worden geconcludeerd dat een planologische verslechtering optreedt. Dit wordt bevestigd in de uitgevoerde planschade risicoanalyse die ten behoeve</p>

		<p>van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is uitgevoerd. Daarin wordt een inschatting gemaakt van de mogelijke planschade. In het rapport wordt het risico van planschade nihil geacht, omdat er geen planologische verslechtering wordt gecreëerd.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond. Het planschaderapport is aan de bijlagen toegevoegd.</p>
5.7	<p>Uitgezonderd de monumentale panden blijft de bouwhoogte in de omgeving van het plangebied veelal beperkt tot één bouwlaag met kap. Het gebouwencomplex zal door de hoge en massale gebouwen -en de situering ervan- de karakteristieke laagbouw van de omgeving op een onwenselijke manier doorbreken.</p>	<p>Vergeleken met het vigerende bestemmingsplan worden de maximale bouwhoogtes in het plangebied over het algemeen omlaag gebracht. Zie hiervoor de beantwoording bij 5.2.</p> <p>Aan de oostzijde van de Vijzelstraat, op de locatie van het bestaande parkeerterrein, zal de maximale bouwhoogte inderdaad toenemen. Voor de bebouwing op deze locatie zijn door de gemeenteraad stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij was dat de bouwmassa van het rijksmonument aan de overkant op het parkeerterrein gespiegeld terug diende te komen. Dit uitgangspunt is mede tot stand gekomen na overleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.</p> <p>Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is nog een aanpassing gedaan aan het betreffende bouwvlak waardoor de beoogde nieuwbouw preciezer gespiegeld wordt aan het rijksmonument. De diepte van het bouwvlak is daarmee ook kleiner geworden, vooral aan de zuidzijde.</p> <p>In de Welstandsnota Enkhuizen wordt aangegeven dat de architectonische vormgeving van bouwwerken buiten de reikwijdte van bestemmingsplannen valt. Bouwplannen worden wat betreft uiterlijke verschijningsvorm getoetst aan de welstandsnota. In de welstandsnota wordt ook de mogelijkheid genoemd voor de gemeenteraad om tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vast te stellen. Dergelijke nieuwe</p>

		<p>welstandscriteria worden dan parallel aan de stedenbouwkundige planvoorbereiding opgesteld en vastgesteld.</p> <p>Zowel voor de bebouwing aan de westzijde als voor het appartementengebouw aan de oostzijde van de Vijzelstraat zijn afzonderlijke welstandscriteria opgesteld en vastgesteld om te voorkomen dat de nieuwbouw de bestaande bebouwing op een onwenselijke manier doorbreekt. Deze toetsingscriteria zijn voorafgaand aan de vaststelling tevens aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie constateert dat een uitgebreide set toetsingscriteria is opgesteld, die een goede aanvulling op de geldende welstandscriteria vormen, waardoor sprake is van uitstekende voorwaarden voor een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw in dit deel van het beschermd stadsgezicht. Het advies van de welstandscommissie is als bijlage bij voorliggend rapport gevoegd.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
5.8	<p>Reclamant geeft aan dat door de bouw van het complex één van de laatste karakteristieke stadstuinen van Enkhuizen wordt aangeast. Het groen dat bij de omgeving hoort zal voor een groot deel verdwijnen. Zodoende past het ontwerpbestemmingsplan niet in de omgeving. Volgens kan de constatering dat de belevingskwaliteit van het groen zal toenemen, niet worden gerijmd met de kap van 50 bestaande bomen.</p>	<p>Zie de beantwoording bij 4.2</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
5.9	<p>Uit een uitspraak van de ABRS (2 juli 2003, 200203391/1) blijkt dat in de plantoelichting aangegeven dient te worden waarom het complex, ondanks de hoogte en massaliteit in de omgeving zou passen.</p> <p>Reclamant is van mening dat dit in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende wordt gemotiveerd op welke wijze het bouwplan, met name ten</p>	<p>Zie de beantwoording bij 5.2 t/m 5.7</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>

	opzichte van de woningen aan het Doelenlaantje, in de omgeving zou kunnen passen.	
5.10	De overweging van de gemeente dat er lager wordt gebouwd dan de aanwezige monumenten is naar mening van reclamant onvoldoende. Het complex zal afsteken tegen de omliggende laagbouw. In de toelichting van het huidige bestemmingsplan wordt reeds aangegeven dat het voormalige pand van het Snouck van Loosen ziekenhuis veel te groot is voor de omgeving. Architectuur kan niet voorkomen dat het complex boven de omgeving zal uittorenen en kan niets af doen aan de hoogte en massaliteit van het te realiseren bouwplan.	<p><i>Er wordt verwezen naar de beantwoording bij 5.7</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
5.11	Reclamant geeft aan dat uit de Stadsvisie Enkhuizen 2030 blijkt dat de gemeente voor ogen heeft rekening te houden met de karakteristiek van de binnenstad. Er is bepaald dat met betrekking tot behoud van de schaal van de bebouwing uit wordt gegaan van de huidige situatie. In het ontwerpbestemmingsplan wordt afgeweken van de huidige situatie, waarbij ten onrechte geen massastudie is uitgevoerd om te bezien of afwijking van de huidige situatie kan passen binnen het historische beeld.	<p><i>De Stadsvisie geeft een beeld van de mogelijke toekomst van Enkhuizen. Tegelijk met vaststelling van de Stadsvisie (2 december 2009) zijn door de gemeenteraad 34 richtinggevende uitspraken vastgesteld als leidraad voor de ontwikkeling van de gemeente richting 2030. Een aantal van deze richtinggevende uitspraken heeft inderdaad betrekking op het cultureel erfgoed in de gemeente.</i></p> <p><i>Nadat het traject rond de Stadsvisie was afgerond, kwam de vraag aan de orde hoe dit toekomstbeeld gerealiseerd kan worden en waar de nieuwe ontwikkelingen een plaats kunnen krijgen. Het aangewezen instrument daarvoor is de Structuurvisie. De Structuurvisie Enkhuizen 2020 sluit direct aan op de Stadsvisie en geeft in de vorm van kaarten en beschrijvingen aan waar de verschillende ontwikkelingen in de gemeente gepland zijn en wat de samenhang tussen alle plannen is.</i></p> <p><i>Een groot aantal ontwikkelingen in de Structuurvisie komt voort uit de Stadsvisie 2030, maar ook uit bestaand gemeentelijk beleid. Voor veel gebieden en ruimtelijke thema's was al beleid geformuleerd. Het Structuurplan 2004 is hiervan de belangrijkste en de Structuurvisie Enkhuizen</i></p>

		<p><i>2020 bouwt dan ook in grote lijnen voort op dat beleid.</i></p> <p><i>In het Structuurplan 2004 wordt gesteld dat voor de binnenstad herstructurering en stedelijke vernieuwing voorop staat. Het grondgebruik kan hier geoptimaliseerd worden en zodoende kan een dicht gedifferentieerd, stedelijk milieu gecreëerd worden, met behoud van het monumentale karakter, de besloten sfeer en de profilering en inrichting van de openbare ruimte. De Structuurvisie Enkhuizen 2020 benoemt de karakteristiek van het centrum van Enkhuizen op een zelfde manier: "Het Centrum is relatief dicht bebouwd en kent een besloten sfeer."</i></p> <p><i>Het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' past binnen de genoemde ruimtelijke karakteristiek van het centrum, met relatief dichte bebouwing. De Vijzelstraat wordt in het structuurplan al genoemd als potentiële inbreidingslocatie. In de Structuurvisie Enkhuizen 2020 is deze ontwikkeling verder geconcretiseerd en op de structuurvisiekaart ingetekend. In de toelichting hierop wordt verwezen naar de komst van een zorgcentrum op de planlocatie.</i></p> <p><i>Inbreiding heeft ook in het ruimtelijke beleid van provincie en rijksoverheid over het algemeen de voorkeur boven uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied.</i></p> <p><i>Inbreiding brengt per definitie een toename aan massa met zich mee. Aan inbreiding en dus de toename aan massa wordt in het ruimtelijk beleid echter bewust de voorkeur gegeven boven nieuwe uitbreidingslocaties buiten de stad.</i></p> <p><i>De gemeente concludeert dat de ontwikkelingen op de planlocatie wat betreft massa passen binnen de kaders van het ruimtelijke beleid voor de binnenstad zoals verwoord in de Structuurvisie.</i></p>
--	--	---

		<p><i>Over de door reclamant aangehaalde massastudie staat het volgende in de Structuurvisie Enkhuizen 2020: "Met betrekking tot het behoud van de schaal van de bebouwing zal in het op te stellen bestemmingsplan voor de binnenstad uitgegaan worden van de huidige situatie, met ontheffingsmogelijkheid wanneer met behulp van een massastudie is aangetoond, dat afwijking kan passen in het historisch beeld. Het historisch beeld wordt niet bevroren, maar moet getoetst worden aan architectonische kwaliteit, schaal en relatie met de omgeving, het beschermd stadsgezicht."</i></p> <p><i>De gemeente is dus voornemens om in het op te stellen bestemmingsplan voor de binnenstad een massastudie verplicht te stellen, wanneer afgeveken wordt van het historisch beeld. De gemeente is op dit moment echter nog niet begonnen met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de binnenstad. Op basis van het thans geldende beleid kan een massastudie dus nog niet verplicht gesteld worden.</i></p> <p><i>De gemeente is van mening dat in de beantwoording bij 5.2 t/m 5.10, almede in het bovenstaande, voldoende wordt aangetoond dat het bestemmingsplan op basis van o.a. het vigerende ruimtelijk beleid en in vergelijking met de mogelijkheid van het vigerende bestemmingsplan, passend is op de locatie.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
5.12	<p>Reclamant merkt op dat bij de beantwoording van de inspraakreacties wordt aangegeven dat bebouwing in de rooilijn wordt vastgelegd. In het huidige bestemmingsplan moet vanwege het karakter van de stedelijke ruimte ook in de voorgevelrooilijn worden gebouwd, waarbij de bebouwing dus niet over het gehele perceel gesitueerd kan worden. Het karakteristieke element van het</p>	<p><i>De gemeente is van mening dat in het huidige bestemmingsplan 'Boerenhoek' de verplichting om uitsluitend te bouwen in de voorgevelrooilijn niet voor alle bebouwing geldt. Zie hiervoor de beantwoording bij 5.4.</i></p> <p><i>De gemeente is echter ook van mening dat het wel of niet aanwezig zijn van deze verplichting in het vigerende bestemmingsplan niet bijzonder relevant is voor de beantwoording van deze</i></p>

<p>terrein dient ingevolge de Stadsvisie behouden te worden, waarbij de gemeente haar eigen Stadsvisie dient te respecteren. Het ontwerpbestemmingsplan geeft hier echter geen blijk van.</p>	<p>zienswijze.</p> <p><i>Reclamant stelt dat het bouwen in de voorgevelrooilijn karakteristiek is voor het plangebied en omgeving. Dit punt wordt in het bestemmingsplan 'De Vijzelstraat' ook onderkend door de gemeente. Niet voor niets is gekozen om door middel van bouwvlakken de situering van de toekomstige nieuwbouw vast te leggen, waarbij alle bouwvlakken in de voorgevelrooilijn zijn getekend. In de bouwregels wordt vervolgens verplicht niet meer dan 0,5 m uit de voorgevelrooilijn te bouwen. De gemeente respecteert met het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' dus haar eigen Stadsvisie.</i></p> <p><i>De gemeente vermoedt tevens nog dat reclamant onterecht aanneemt dat een verplichting tot bouwen in de voorgevelrooilijn betekent dat op het achterterrein niet gebouwd kan worden. Deze aanneme is om twee redenen onjuist.</i></p> <p><i>In de eerste plaats geeft een verplichting tot bouwen in de voorgevelrooilijn alleen iets aan over de plaats van de <u>voorgevel</u> van een gebouw. Wanneer er verder geen aanvullende eisen worden gesteld aan bijvoorbeeld de diepte van het gebouw, of de afstandsmaten tot de overige perceelsgrenzen, betekent dit dat er theoretisch over de gehele diepte van het perceel kan worden gebouwd.</i></p> <p><i>Bovenstaande situatie is feitelijk de situatie die op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt voor 'bijzondere gebouwen I', waarbij enkel het maximale bebouwingspercentage van 40% nog in acht genomen moet worden.</i></p> <p><i>Voor de tweede reden waarom de verplichting tot bouwen in de voorgevelrooilijn ook samen kan gaan met bebouwing op het achterterrein dient meer naar het doel van een dergelijke verplichting gekeken te worden. Reclamant benaderd de verplichting <u>vanuit het binnenterrein</u>, als middel om dit terrein 'open te houden'.</i></p>
---	--

		<p><i>Uit het bovenstaande voorbeeld blijkt al dat de verplichting tot bouwen in de voorgevelrooilijn dit doel niet weet te bewerkstelligen. Het bouwen in de voorgevelrooilijn is dan ook een middel om een bepaalde stedenbouwkundige situatie en beeldkwaliteit te realiseren <u>ten opzichte van de openbare ruimte</u> (straat, plein). In het geval van het verplicht bouwen in de voorgevelrooilijn betekent dit dus dat waarde wordt gehecht aan een (bij voorkeur) gesloten straatwand zonder al te grote verspringingen in de gevel tussen de afzonderlijke woningen. Dit aspect is dan ook het karakteristieke element waar in de Stadsvisie naar wordt verwezen en in het bestemmingsplan dus bij wordt aangesloten.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
5.13	<p>Aangezien er sprake is van een beschermd stadsgezicht geeft reclamant aan dat de gemeente erg zorgvuldig dient te kijken naar de gevolgen van het bouwplan voor de omgeving (zie uitspraak ABRS 22 december 1993, BR 1994, 664). Uit de plantoelichting blijkt volgens reclamant niet dat het complex in de omgeving past.</p>	<p><i>De gemeente is van mening dat wat betreft de uiteindelijke beeldkwaliteit en architectuur van de nieuwbouw voldoende rekening wordt gehouden met de directe omgeving van het plangebied en het beschermde karakter van de binnenstad.</i></p> <p><i>In de Welstandsnota Enkhuizen wordt aangegeven dat de architectonische vormgeving van bouwwerken buiten de reikwijdte van bestemmingsplannen valt. Bouwplannen worden wat betreft uiterlijke verschijningsvorm getoetst aan de welstandsnota. In de welstandsnota wordt ook de mogelijkheid genoemd voor de gemeenteraad om tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vast te stellen. Dergelijke nieuwe welstandscriteria worden dan parallel aan de stedenbouwkundige planvoorbereiding opgesteld en vastgesteld.</i></p> <p><i>Voor het plangebied zijn specifieke welstandscriteria opgesteld die als aanvulling op de Welstandsnota Enkhuizen zijn vastgesteld. Deze toetsingscriteria zijn voorafgaand aan de vaststelling tevens aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie constateert dat een uitge-</i></p>

		<p><i>breide set toetsingscriteria is opgesteld, die een goede aanvulling op de geldende welstandscriteria vormen, waardoor sprake is van uitstekende voorwaarden voor een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw in dit deel van het beschermd stadsgezicht. Het advies van de welstandscmissie is als bijlage bij voorliggend rapport gevoegd.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
5.14	<p>Reclamant is van mening dat de gemeente een onderzoek had moeten doen naar alternatieve locaties voor het complex. Volgens cliënt zijn er voldoende andere locaties binnen de gemeente Enkhuizen waar het complex gerealiseerd kan worden.</p>	<p><i>Het plangebied is van oudsher de uitgelezen plek in de binnenstad van Enkhuizen waar volgens de gemeente uitbreiding van de zorgfuncties kan plaatsvinden. De aanwezigheid van het historische en monumentale voormalig Snouck van Loosen ziekenhuis en de bestemming 'bijzondere doeleinden' die de planlocatie voor het grootste deel heeft in het vigerende bestemmingsplan onderstrepen dit. Het is dus niet zo dat de gemeente een locatie heeft gezocht voor de beoogde ontwikkeling, maar een passende ontwikkeling heeft gezocht voor de betreffende locatie.</i></p> <p><i>Daarnaast zijn er ook nog andere ruimtelijke afwegingen waarom de planlocatie zo geschikt is voor uitbreiding van de zorg. Het betreft onder andere voor een groot deel zorg- en woonfuncties gericht op ouderen. Dit is erg belangrijk voor Enkhuizen gezien de toenemende vergrijzing van de bevolking. Ouderen zijn over het algemeen minder mobiel. Het is daarom belangrijk dat de ontwikkeling in de binnenstad plaatsvindt, dicht bij de overige voorzieningen.</i></p> <p><i>Ouderen vinden het over het algemeen ook prettig om ook op latere leeftijd te kunnen wonen in een vertrouwde omgeving. De planlocatie biedt, gezien de ligging in de oude binnenstad van Enkhuizen, deze vertrouwde omgeving. Met de gekozen stedenbouwkundige opzet van de nieuwbouw rondom een gezamenlijke bin-</i></p>

		<p><i>nentuin wordt bovendien een aantrekkelijke buitenruimte gerealiseerd, die toch redelijk afgeschermd van de openbare ruimte is. Gezien de doelgroep van het zorgcentrum -ouderen met een psychogeriatrische aandoening- is de combinatie van bovenstaande punten een groot voordeel. Ze krijgen de voordelen van de binnenstad (nabijheid voorzieningen, bekende omgeving), zonder de nadelen van een binnenstad (drukke, verkeer).</i></p> <p><i>Omdat er veel functies op een kleine plek in de binnenstad gerealiseerd moeten worden, zal altijd een afweging gemaakt moeten worden van de belangen.</i></p> <p><i>Tenslotte blijkt ook uit het vigerende ruimtelijke beleid van de gemeente, de Structuurvisie Enkhuizen 2020, dat de huidige planlocatie de meest geschikte optie is voor de ontwikkeling. Op de structuurvisiekaart is de locatie aangegeven en uit de bijbehorende tekst blijkt dat het project een uitwerking en detaillering van het gewenste ruimtelijk beleid is.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
5.15	<p>Volgens reclamant is er sprake van een niet noodzakelijke verplaatsing van de zorg van Woonzorggroep Wilgaerden van de huidige locatie naar het plangebied. Uit de besluitvorming blijkt niet waarom het complex nu juist op deze locatie gerealiseerd zou moeten worden.</p> <p>Volgens reclamant gaat het er om of er een bepaalde behoefte binnen de gemeente is en of deze behoefte op een andere locatie kan worden verwezenlijkt, zonder dat daar zwaarwegende bezwaren als bij deze locatie tegen bestaan. Door de alternatieven niet te onderzoeken is niet alleen niet voldaan aan een goede ruimtelijke onderbouwing, maar is het plan tevens niet zorgvuldig tot stand</p>	<p><i>Allereerst wordt verwezen naar de beantwoording bij 5.14 waarin wordt gemotiveerd dat deze ontwikkeling op de planlocatie passend is.</i></p> <p><i>Dat er behoefte is aan een uitbreiding van de zorg in het algemeen en specifiek voor ouderen blijkt uit diverse beleidstukken en studies op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Door de toenemende vergrijzing komt steeds meer vraag naar een combinatie van zorgvoorzieningen en woningen voor ouderen. Dit is ook zo verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan wordt dan ook op deze actuele vraag ingespeeld.</i></p> <p><i>Daarnaast blijkt de behoefte aan de functies die</i></p>

	gekomen.	<p><i>mogelijk worden gemaakt middels het bestemmingsplan, aan de overeenkomsten die de ontwikkelaar inmiddels heeft gesloten met marktpartijen.</i></p> <p><i>Een groot deel van het plangebied zal in gebruik worden genomen door Woongroep Wilgaerden, zoals reclamant al aangeeft. De huidige woonruimten van Wilgaerden (37 eenheden) aan de Doelenstraat voldoen niet meer aan de huidige (kwaliteits)eisen. Ze zijn te klein en verouderd. Op de huidige locatie is het niet mogelijk om wel de gewenste kwaliteit te realiseren. Met de ontwikkeling van 46 psychogeriatrische plaatsen op de planlocatie wordt aan de huidige en toekomstige vraag voldaan.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
5.16	<p>Reclamant geeft aan dat het doel om de zorg in Enkhuizen uit te breiden niet wordt bereikt. Een aantal zorgpartijen die in het complex waren voorzien hebben aangegeven naar het complex aan de Molenweg te willen. Ook voor andere partijen is het nog niet zeker of zij op de planlocatie willen blijven. Zo vindt er slechts verplaatsing van de zorg (Wilgaerden) plaats. Dit in tegenstelling tot de uitbreiding die conform verschillende beleidsnota's wel het doel was van de bestemmingswijziging. Nu niet aan het doel en beleid voldaan kan worden, bestaat er geen zwaarwegend belang bij de uitvoering van het project en de wijziging van het bestemmingsplan.</p>	<p><i>Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.4 en 5.15.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
5.17	<p>Cliënt heeft het vermoeden dat slechts medewerking wordt verleend aan het plan wegens een eventuele claim van de ontwikkelaar. De gemeente zal echter uitsluitend moeten toetsen aan ruimtelijke relevante belangen, waardoor een eventuele claim geen reden voor medewerking aan het bestemmingsplan mag vormen.</p>	<p><i>De gemeente deelt de mening van reclamant dat de besluitvorming omtrent het bestemmingsplan op basis van ruimtelijke afwegingen dient te geschieden. Een eventuele claim van de ontwikkelaar heeft dan ook geen onderdeel uitgemaakt van de finale belangenafweging bij vaststelling van het bestemmingsplan.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze</i></p>

		zienswijze ongegrond.
5.18	Reclamant geeft aan dat door de massaliteit van het complex cliënt en andere omwonenden worden geconfronteerd met diverse nadelige gevolgen. Ze zullen vermindering van het uitzicht en aantasting van hun privacy ondervinden.	<p><i>Het bestuursorgaan dat voornemens is een besluit te nemen dient alle belangen af te wegen die bij het besluit betrokken zijn. Hierbij geldt dat de nadelige gevolgen niet onevenredig mogen zijn voor belanghebbenden.</i></p> <p><i>Wat betreft de omvang van de toekomstige bebouwing verwijzen wordt verwezen naar de beantwoording bij 5.2 t/m 5.13. De gemeente is van mening dat de bebouwingsmogelijkheden voor cliënt en andere omwonenden niet tot een onevenredige benadeling leidt.</i></p> <p><i>Om tot een zorgvuldige afweging te kunnen komen heeft het bestuursorgaan tevens een onderzoeksplicht. Aan deze onderzoeksplicht is gedurende de bestemmingsplanprocedure voldaan, aangezien er voor alle relevante (milieu)aspecten onderzoeken zijn uitgevoerd. Op basis van deze onderzoeken kan niet geconcludeerd worden dat omwonenden onevenredig benadeeld worden door het bestemmingsplan. De onderzoeken zijn als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.</i></p> <p><i>Bij vaststelling van het bestemmingsplan is door de gemeenteraad (het bevoegde bestuursorgaan) een finale belangenafweging gemaakt. Daarbij prevaleert het algemeen belang.</i></p> <p><i>Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is een inschatting gemaakt van de mogelijke planschade. In het rapport wordt het risico van planschade nihil geacht.</i></p> <p><i>Wanneer omwonenden denken recht te hebben op een planschadevergoeding, kan een verzoek voor de vergoeding van deze planschade worden ingediend. Uit de daarbij behorende procedure zal dan moeten blijken of er daadwerkelijk sprake is van planschade en in welke mate deze al dan niet wordt vergoed.</i></p>

		Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond. Het planschaderapport is aan de bijlagen toegevoegd.
5.19	Daarnaast zal het woongenot afnemen en wordt gevreesd voor verminderde zon- en/of lichtinval. Er is een onderzoek gedaan naar de schaduwwerking, echter dit onderzoek gaat volgens reclamant uit van onjuiste uitgangspunten. Er wordt vanuit gegaan dat op grond van het huidige bestemmingsplan langs de randen van de tuinen kan worden gebouwd. Volgens reclamant is dit echter niet toegestaan. Hierdoor wordt cliënt nadelig geraakt door de schaduwvorming, hetgeen door de gemeente niet wordt onderkend. Dit terwijl dit wel uit het schaduwonderzoek blijkt.	<p><i>Uit de beantwoording bij 5.4 blijkt dat reclamant er ten onrechte van uitgaat dat niet langs de randen van de tuin gebouwd kan worden op basis van het vigerende bestemmingsplan.</i></p> <p><i>De uitgangspunten voor de uitgevoerde bezoningsstudie blijven dan ook gehandhaafd.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
5.20	Op grond van artikel 3.4 ANWB is de Gemeente verplicht een evenredige belangenafweging te maken. De gevolgen van het bouwplan mogen niet onevenredig zijn voor omwonenden. Uit de plantoelichting blijkt niet dat de gemeente onderzoek heeft gedaan naar de nadelige gevolgen voor omwonenden. Bijvoorbeeld op welke wijze ze worden geraakt door geluidbelasting. Het akoestisch onderzoek dat verricht is ziet namelijk niet op de geluidsbelasting ten opzichte van bestaande woningen, maar toetst slechts de gevolgen voor het nog te bouwen complex. Bovendien wordt uitgegaan van een 30 km-weg, hiervan is nog geen sprake. Tevens zal de geluidbelasting ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking van het complex en de parkeergarage vergroten. Dit aspect moet worden meegenomen in de belangenafweging, anders is er tevens sprake van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel zoals weergegeven in artikel 3.2 ANWB.	<p><i>Het college heeft op 27 mei 2010 een verkeersbesluit genomen waarmee voor de gehele binnenstad een 30 kmluur regime van kracht is geworden. Daardoor is er geen wettelijke verplichting om de akoestische gevolgen te onderzoeken.</i></p> <p><i>Desondanks is toch zo'n onderzoek uitgevoerd en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd, zodat bij de uiteindelijke uitvoering waar nodig rekening gehouden kan worden met de geluidbelasting ter plaatse. In het onderzoek wordt aangegeven welke maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting op binnenniveau te beperken.</i></p> <p><i>Uit het akoestisch onderzoek blijkt tevens dat het goed mogelijk is de parkeergarage zodanig uit te voeren, dat voldaan wordt aan de geluidvoorschriften uit het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer' (BARIM). Er wordt aangegeven welke maatregelen getroffen dienen te worden in de uitvoeringsfase. Dit kan en hoeft dus pas getoetst te worden bij de bouwaanvraag. Voor het bestemmingsplan geldt dat er voldoende rekening is gehouden met de geluidsbelasting van het wegverkeer en de parkeergarage en de afstanden tot gevoelige</i></p>

		<p><i>functies (zowel bestaand als nieuw).</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
5.21	<p>Reclamant merkt op dat in de Startnotitie 2005/Bestuursopdracht staat weergegeven dat 1e en 2e lijnszorg in het complex zou worden ondergebracht. Geheel in strijd met de uitgangspunten wordt volgens reclamant de zorg niet uitgebreid en wordt het niet ingevuld met de voorziene 1^e en 2^e lijnszorg. Zoals het er nu naar uitziet wordt bijvoorbeeld kinderopvang in het complex ondergebracht. Daarnaast is de invulling van 1000 m² aan 1^e en 2^e lijnszorg nog niet rond, zodat niet voldaan wordt aan de Startnotitie. Zowel deelnemers aan de aanbestedingsprocedure als inwoners van Enkhuizen mochten erop vertrouwen dat de gemeente zich aan de eigen uitgangspunten zou houden. Door dit niet te doen wordt gehandeld in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.</p>	<p><i>Zie allereerst de beantwoording bij 3.4 en 5.15.</i></p> <p><i>Daarnaast is het uitgangspunt altijd geweest dat de ontwikkelaar voor vaststelling van het bestemmingsplan duidelijkheid diende te geven over de zorginvulling. Enerzijds omdat de gemeente (privaatrechtelijk) haar eigendom niet gaat verkopen als de zorg niet gerealiseerd kan worden, anderzijds om als toetser (publiekrechtelijk) zo een beeld te krijgen van de economische uitvoerbaarheid. Dit betekende dus ook dat het bestemmingsplan niet zou worden vastgesteld als de zorg niet was ingevuld.</i></p> <p><i>In onderhavig geval is gekozen om de vaststelling van het bestemmingsplan als het finale moment te kiezen waarop de ontwikkelaar huurovereenkomsten en/of intentieverklaringen moest kunnen overleggen. Aan deze keuze liggen een aantal factoren ten grondslag. Zo wachten bijvoorbeeld marktpartijen het liefste zo lang mogelijk af met het tekenen van overeenkomsten, totdat exact duidelijk is wat hun geboden kan worden. In een ruimtelijke ordeningstraject is er op een aantal momenten nog de mogelijkheid om het plan aan te passen. Hoe verder in het traject hoe duidelijker en definitiever het plan dus wordt.</i></p> <p><i>De huidige kredietcrisis heeft daarbij ook een belangrijke rol gespeeld. Instellingen, organisaties en banken zijn veel terughoudender met het aanvragen en verstrekken van kredieten. Voor potentiële huurders een reden om langer te wachten met het ondertekenen van overeenkomsten.</i></p> <p><i>De gemeente heeft er daarom voor gekozen de ontwikkelaar tot relatief kort voor het moment van vaststelling van het bestemmingsplan de</i></p>

		<p><i>mogelijkheid te geven overeenkomsten met marktpartijen te sluiten. Dit is uiteindelijk succesvol verlopen. De ontwikkelaar heeft een aantal vertrouwelijke huur- en intentieovereenkomsten voorgelegd waaruit is gebleken dat er meer dan 2.000 m² zorg is verzekerd.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
5.22	<p>Reclamant geeft aan dat in het kader van belangenafweging tevens de economische uitvoerbaarheid van belang is. Volgens cliënt is deze onvoldoende aangetoond. Een toereikende financieel-economische haalbaarheidstoets wordt niet in het plan aangetroffen.</p> <p>Uit artikel 3.1.6. Wro dient te worden afgeleid dat de financieel-economische uitvoerbaarheid een belangrijk toetsingscriterium is. Uit de jurisprudentie van de ABRS (12 maart 2003, Gst 7186/95) blijkt dat, zelfs als aan de verwezenlijking van het bestemmingsplan voor de gemeente zelf geen kosten zijn verbonden, dit haar niet ontslaat van de verplichting om een onderzoek in te stellen naar de uitvoerbaarheid van dat plan. De financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan dient vooraf voldoende vast te staan.</p>	<p><i>De gemeenteraad heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan inzicht gehad in de opbrengsten die gegenereerd worden met de beoogde ontwikkeling en de kosten die hier mee samenhangen. Uit dit overzicht blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond. Het plan is economisch uitvoerbaar en de gemeenteraad heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan inzicht gehad in de kosten en opbrengsten van het project.. De toelichting is nog wel aangepast op basis van de laatste ontwikkelingen.</i></p>
5.23	<p>Reclamant is van mening dat de uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende gewaarborgd is. De ontwikkelaar dient een overeenkomst te bereiken met de zorgpartijen over de concrete invulling voor de 1000 m² aanvullende zorg. Dit is voor zover bekend nog niet gebeurd. Zo is het niet duidelijk op welke wijze het complex wordt gerealiseerd dan wel rendabel wordt geëxploiteerd. Dit terwijl als randvoorwaarde in de gunningsprocedure is gesteld dat de marktpartij een deugdelijk inzicht dient te geven in een bedrijfseconomische verantwoorde exploitatie op middellange termijn alsmede ten aanzien van de</p>	<p><i>Verwezen wordt naar de beantwoording bij 5.21 en 5.22.</i></p> <p><i>De ontwikkelaar heeft een aantal vertrouwelijke huur- en intentieovereenkomsten voorgelegd waaruit is gebleken dat er meer dan 2.000 m² zorg is verzekerd. Daarnaast heeft de gemeente met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het verhaal van kosten, alsmede de vergoeding van planschade en eventuele saneringskosten zijn geregeld.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond. Het plan is economisch</i></p>

	<p>continuïteit van de rechtspersoon. Volgens reclamant heeft de gemeente geen onderzoek verricht naar de financiële positie van de ontwikkelaar.</p> <p>Tevens is onduidelijk hoe de vergoeding van planschade en de kosten voor sanering van de vervuilde gronden door de ontwikkelaar worden voldaan. In dit verband wordt gewezen op uitspraken van de ABRS van 27 januari 2007 (JOM 2007/469) en 13 april 2005 (200407291/1).</p>	<p><i>uitvoerbaar en de gemeenteraad heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan inzicht gehad in de kosten en opbrengsten van het project. De toelichting is nog wel aangepast op basis van de laatste ontwikkelingen. Tevens is een planschaderapport aan de bijlagen toegevoegd.</i></p>
5.24	<p>Volgens reclamant brengt het rechtsonzekerheid met zich mee dat er nog altijd geen concreet bouwplan aan de wijziging van het bestemmingsplan ten grondslag wordt gelegd. Rechtzoekende weten niet tegen welk plan zij hun bezwaren kunnen richten en er kan niet getoetst worden of het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.</p>	<p><i>Het bestemmingsplan geeft de maximale ruimtelijke kaders aan waarbinnen ontwikkelingen worden toegelaten. Hier hoeft geen concreet bouwplan aan ten grondslag te liggen. In de toekomst worden bouwaanvragen getoetst aan het bestemmingsplan en andere relevante regelgeving. Dit kan een bouwplan zijn voor het gehele plangebied tegelijk, maar ook gefaseerd voor bepaalde onderdelen.</i></p> <p><i>Op basis van het bestemmingsplan kan wel een beeld verkregen worden wat er <u>maximaal</u> mogelijk is. Voor bijvoorbeeld de uitgevoerde milieuonderzoeken in het kader van het bestemmingsplan is dat op deze manier gedaan. De maximale invulling heeft in dit geval dan vaak betrekking op de maximale <u>bebouwingsmogelijkheden</u>. Door de bebouwingsmogelijkheden met de welstandscriteria te vergelijken, is al met al een beeld te maken hoe de toekomstige invulling er uit zal komen te zien. Voor het plangebied zijn door de raad specifieke welstandscriteria vastgesteld als aanvulling op de welstandsnota. Zie hiervoor de beantwoording bij 5.13.</i></p> <p><i>De toekomstige functionele invulling van een bestemmingsplan is altijd lastiger in te schatten. Gezien de vrije marktwerking is het lastig om hierop te sturen. Dit geldt overigens nog steeds wanneer er wel een concreet bouwplan ligt.</i></p> <p><i>Wat betreft de functionele invulling kan vooraf</i></p>

		<p><i>alleen zekerheid gegeven worden over de bestemmingen en functies die <u>niet</u> mogelijk zijn binnen het plangebied.</i></p> <p><i>Voor de berekening van de maximale parkeerbehoefte is in het kader van de bestemmingsplanprocedure wel gebruik gemaakt van een mogelijke functionele invulling, namelijk een maximale functionele invulling met de functies met de hoogste parkeernorm per 100 m².</i></p> <p><i>De financiële uitvoerbaarheid hoeft niet per definitie aangetoond te worden aan de hand van een concreet bouwplan, maar dient wel op een andere wijze inzichtelijk gemaakt te worden. De gemeenteraad heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan inzicht gehad in de opbrengsten die gegenereerd worden met de beoogde ontwikkeling en de kosten die hier mee samenhangen. Uit dit overzicht blijkt dat het plan financieel haalbaar is.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
5.25	<p>De gemeente heeft een aanvraag gedaan voor een bijdrage uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing ten behoeve van de ontwikkeling van de Vijzeltuin. De gemeente heeft niet aannemelijk dan wel inzichtelijk gemaakt dat het plan zonder deze overheidssteun kan worden uitgevoerd. Nu het verlenen van de subsidie nog onzeker is, dient de gemeente aannemelijk te maken dat de ontwikkelaar in zal staan voor de nog ontbrekende subsidie.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording bij 5.22</p> <p><i>Uit het overzicht van kosten en opbrengsten blijkt dat de ontwikkelaar het plan kan uitvoeren zonder eventuele subsidie(s).</i></p> <p><i>Een ISV-3 bijdrage is aangevraagd door de gemeente. Wanneer deze bijdrage wordt toegezegd, zal dit geld gebruikt worden voor werkzaamheden aan de openbare ruimte van de Vijzelstraat of directe omgeving. De Vijzelstraat zelf blijft eigendom van de gemeente. Werkzaamheden aan de openbare ruimte ter plaatse met eventuele ISV-bijdrage staan dus los van de economische uitvoerbaarheid van het project</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
5.26	<p>Het is volgens reclamant onduidelijk of het bouwplan zonder gemeentelijk steun kan</p>	<p><i>Wanneer de gemeente een eigendom verkoopt tegen een lagere prijs dan de marktprijs, kan er</i></p>

	<p>worden uitgevoerd en of er sprake is van eventuele staatssteun. Ingevolge de uitspraak van de ABR van 6 mei 2004, BR 2006/339 dient de gemeente hier duidelijkheid over te verschaffen. Zo lang dit niet gebeurt, is de economische uitvoerbaarheid niet aangetoond.</p>	<p><i>sprake zijn van staatssteun. Om te beoordelen of tegen een lagere prijs dan de marktprijs is verkocht, geldt de Europese mededeling inzake verkoop gronden aan/van de overheid: het eigendom moet openbaar worden aangeboden aan de markt en de ontvangen biedingen bepalen de marktprijs. Tijdens de bieding en de gunning is op deze adequate wijze gehandeld. Het eigendom is verkocht tegen een marktconforme prijs. Het eigendom is openbaar aangeboden aan de markt, waarbij de ontvangen biedingen de marktprijs hebben bepaald.</i></p> <p><i>Als er één op een wordt verkocht dient er vooraf ook een taxatierapport te zijn opgesteld waaraan de koopsom getoetst kan/moet worden. Voor de zekerheid heeft de gemeente dit laatste ook gedaan. De daadwerkelijke biedprijs lag hoger dan de waarde die het taxatierapport aangaf.</i></p> <p><i>Geconcludeerd kan worden dat van ongeoorloofde staatssteun geen sprake is.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
5.27	<p>Cliënt is van mening dat het plan maatschappelijk niet uitvoerbaar is. Voor het plan bestaat geen draagvlak onder de inwoners van gemeente Enkhuizen. Dit blijkt uit het feit dat er 756 afzonderlijke zienswijzen zijn ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Tevens bestaat er in de plaatselijke politiek onenigheid over de ontwikkeling van het plan.</p>	<p><i>Er heeft een zorgvuldige belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening plaatsgevonden. Hierbij is onder andere gekeken naar de behoefte van de inwoners van Enkhuizen. Aangezien de bevolking aan het vergrijzen is, zal er in de toekomst steeds meer behoefte zijn aan zorgvoorzieningen. Zie hiervoor ook de beantwoording bij 3.4 en 5.15. De totstandkoming van een zorgcentrum voor ouderenzorg is dus een uitstekende mogelijkheid om het totale aanbod van gezondheidsvoorzieningen in Enkhuizen te vergroten.</i></p> <p><i>Bij de afweging is tevens gekeken naar de plek van de ontwikkeling. De gemeente wil vanwege historische redenen juist op de planlocatie de zorgfunctie behouden en verbeteren. Dit sluit</i></p>

	<p>aan bij de veelgehoorde wens uit de bevolking om de erfenis van de familie Snouck van Loosen mee te nemen in de besluitvorming. Ondanks dat de gemeente op geen enkele wijze contractueel gebonden is om de zorgfunctie te behouden op deze locatie, kiest zij hier met het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' toch nadrukkelijk voor.</p> <p>Daarnaast blijkt ook uit het relevante ruimtelijke beleid dat een zorgcentrum op de planlocatie wenselijk is. Zie hiervoor o.a. de beantwoording bij 5.11.</p> <p>Voorts wordt door reclamant aangegeven dat er een grote weerstand bestaat vanuit de gemeenschap tegen de ontwikkeling. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad een aanzienlijk aantal (ongeveer 800) zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn allemaal in behandeling genomen en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Deze circa 800 individuele belangen hebben dus ook onderdeel uitgemaakt van de uiteindelijke finale belangenafweging bij vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Naast het aantal zienswijzen hebben de aard en inhoud van de ingediende zienswijzen uiteraard daarbij ook een belangrijke rol gespeeld. In dat kader is het goed te vermelden dat het merendeel van de ingediende zienswijzen uit een 'standaard zienswijze' bestond, slechts van naam, adres en handtekening voorzien door de indiener. Er zijn maar 12 reacties (die van de provincie niet meegerekend) die op meerdere punten afwijken van de 'standaard zienswijze'.</p> <p>Daarnaast richt de inhoud van een deel van de zienswijzen zich ook tegen zaken die niet relevant zijn voor deze bestemmingsplanprocedure. Deze belangen zijn dan ook door de gemeenteraad (als volksvertegenwoordiging van de bevolking) niet meegenomen bij de uiteindelijke belangenafweging.</p>
--	--

		<p><i>Tenslotte is eventuele onenigheid in de plaatselijke politiek geen ruimtelijk relevante afweging in het kader van het bestemmingsplan.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
5.28	<p>Daarnaast geldt volgens reclamant dat er geen behoefte bestaat aan zorg, zoals voorzien in het plan. De gemeente heeft gezocht naar een invulling van de locatie, in plaats van dat zij zich heeft laten leiden door een concrete behoefte. De Gemeente heeft echter wel een onderzoeksplicht naar de behoefte aan de te bestemmen functies. Nu deze behoefte niet is aangetoond, kan het plan niet maatschappelijk uitvoerbaar worden geacht.</p>	<p><i>Er heeft een zorgvuldige belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening plaatsgevonden. Hierbij is onder andere gekeken naar de behoefte van de inwoners van Enkhuizen nu en in de toekomst, het vigerende beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, wonen, welzijn en zorg en de mogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan,</i></p> <p><i>Gezien de toenemende vergrijzing zal de behoefte aan zorg alleen maar toenemen de komende decennia. De totstandkoming van een zorgcentrum voor ouderen is dus een uitstekende mogelijkheid om het totale aanbod van gezondheidsvoorzieningen in Enkhuizen te vergroten.</i></p> <p><i>Het plangebied is van oudsher de aangewezen plek waar uitbreiding van de zorgfuncties kan plaatsvinden. De aanwezigheid van het historische, het legaat van Snouck van Loosen, het monumentale voormalig Snouck van Loosen ziekenhuis en het vigerende bestemmingsplan onderstrepen dat.</i></p> <p><i>Verder wordt nog verwezen naar de beantwoording bij 5.14 en 5.15.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
5.29	<p>Voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is van belang of voldaan wordt aan de eisen van de Flora- en faunawet. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Reclamant geeft aan dat er derhalve vooralsnog niet is aangetoond dat het plan aan</p>	<p><i>In 2009 is een zogenoemde quick scan ecologie uitgevoerd; in dat onderzoek is geconcludeerd dat er nadere inventarisaties naar vleermuizen, gierzwaluw en huismus nodig zijn. Het onderzoek naar deze soorten is nodig omdat er een kans bestaat dat in een van de gebouwen een nest van een gierzwaluw of een huismus aanwe-</i></p>

<p>de eisen van de Flora- en faunawet voldoet.</p>	<p><i>zig is en omdat er een kans bestaat dat in een van de gebouwen of een van de bomen vleermuizen zitten. Deze soorten zijn strikt beschermd via de Flora- en faunawet (Ffw).</i></p> <p><i>Voor de inventarisatie van vleermuizen wordt het protocol van de Gegevensautoriteit Natuur gevolgd. Dat betekent dat er in het voorjaar (mei – half juli) minimaal drie rondes nodig zijn waar gezocht wordt naar de beschermde soorten. Tussen de rondes moet minstens drie weken ruimte zitten. Er zijn verschillende rondes noodzakelijk omdat vleermuizen regelmatig verhuizen en een verblijfplaats ook beschermd is als deze tijdelijk niet gebruikt wordt.</i></p> <p><i>In relatie tot het genoemde afdoend onderzoek is in de nazomer van 2009 al onderzoek gedaan naar de paarterritoria van vleermuizen. Deze zijn ook het hele jaar beschermd en zijn alleen in de nazomer bezet. Tijdens de inventarisatie in 2009 zijn geen paarterritoria aangetroffen.</i></p> <p><i>Het onderzoek naar de huismus en de gierzwaluw moet eveneens in het voorjaar worden uitgevoerd. Beide vogels zijn van belang omdat deze ieder jaar op dezelfde plek broeden. Deze plekken zijn ook beschermd als de vogels tijdelijk afwezig zijn.</i></p> <p><i>Reclamant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan nog niet afdoende is aangetoond dat het plan aan de eisen van de Ffw voldoet. De gemeente vindt het zeer belangrijk dat het aanvullende onderzoek op een zorgvuldige manier plaatsvindt en respecteert dan ook het geldende protocol van de gegevensautoriteit Natuur. Dit heeft als consequentie dat er ten tijde van publicatie van het ontwerpbestemmingsplan geen definitief rapport gereed kon zijn.</i></p> <p><i>Inmiddels is een aanvullend en afdoend onderzoek naar de genoemde soorten uitgevoerd. Dit</i></p>
--	--

		<p><i>onderzoek is aan de bijlagen van het bestemmingsplan toegevoegd en de betreffende paragraaf 'Natuur' in hoofdstuk 6 van de toelichting is hierop aangepast.</i></p> <p><i>In het voorjaar van 2010 is geïnventariseerd of er vaste verblijfplaatsen van vleermuizen, gierzwaluw of huismus aanwezig zijn. Gebleken is dat er geen vleermuizen aanwezig zijn. Ook de huismus is niet aangetroffen binnen of vlakbij het plangebied. Voor beide soorten zijn daarom geen aanvullende maatregelen verplicht om schade te voorkomen of te herstellen.</i></p> <p><i>In een woning aan de Vijzelstraat (naast het parkeerterrein) en in de noordelijke zijbeuk van het ziekenhuis is een nest van de gierzwaluw aangetroffen. De nieuwbouw komt op ruim vijf meter van de woning waarin gierzwaluwen zitten. De vogels kunnen dus ook na gereedkoming van de nieuwbouw hun nest bereiken. Van belang is dat er tijdens de broedtijd (half mei tot half juli) geen verstoring wordt veroorzaakt. Dat betekent vooral dat er geen hoge stellages mogen staan nabij de woning en dat er geen bouwlichten gebruikt mogen worden.</i></p> <p><i>De tweede gierzwaluw zit in het deel van het ziekenhuis dat wordt gesloopt. Hiervoor zijn enkele maatregelen noodzakelijk. De belangrijkste is dat er niet wordt gesloopt in de broedperiode. Voor de broedtijd aanvangt moeten - bij voorkeur op een definitieve plek - enkele alternatieve nestlocaties worden aangeboden. Dat kan vrij eenvoudig door speciale nestkasten op te hangen. In het rapport wordt hierop in detail ingegaan.</i></p> <p><i>Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan geen belemmeringen oplevert voor de aanwezige natuurwaarden. Ten aanzien van de gierzwaluw dient bij de uitvoering compensatie plaats te vinden. Dit is eenvoudig te realiseren.</i></p>
--	--	--

		<p><i>ren door bijvoorbeeld nestkasten op te hangen.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond. De plantoelichting en bijlagen zijn wel aangepast naar aanleiding van het aanvullende onderzoek.</i></p>
5.30	<p>Reclamant merkt op dat volgens de plantoelichting en de voorschriften een parkeergarage gebouwd <u>kan</u> worden. Het grootste deel van de parkeerplaatsen wordt door de aanleg van een parkeergarage gerealiseerd. Volgens reclamant is het echter nog onzeker of de parkeergarage daadwerkelijk wordt aangelegd, met name gezien de onzekerheid over de financiële omstandigheden van de ontwikkelaar.</p> <p>Indien een bouwplan wordt ingediend conform het bestemmingsplan, zonder garage, is het college verplicht de bouwvergunning te verlenen. Alsdan zal niet aan de parkeernormen worden voldaan.</p>	<p><i>Binnen de gemeente Enkhuizen is het gebruikelijk bij de bouw aanvraag te toetsen aan de parkeernormen uit de Bouwverordening. Op die manier is een ontwikkelaar dus verplicht voldoende parkeerplaatsen te realiseren.</i></p> <p><i>De gemeente is zich er echter van bewust dat voor een aantal mogelijke functies binnen het plangebied geen algemene normen beschikbaar zijn. De berekening van de benodigde parkeerbehoefte door Ecorys heeft nog een aantal andere uitgangspunten waardoor zonder meer toetsen aan de algemene normen niet wenselijk kan zijn.</i></p> <p><i>De gemeente heeft dan ook gezocht naar mogelijkheden om de realisatie van voldoende parkeerplaatsen op een andere manier te garanderen.</i></p> <p><i>In een bestemmingsplan kunnen geen gebodsbepalingen worden opgenomen. Echter, om het aantal parkeerplaatsen te verzekeren kan wel een minimale parkeernorm worden vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. In de algemene gebruiksregels zijn deze parkeernormen per functie vastgelegd. Bij de bouw aanvraag dient getoetst te worden aan het bestemmingsplan en ook daarna kan de gemeente op grond van het bestemmingsplan bepaalde functies weigeren wanneer niet aan de parkeernormen kan worden voldaan. Zoals hiervoor echter al is aangegeven is er voldoende ruimte binnen het bestemmingsplangebied om aan de maximale parkeerbehoefte te kunnen voldoen.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze gedeeltelijk gegrond. Een bouwvergunning zal niet kunnen worden verleend als</i></p>

		<p><i>niet in de parkeerbehoefte wordt voorzien. Echter om te garanderen dat met de juiste normen wordt gerekend zijn in de planregels parkeernormen opgenomen voor alle mogelijk te realiseren functies binnen de bestemmingen. Zodoende wordt gegarandeerd dat er altijd in de benodigde parkeerbehoefte wordt voorzien. Voor de gehanteerde normen wordt aangesloten bij het parkeerbehoefte onderzoek van Ecorys, dat als bijlage bij bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' is gevoegd.</i></p>
5.31	<p>Cliënt neemt het standpunt in dat in het bestemmingsplan verkeersnormen dienen te worden opgenomen. Hiermee wordt de garantie gecreëerd dat een bouwaanvraag moet worden getoetst aan de parkeernormen. De realisatie van parkeerplaatsen privaatrechtelijk vastleggen biedt onvoldoende waarborg in onderhavige procedure.</p>	<p><i>Zie de beantwoording bij 5.30.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze gedeeltelijk gegrond. Een bouwvergunning zal niet kunnen worden verleend als niet in de parkeerbehoefte wordt voorzien. Echter om te garanderen dat met de juiste normen wordt gerekend zijn in de planregels parkeernormen opgenomen voor alle mogelijk te realiseren functies binnen de bestemmingen. Zodoende wordt gegarandeerd dat er altijd in de benodigde parkeerbehoefte wordt voorzien. Voor de gehanteerde normen wordt aangesloten bij het parkeerbehoefte onderzoek van Ecorys, dat als bijlage bij bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' is gevoegd.</i></p>
5.32	<p>In de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt bij een parkeergarage uitgegaan van een afstand van 30 meter van de perceelsgrens van de garage tot de gevel van omliggende woningen. Deze afstand wordt in het bestemmingsplan niet in acht genomen.</p>	<p><i>Voor de relatie tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening wordt vaak de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) gebruikt. In het voorwoord van deze publicatie wordt aangegeven dat de brochure slechts een handreiking is en het ruimtelijk beleid vrijheid biedt voor maatwerk op lokaal niveau. Desondanks is het wel gebruikelijk om bij ruimtelijke ontwikkelingen de richtafstanden die in de handreiking worden genoemd (tussen milieubelastende bedrijven of activiteiten en gevoelige functies) in ieder geval in ogenschouw te nemen.</i></p> <p><i>De gemeente heeft daarom een onderzoek laten uitvoeren naar het aspect 'milieuzonering'. Uit</i></p>

		<p><i>het onderzoek blijkt dat de geplande activiteiten kunnen worden gerealiseerd, wanneer ten behoeve van de parkeergarage, de clusterwoningen en de kinderopvang bij de uitwerking van de plannen maatregelen worden genomen om de geluidhinder naar de omgeving te beperken.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze gedeeltelijk gegrond. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de mileuzonering, voor het bestemmingsplan levert dit aspect echter geen belemmeringen op, wanneer bij de uitwerking maatregelen worden getroffen.</i></p>
5.33	<p>In de Stadsvisie wordt bepaald dat de schaal van de binnenstad zich niet leent voor het creëren van gebouwde parkeervoorzieningen in de binnenstad en dat parkeergelegenheid buiten de stad gerealiseerd dient te worden. Reclamant is van mening dat dit onderdeel van de Stadsvisie onterecht niet in acht wordt genomen.</p>	<p><i>De passage uit de Stadsvisie waar reclamant naar verwijst heeft vooral betrekking op het toerisme. De verwachte toename aan toeristen kan in de toekomst een (te) grote vraag naar parkeerplaatsen in de stad opleveren. Daarom wordt geopperd deze parkeervraag op te lossen in gebouwde parkeervoorzieningen. Deze monofunctionele 'parkeerhuizen' passen niet in de binnenstad. De in de Stadsvisie bedoelde parkeerhuizen zijn van een andere orde dan de parkeergarage die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Een gebouwde parkeervoorziening is niet hetzelfde als een (grotendeels) ondergrondse parkeergarage.</i></p> <p><i>Bovendien gaat reclamant voorbij aan het uitgangspunt dat het plan in z'n eigen parkeerbehoefte moet voorzien, naast de uitbreiding van de zorgfuncties. Door de combinatie van functies op het beperkte grondgebied kan het niet anders dan dat de parkeervraag wordt opgelost in een parkeergarage.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
5.34	<p>Wanneer de parkeergarage gerealiseerd zou worden is er maximaal plaats voor 100 parkeerplaatsen. In het overige plangebied wordt voorzien in 33 parkeerplaatsen. Re-</p>	<p><i>Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte in het kader van de ontwikkeling van 'De Vijzeltuin'. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de CROW-kencijfers.</i></p>

	<p>clamant geeft aan dat hiermee wordt voldaan aan de door ECORYS berekende parkeerbehoefte van 132 parkeerplaatsen. Bij deze berekening is uitgegaan van de bestaande functies binnen het plangebied, de te ontwikkelen woningen en de aanvullende zorg. Echter, aangezien de feitelijke invulling van het plan nog onbekend is, gaat cliënt er van uit dat is gerekend met onjuiste parkeernormen. Er dient van de meest zware functies te worden uitgegaan.</p> <p>Voor de psychogeriatrische woningen is naar mening van reclamant een te lage norm toegepast. Minimaal de norm voor een aanleunwoning zou moeten worden toegepast. De onjuiste norm kan tevens worden afgeleid uit het feit dat eerst volgens het onderzoek 151 parkeerplaatsen nodig waren en dit nu ineens niet langer het geval is.</p>	<p><i>Ondanks dat veel gebruikers van de toekomstige functies op korte afstand van het plangebied wonen, wordt in de berekening voor de zekerheid uitgegaan van de gemiddelde norm in plaats van de minimum norm. Ook bij het berekenen van de benodigde compensatie van de momenteel beschikbare openbare parkeerplaatsen is de veilige kant gekozen.</i></p> <p><i>Op basis van ervaringsgevens is bepaald dat bij 46 psychogeriatrische woningen maximaal 12 medewerkers tegelijk aanwezig zijn (4 personeelsleden met ondersteunend/behandelende taken + 8 verzorgenden). Indien zij allen met de auto komen dan betekent dit iets minder dan 0,3 parkeerplaatsen per woning. De bewoners hebben zelf geen auto en bezoek zal grotendeels in de avonden / weekenden komen, wanneer er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de garage. Er zijn dan namelijk weinig of geen werknemers en bezoekers van de andere functies binnen het plangebied.</i></p> <p><i>Tenslotte is voor die bestemmingen waar meerdere functies mogelijk zijn op basis van het bestemmingsplan, gerekend met de zwaarst belastende parkeernorm. Voor het totale plangebied is dus concluderend de totale parkeerbehoefte berekend op basis van een 'worst-case-scenario'. Deze berekening levert een maximale parkeerbehoefte op van 129 parkeerplaatsen. In het plangebied kunnen in ieder geval 145 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Zodoende is er, onafhankelijk van de invulling, altijd voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte te voorzien.</i></p> <p><i>De conclusie van reclamant dat onjuiste normen zijn gehanteerd omdat eerst werd uitgegaan van een hogere parkeerbehoefte is te kort door de bocht. Reclamant houdt hier geen rekening met de veranderingen aan zowel het bestemmingsplan als de methode van onderzoek. In de loop van het bestemmingsplanproces is bijvoor-</i></p>
--	---	---

		<p><i>beeld een aanduiding 'psychogeriatrische woningen' opgenomen, zodat andere functies in een groot deel van de planlocatie niet meer mogelijk waren. Aangezien deze functie een betrekkelijk lage norm heeft, is de totale parkeerbehoefte omlaag gegaan, niet omdat de normen onjuist waren.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p> <p><i>Wel is naar aanleiding van andere zienswijzen (o.a. 5.30) en ambtshalve aanpassingen aan het plan het parkeeronderzoek aangepast en zijn de parkeernormen opgenomen in de planregels.</i></p>
5.35	<p>Volgens reclamant wordt onvoldoende gewicht toegekend aan het feit dat momenteel is voorzien in ongeveer 60 parkeerplaatsen. Deze plaatsen zijn voor omwonenden, het Sociaal Medisch Centrum en het kernwinkelgebied. Volgens de Startnotitie dienen deze plaatsen behouden te worden.</p> <p>Daarnaast is voorzien in 45 parkeerplaatsen op het huidige binnenterrein. Deze plaatsen zullen echter verdwijnen bij uitvoering van het bestemmingsplan. Er komen dus 133 parkeerplaatsen bij, waar er zullen 105 plaatsen verdwijnen. De toename van 28 parkeerplaatsen zal door een toename van functies en bebouwing niet de toenemende parkeerbehoefte kunnen ondervangen.</p>	<p><i>De gemeente is de mening toegedaan dat het parkeerbehoefte onderzoek zorgvuldig is uitgevoerd, ook ten aanzien van compensatie van de huidige parkeerplaatsen.</i></p> <p><i>Reclamant geeft zelf al aan dat de 60 parkeerplaatsen gedeeltelijk voor het Sociaal Medisch Centrum zijn. Uit ervaring is gebleken dat ongeveer de helft van het aantal plaatsen (30) gebruikt wordt door bezoekers en werknemers van het Sociaal Medisch Centrum. De gebruikers van de nieuwe functies binnen het plangebied zijn al meegenomen in de nieuwe parkeerbehoefte berekening, waardoor er nog maar 30 plaatsen teruggebracht hoeven te worden ter compensatie van de huidige parkeerplaatsen.</i></p> <p><i>De 45 parkeerplaatsen op het huidige binnenterrein zijn wel degelijk meegenomen in de parkeerbehoefteberekening. Deze parkeerplaatsen liggen op het terrein van het Sociaal Medisch Centrum en dit wordt 's avonds afgesloten met een hek. De parkeerplaatsen worden dus alleen gebruikt door werknemers en bezoekers van de huidige functies in het plangebied. De parkeerbehoefte van de werknemers/bezoekers is in de berekening voor de nieuwe situatie</i></p>

		<p><i>meegenomen, waarbij is uitgegaan van een maximale functionele invulling.</i></p> <p><i>De gemeente constateert dat reclamant onjuiste uitgangspunten hanteert in deze zienswijze. Reclamant houdt geen rekening met dubbelgebruik en het feit dat de parkeerbehoefte voor de aanwezige functies in het plangebied ook in de berekening voor de nieuwe situatie zit.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
5.36	<p>Volgens reclamant kan niet worden uitgesloten dat voor het gebruik van de parkeergarage moet worden betaald, waardoor niet onverminderd aan de CROW-aanbevelingen kan worden getoetst.</p> <p>De bewoners en medewerkers zijn niet verplicht een parkeerplaats te huren. Bovendien zal men niet meer dan 1 parkeerplaats per woning gaan huren, hetgeen betekent dat de bezoekers er geen gebruik van kunnen maken en buiten zullen parkeren. Concluderend voldoet het bouwplan niet aan de CROW-normering.</p>	<p><i>Op dit moment geldt er geen betaald parkeren-regime in de binnenstad van Enkhuizen. Het bestemmingsplan is niet het juiste instrumentarium om betaald parkeren in te voeren, uit het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' blijkt dan ook niet dat er betaald parkeren komt in het plangebied, of elders in de gemeente.</i></p> <p><i>De hantering van de CROW-normering en berekening van de parkeerbehoefte voor de beoogde ontwikkeling staan los van het al dan niet tegen betaling gebruik maken van de parkeergarage. Er wordt binnen het bestemmingsplan-gebied voldoende ruimte gerealiseerd om in de eigen parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Ook de compensatie voor de huidige parkeerplaatsen is meegenomen in het betreffende onderzoek.</i></p> <p><i>Tevens wordt verwezen naar hetgeen beantwoord bij 5.34 en 5.35.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
5.37	<p>Reclamant geeft aan dat cliënt en andere omwonenden worden geconfronteerd met een beperking van de mogelijkheid tot (gratis) parkeren. Aangezien nieuwe bewoners en bezoekers gebruik zullen gaan maken van de parkeerplaatsen buiten de parkeergarage zal dit leiden tot een onaanvaardbare par-</p>	<p><i>De gemeente verwijst naar haar beantwoording bij 5.35 en 5.36. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plangebied.</i></p> <p><i>In de omgeving van het plangebied geldt een vergunningenbeleid, waardoor niet zomaar buiten de parkeergarage geparkeerd kan worden.</i></p>

	keerdruk, waardoor omwonenden onevenredig benadeeld worden.	Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.
5.38	Reclamant noemt tenslotte nog dat niet vaststaat dat de weg een 30 km weg zal worden. Dit is volgens reclamant van belang voor de verkeersveiligheid, de akoestische gevolgen alsmede de luchtkwaliteit.	<p><i>Door het college is op 27 mei 2010 een verkeersbesluit genomen waarmee voor de gehele binnenstad een 30 kmluur regime van kracht is geworden.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
6 Gemeentelijke beantwoording		
6.1	Reclamanten protesteren tegen de bouw in de Snouck van Loosentuin, omdat er een parkeergarage pal aan de overkant van hun woning komt te staan. Wanneer er 's avonds auto's uit te parkeergarage zouden rijden, schijnen de koplampen recht naar binnen in de woning van reclamanten.	<p><i>Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Boerenhoek' kan op de locatie van de uitrit van de parkeergarage ook al een uitrit worden gerealiseerd. Er treedt op basis van bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' dus geen verslechtering op.</i></p> <p><i>Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is een inschatting gemaakt van de mogelijke planschade. In het rapport wordt het risico van planschade nihil geacht.</i></p> <p><i>Wanneer omwonenden denken recht te hebben op een planschadevergoeding, dan kan een verzoek voor de vergoeding van deze planschade worden ingediend. Uit de daarbij behorende procedure zal dan moeten blijken of er daadwerkelijk sprake is van planschade en in welke mate deze al dan niet wordt vergoed.</i></p> <p><i>Wellicht is het mogelijk in overleg met reclamant en gemeente tot passende maatregelen te komen in geval van eventuele hinder. Bijvoorbeeld door groenvoorzieningen zo in te richten dat direct zicht vanuit de woning van reclamant op de uitrit van de parkeergarage wordt tegengegaan.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond. Het planschaderapport is aan de bijlagen toegevoegd.</p>

6.2	Reclamanten vragen zich af waarom het parkeerterrein tegenover het ziekenhuis aan de Vijzelstraat wordt volgebouwd. Op deze plaats zouden veel auto's kunnen parkeren.	<p><i>Voor de locatie van de huidige parkeerplaats zijn door de raad stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld, in overleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Het bestemmingsplan past binnen deze randvoorwaarden. De huidige parkeerplaatsen zijn in de totale parkeerbehoefteberekening voor het plangebied meegenomen en worden in voldoende mate teruggebracht in de nieuwe parkeergarage.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
6.3	Reclamanten vragen zich af waarom er nieuwbouw moet komen voor de bejaarden, aangezien het bejaardentehuis aan de Doelenstraat gerenoveerd zou kunnen worden.	<p><i>De huidige woonruimten van Wilgaerden (37 eenheden) aan de Doelenstraat voldoen niet meer aan de huidige eisen. Ze zijn te klein en verouderd. Op de huidige locatie is het niet mogelijk om wel de gewenste kwaliteit te realiseren in combinatie met een uitbreiding. Met 46 psychogeriatrische plaatsen in het nieuwe zorgcentrum op de planlocatie wordt aan de huidige en toekomstige vraag voldaan.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
6.4	Reclamanten zouden het schandelijk vinden wanneer de mooie bomen, waar ze vanuit hun huis tegenaan kijken, worden gekapt voor een stenen gebouw, wat geen gezicht is.	<p><i>Ten aanzien van de opmerking over de bomen wordt verwezen naar de beantwoording bij 4.2</i></p> <p><i>In de Welstandsnota Enkhuizen wordt aangegeven dat de architectonische vormgeving van bouwwerken buiten de reikwijdte van bestemmingsplannen valt. Bouwplannen worden wat betreft uiterlijke verschijningsvorm getoetst aan de welstandsnota. In de welstandsnota wordt ook de mogelijkheid genoemd voor de gemeenteraad om tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vast te stellen. Dergelijke nieuwe welstandscriteria worden dan parallel aan de stedenbouwkundige planvoorbereiding opgesteld en vastgesteld.</i></p> <p><i>Voor het plangebied zijn specifieke welstandscriteria opgesteld die als aanvulling op de Wel-</i></p>

		<p><i>standsnota Enkhuizen zijn vastgesteld. Deze toetsingscriteria zijn voorafgaand aan de vaststelling tevens aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie constateert dat een uitgebreide set toetsingscriteria is opgesteld, die een goede aanvulling op de geldende welstandscriteria vormen, waardoor sprake is van uitstekende voorwaarden voor een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw in dit deel van het beschermd stadsgezicht. Het advies van de welstandscommissie is als bijlage bij voorliggend rapport gevoegd.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
6.5	<p>Door de geplaatste linten horen reclamanten geen vogels meer zingen. Voornamelijk met harde wind geven de linten een vreselijk lawaai, waardoor het onmogelijk is om met het raam open te slapen.</p>	<p><i>Deze reactie is niet relevant in relatie tot het bestemmingsplan</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
7.		Gemeentelijke beantwoording
7.1	<p>Reclamanten geven aan dat de gemeente Enkhuizen veel waarde hecht aan het behouden van het historische karakter van de oude binnenstad, echter door het omvangrijke bouwproject zal het behouden van het originele stads karakter op deze plek niet mogelijk zijn. Het omvangrijke project op het van Snouck van Loosen terrein zal tevens uitstraling hebben op het omliggende gebied.</p> <p>Het hele gebied, wat aan het begin van de Boerenkoek is gelegen, zal door het realiseren van de bouwplannen grote beeldschade oplopen. Het uiterlijk en de hoogte van de bebouwing zijn dermate afwijkend en overheersend ten opzichte van de huidige bebouwing dat het volstrekt niet past. Daarnaast zullen er enkele prachtige bomen voor het project worden gekapt, die mede bepalend zijn voor de huidige karakteristieke omgeving. Het realiseren van de bouw op deze locatie zal het imago van Enkhuizen als</p>	<p><i>Zie de beantwoording bij 5.3, 5.7, 5.10 en 5.11</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>

	<p>beschermer van de tot de verbeelding sprekende historische binnenstad te niet doen.</p> <p>Om het historische karakter van de binnenstad te behouden moeten grote nieuwbouwprojecten buiten de stadsmuren gerealiseerd worden. Daar is ruimte genoeg. Dit is in het buitenland heel normaal.</p>	
7.2	<p>Voor het realiseren van de parkeergarage en de bebouwing zal een enorme bouwput nodig zijn. Om droog te kunnen werken is een grondwaterstandverlaging noodzakelijk. Daarnaast zullen er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zware trillingen in de ondergrond optreden.</p> <p>Dit bouwgeweld kan volgens reclamanten in de nabije omgeving tot flinke problemen leiden. Dit effect wordt volgens reclamanten ernstig onderschat. Bouwschade aan de woningen en concreet aan woningen van reclamanten is reëel en te verwachten.</p> <p>In dit verband verwijzen reclamanten naar Middelburg, waarbij tijdens het realiseren van een ondergrondse parkeergarage in het centrum van de stad, woningen dermate beschadigd zijn dat deze onbewoonbaar zijn geworden en de gemeente deze woningen heeft moeten kopen. De problematiek heeft veel negatieve media-aandacht getrokken.</p> <p>Dit kan volgens reclamanten ook gebeuren bij het project 'De Vijzeltuin'. Het project kan negatieve consequenties hebben voor de bewoners in de omgeving van het terrein, maar kan ook tot veel negatieve publiciteit in de media leiden, met een grote imagoschade voor Enkhuizen als gevolg.</p>	<p><i>Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid tot bepaalde ontwikkelingen binnen het plangebied. Aan het bestemmingsplan moet worden getoetst bij aanvraag van een bouwvergunning (en in sommige gevallen een aanlegvergunning). Dit gebeurt wanneer er een concreet bouwplan voor (een deel van) de planlocatie is uitgewerkt. Het bestemmingsplan maakt het dus alleen mogelijk om bepaalde ontwikkelingen te realiseren binnen het plangebied. Dit betekent niet automatisch dat ook daadwerkelijk alles gerealiseerd gaat worden.</i></p> <p><i>Wanneer er wel concrete plannen worden uitgewerkt zullen alle mogelijke voorzorgsmaatregelen getroffen worden om te voorkomen dat schade aan de omgeving optreed. Naast de bouwvergunning en of aanlegvergunning zijn er nog talloze andere vergunningen die benodigd zijn voor en tijdens de bouw, maar deze vallen buiten de sfeer van het bestemmingsplan.</i></p> <p><i>De overige punten die reclamant aanvoert, zoals de negatieve media-aandacht en de imagoschade voor Enkhuizen zijn niet ruimtelijk relevant ten aanzien van het bestemmingsplan.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
7.3	<p>Bouwschade aan de woningen in de omgeving van 'De Vijzeltuin' kan tot grote schadeclaims leiden, evenals er rekening moet worden gehouden met planschadeclaim als gevolg van het Vijzeltuinproject.</p>	<p><i>Ten aanzien van bouwschade wordt verwezen naar de beantwoording bij 7.2.</i></p> <p><i>Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is een inschatting gemaakt van de mogelijke planschade. In het rapport wordt het risico van planschade nihil</i></p>

		<p>geacht.</p> <p><i>Wanneer omwonenden denken recht te hebben op een planschadevergoeding, dan kan een verzoek voor de vergoeding van deze planschade worden ingediend. Uit de daarbij behorende procedure zal dan moeten blijken of er daadwerkelijk sprake is van planschade en in welke mate deze al dan niet wordt vergoed.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond. Het planschaderapport is aan de bijlagen toegevoegd.</p>
8.		Gemeentelijke beantwoording
8.1	Volgens reclamant is het bouwplan in strijd met de Startnotitie 2005, die door de Raad van gemeente Enkhuizen is aangenomen.	<p><i>Zie de beantwoording bij 3.4, 5.15, 5.16, 5.21</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
8.2	Voor de overige punten verwijst reclamant naar zijn inspraakreactie van 27 november 2009, in het bijzonder ten aanzien van de bodemverontreiniging.	<p><i>In de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant is reeds ingegaan op de punten van reclamant. Ten aanzien van de bodemverontreiniging geldt zoals reeds in de beantwoording van de inspraakreactie is vermeld dat In het kader van de bestemmingsplanprocedure een bodemonderzoek is uitgevoerd op de planlocatie. Uit het onderzoek blijkt dat op de locatie gebouwd kan worden, al dan niet na sanering.</i></p> <p><i>Wanneer er uitgewerkte plannen voor de planlocatie zullen liggen, wordt er een bodembeschikking aangevraagd op basis van een saneringsplan (art. 28 jo 39 Wbb).</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
9.		Gemeentelijke beantwoording
9.1	Reclamant heeft allereerst de 'standaard zienswijze' ondertekend. Zie hiervoor de reacties 15.1 tot en met 15.12.	<i>Zie de beantwoording bij 15.1 tot en met 15.12</i>
9.2	Reclamant vraagt zich vervolgens af of er niets geleerd is van de Tweede Wereldoorlog. Toen werden er ook zilveren strookjes gestrooid om de zenders en dergelijke te	<i>De gemeente neemt kennis van de zienswijze van reclamant, maar de opmerkingen van reclamant zijn niet ruimtelijk relevant in het kader van het bestemmingsplan</i>

	<p>storen. Dit was gevaarlijk voor mens en dier, want door wrijving werden ze radioactief.</p> <p>Reclamant geeft aan dat men nu in 2010 het lef heeft dit weer te gebruiken. Mens en dier hebben hier last van en daarbij doet het de bomen ook geen goed.</p>	<p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
9.3	<p>Reclamant vraagt zich af of bovenstaande een straf is voor de bevolking omdat deze niet mee wil werken.</p>	<p><i>De zienswijze staat niet in relatie met onderhavig bestemmingsplan en is niet ruimtelijk relevant.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
10. Gemeentelijke beantwoording		
10.1	<p>Reclamant wil benadrukken dat een dergelijke grote medische / psychogeriatrische voorziening niet thuishoort in de historische binnenstad van Enkhuizen. De huidige poli is aangewezen als rijksmonument en wordt vanwege de historische waarde gekoesterd door de inwoners. Zodoende is het onverenigbaar dat het historische pand wordt 'opgewaarderd' met nieuwbouw.</p>	<p><i>Het plangebied is van oudsher de uitgelezen plek in de binnenstad van Enkhuizen waar uitbreiding van de zorgfuncties kan plaatsvinden. De aanwezigheid van het historische en monumentale voormalig Snouck van Loosen ziekenhuis en de bestemming 'bijzondere doeleinden' die de planlocatie voor het grootste deel heeft in het vigerende bestemmingsplan onderstrepen dit. Het is dus niet zo dat de gemeente een locatie heeft gezocht voor de beoogde ontwikkeling, maar een passende ontwikkeling heeft gezocht voor de betreffende locatie.</i></p> <p><i>Daarnaast zijn er ook nog andere ruimtelijke afwegingen waarom de planlocatie zo geschikt is voor uitbreiding van de zorg. Het betreft onder andere voor een groot deel zorg- en woonfuncties gericht op ouderen. Dit is erg belangrijk voor Enkhuizen gezien de toenemende vergrijzing van de bevolking. Ouderen zijn over het algemeen minder mobiel. Het is daarom belangrijk dat de ontwikkeling in de binnenstad plaatsvindt, dicht bij de overige voorzieningen.</i></p> <p><i>Ouderen vinden het over het algemeen ook prettig om ook op latere leeftijd te kunnen wonen in een vertrouwde omgeving. De planlocatie biedt, gezien de ligging in de oude binnenstad van Enkhuizen, deze vertrouwde omgeving. Met de gekozen stedenbouwkundige opzet van</i></p>

	<p><i>de nieuwbouw rondom een gezamenlijke binnentuin wordt bovendien een aantrekkelijke buitenruimte gerealiseerd, die toch redelijk afgeschermd van de openbare ruimte is. Gezien de doelgroep van het zorgcentrum -ouderen met een psychogeriatrische aandoening- is de combinatie van bovenstaande punten een groot voordeel. Ze krijgen de voordelen van de binnenstad (nabijheid voorzieningen, bekende omgeving), zonder de nadelen van een binnenstad (drukke, verkeer).</i></p> <p><i>In de Stadsvisie wordt veel waarde gehecht aan het cultuurhistorisch erfgoed. De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' aansluit bij de karakteristiek van de binnenstad (zie deels de beantwoording bij 3.1). Ook op het gebied van de uiteindelijke beeldkwaliteit en architectuur van de nieuwbouw wordt voldoende rekening gehouden met de directe omgeving van het plangebied en het beschermde karakter van de binnenstad. Daarnaast zijn er voor het plangebied specifieke welstandscriteria opgesteld die als aanvulling op de Welstandsnota Enkhuizen (2004) zijn vastgesteld. In de welstandsnota wordt aangegeven dat de architectonische vormgeving van bouwwerken buiten de reikwijdte van bestemmingsplannen valt. Bouwplannen worden wat betreft uiterlijke verschijningsvorm getoetst aan de welstandsnota.</i></p> <p><i>Het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' past binnen de genoemde ruimtelijke karakteristiek van het centrum, met relatief dichte bebouwing. De Vijzelstraat wordt in het structuurplan al genoemd als potentiële inbreidingslocatie. In de Structuurvisie is deze ontwikkeling verder geconcretiseerd en op de structuurvisiekaart ingetekend. In de toelichting hierop wordt verwezen naar de komst van een zorgcentrum op de planlocatie.</i></p> <p><i>Inbreiding heeft ook in het ruimtelijke beleid van provincie en rijksoverheid over het alge-</i></p>
--	--

		<p><i>meen de voorkeur boven uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied. Inbreiding brengt per definitie een toename aan massa met zich mee. Aan inbreiding en dus de toename aan massa wordt in het ruimtelijk beleid echter bewust de voorkeur gegeven boven nieuwe uitbreidingslocaties buiten de stad.</i></p> <p><i>De gemeente concludeert dat de ontwikkelingen op de planlocatie wat betreft de voorzieningen passen binnen de kaders van het ruimtelijke beleid voor de binnenstad.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
10.2	<p>Aangezien de historische binnenstad van Enkhuizen al een hoge mate van bebouwing kent, dient iedere vrije ruimte in dit gebied te worden gekoesterd. Daarnaast zijn veel directe omwonenden angstig voor de omvang en massaliteit van het complex in de omgeving.</p>	<p><i>Zie de beantwoording bij 5.2 en 5.3.</i></p> <p><i>Daarnaast is bij de beantwoording van 10.1 reeds aangegeven dat inbreiding in het ruimtelijke beleid van provincie en rijksoverheid over het algemeen de voorkeur heeft boven uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied. Inbreiding brengt zoals gezegd per definitie een toename aan massa met zich mee. Aan inbreiding en dus de toename van massa wordt in het ruimtelijk beleid echter bewust de voorkeur gegeven boven nieuwe uitbreidingslocaties buiten de stad.</i></p> <p><i>Bovendien wordt binnen het plangebied een openbaar toegankelijke binnentuin gerealiseerd. In de binnentuin worden een aantal belangrijke elementen vastgelegd, zoals het monumentale zusterhuis en een drietal behoudenswaardige bomen. Op deze wijze wordt een deel van de 'vrije ruimte' gekoesterd.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
10.3	<p>Reclamant geeft aan dat vanwege de verkeersaanzuigende werking van het complex en de infrastructurele voorzieningen in de stad een dergelijke voorziening in de bui-</p>	<p><i>Zowel de verkeersaantrekkende werking als de verkeersveiligheid als gevolg van het bestemmingsplan zijn onderzocht en leveren geen belemmeringen op in het plangebied.</i></p>

	<p>tenwijken van Enkhuizen gecreëerd dient te worden. In het verkeerskundig rapport wordt alleen de directe omgeving van de poli in ogenschouw genomen, waarbij voorbij wordt gegaan dat deze medische voorziening ook voor de rest van de infrastructuur in de binnenstad grote gevolgen zal hebben.</p>	<p><i>Ook in de directe omgeving van het plangebied vallen geen verkeersonveilige situaties en enorme verkeersaantrekkende situaties te verwachten als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied.</i></p> <p><i>De wegen in en om het plangebied worden niet smaller door het bestemmingsplan. Door het college is op 27 mei 2010 een verkeersbesluit genomen waarmee de gehele binnenstad een 30 km/uur regime heeft gekregen. In het verkeersplan voor het noordelijk deel van de Vijzelstraat is aangegeven dat bij de herstructurering die met het verkeersbesluit samenhangt meer ruimte voor voetgangers dient te komen. Ook zal de nieuwe ingang van het zorgcentrum aan de binnentuinzijde gesitueerd worden, waardoor voetgangers de Vijzelstraat zo veel mogelijk kunnen mijden.</i></p> <p><i>Ten slotte is de gemeente van mening dat ook de verkeersafwikkeling op een zorgvuldige manier is onderzocht.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
10.4	<p>In de huidige situatie heeft het perceel van reclamant (Sijbrandsplein 15) de bestemming 'Gemengd', terwijl dit na vaststelling van het plan de bestemming 'Wonen' krijgt. Dit is volgens reclamant in beginsel niet verkeerd, aangezien het pand al jaren bewoond wordt en lange tijd niet meer wordt gebruikt voor opslag of andere activiteiten.</p> <p>Reclamant geeft aan dat in artikel 7.6 van de regels een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, waarbij de bestemming 'Wonen' onder bepaalde voorwaarden kan worden gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk'. De woning aan Sijbrandsplein 15 is aangewezen als gemeentelijk monument. Reclamant vindt het tegenstrijdig dat het college in het bestemmingsplan de bevoegd-</p>	<p><i>In het vigerende bestemmingsplan 'Boerenhoek' heeft het perceel van reclamant inderdaad een gemengde bestemming, te weten 'bijzondere doeleinden'. Deze gronden zijn bestemd voor instellingen en woondoeleinden. In het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' is ervoor gekozen het betreffende perceel en pand te bestemmen conform het huidige woongebruik. Reclamant bevestigt dat het pand al lang als woning gebruikt wordt.</i></p> <p><i>Naast het bestendigen van het huidig <u>gebruik</u> op het perceel, kiest de gemeente er in het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' bewust voor ook de bestaande <u>bebouwing</u> ter plaatse vast te leggen. Er is derhalve een bouwvlak getrokken om het bestaande pand heen. Buiten dit bouwvlak mag niet gebouwd worden. De status van</i></p>

	<p>heid krijgt om de bestemming te verwijderen dan wel te wijzigen. Gelet op de opzet en het karakter van het complex is de kans groot dat hiermee de weg wordt vrijgemaakt om het bestaande pand te slopen, zodat hiervoor nieuwe psychogeriatrische woningen worden gebouwd. Dat nieuwe woningen op het perceel van Sijbrandsplein 15 de insteek zijn, blijkt uit het onderdeel van de wijzigingsbevoegdheid dat parkeren op eigen terrein geregeld dient te worden. Reclamant geeft aan dat realisatie van twee parkeerplaatsen op het perceel van Sijbrandsplein 15 met de huidige woning niet mogelijk is. Reclamant verzoekt de wijzigingsbevoegdheid te verwijderen uit het bestemmingsplan.</p>	<p><i>gemeentelijk monument is de belangrijkste reden om de bebouwingsmogelijkheden te beperken tot de bestaande bebouwing. Aangezien een monumentale status al op basis van de Monumentenwet is vastgelegd, is het niet gebruikelijk dit nogmaals op te nemen in de plannen en op de verbeelding van een bestemmingsplan. Door wel de bebouwingsmogelijkheden te beperken wordt ook in het bestemmingsplan het monumentale karakter van de bebouwing zo goed mogelijk beschermd.</i></p> <p><i>Met de genoemde wijzigingsbevoegdheid kan alleen het <u>gebruik</u> van het perceel worden gewijzigd. Voor de <u>bebouwing</u> geldt na eventuele wijziging precies hetzelfde als ervoor.</i></p> <p><i>Gezien de monumentale status van het pand kan deze slechts onder specifieke voorwaarden worden gesloopt. In dat geval kan op basis van het ontwerpbestemmingsplan ook slechts bebouwing terugkomen op exact dezelfde locatie, en met dezelfde maatvoering als het huidige pand. Het is op grond van bovenstaande niet aannemelijk dat de bestaande monumentale bebouwing wordt gesloopt. Het bestaande perceel bij het zorgcentrum trekken is daarnaast op grond van het ontwerpbestemmingsplan 'De Vijzeltuin' in het geheel niet mogelijk. Ook niet door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid, zoals reclamant opmerkt.</i></p> <p><i>Naar aanleiding van het voorgaande is de insteek van de wijzigingsbevoegdheid dus niet om extra psychogeriatrische woningen te ontwikkelen op het betreffende perceel. Eerder moet gedacht worden aan een maatschappelijke functie als tandarts, orthodontist of andere specialist. In dat kader is ook als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat parkeervoorzieningen op eigen terrein geregeld dienen te worden. Wanneer het pand namelijk niet meer als woning gebruikt zal worden, komt op de plek van de tuin ruimte beschikbaar om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren.</i></p>
--	---	---

		<p><i>Tenslotte wil de gemeente nog benadrukken dat voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid een aparte wijzigingsprocedure doorlopen dient te worden met de mogelijkheid tot zienswijzen en beroep.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
10.5	<p>Reclamant geeft aan dat aan het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid een aantal voorwaarden zijn verbonden. Volgens jurisprudentie van de ABR5 mag het hanteren van een wijzigingsbevoegdheid er niet toe leiden dat het bestemmingsplan ingrijpende wijzigingen ondergaat. Daarnaast dient de wijzigingsbevoegdheid voldoende geconcretiseerd te zijn, hier is volgens reclamant niet aan voldaan.</p> <p>Uit de wijzigingsbevoegdheid blijkt niet wat met de term 'activiteit' wordt bedoeld. Indien met 'activiteit' wordt bedoeld dat de huidige huurders van Sijbrandsplein 15 uit het pand worden gezet en dat daarmee de weg vrij is om het perceel te betrekken bij het zorgcomplex, dient dit duidelijk in het bestemmingsplan te worden opgenomen. De huidige omschrijving van 'activiteit' zorgt voor veel onduidelijkheid.</p>	<p><i>De term 'activiteit' is een veel gebruikte term in bestemmingsplannen, maar de gemeente kan zich indenken dat dit onduidelijkheid veroorzaakt bij reclamant. Met een 'activiteit' wordt hetgeen bedoeld dat volgens de bestemming is toegestaan op de gronden, in dit geval dus de activiteit 'wonen'. Een voorwaarde voor de wijziging van de bestemming 'Wonen' naar 'Maatschappelijk' is dus dat er op de planlocatie niet meer gewoon wordt en dat er geen redenen zijn om aan te nemen dat er op korte termijn wel weer gewoon gaat worden.</i></p> <p><i>Het uit het pand zetten van de huidige huurders, zoals door reclamant wordt geschetst, betekent dus niet per definitie beëindiging van het woongebruik. Los daarvan is wettelijk geregeld dat een huurder niet zonder meer uit zijn of haar woning gezet kan worden (huurbescherming).</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande en hetgeen beantwoord bij 10.4 kan geconcludeerd worden dat de wijzigingsbevoegdheid zeer zeker niet bedoeld is om de huidige huurders uit het pand te zetten en het perceel te betrekken bij het zorgcomplex.</i></p> <p><i>Desondanks verklaren wij deze zienswijze gedeeltelijk gegrond. In de planregels is de betreffende wijzigingsbevoegdheid aangepast, om meer duidelijkheid te verschaffen. De term 'activiteit' is vervangen door 'woongebruik'.</i></p>
10.6	<p>Reclamant merkt op dat één van de eisen van de Wro is dat plannen digitaal ter inzage</p>	<p><i>De gemeente heeft het bestemmingsplan opgesteld en gepubliceerd volgens alle wettelijke</i></p>

	worden gelegd. Volgens reclamant biedt dit plan digitaal echter weinig duidelijkheid. Zo zijn de functieaanduidingen op de plankaart niet zichtbaar.	<p><i>standaarden en praktijkrichtlijnen, ook ten aanzien van digitale publicatie en raadpleegbaarheid.</i></p> <p><i>De enkel- en dubbelbestemmingen, alsmede bouw-, maatvoerings- en functieaanduidingen verschijnen wanneer op een deel van het plangebied wordt geklikt.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
10.7	Op pagina 15 van de toelichting wordt genoemd dat de in- en uitrit van de parkeergarage zal worden gesitueerd aan het Sijbrandsplein. De parkeergarage en de in- en uitrit staan niet vermeld op de digitale plankaart. De parkeergarage zal leiden tot meer verkeersdruk en heeft een verkeersaanzuigende werking. Deze overwegingen zijn bij het ontwerpbestemmingsplan niet meegenomen, daarnaast is onvoldoende gemotiveerd waarom de parkeergarage en de in- en uitrit op het Sijbrandsplein worden gerealiseerd.	<p><i>Met betrekking tot de digitale publicatie van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de beantwoording bij 10.6</i></p> <p><i>De locatie van de inrit van de parkeergarage is om een aantal redenen gekozen. De hoofdontsluiting van dit deel van Enkhuizen loopt via het Sijbrandsplein naar het noorden. De meeste bezoekers van het plangebied zullen dus uit noordelijke richting naar het plangebied komen. Door dus ook aan de noordkant van het plangebied de inrit naar de parkeergarage aan te leggen, wordt gezorgd dat zo min mogelijk extra verkeer over de Vijzelstraat of Spaans Leger moet.</i></p> <p><i>Doordat tevens de bestaande parkeerplaats uit de Vijzelstraat wordt gehaald, verdwijnt hierdoor veel zoekverkeer in de Vijzelstraat.</i></p> <p><i>Zowel de verkeersaantrekkende werking als de verkeersveiligheid als gevolg van het bestemmingsplan zijn onderzocht en leveren geen belemmeringen op.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
11.		Gemeentelijke beantwoording
11.1	Volgens reclamant is het bouwplan te massaal en past niet in de binnenstad. Het ruimtelijk effect van het plan is groot en in strijd met de Stadsvisie en de welstandseisen. Hierdoor worden omwonenden onevenredig benadeeld door de omvang van het bouwplan.	<p><i>Zie de beantwoording van zienswijze 5.2, 5.3, 5.7, 5.11</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>

11.2	<p>Het bouwplan is in strijd met de Startnotitie 2005, aangezien er niet voldaan wordt aan de eis van eerste en tweedelijnszorg. Dit is in strijd met het vertrouwensbeginsel en de rechtszekerheid. Daarnaast is er niet aangetoond dat er behoefte is aan de huidige invulling.</p>	<p><i>Ten aanzien van de Startnotitie 2005 wordt in de eerste plaats verwezen naar de beantwoording van zienswijze 5.21.</i></p> <p><i>Dat er behoefte is aan een uitbreiding van de zorg in het algemeen en specifiek voor ouderen blijkt uit diverse beleidstukken en studies op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Door de toenemende vergrijzing komt steeds meer vraag naar een combinatie van zorgvoorzieningen en woningen voor ouderen. Dit is ook zo verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan wordt dan ook op deze actuele vraag ingespeeld.</i></p> <p><i>Daarnaast blijkt de behoefte aan de functies die mogelijk worden gemaakt middels het bestemmingsplan, aan de overeenkomsten die de ontwikkelaar inmiddels heeft gesloten met marktpartijen.</i></p> <p><i>Een groot deel van het plangebied zal in gebruik worden genomen door Woongroep Wilgaerden, zoals reclamant al aangeeft. De huidige woonruimten van Wilgaerden (37 eenheden) aan de Doelenstraat voldoen niet meer aan de huidige eisen. Ze zijn te klein en verouderd. Op de huidige locatie is het niet mogelijk om wel de gewenste kwaliteit te realiseren. Met 46 psychogeriatrische plaatsen wordt aan de huidige en toekomstige vraag voldaan.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
11.3	<p>Het bouwplan voldoet volgens reclamant niet aan de parkeerbehoefte. Er worden onjuiste parkeernormen toegepast, waarbij geldt dat de feitelijke invulling nog niet bekend is. Daarnaast wordt er betaald parkeren ingevoerd, zodat er onvoldoende compensatie is voor de huidige parkeerplaatsen. Bovendien bestaat er geen garantie dat de parkeergarage wordt gebouwd, er wordt gevreesd voor de verkeersveiligheid en er</p>	<p>Zie de beantwoording van zienswijze 5.30 t/m 5.32 en 5.34 t/m 5.36.</p> <p><i>De verkeersveiligheid als gevolg van het bestemmingsplan is onderzocht en levert geen belemmeringen op. Ten aanzien van dit punt wordt nog verwezen naar de beantwoording bij 10.7.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze</i></p>

	wordt niet voldaan aan de afstandsnormen voor parkeergarages.	<i>zienswijze ongegrond. Wel is naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen aan het plan het parkeeronderzoek aangepast en zijn de parkeernormen opgenomen in de planregels.</i>
11.4	Het plan is economisch niet uitvoerbaar, aangezien er niet is aangetoond dat het plan zonder staatssteun kan worden gerealiseerd en de invulling van het plan is nog onbekend.	<i>Zie de beantwoording van zienswijze 5.26 Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond. Het plan is economisch uitvoerbaar en de gemeenteraad heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan inzicht gehad in de kosten en opbrengsten van het project.. De toelichting is nog wel aangepast op basis van de laatste ontwikkelingen.</i>
11.5	Daarnaast mag het plan niet slechts vanwege een eventuele claim van de ontwikkelaar worden doorgezet, aangezien dit geen ruimtelijke afweging is.	<i>De gemeente deelt de mening van reclamant dat de besluitvorming omtrent het bestemmingsplan op basis van ruimtelijke afwegingen dient te geschieden. Een eventuele claim van de ontwikkelaar heeft dan ook geen onderdeel uit gemaakt van de finale belangenafweging bij vaststelling van het bestemmingsplan. Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i>
11.6	Volgens reclamant is het plan niet maatschappelijk uitvoerbaar, aangezien er geen maatschappelijk draagvlak voor het plan bestaat. Dit blijkt onder meer uit de vele bezwaren die ingediend zijn, waarbij veel bewoners niet opkwamen voor een persoonlijk belang. Er bestaat dus een grote weerstand tegen de ontwikkeling en er niet is aangetoond dat er een noodzakelijk behoefte bestaat aan de invulling en ontwikkeling.	<i>Er is inderdaad een aanzienlijk aantal (ongeveer 800) zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn allemaal in behandeling genomen en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Deze circa 800 individuele belangen hebben dus ook onderdeel uitgemaakt van de uiteindelijke finale belangenafweging bij vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Naast het aantal zienswijzen hebben de aard en inhoud van de ingediende zienswijzen uiteraard daarbij ook een belangrijke rol gespeeld. In dat kader is het goed te vermelden dat het merendeel van de ingediende zienswijzen uit een 'standaard zienswijze' bestond, slechts van naam, adres en handtekening voorzien door de indiener. Er zijn maar 12 reacties (die van de provincie niet meegerekend) die op meerdere punten afwijken van de 'standaard zienswijze'.</i>

		<p><i>Daarnaast richt de inhoud van een deel van de zienswijzen zich ook tegen zaken die niet relevant zijn voor deze bestemmingsplanprocedure. Deze belangen zijn dan ook door de gemeenteraad (als volksvertegenwoordiging van de bevolking) niet meegenomen bij de uiteindelijke belangenafweging.</i></p> <p><i>Bij de belangenafweging is onder andere wel gekeken naar de behoefte van de inwoners van Enkhuzen. Aangezien de bevolking aan het vergrijzen is, zal er in de toekomst steeds meer behoefte zijn aan zorgvoorzieningen. Zie hiervoor ook de beantwoording bij 3.4 en 5.15. De totstandkoming van een zorgcentrum voor ouderenzorg is dus een uitstekende mogelijkheid om het totale aanbod van gezondheidsvoorzieningen in Enkhuzen te vergroten.</i></p> <p><i>Bij de afweging is tevens gekeken naar de plek van de ontwikkeling. De gemeente wil vanwege historische redenen juist op de planlocatie de zorgfunctie behouden en verbeteren. Dit sluit aan bij de veelgehoorde wens uit de bevolking om de erfenis van de familie Snouck van Loosen mee te nemen in de besluitvorming. Ondanks dat de gemeente op geen enkele wijze contractueel gebonden is om de zorgfunctie te behouden op deze locatie, kiest zij hier met het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' toch nadrukkelijk voor.</i></p> <p><i>Daarnaast blijkt ook uit het relevante ruimtelijke beleid dat een zorgcentrum op de planlocatie wenselijk is. Zie hiervoor o.a. de beantwoording bij 5.11.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
11.7	De bebouwing van het parkeerterrein heeft nadelige gevolgen voor het woongenot van reclamant door de aantasting van zijn privacy. Van de te bouwen appartementen zullen er veel zicht hebben op de woning en tuin	<p><i>Het bestuursorgaan dat voornemens is een besluit te nemen dient alle belangen af te wegen die bij het besluit betrokken zijn. Hierbij geldt dat de nadelige gevolgen niet onevenredig mogen zijn voor belanghebbenden.</i></p>

	<p>van reclamant, terwijl er momenteel volledige privacy is.</p>	<p><i>De gemeente is van mening dat de bebouwingmogelijkheden voor cliënt en andere omwonenden niet tot een onevenredige benadeling leiden.</i></p> <p><i>Om tot een zorgvuldige afweging te kunnen komen heeft het bestuursorgaan tevens een onderzoeksplicht. Aan deze onderzoeksplicht is gedurende de bestemmingsplanprocedure voldaan, aangezien er voor alle relevante (milieu)aspecten onderzoeken zijn uitgevoerd. Op basis van deze onderzoeken kan niet geconcludeerd worden dat omwonenden onevenredig benadeeld worden door het bestemmingsplan. Uit de onderzoeken blijkt voorts dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</i></p> <p><i>Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is een inschatting gemaakt van de mogelijke planschade. In het rapport wordt het risico van planschade nihil geacht.</i></p> <p><i>Wanneer omwonenden denken recht te hebben op een planschadevergoeding, dan kan een verzoek voor de vergoeding van deze planschade worden ingediend. Uit de daarbij behorende procedure zal dan moeten blijken of er daadwerkelijk sprake is van planschade en in welke mate deze al dan niet wordt vergoed.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond. Het planschaderapport is aan de bijlagen toegevoegd.</i></p>
11.8	<p>De bebouwing van het huidige parkeerterrein heeft nadelige gevolgen voor veel woningen aan de Sint Nicolaasstraat en De Van Bleiswijkstraat.</p>	<p><i>In het vigerende bestemmingsplan geldt ter plaatse van de bestemming 'Gemengde bebouwing – wonen' een maximale goothoogte van 6 meter. Daarboven moet een kap gerealiseerd worden met een dakhelling tussen de 30 en 60 graden, waarbij voor een mansardekap een dakhelling geldt tussen de 20 en 80 graden. Deze bebouwing mocht naast de woning van reclamant gerealiseerd worden. Ter plaatse van</i></p>

		<p>de bestemming 'Tuincentrum' geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter. Daarboven moet tevens een kap gerealiseerd worden met een dakhelling tussen de 40 en 60 graden, waarbij voor een mansardekap een dakhelling geldt tussen de 20 en 80 graden. Deze bebouwing mag grenzend aan de achtertuin van reclamant gerealiseerd worden</p> <p>In het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' is ter plaatse voor de nieuwbouw binnen de bestemming 'Wonen' een maximale goothoogte opgenomen van 10 meter en een maximale bouwhoogte van 13 meter. De te realiseren bebouwing is hoger dan in het vigerende bestemmingsplan. Echter, de bebouwing is verder verwijderd van de woning van reclamant en van de woning op Sint Nicolaasstraat 17.</p> <p>Bij vaststelling van het bestemmingsplan is door de gemeenteraad (het betreffende bestuursorgaan) een finale belangenafweging gemaakt. Daarbij prevaleert het algemeen belang. Voor incidentele gevallen waarin belangen worden geschaad is de mogelijkheid om planschade te claimen opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening. Zie hiervoor de beantwoording bij 11.7</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
11.9	<p>Door de bebouwing van het huidige parkeerterrein zal de zon in de tuin en woning aan de westzijde en gedeeltelijk aan de zuidzijde flink afnemen. De winterneerslachtigheid van reclamant door het ontbreken van zonlicht is juist één van de redenen geweest om het huis te kopen.</p>	<p>Uit de uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat er in vergelijking met de mogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan geen sprake van afname van de zonlichtinval op de tuin of in de woning van reclamant zal zijn.</p> <p>Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is een inschatting gemaakt van de mogelijke planschade. In het rapport wordt het risico van planschade nihil geacht.</p> <p>Wanneer omwonenden denken recht te hebben op een planschadevergoeding, dan kan een</p>

		<p>verzoek voor de vergoeding van deze planschade worden ingediend. Uit de daarbij behorende procedure zal dan moeten blijken of er daadwerkelijk sprake is van planschade en in welke mate deze al dan niet wordt vergoed.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond. Het planschaderapport is aan de bijlagen toegevoegd.</p>
11.10	Volgens reclamant komt de bebouwing van het huidige parkeerterrein te dicht naast zijn perceel en die van de woning op Sint Nicolaasstraat 17.	<p>Zie de beantwoording van zienswijze 11.8.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
11.11	De architectuur zoals vooralsnog aange- toond, past niet in de omgeving, waarbij het zowel gaat om de voorkant als de achterkant van de gebouwen. Trappengalerijen, gebruik van metaal en kunststof als bouw materiaal tasten de schoonheid van de omgeving aan. (zie bijvoorbeeld het nieuwbouwproject Vette Knol). Deze aantasting van de omge- ving kan negatieve gevolgen hebben voor het woongenot van vele bewoners.	<p>De gemeente is van mening dat voldoende is gewaarborgd dat het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' aansluit bij de karakteristiek van de binnenstad (zie deels de beantwoording bij 3.1). Ook op het gebied van de uiteindelijke beeld- kwaliteit en architectuur van de nieuwbouw wordt voldoende rekening gehouden met de directe omgeving van het plangebied en het beschermde karakter van de binnenstad.</p> <p>In de Welstandsnota Enkhuizen wordt aangege- ven dat de architectonische vormgeving van bouwwerken buiten de reikwijdte van bestem- mingsplannen valt. Bouwplannen worden wat betreft uiterlijke verschijningsvorm getoetst aan de welstandsnota. In de welstandsnota wordt ook de mogelijkheid genoemd voor de gemeen- teraad om tussentijds aanvullingen op de wel- standsnota vast te stellen. Dergelijke nieuwe welstandscriteria worden dan parallel aan de stedenbouwkundige planvoorbereiding opge- steld en vastgesteld.</p> <p>Voor het plangebied zijn specifieke welstandscri- teria opgesteld die als aanvulling op de Wel- standsnota Enkhuizen zijn vastgesteld. Deze toetsingscriteria zijn voorafgaand aan de vast- stelling tevens aan de welstandscommissie voor- gelegd. De commissie constateert dat een uitge- breide set toetsingscriteria is opgesteld, die een</p>

		<p>goede aanvulling op de geldende welstandscriteria vormen, waardoor sprake is van uitstekende voorwaarden voor een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw in dit deel van het beschermd stadsgezicht. Het advies van de welstandscommissie is als bijlage bij voorliggend rapport gevoegd.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
11.12	<p>Aangezien de huidige parkeerplaatsen aan de Vijzelstraat zullen verdwijnen, wordt de afstand van een woonhuis tot de parkeerplaats voor vele woningen aan de Sint Nicolaasstraat en de Van Blijswijkstraat vergroot.</p>	<p><i>Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte in het kader van de ontwikkeling van 'De Vijzeltuin', waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de CROW-kencijfers. In deze berekening is ook uitgegaan van de benodigde compensatie van de momenteel beschikbare openbare parkeerplaatsen.</i></p> <p><i>Het kan echter voorkomen dat de afstand van sommige woning naar de parkeerplaatsen wordt vergroot ten aanzien van de huidige parkeergelegenheid. Uit de toelichting van de CROW-normen blijkt echter dat een afstand van 100 meter een acceptabele loopafstand is vanaf de parkeerplaats naar de woning. De afstand tussen de beoogde parkeergarage en de genoemde woningen is ongeveer die afstand.</i></p> <p><i>Bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad (het betreffende bestuursorgaan) een finale belangenafweging gemaakt. Daarbij prevaleert het algemeen belang.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
11.13	<p>De hoogtes van de nieuwbouw zijn volgens reclamant te hoog. Dit heeft verschillende negatieve effecten: de bewoners raken veel woongenot kwijt, de ziekenhuistuin zal veel charme verliezen en het zicht op het oude ziekenhuis aan de voorkant wordt ontnomen aangezien er gebouwd gaat worden op</p>	<p><i>In het vigerende bestemmingsplan 'Boerenhoek' geldt een minimale goothoogte van 6,5 meter en een maximale goothoogte van 9,5 meter voor het gehele perceel ten westen van de Vijzelstraat. Daarboven moet een kap gerealiseerd worden met een dakhelling tussen de 20 en 60 graden.</i></p>

	<p>dezelfde hoogte als het ziekenhuis.</p>	<p><i>In het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' is voor de nieuwbouw ter plaatse binnen de bestemming 'Maatschappelijk' een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen, voor 'Wonen' 9 meter. Daarnaast wordt richting naburige erven zoveel mogelijk een maximale bouwhoogte van 4 meter gehanteerd. Al met al kan in de nieuwe situatie aan de westzijde van de Vijzelstraat aanzienlijk lager gebouwd worden dan op grond van het vigerende bestemmingsplan.</i></p> <p><i>De gemeente kiest in het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' bewust voor het sturen op de situering van de nieuwbouw, in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan, waar over het gehele plangebied bebouwd kan worden. Dit is vooral gedaan om een aantal belangrijke elementen in de binnentuin, zoals het monumentale zusterhuis en een drietal behoudenswaardige bomen, zoveel mogelijk ruimte te geven. Daarnaast sluit deze bebouwingsvorm goed aan op de stedenbouwkundige karakteristiek van de binnenstad van Enkhuizen, waar sprake is van gesloten gevelrijen met een besloten binnenterrein.</i></p> <p><i>Voorts zal aan de oostzijde van de Vijzelstraat, op de locatie van het bestaande parkeerterrein, de maximale bouwhoogte inderdaad toenemen. Voor de bebouwing op deze locatie zijn door de gemeenteraad stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij was dat de bouwmassa van het rijksmonument aan de overkant op het parkeerterrein gespiegeld terug diende te komen. Dit uitgangspunt is mede tot stand gekomen na overleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.</i></p> <p><i>Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is nog een aanpassing gedaan aan het betreffende bouwvlak waardoor de beoogde nieuwbouw preciezer gespiegeld wordt aan het rijksmonument. De diepte van het bouwvlak is daarmee ook kleiner geworden, vooral aan de</i></p>
--	--	---

		<p>zuidzijde.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
11.14	<p>Reclamant meent dat de gemeente niet moet meewerken, nu is uitgegaan van invulling van zorg, maar de polikliniek en de huisartsenposten een andere locatie gevonden hebben. Nu wordt er slechts zorg verzonden om het plan toch door te kunnen zetten.</p>	<p>Zie de beantwoording van zienswijze 3.4 en 5.15.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
11.15	<p>Door grootschalige nieuwbouw zal de stad minder aantrekkelijk worden. Dit heeft tevens langere termijn gevolgen voor de economie van de stad. De stad heeft zijn aantrekkelijkheid te danken aan kleinschalige historische gebouwen.</p>	<p><i>In o.a. de beantwoording bij 5.2, 5.3, 5.7, 5.11, 11.11 en 11.13 wordt volgens de gemeente voldoende duidelijk gemaakt dat de ontwikkeling op de planlocatie passend is, zowel wat betreft massa, bouwhoogte alsmede beeldkwaliteit. De gemeente ziet daarom geen reden aan te nemen waarom na vaststelling van het bestemmingsplan de stad minder aantrekkelijk zou zijn voor toeristen of bewoners.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
11.16	<p>Er wordt volgens reclamant onvoldoende rekening gehouden met de behoeften van omwonenden en de Enkhuizers in het algemeen, De aanpassingen zijn slechts 'window dressing', maar aan de werkelijke bezwaren wordt voorbijgegaan.</p>	<p><i>Samen met de ontwikkelaar heeft de gemeente een klankbordgroep in het leven geroepen om de omwonenden meer te betrekken bij de herontwikkeling van de planlocatie. Tevens is de vereniging 'Onze Zorg' betrokken bij deze gesprekken.</i></p> <p><i>Gedurende de bestemmingsplanprocedure is er de mogelijkheid voor omwonenden geweest om te reageren op het bestemmingsplan. De vereniging 'Onze Zorg' is door de gemeente aangemerkt als overlegpartner in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.</i></p> <p><i>De reacties op het voorontwerpbestemmingsplan zijn zorgvuldig door het college beantwoord en op sommige punten is het bestemmingsplan op basis van de reacties aangepast.</i></p> <p><i>De reacties op het ontwerpbestemmingsplan zijn opnieuw zorgvuldig behandeld, waarbij op sommige punten wederom het bestemmings-</i></p>

		<p><i>plan is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
11.17	<p>Er wordt vanuit gegaan dat veel bewoners en bezoekers vanuit de te bouwen parkeerplaatsen naar de stad gaan lopen. Dit zal deels door de Vijzelstraat gebeuren. Door de hoogbouw wordt het echter ervaren als benauwde, claustrofobische straat, zodoende zal het door velen als benauwend worden ervaren.</p>	<p><i>Ten aanzien van de nieuwe bebouwing op het parkeerterrein tegenover het voormalig ziekenhuis zijn door de gemeenteraad stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Hierin wordt gekozen voor spiegeling van het rijksmonument. Deze keuze is in overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed tot stand gekomen met de gedachte dat deze gebouwen elkaar op deze manier kunnen versterken. Voor dit gebouw zijn maximale bouwhoogten van 12 en 13 meter opgenomen, dat is nog een meter lager dan het rijksmonument.</i></p> <p><i>De ingang van het nieuwe zorgcomplex zal aan de binnentuinzijde gesitueerd worden, evenals de uitgang van de parkeergarage. Bewoners/bezoekers van het zorgcomplex, alsmede bezoekers van de binnenstad die in de garage parkeren kunnen dus via de binnentuin naar het Doelenlaantje lopen en van daar uit verder de binnenstad in. De Vijzelstraat kan op deze manier dus gemeden worden door voetgangers.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
11.18	<p>Volgens reclamant wordt er onvoldoende rekening gehouden met de natuur, aangezien allerlei vogels, vleermuizen en oude bomen in het gedrag zullen komen. Reeds voordat er een akkoord is, proberen de Gemeente en De Nijs alles te ondernemen om de vogels te verjagen en middels een kapvergunning de monumentale bomen te kappen.</p>	<p><i>Zie de beantwoording van zienswijze 5.29</i></p> <p><i>Voor de eventuele kap van bomen is overigens een andere procedure van toepassing dan in het kader van het bestemmingsplan.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
11.19	<p>Door de bouw van het complex, zal de waarde van de woning flink afnemen door minder zon, minder privacy en meer geluidsoverlast. Bovendien zal er geen parkeer-</p>	<p><i>Zie de beantwoording van zienswijze 11.12 ten aanzien van de parkeerplaatsen bij de woning.</i></p> <p><i>Bij vaststelling van het bestemmingsplan is door</i></p>

	plaats meer dichtbij de woning zijn.	<p>de gemeenteraad een afweging van ieders belangen gemaakt. Daarnaast zal bij de uitvoering van de plannen rekening moeten worden gehouden met onder andere het bouwbesluit en het burenrrecht.</p> <p>Er is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd om een inschatting te maken van de eventuele planschade. Zie hiervoor de beantwoording bij 11.7.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
12.		Gemeentelijke beantwoording
12.1	Reclamant geeft aan dat het bouwplan direct grenst aan het perceel van zijn cliënten.	Er wordt kennis genomen van de ligging van het perceel van cliënten ten opzichte van het bestemmingsplangebied.
12.2	<p>Volgens reclamant blijkt uit de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Boerenhoek', dat op de gronden met de bestemming 'bijzondere doeleinden' een maximum bebouwingspercentage geldt van 40%. Op de gronden met de bestemming 'parkeerterrein' en 'tuincentrum' kan niet worden gebouwd.</p> <p>Naar schatting kan slechts 20% van het plangebied worden bebouwd. In het ontwerpbestemmingsplan 'De Vijzeltuin' kan ongeveer 60% van het plangebied worden bebouwd, waardoor de huidige bebouwingsmogelijkheden ruim worden overschreden.</p> <p>De bebouwing in het ontwerpbestemmingsplan kan slechts aan de randen van de binnentuin worden gebouwd. Dit heeft volgens reclamant tot gevolg dat, naast de feitelijke bebouwingstoename, ook de beleving van de toename enorm zal zijn.</p> <p>Reclamant geeft aan dat hetzelfde effect wordt gerealiseerd als dat 90 tot 100 % van het plangebied wordt volgebouwd.</p>	<p>De constatering dat binnen het vigerende bestemmingsplan op de gronden met de bestemming 'bijzondere doeleinden' een maximum bebouwingspercentage geldt van 40% is juist. Echter binnen de bestemmingen 'parkeerterrein' en 'tuincentrum' kan in tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft tevens bebouwing worden opgericht,</p> <p>In artikel 32 lid 2 van de voorschriften van bestemmingsplan 'Boerenhoek' is aangegeven dat op de voor tuincentrum aangewezen gronden gebouwd mag worden ten dienste van de in lid 1 genoemde bestemming. Dit betekent dat er een tuincentrum van circa 285 m² gebouwd kan worden ter plaatse.</p> <p>Blijkens artikel 23 lid 2 sub a van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan mag per parkeerterrein een maximale oppervlakte van 12 m² aan gebouwtjes opgericht worden.</p> <p>Tenslotte is aan de oostzijde van de Vijzelstraat in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'gemengde bebouwing – woningen' aanwezig. Een deel van deze bestemming, ter grootte van circa 240 m², ligt binnen het plangebied van bestemmingsplan 'De Vijzeltuin'.</p> <p>Bovenstaande houdt in dat, naast de 40% be-</p>

		<p><i>bouwing aan de westzijde van de Vijzelstraat, aan de oostzijde van de Vijzelstraat op basis van het vigerende bestemmingsplan ook nog circa 537 m² bebouwd kan worden binnen het plangebied. Voor het gehele plangebied betekent dit een bebouwingspercentage van circa 36%, beduidend meer dan de door reclamant geschatte 20%.</i></p> <p><i>Het is juist dat in het ontwerpbestemmingsplan 'De Vijzeltuin' ongeveer 60% van het totale plangebied bebouwd kan worden. Exacte berekeningen geven circa 58% aan, waarbij de Vijzelstraat als onbebouwd is meegenomen.</i></p> <p><i>Aangezien reclamant zich in zijn zienswijze hoofdzakelijk richt op het gebied ten westen van de Vijzelstraat, zal de beantwoording vanaf hier ook op dat deel van het plangebied worden gericht.</i></p> <p><i>Net als voor het gehele plangebied geldt voor het deel ten westen van de Vijzelstraat dat op basis van bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' ongeveer 60% hiervan bebouwd kan worden. Dit is niet door middel van een bebouwingspercentage vastgelegd, maar volgt uit de verhouding bouwvlakken/onbebouwd gebied.</i></p> <p><i>Dit betekent inderdaad een verruiming van het te bebouwen oppervlak in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan. De massa wordt echter naast de oppervlakte tevens bepaald door de hoogte. De maximale bouwhoogtes zijn in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan aanzienlijk omlaag gebracht.</i></p> <p><i>In het vigerende bestemmingsplan 'Boerenhoek' geldt een minimale goothoogte van 6,5 meter en een maximale goothoogte van 9,5 meter voor het gehele perceel. Daarboven moet een kap gerealiseerd worden met een dakhelling tussen de 20 en 60 graden.</i></p> <p><i>In het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' is voor de nieuwbouw binnen de bestemming 'Maatschappelijk' een maximale bouwhoogte van 10</i></p>
--	--	--

	<p><i>meter opgenomen. Voor de bestemming 'Wonen' aan het Doelenlaantje is de maximale bouwhoogte omlaag gebracht naar 9 meter. Daarnaast wordt richting naburige erven zoveel mogelijk een maximale bouwhoogte van 4 meter gehanteerd. Al met al kan in de nieuwe situatie aanzienlijk lager gebouwd worden dan op grond van het vigerende bestemmingsplan.</i></p> <p><i>Aan de ene kant is dus sprake van een verruiming van het te bebouwen oppervlak, terwijl de bebouwingmogelijkheden ten aanzien van de maximale bouwhoogte aanzienlijk verminderen. Wanneer wordt gekeken naar de mogelijk te realiseren massa (oppervlakte maal hoogte) nemen de totale bouwmogelijkheden dus niet toe.</i></p> <p><i>Vervolgens heeft reclamant in zijn zienswijze aandacht voor de situering van de bebouwing. Reclamant stelt dat in het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' slechts aan de randen van het plangebied gebouwd mag worden. De gemeente kiest in het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' bewust voor het sturen op de situering van de nieuwbouw, in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan, waar over het gehele plangebied bebouwd kan worden. Dit is vooral gedaan om een aantal belangrijke elementen in de binnentuin, zoals het monumentale zusterhuis en een drietal behoudenswaardige bomen, zoveel mogelijk ruimte te geven. Daarnaast sluit deze bebouwingsvorm goed aan op de stedenbouwkundige karakteristiek van de binnenstad van Enkhuizen, waar sprake is van gesloten gevelrijen met een besloten binnenterrein.</i></p> <p><i>Voor de toekomstige bewoners en gebruikers van het plangebied ontstaat zo een rustige, beschutte binnentuin.</i></p> <p><i>Reclamant geeft aan dat de genoemde situering van de nieuwe bebouwing tot gevolg heeft dat, naast de bebouwingstoename, ook de beleving van deze toename enorm zal zijn. De situatie</i></p>
--	---

		<p>wordt vergeleken met wanneer 90 tot 100 % van het plangebied wordt volgebouwd. Hier gaat reclamant echter voorbij aan de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan reeds biedt. In het bestemmingsplan 'Boerenhoek' kan overal gebouwd worden op de planlocatie, dus ook aan de randen van het plangebied. Wanneer bij een bebouwingspercentage van 40% volledig aan de randen wordt gebouwd zal de beleving van de bebouwing hetzelfde zijn als reclamant schetst voor de nieuwe situatie. Hierbij is dan de toegestane maximale bouwhoogte in het vigerende bestemmingsplan nog buiten beschouwing gelaten.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
12.3	<p>Door rondom te bouwen wordt het karakter van het terrein onevenredig geschaad. In het vigerende bestemmingsplan blijkt uit de toelichting dat juist gekozen is voor 40% bebouwing om het karakter van de belangrijke stedelijke ruimte te behouden.</p>	<p>Niet alleen de bebouwingsdichtheid bepaald het karakter van de stedelijke ruimte. Ook de situering van de bebouwing, alsmede de maatvoering spelen hierbij een belangrijke rol. In de beantwoording bij 12.2 is al ruimschoots aandacht besteed aan deze aspecten.</p> <p>Tevens moet in ogenschouw worden genomen dat het vigerende bestemmingsplan in 1977 is vastgesteld. Er kan niet zonder meer worden gesteld dat de toenmalige uitgangspunten zoals opgenomen in de plantoelichting nog steeds actueel zijn. Leidraad in het huidige ruimtelijke beleid (van zowel Rijk, provincie als gemeente) is juist dat inbreiding van bestaand stedelijk gebied de voorkeur heeft boven uitbreiding. Een hoger bebouwingspercentage wordt dus tevens gemotiveerd door het vigerende ruimtelijk beleid.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
12.4	<p>Reclamant geeft aan dat de gemeente bij het beantwoorden van de inspraakreacties voorbij gaat aan het feit dat rekening moet worden gehouden met de monumentale panden</p>	<p>Juist omdat rekening is gehouden met de aanwezigheid van een tweetal monumentale panden en een drietal monumentale bomen is gekozen om de nieuwe bebouwing te situeren aan</p>

	<p>en dat het gezien de feitelijke situatie verre van aannemelijk is dat aan de randen van het plangebied wordt gebouwd. Dit is bovendien niet mogelijk aangezien er een verplichting bestaat tot bouwen in de voor-gevelrooilijn. Zodoende is het op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk om nabij de woning van cliënten te bouwen.</p>	<p><i>de randen van het plangebied. In de beantwoording van de inspraakreacties komt dit ook naar voren, bijvoorbeeld bij de beantwoording van de 'standaard inspraakreactie': "In het nieuwe bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' is (...) bewust gekozen de toekomstige situering van de nieuwbouw vast te leggen door middel van bouwvlakken. Enerzijds is dit gedaan om een aantal belangrijke elementen in de binnentuin, zoals het monumentale zusterhuis en een drietal behoudenswaardige bomen, zoveel mogelijk ruimte te geven." De gemeente deelt de mening van reclamant dan ook niet dat aan dit feit voorbij wordt gegaan in de beantwoording.</i></p> <p><i>Waarom het gezien de feitelijke situatie niet aannemelijk is dat aan de randen van de binnentuin wordt gebouwd is volgens de gemeente niet duidelijk. Het vigerende bestemmingsplan legt geen restricties op aan de situering van de bebouwing binnen de bestemming 'bijzondere doeleinden'. In het artikel dat primair geldt voor de planlocatie (artikel 12) is geen bepaling opgenomen dat uitsluitend gebouwd mag worden in de voorgevelrooilijn.</i></p> <p><i>Wanneer een plan voor deze gronden wordt uitgewerkt, dienen tevens de artikelen 9 en 11 in acht genomen te worden. Voor zover bepaalde zaken nog niet in artikel 12 zijn geregeld, gelden dan secundair de bepalingen uit deze artikelen. In artikel 11 is inderdaad opgenomen (onder d) dat "de bijzondere gebouwen I geheel in de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens moeten worden gebouwd". Voor 'bijzondere gebouwen II' en 'woondoeleinden' wordt deze restrictie echter niet gegeven. Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan dus, in de vorm van woningen of 'bijzondere gebouwen II', gebouwd worden aan de randen van het plangebied en dus ook nabij de woning van cliënt.</i></p> <p><i>Op basis van het vigerende bestemmingsplan is</i></p>
--	--	---

		<p>het overigens ook mogelijk 'bijzondere gebouwen I' nabij de woning van cliënten te bouwen. Er wordt namelijk geen maximale diepte voor de gebouwen gegeven, dus als het gebouw maar in de voorgevelrooilijn is gebouwd kan het vervolgens over het gehele perceel naar achteren worden gebouwd.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
12.5	<p>Volgens reclamant neemt naast de bebouwingsoppervlakte ook de bouwhoogte toe. Aan de zijde van het Spaans Leger is achter de woningen geen bebouwing toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om aan de zijde van het Spaans Leger, onder andere achter de woning van cliënten, tot een hoogte van tien meter te bouwen. Van het beperken van de bouwhoogte tot vier meter is volgens reclamant dus geen sprake.</p>	<p>De gemeente deelt de mening van reclamant niet, dat achter de woningen aan het Spaans Leger niet kan worden gebouwd. Voor de argumentatie hiervan wordt verwezen naar de beantwoording bij 12.4.</p> <p>De vergelijking tussen de bouwhoogtes in het vigerende bestemmingsplan 'Boerenhoek' en het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin', zoals bij de beantwoording van 12.2 is gemaakt, blijft volgens de gemeente dan ook relevant voor deze zienswijze. Wel is o.a. naar aanleiding van deze zienswijze de maximale bouwhoogte voor het bouwvlak aan het Doelenlaantje (bestemming Wonen), teruggebracht van 11 m naar 9 m.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
12.6	<p>Reclamant geeft aan dat door de verruiming van het bebouwingsoppervlak en de hoogte in het ontwerpbestemmingsplan een massaal gebouwencomplex kan worden gerealiseerd. Dit complex zal op een prominente en niet passende wijze gebouwd worden, waardoor een planologische verslechtering wordt gecreëerd die ten nadele is van cliënten.</p>	<p>De gemeente is van mening dat uit de beantwoording bij 12.2 t/m 12.5 voldoende blijkt dat de bebouwingsmassa, de toegestane maximale bouwhoogte en situering van de nieuwe bebouwing op een passende wijze is opgenomen in het bestemmingsplan. De ontwikkeling past binnen het geldende ruimtelijk beleid. Op basis van een vergelijking tussen het vigerende en nieuwe bestemmingsplan kan niet worden geconcludeerd dat een planologische verslechtering optreedt. Dit wordt bevestigd in de uitgevoerde planschade risicoanalyse die ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is uitgevoerd. Daarin wordt een inschatting gemaakt van de mogelijke plan-</p>

		<p><i>schade. In het rapport wordt het risico van planschade nihil geacht, omdat er geen planologische verslechtering wordt gecreëerd.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond. Het planschaderapport is aan de bijlagen toegevoegd.</i></p>
12.7	<p>Uitgezonderd de monumentale panden blijft de bouwhoogte in de omgeving van het plangebied veelal beperkt tot één bouwlaag met kap. Het gebouwencomplex zal door de hoge en massale gebouwen en de situering ervan, de karakteristieke laagbouw van de omgeving op een onwenselijke manier doorbreken.</p>	<p><i>Vergeleken met het vigerende bestemmingsplan worden de maximale bouwhoogtes in het plangebied over het algemeen omlaag gebracht. Zie hiervoor de beantwoording bij 12.2.</i></p> <p><i>Aan de oostzijde van de Vijzelstraat, op de locatie van het bestaande parkeerterrein, zal de maximale bouwhoogte inderdaad toenemen. Voor de bebouwing op deze locatie zijn door de gemeenteraad stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij was dat de bouwmassa van het rijksmonument aan de overkant op het parkeerterrein gespiegeld terug diende te komen. Dit uitgangspunt is mede tot stand gekomen na overleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.</i></p> <p><i>Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is nog een aanpassing gedaan aan het betreffende bouwvlak waardoor de beoogde nieuwbouw preciezer gespiegeld wordt aan het rijksmonument. De diepte van het bouwvlak is daarmee ook kleiner geworden, vooral aan de zuidzijde.</i></p> <p><i>In de Welstandsnota Enkhuizen wordt aangegeven dat de architectonische vormgeving van bouwwerken buiten de reikwijdte van bestemmingsplannen valt. Bouwplannen worden wat betreft uiterlijke verschijningsvorm getoetst aan de welstandsnota. In de welstandsnota wordt ook de mogelijkheid genoemd voor de gemeenteraad om tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vast te stellen. Dergelijke nieuwe welstandscriteria worden dan parallel aan de stedenbouwkundige planvoorbereiding opgesteld en vastgesteld.</i></p>

		<p><i>Zowel voor de bebouwing aan de westzijde als voor het appartementengebouw aan de oostzijde van de Vijzelstraat zijn afzonderlijke welstandscriteria opgesteld en vastgesteld om te voorkomen dat de nieuwbouw de bestaande bebouwing op een onwenselijke manier doorbreekt. Deze toetsingscriteria zijn voorafgaand aan de vaststelling tevens aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie constateert dat een uitgebreide set toetsingscriteria is opgesteld, die een goede aanvulling op de geldende welstandscriteria vormen, waardoor sprake is van uitstekende voorwaarden voor een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw in dit deel van het beschermd stadsgezicht. Het advies van de welstandscommissie is als bijlage bij voorliggend rapport gevoegd.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
12.8	<p>Reclamant geeft aan dat door de bouw van het complex één van de laatste karakteristieke stadstuinen van Enkhuizen wordt aange-tast. Het groen dat bij de omgeving hoort zal voor een groot deel verdwijnen. Zodoende past het ontwerpbestemmingsplan niet in de omgeving. Volgens kan de constatering dat de belevingskwaliteit van het groen zal toenemen, niet worden gerijmd met de kap van 50 bestaande bomen.</p>	<p><i>Zie de beantwoording bij 4.2</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
12.9	<p>Uit een uitspraak van de ABRS van 2 juli 2003 (200203391/1) blijkt dat in de plantoelichting aangegeven dient te worden waarom het complex, ondanks de hoogte en massaliteit in de omgeving zou passen. Reclamant is van mening dat dit in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende wordt gemotiveerd op welke wijze het bouwplan, met name ten opzichte van de woningen aan het Doelenlaantje, in de omgeving zou kunnen passen.</p>	<p><i>Zie de beantwoording bij 12.2 t/m 12.7</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
12.10	<p>De overweging van de gemeente dat er lager wordt gebouwd dan de aanwezige monu-</p>	<p><i>Er wordt verwezen naar de beantwoording bij 12.7</i></p>

	<p>menten is naar mening van reclamant onvolgende. Het complex zal afsteken tegen de omliggende laagbouw. In de toelichting van het huidige bestemmingsplan wordt reeds aangegeven dat het voormalige pand van het Snouck van Loosen ziekenhuis veel te groot is voor de omgeving. Architectuur kan niet voorkomen dat het complex boven de omgeving zal uittorenen en kan niets af doen aan de hoogte en massaliteit van het te realiseren bouwplan.</p>	<p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
12.11	<p>Reclamant geeft aan dat uit de Stadsvisie Enkhuizen 2030 blijkt dat de gemeente voor ogen heeft rekening te houden met de karakteristiek van de binnenstad. Er is bepaald dat met betrekking tot behoud van de schaal van de bebouwing uit wordt gegaan van de huidige situatie. In het ontwerpbestemmingsplan wordt afgeweken van de huidige situatie, waarbij ten onrechte geen massastudie is uitgevoerd om te bezien of afwijking van de huidige situatie kan passen binnen het historische beeld.</p>	<p><i>De Stadsvisie geeft een beeld van de mogelijke toekomst van Enkhuizen. Tegelijk met vaststelling van de Stadsvisie (2 december 2009) zijn door de gemeenteraad 34 richtinggevende uitspraken vastgesteld als leidraad voor de ontwikkeling van de gemeente richting 2030. Een aantal van deze richtinggevende uitspraken heeft inderdaad betrekking op het cultureel erfgoed in de gemeente.</i></p> <p><i>Nadat het traject rond de Stadsvisie was afgerond, kwam de vraag aan de orde hoe dit toekomstbeeld gerealiseerd kan worden en waar de nieuwe ontwikkelingen een plaats kunnen krijgen. Het aangewezen instrument daarvoor is de Structuurvisie. De Structuurvisie Enkhuizen 2020 sluit direct aan op de Stadsvisie en geeft in de vorm van kaarten en beschrijvingen aan waar de verschillende ontwikkelingen in de gemeente gepland zijn en wat de samenhang tussen alle plannen is.</i></p> <p><i>Een groot aantal ontwikkelingen in de Structuurvisie komt voort uit de Stadsvisie 2030, maar ook uit bestaand gemeentelijk beleid. Voor veel gebieden en ruimtelijke thema's was al beleid geformuleerd. Het Structuurplan 2004 is hiervan de belangrijkste en de Structuurvisie Enkhuizen 2020 bouwt dan ook in grote lijnen voort op dat beleid.</i></p> <p><i>In het Structuurplan 2004 wordt gesteld dat voor de binnenstad herstructurering en stedelijke</i></p>

		<p>vernieuwing voorop staat. Het grondgebruik kan hier geoptimaliseerd worden en zodoende kan een dicht gedifferentieerd, stedelijk milieu gecreëerd worden, met behoud van het monumentale karakter, de besloten sfeer en de profilering en inrichting van de openbare ruimte. De Structuurvisie Enkhuizen 2020 benoemt de karakteristiek van het centrum van Enkhuizen op een zelfde manier: "Het Centrum is relatief dicht bebouwd en kent een besloten sfeer."</p> <p>Het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' past binnen de genoemde ruimtelijke karakteristiek van het centrum, met relatief dichte bebouwing. De Vijzelstraat wordt in het structuurplan al genoemd als potentiële inbreidingslocatie. In de Structuurvisie Enkhuizen 2020 is deze ontwikkeling verder geconcretiseerd en op de structuurvisiekaart ingetekend. In de toelichting hierop wordt verwezen naar de komst van een zorgcentrum op de planlocatie.</p> <p>Inbreiding heeft ook in het ruimtelijke beleid van provincie en rijksoverheid over het algemeen de voorkeur boven uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied. Inbreiding brengt per definitie een toename aan massa met zich mee. Aan inbreiding en dus de toename aan massa wordt in het ruimtelijk beleid echter bewust de voorkeur gegeven boven nieuwe uitbreidingslocaties buiten de stad.</p> <p>De gemeente concludeert dat de ontwikkelingen op de planlocatie wat betreft massa passen binnen de kaders van het ruimtelijke beleid voor de binnenstad zoals verwoord in de Structuurvisie.</p> <p>Over de door reclamant aangehaalde massastudie staat het volgende in de Structuurvisie Enkhuizen 2020: "Met betrekking tot het behoud van de schaal van de bebouwing zal in het op te stellen bestemmingsplan voor de binnenstad uitgegaan worden van de huidige situatie, met</p>
--	--	---

		<p><i>ontheffingsmogelijkheid wanneer met behulp van een massastudie is aangetoond, dat afwijking kan passen in het historisch beeld. Het historisch beeld wordt niet bevroren, maar moet getoetst worden aan architectonische kwaliteit, schaal en relatie met de omgeving, het beschermd stadsgezicht.”</i></p> <p><i>De gemeente is dus voornemens om in het op te stellen bestemmingsplan voor de binnenstad een massastudie verplicht te stellen, wanneer afgeweken wordt van het historisch beeld. De gemeente is op dit moment echter nog niet begonnen met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de binnenstad. Op basis van het thans geldende beleid kan een massastudie dus nog niet verplicht gesteld worden.</i></p> <p><i>De gemeente is van mening dat in de beantwoording bij 12.2 t/m 12.10, almede in het bovenstaande, voldoende wordt aangetoond dat het bestemmingsplan op basis van o.a. het vigerende ruimtelijk beleid en in vergelijking met de mogelijkheid van het vigerende bestemmingsplan, passend is op de locatie.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
12.12	<p>Reclamant merkt op dat bij de beantwoording van de inspraakreacties wordt aangegeven dat bebouwing in de rooilijn wordt vastgelegd. In het huidige bestemmingsplan moet vanwege het karakter van de stedelijke ruimte ook in de voorgevelrooilijn worden gebouwd, waarbij de bebouwing dus niet over het gehele perceel gesitueerd kan worden. Het karakteristieke element van het terrein dient ingevolge de Stadsvisie behouden te worden, waarbij de gemeente haar eigen Stadsvisie dient te respecteren. Het ontwerpbestemmingsplan geeft hier echter geen blijk van.</p>	<p><i>De gemeente is van mening dat in het huidige bestemmingsplan ‘Boerenhoek’ de verplichting om uitsluitend te bouwen in de voorgevelrooilijn niet voor alle bebouwing geldt. Zie hiervoor de beantwoording bij 12.4.</i></p> <p><i>De gemeente is echter ook van mening dat het wel of niet aanwezig zijn van deze verplichting in het vigerende bestemmingsplan niet bijzonder relevant is voor de beantwoording van deze zienswijze.</i></p> <p><i>Reclamant stelt dat het bouwen in de voorgevelrooilijn karakteristiek is voor het plangebied en omgeving. Dit punt wordt in het bestemmingsplan ‘De Vijzelstraat’ ook onderkend door de</i></p>

		<p>gemeente. Niet voor niets is gekozen om door middel van bouwvlakken de situering van de toekomstige nieuwbouw vast te leggen, waarbij alle bouwvlakken in de voorgevelrooilijn zijn getekend. In de bouwregels wordt vervolgens verplicht niet meer dan 0,5 m uit de voorgevelrooilijn te bouwen. De gemeente respecteert met het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' dus haar eigen Stadsvisie.</p> <p>De gemeente vermoedt tevens nog dat reclamant onterecht aanneemt dat een verplichting tot bouwen in de voorgevelrooilijn betekent dat op het achterterrein niet gebouwd kan worden. Deze aanneme is om twee redenen onjuist.</p> <p>In de eerste plaats geeft een verplichting tot bouwen in de voorgevelrooilijn alleen iets aan over de plaats van de <u>voorgevel</u> van een gebouw. Wanneer er verder geen aanvullende eisen worden gesteld aan bijvoorbeeld de diepte van het gebouw, of de afstandsmaten tot de overige perceelsgrenzen, betekent dit dat er theoretisch over de gehele diepte van het perceel kan worden gebouwd.</p> <p>Bovenstaande situatie is feitelijk de situatie die op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt voor 'bijzondere gebouwen I', waarbij enkel het maximale bebouwingspercentage van 40% nog in acht genomen moet worden.</p> <p>Voor de tweede reden waarom de verplichting tot bouwen in de voorgevelrooilijn ook samen kan gaan met bebouwing op het achterterrein dient meer naar het doel van een dergelijke verplichting gekeken te worden. Reclamant benaderd de verplichting <u>vanuit het binnenterrein</u>, als middel om dit terrein 'open te houden'. Uit het bovenstaande voorbeeld blijkt al dat de verplichting tot bouwen in de voorgevelrooilijn dit doel niet weet te bewerkstelligen. Het bouwen in de voorgevelrooilijn is dan ook een middel om een bepaalde stedenbouwkundige situatie en beeldkwaliteit te realiseren <u>ten opzichte</u></p>
--	--	---

		<p><i>van de openbare ruimte (straat, plein). In het geval van het verplicht bouwen in de voorgevel-rooilijn betekent dit dus dat waarde wordt gehecht aan een (bij voorkeur) gesloten straatwand zonder al te grote verspringingen in de gevel tussen de afzonderlijke woningen. Dit aspect is dan ook het karakteristieke element waar in de Stadsvisie naar wordt verwezen en in het bestemmingsplan dus bij wordt aangesloten.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
12.13	<p>Aangezien er sprake is van een beschermd stadsgezicht geeft reclamant aan dat de gemeente erg zorgvuldig dient te kijken naar de gevolgen van het bouwplan voor de omgeving (zie uitspraak ABR 22 december 1993, BR 1994, 664). Uit de plantoelichting blijkt volgens reclamant niet dat het complex in de omgeving past.</p>	<p><i>De gemeente is van mening dat wat betreft de uiteindelijke beeldkwaliteit en architectuur van de nieuwbouw voldoende rekening wordt gehouden met de directe omgeving van het plangebied en het beschermde karakter van de binnenstad.</i></p> <p><i>In de Welstandsnota Enkhuizen wordt aangegeven dat de architectonische vormgeving van bouwwerken buiten de reikwijdte van bestemmingsplannen valt. Bouwplannen worden wat betreft uiterlijke verschijningsvorm getoetst aan de welstandsnota. In de welstandsnota wordt ook de mogelijkheid genoemd voor de gemeenteraad om tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vast te stellen. Dergelijke nieuwe welstandscriteria worden dan parallel aan de stedenbouwkundige planvoorbereiding opgesteld en vastgesteld.</i></p> <p><i>Voor het plangebied zijn specifieke welstandscriteria opgesteld die als aanvulling op de Welstandsnota Enkhuizen zijn vastgesteld. Deze toetsingscriteria zijn voorafgaand aan de vaststelling tevens aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie constateert dat een uitgebreide set toetsingscriteria is opgesteld, die een goede aanvulling op de geldende welstandscriteria vormen, waardoor sprake is van uitstekende voorwaarden voor een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw in dit deel van het beschermd stadsgezicht. Het advies van de welstandscom-</i></p>

		<p><i>missie is als bijlage bij voorliggend rapport gevoegd.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
12.14	<p>Reclamant is van mening dat de gemeente een onderzoek had moeten doen naar alternatieve locaties voor het complex. Volgens cliënt zijn er voldoende andere locaties binnen de gemeente Enkhuizen waar het complex gerealiseerd kan worden.</p>	<p><i>Het plangebied is van oudsher de uitgelezen plek in de binnenstad van Enkhuizen waar volgens de gemeente uitbreiding van de zorgfuncties kan plaatsvinden. De aanwezigheid van het historische en monumentale voormalig Snouck van Loosen ziekenhuis en de bestemming 'bijzondere doeleinden' die de planlocatie voor het grootste deel heeft in het vigerende bestemmingsplan onderstrepen dit. Het is dus niet zo dat de gemeente een locatie heeft gezocht voor de beoogde ontwikkeling, maar een passende ontwikkeling heeft gezocht voor de betreffende locatie.</i></p> <p><i>Daarnaast zijn er ook nog andere ruimtelijke afwegingen waarom de planlocatie zo geschikt is voor uitbreiding van de zorg. Het betreft onder andere voor een groot deel zorg- en woonfuncties gericht op ouderen. Dit is erg belangrijk voor Enkhuizen gezien de toenemende vergrijzing van de bevolking. Ouderen zijn over het algemeen minder mobiel. Het is daarom belangrijk dat de ontwikkeling in de binnenstad plaatsvindt, dicht bij de overige voorzieningen.</i></p> <p><i>Ouderen vinden het over het algemeen ook prettig om ook op latere leeftijd te kunnen wonen in een vertrouwde omgeving. De planlocatie biedt, gezien de ligging in de oude binnenstad van Enkhuizen, deze vertrouwde omgeving. Met de gekozen stedenbouwkundige opzet van de nieuwbouw rondom een gezamenlijke binnentuin wordt bovendien een aantrekkelijke buitenruimte gerealiseerd, die toch redelijk afgeschermd van de openbare ruimte is. Gezien de doelgroep van het zorgcentrum -ouderen met een psychogeriatrische aandoening- is de combinatie van bovenstaande punten een groot</i></p>

		<p><i>voordeel. Ze krijgen de voordelen van de binnenstad (nabijheid voorzieningen, bekende omgeving), zonder de nadelen van een binnenstad (drukte, verkeer).</i></p> <p><i>Omdat er veel functies op een kleine plek in de binnenstad gerealiseerd moeten worden, zal altijd een afweging gemaakt moeten worden van de belangen.</i></p> <p><i>Tenslotte blijkt ook uit het vigerende ruimtelijke beleid van de gemeente, de Structuurvisie Enkhuizen 2020, dat de huidige planlocatie de meest geschikte optie is voor de ontwikkeling. Op de structuurvisiekaart is de locatie aangegeven en uit de bijbehorende tekst blijkt dat het project een uitwerking en detaillering van het gewenste ruimtelijk beleid is.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
12.15	<p>Volgens reclamant is er sprake van een niet noodzakelijke verplaatsing van de zorg van Woonzorggroep Wilgaerden van de huidige locatie naar het plangebied. Uit de besluitvorming blijkt niet waarom het complex nu juist op deze locatie gerealiseerd zou moeten worden.</p> <p>Volgens reclamant gaat het er om of er een bepaalde behoefte binnen de gemeente is en of deze behoefte op een andere locatie kan worden verwezenlijkt, zonder dat daar zwaarwegende bezwaren als bij deze locatie tegen bestaan. Door de alternatieven niet te onderzoeken is niet alleen niet voldaan aan een goede ruimtelijke onderbouwing, maar is het plan tevens niet zorgvuldig tot stand gekomen.</p>	<p><i>Allereerst wordt verwezen naar de beantwoording bij 12.14 waarin wordt gemotiveerd dat deze ontwikkeling op de planlocatie passend is.</i></p> <p><i>Dat er behoefte is aan een uitbreiding van de zorg in het algemeen en specifiek voor ouderen blijkt uit diverse beleidstukken en studies op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Door de toenemende vergrijzing komt steeds meer vraag naar een combinatie van zorgvoorzieningen en woningen voor ouderen. Dit is ook zo verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan wordt dan ook op deze actuele vraag ingespeeld.</i></p> <p><i>Daarnaast blijkt de behoefte aan de functies die mogelijk worden gemaakt middels het bestemmingsplan, aan de overeenkomsten die de ontwikkelaar inmiddels heeft gesloten met marktpartijen.</i></p> <p><i>Een groot deel van het plangebied zal in gebruik worden genomen door Woongroep Wilgaerden,</i></p>

		<p>zoals reclamant al aangeeft. De huidige woonruimten van Wilgaerden (37 eenheden) aan de Doelenstraat voldoen niet meer aan de huidige (kwaliteits)eisen. Ze zijn te klein en verouderd. Op de huidige locatie is het niet mogelijk om wel de gewenste kwaliteit te realiseren. Met de ontwikkeling van 46 psychogeriatrische plaatsen op de planlocatie wordt aan de huidige en toekomstige vraag voldaan.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
12.16	<p>Reclamant geeft aan dat het doel om de zorg in Enkhuizen uit te breiden niet wordt bereikt. Een aantal zorgpartijen die in het complex waren voorzien hebben aangegeven naar het complex aan de Molenweg te willen. Ook voor andere partijen is het nog niet zeker of zij op de planlocatie willen blijven. Zo vindt er slechts verplaatsing van de zorg (Wilgaerden) plaats. Dit in tegenstelling tot de uitbreiding die conform verschillende beleidsnota's wel het doel was van de bestemmingswijziging. Nu niet aan het doel en beleid voldaan kan worden, bestaat er geen zwaarwegend belang bij de uitvoering van het project en de wijziging van het bestemmingsplan.</p>	<p>Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 3.4 en 12.15.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
12.17	<p>Cliënt heeft het vermoeden dat slechts medewerking wordt verleend aan het plan wegens een eventuele claim van de ontwikkelaar. De gemeente zal echter uitsluitend moeten toetsen aan ruimtelijke relevante belangen, waardoor een eventuele claim geen reden voor medewerking aan het bestemmingsplan mag vormen.</p>	<p>De gemeente deelt de mening van reclamant dat de besluitvorming omtrent het bestemmingsplan op basis van ruimtelijke afwegingen dient te geschieden. Een eventuele claim van de ontwikkelaar heeft dan ook geen onderdeel uitgemaakt van de finale belangenafweging bij vaststelling van het bestemmingsplan.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
12.18	<p>Reclamant geeft aan dat door de massaliteit van het complex cliënt en andere omwonenden worden geconfronteerd met diverse nadelige gevolgen. Ze zullen vermindering van het uitzicht en aantasting van hun priva-</p>	<p>Het bestuursorgaan dat voornemens is een besluit te nemen dient alle belangen af te wegen die bij het besluit betrokken zijn. Hierbij geldt dat de nadelige gevolgen niet onevenredig mogen zijn voor belanghebbenden.</p>

	<p>cy ondervinden.</p>	<p><i>Wat betreft de omvang van de toekomstige bebouwing verwijzen wordt verwezen naar de beantwoording bij 12.2 t/m 12.13. De gemeente is van mening dat de bebouwingsmogelijkheden voor cliënt en andere omwonenden niet tot een onevenredige benadeling leidt.</i></p> <p><i>Om tot een zorgvuldige afweging te kunnen komen heeft het bestuursorgaan tevens een onderzoeksplicht. Aan deze onderzoeksplicht is gedurende de bestemmingsplanprocedure voldaan, aangezien er voor alle relevante (milieu)aspecten onderzoeken zijn uitgevoerd. Op basis van deze onderzoeken kan niet geconcludeerd worden dat omwonenden onevenredig benadeeld worden door het bestemmingsplan. De onderzoeken zijn als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.</i></p> <p><i>Bij vaststelling van het bestemmingsplan is door de gemeenteraad (het bevoegde bestuursorgaan) een finale belangenafweging gemaakt. Daarbij prevaleert het algemeen belang.</i></p> <p><i>Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is een inschatting gemaakt van de mogelijke planschade. In het rapport wordt het risico van planschade nihil geacht.</i></p> <p><i>Wanneer omwonenden denken recht te hebben op een planschadevergoeding, kan een verzoek voor de vergoeding van deze planschade worden ingediend. Uit de daarbij behorende procedure zal dan moeten blijken of er daadwerkelijk sprake is van planschade en in welke mate deze al dan niet wordt vergoed.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond. Het planschaderapport is aan de bijlagen toegevoegd.</i></p>
12.19	<p>Daarnaast zal het woongenot afnemen en wordt gevreesd voor verminderde zon- en/of</p>	<p><i>Uit de beantwoording bij 12.4 blijkt dat reclamant er ten onrechte van uitgaat dat niet langs</i></p>

	<p>lichtinval. Er is een onderzoek gedaan naar de schaduwwerking, echter dit onderzoek gaat volgens reclamant uit van onjuiste uitgangspunten. Er wordt vanuit gegaan dat op grond van het huidige bestemmingsplan langs de randen van de tuinen kan worden gebouwd. Volgens reclamant is dit echter niet toegestaan. Hierdoor worden cliënten nadelig geraakt door de schaduwvorming, hetgeen door de gemeente niet wordt onderkend. Dit terwijl dit wel uit het schaduwonderzoek blijkt.</p>	<p><i>de randen van de tuin gebouwd kan worden op basis van het vigerende bestemmingsplan.</i></p> <p><i>De uitgangspunten voor de uitgevoerde bezonningsstudie blijven dan ook gehandhaafd.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
12.20	<p>Op grond van artikel 3.4 Awb is de Gemeente verplicht een evenredige belangenafweging te maken. De gevolgen van het bouwplan mogen niet onevenredig zijn voor omwonenden. Uit de plantoelichting blijkt niet dat de gemeente onderzoek heeft gedaan naar de nadelige gevolgen voor omwonenden. Bijvoorbeeld op welke wijze ze worden geraakt door geluidbelasting. Het akoestisch onderzoek dat verricht is ziet namelijk niet op de geluidsbelasting ten opzichte van bestaande woningen, maar toetst slechts de gevolgen voor het nog te bouwen complex. Bovendien wordt uitgegaan van een 30 km-weg, hiervan is nog geen sprake. Tevens zal de geluidbelasting ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking van het complex en de parkeergarage vergroten. Dit aspect moet worden meegenomen in de belangenafweging, anders is er tevens sprake van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel zoals weergegeven in artikel 3.2 Awb.</p>	<p><i>Het college heeft op 27 mei 2010 een verkeersbesluit genomen waarmee voor de gehele binnenstad een 30 km/uur regime van kracht is geworden. Daardoor is er geen wettelijke verplichting om de akoestische gevolgen te onderzoeken.</i></p> <p><i>Desondanks is toch zo'n onderzoek uitgevoerd en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd, zodat bij de uiteindelijke uitvoering waar nodig rekening gehouden kan worden met de geluidbelasting ter plaatse. In het onderzoek wordt aangegeven welke maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting op binnenniveau te beperken.</i></p> <p><i>Uit het akoestisch onderzoek blijkt tevens dat het goed mogelijk is de parkeergarage zodanig uit te voeren, dat voldaan wordt aan de geluidvoorschriften uit het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer' (BARIM). Er wordt aangegeven welke maatregelen getroffen dienen te worden in de uitvoeringsfase. Dit kan en hoeft dus pas getoetst te worden bij de bouw aanvraag. Voor het bestemmingsplan geldt dat er voldoende rekening is gehouden met de geluidsbelasting van het wegverkeer en de parkeergarage en de afstanden tot gevoelige functies (zowel bestaand als nieuw).</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
12.21	<p>Reclamant merkt op dat in de Startnotitie</p>	<p><i>Zie allereerst de beantwoording bij 3.4 en 12.15.</i></p>

<p>2005/Bestuursopdracht staat weergegeven dat 1e en 2e lijnszorg in het complex zou worden ondergebracht. Geheel in strijd met de uitgangspunten wordt volgens reclamant de zorg niet uitgebreid en wordt het niet ingevuld met de voorziene 1° en 2° lijnszorg. Zoals het er nu naar uitziet wordt bijvoorbeeld kinderopvang in het complex ondergebracht. Daarnaast is de invulling van 1000 m² aan 1° en 2° lijnszorg nog niet rond, zodat niet voldaan wordt aan de Startnotitie. Zowel deelnemers aan de aanbestedingsprocedure als inwoners van Enkhuizen mochten erop vertrouwen dat de gemeente zich aan de eigen uitgangspunten zou houden. Door dit niet te doen wordt gehandeld in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.</p>	<p><i>Daarnaast is het uitgangspunt altijd geweest dat de ontwikkelaar voor vaststelling van het bestemmingsplan duidelijkheid diende te geven over de zorginvulling. Enerzijds omdat de gemeente (privaatrechtelijk) haar eigendom niet gaat verkopen als de zorg niet gerealiseerd kan worden, anderzijds om als toetsers (publiekrechtelijk) zo een beeld te krijgen van de economische uitvoerbaarheid. Dit betekende dus ook dat het bestemmingsplan niet zou worden vastgesteld als de zorg niet was ingevuld.</i></p> <p><i>In onderhavig geval is gekozen om de vaststelling van het bestemmingsplan als het finale moment te kiezen waarop de ontwikkelaar huurovereenkomsten en/of intentieverklaringen moest kunnen overleggen. Aan deze keuze liggen een aantal factoren ten grondslag. Zo wachten bijvoorbeeld marktpartijen het liefste zo lang mogelijk af met het tekenen van overeenkomsten, totdat exact duidelijk is wat hun geboden kan worden. In een ruimtelijke ordeningstraject is er op een aantal momenten nog de mogelijkheid om het plan aan te passen. Hoe verder in het traject hoe duidelijker en definitiever het plan dus wordt.</i></p> <p><i>De huidige kredietcrisis heeft daarbij ook een belangrijke rol gespeeld. Instellingen, organisaties en banken zijn veel terughoudender met het aanvragen en verstrekken van kredieten. Voor potentiële huurders een reden om langer te wachten met het ondertekenen van overeenkomsten.</i></p> <p><i>De gemeente heeft er daarom voor gekozen de ontwikkelaar tot relatief kort voor het moment van vaststelling van het bestemmingsplan de mogelijkheid te geven overeenkomsten met marktpartijen te sluiten. Dit is uiteindelijk succesvol verlopen. De ontwikkelaar heeft een aantal vertrouwelijke huur- en intentieovereenkomsten voorgelegd waaruit is gebleken dat er</i></p>
--	---

		<p>meer dan 2.000 m² zorg is verzekerd.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
12.22	<p>Reclamant geeft aan dat in het kader van belangenafweging tevens de economische uitvoerbaarheid van belang is. Volgens cliënt is deze onvoldoende aangetoond. Een toereikende financieel-economische haalbaarheidstoets wordt niet in het plan aangetroffen.</p> <p>Uit artikel 3.1.6. Wro dient te worden afgeleid dat de financieel-economische uitvoerbaarheid een belangrijk toetsingscriterium is. Uit de jurisprudentie van de ABR5 (12 maart 2003, Gst 7186/95) blijkt dat, zelfs als aan de verwezenlijking van het bestemmingsplan voor de gemeente zelf geen kosten zijn verbonden, dit haar niet ontslaat van de verplichting om een onderzoek in te stellen naar de uitvoerbaarheid van dat plan. De financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan dient vooraf voldoende vast te staan.</p>	<p><i>De gemeenteraad heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan inzicht gehad in de opbrengsten die gegenereerd worden met de beoogde ontwikkeling en de kosten die hier mee samenhangen. Uit dit overzicht blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond. Het plan is economisch uitvoerbaar en de gemeenteraad heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan inzicht gehad in de kosten en opbrengsten van het project.. De toelichting is nog wel aangepast op basis van de laatste ontwikkelingen.</p>
12.23	<p>Reclamant is van mening dat de uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende gewaarborgd is. De ontwikkelaar dient een overeenkomst te bereiken met de zorgpartijen over de concrete invulling voor de 1000 m² aanvullende zorg. Dit is voor zover bekend nog niet gebeurd. Zo is het niet duidelijk op welke wijze het complex wordt gerealiseerd dan wel rendabel wordt geëxploiteerd. Dit terwijl als randvoorwaarde in de gunningsprocedure is gesteld dat de marktpartij een deugdelijk inzicht dient te geven in een bedrijfseconomische verantwoorde exploitatie op middellange termijn alsmede ten aanzien van de continuïteit van de rechtspersoon. Volgens reclamant heeft de gemeente geen onderzoek verricht naar de financiële positie van de ontwikkelaar.</p> <p>Tevens is onduidelijk hoe de vergoeding van</p>	<p><i>Verwezen wordt naar de beantwoording bij 12.21 en 12.22.</i></p> <p><i>De ontwikkelaar heeft een aantal vertrouwelijke huur- en intentieovereenkomsten voorgelegd waaruit is gebleken dat er meer dan 2.000 m² zorg is verzekerd. Daarnaast heeft de gemeente met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het verhaal van kosten, alsmede de vergoeding van planschade en eventuele saneringskosten zijn geregeld.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond. Het plan is economisch uitvoerbaar en de gemeenteraad heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan inzicht gehad in de kosten en opbrengsten van het project.. De toelichting is nog wel aangepast op basis van de laatste ontwikkelingen. Tevens is een</p>

	<p>planschade en de kosten voor sanering van de vervuilde gronden door de ontwikkelaar worden voldaan. In dit verband wordt gewezen op uitspraken van de ABRS van 27 januari 2007 (JOM 2007/469) en 13 april 2005 (200407291/1).</p>	<p><i>planschaderapport aan de bijlagen toegevoegd.</i></p>
12.24	<p>Volgens reclamant brengt het rechtsonzekerheid met zich mee dat er nog altijd geen concreet bouwplan aan de wijziging van het bestemmingsplan ten grondslag wordt gelegd. Rechtzoekende weten niet tegen welk plan zij hun bezwaren kunnen richten en er kan niet getoetst worden of het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.</p>	<p><i>Het bestemmingsplan geeft de maximale ruimtelijke kaders aan waarbinnen ontwikkelingen worden toegelaten. Hier hoeft geen concreet bouwplan aan ten grondslag te liggen. In de toekomst worden bouwaanvragen getoetst aan het bestemmingsplan en andere relevante regelgeving. Dit kan een bouwplan zijn voor het gehele plangebied tegelijk, maar ook gefaseerd voor bepaalde onderdelen.</i></p> <p><i>Op basis van het bestemmingsplan kan wel een beeld verkregen worden wat er <u>maximaal</u> mogelijk is. Voor bijvoorbeeld de uitgevoerde milieuonderzoeken in het kader van het bestemmingsplan is dat op deze manier gedaan. De maximale invulling heeft in dit geval dan vaak betrekking op de maximale <u>bebouwingsmogelijkheden</u>. Door de bebouwingsmogelijkheden met de welstandscriteria te vergelijken, is al met al een beeld te maken hoe de toekomstige invulling er uit zal komen te zien. Voor het plangebied zijn door de raad specifieke welstandscriteria vastgesteld als aanvulling op de welstandsnota. Zie hiervoor de beantwoording bij 12.13.</i></p> <p><i>De toekomstige functionele invulling van een bestemmingsplan is altijd lastiger in te schatten. Gezien de vrije marktwerking is het lastig om hierop te sturen. Dit geldt overigens nog steeds wanneer er wel een concreet bouwplan ligt.</i></p> <p><i>Wat betreft de functionele invulling kan vooraf alleen zekerheid gegeven worden over de bestemmingen en functies die <u>niet</u> mogelijk zijn binnen het plangebied.</i></p> <p><i>Voor de berekening van de maximale parkeerbehoefte is in het kader van de bestemmings-</i></p>

		<p><i>planprocedure wel gebruik gemaakt van een mogelijke functionele invulling, namelijk een maximale functionele invulling met de functies met de hoogste parkeernorm per 100 m².</i></p> <p><i>De financiële uitvoerbaarheid hoeft niet per definitie aangetoond te worden aan de hand van een concreet bouwplan, maar dient wel op een andere wijze inzichtelijk gemaakt te worden. De gemeenteraad heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan inzicht gehad in de opbrengsten die gegenereerd worden met de beoogde ontwikkeling en de kosten die hier mee samenhangen. Uit dit overzicht blijkt dat het plan financieel haalbaar is.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
12.25	<p>De gemeente heeft een aanvraag gedaan voor een bijdrage uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing ten behoeve van de ontwikkeling van de Vijzeltuin. De gemeente heeft niet aannemelijk dan wel inzichtelijk gemaakt dat het plan zonder deze overheidssteun kan worden uitgevoerd. Nu het verlenen van de subsidie nog onzeker is, dient de gemeente aannemelijk te maken dat de ontwikkelaar in zal staan voor de nog ontbrekende subsidie.</p>	<p><i>Verwezen wordt naar de beantwoording bij 12.22</i></p> <p><i>Uit het overzicht van kosten en opbrengsten blijkt dat de ontwikkelaar het plan kan uitvoeren zonder eventuele subsidie(s).</i></p> <p><i>Een ISV-3 bijdrage is aangevraagd door de gemeente. Wanneer deze bijdrage wordt toegezegd, zal dit geld gebruikt worden voor werkzaamheden aan de openbare ruimte van de Vijzelstraat of directe omgeving. De Vijzelstraat zelf blijft eigendom van de gemeente. Werkzaamheden aan de openbare ruimte ter plaatse met eventuele ISV-bijdrage staan dus los van de economische uitvoerbaarheid van het project</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
12.26	<p>Het is volgens reclamant onduidelijk of het bouwplan zonder gemeentelijk steun kan worden uitgevoerd en of er sprake is van eventuele staatssteun. Ingevolge de uitspraak van de ABRS van 6 mei 2004, BR 2006/339 dient de gemeente hier duidelijkheid over te verschaffen. Zo lang dit niet</p>	<p><i>Wanneer de gemeente een eigendom verkoopt tegen een lagere prijs dan de marktprijs, kan er sprake zijn van staatssteun. Om te beoordelen of tegen een lagere prijs dan de marktprijs is verkocht, geldt de Europese mededeling inzake verkoop gronden aan/van de overheid: het eigendom moet openbaar worden aangeboden</i></p>

	<p>gebeurt, is de economische uitvoerbaarheid niet aangetoond.</p>	<p><i>aan de markt en de ontvangen biedingen bepalen de marktprijs. Tijdens de bieding en de gunning is op deze adequate wijze gehandeld. Het eigendom is verkocht tegen een marktconforme prijs. Het eigendom is openbaar aangeboden aan de markt, waarbij de ontvangen biedingen de marktprijs hebben bepaald.</i></p> <p><i>Als er één op een wordt verkocht dient er vooraf ook een taxatierapport te zijn opgesteld waaraan de koopsom getoetst kan/moet worden. Voor de zekerheid heeft de gemeente dit laatste ook gedaan. De daadwerkelijke biedprijs lag hoger dan de waarde die het taxatierapport aangaf.</i></p> <p><i>Geconcludeerd kan worden dat van ongeoorloofde staatssteun geen sprake is.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
12.27	<p>Cliënt is van mening dat het plan maatschappelijk niet uitvoerbaar is. Voor het plan bestaat geen draagvlak onder de inwoners van gemeente Enkhuizen. Dit blijkt uit het feit dat er 756 afzonderlijke zienswijzen zijn ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Tevens bestaat er in de plaatselijke politiek onenigheid over de ontwikkeling van het plan.</p>	<p><i>Er heeft een zorgvuldige belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening plaatsgevonden. Hierbij is onder andere gekeken naar de behoefte van de inwoners van Enkhuizen. Aangezien de bevolking aan het vergrijzen is, zal er in de toekomst steeds meer behoefte zijn aan zorgvoorzieningen. Zie hiervoor ook de beantwoording bij 3.4 en 12.15. De totstandkoming van een zorgcentrum voor ouderenzorg is dus een uitstekende mogelijkheid om het totale aanbod van gezondheidsvoorzieningen in Enkhuizen te vergroten.</i></p> <p><i>Bij de afweging is tevens gekeken naar de plek van de ontwikkeling. De gemeente wil vanwege historische redenen juist op de planlocatie de zorgfunctie behouden en verbeteren. Dit sluit aan bij de veelgehoorde wens uit de bevolking om de erfenis van de familie Snouck van Loosen mee te nemen in de besluitvorming. Ondanks dat de gemeente op geen enkele wijze contractueel gebonden is om de zorgfunctie te behou-</i></p>

		<p>den op deze locatie, kiest zij hier met het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' toch nadrukkelijk voor.</p> <p>Daarnaast blijkt ook uit het relevante ruimtelijke beleid dat een zorgcentrum op de planlocatie wenselijk is. Zie hiervoor o.a. de beantwoording bij 12.11.</p> <p>Voorts wordt door reclamant aangegeven dat er een grote weerstand bestaat vanuit de gemeenschap tegen de ontwikkeling. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad een aanzienlijk aantal (ongeveer 800) zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn allemaal in behandeling genomen en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Deze circa 800 individuele belangen hebben dus ook onderdeel uitgemaakt van de uiteindelijke finale belangenafweging bij vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Naast het aantal zienswijzen hebben de aard en inhoud van de ingediende zienswijzen uiteraard daarbij ook een belangrijke rol gespeeld. In dat kader is het goed te vermelden dat het merendeel van de ingediende zienswijzen uit een 'standaard zienswijze' bestond, slechts van naam, adres en handtekening voorzien door de indiener. Er zijn maar 12 reacties (die van de provincie niet meegerekend) die op meerdere punten afwijken van de 'standaard zienswijze'.</p> <p>Daarnaast richt de inhoud van een deel van de zienswijzen zich ook tegen zaken die niet relevant zijn voor deze bestemmingsplanprocedure. Deze belangen zijn dan ook door de gemeenteraad (als volksvertegenwoordiging van de bevolking) niet meegenomen bij de uiteindelijke belangenafweging.</p> <p>Tenslotte is eventuele onenigheid in de plaatselijke politiek geen ruimtelijk relevante afweging in het kader van het bestemmingsplan.</p>
--	--	---

		Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.
12.28	Daarnaast geldt volgens reclamant dat er geen behoefte bestaat aan zorg, zoals voorzien in het plan. De gemeente heeft gezocht naar een invulling van de locatie, in plaats van dat zij zich heeft laten leiden door een concrete behoefte. De Gemeente heeft echter wel een onderzoeksplicht naar de behoefte aan de te bestemmen functies. Nu deze behoefte niet is aangetoond, kan het plan niet maatschappelijk uitvoerbaar worden geacht.	<p><i>Er heeft een zorgvuldige belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening plaatsgevonden. Hierbij is onder andere gekeken naar de behoefte van de inwoners van Enkhuizen nu en in de toekomst, het vigerende beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, wonen, welzijn en zorg en de mogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan,</i></p> <p><i>Gezien de toenemende vergrijzing zal de behoefte aan zorg alleen maar toenemen de komende decennia. De totstandkoming van een zorgcentrum voor ouderen is dus een uitstekende mogelijkheid om het totale aanbod van gezondheidsvoorzieningen in Enkhuizen te vergroten.</i></p> <p><i>Het plangebied is van oudsher de aangewezen plek waar uitbreiding van de zorgfuncties kan plaatsvinden. De aanwezigheid van het historische, het legaat van Snouck van Loosen, het monumentale voormalig Snouck van Loosen ziekenhuis en het vigerende bestemmingsplan onderstrepen dat.</i></p> <p><i>Verder wordt nog verwezen naar de beantwoording bij 12.14 en 12.15.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
12.29	Voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is van belang of voldaan wordt aan de eisen van de Flora- en faunawet. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Reclamant geeft aan dat er derhalve voorsnog niet is aangetoond dat het plan aan de eisen van de Flora- en faunawet voldoet.	<p><i>In 2009 is een zogenoemde quick scan ecologie uitgevoerd; in dat onderzoek is geconcludeerd dat er nadere inventarisaties naar vleermuizen, gierzwaluw en huismus nodig zijn. Het onderzoek naar deze soorten is nodig omdat er een kans bestaat dat in een van de gebouwen een nest van een gierzwaluw of een huismus aanwezig is en omdat er een kans bestaat dat in een van de gebouwen of een van de bomen vleermuizen zitten. Deze soorten zijn strikt beschermd via de Flora- en faunawet (Ffw).</i></p>

		<p>Voor de inventarisatie van vleermuizen wordt het protocol van de Gegevensautoriteit Natuur gevolgd. Dat betekent dat er in het voorjaar (mei – half juli) minimaal drie rondes nodig zijn waar gezocht wordt naar de beschermde soorten. Tussen de rondes moet minstens drie weken ruimte zitten. Er zijn verschillende rondes noodzakelijk omdat vleermuizen regelmatig verhuizen en een verblijfplaats ook beschermd is als deze tijdelijk niet gebruikt wordt.</p> <p>In relatie tot het genoemde afdoend onderzoek is in de nazomer van 2009 al onderzoek gedaan naar de paarterritoria van vleermuizen. Deze zijn ook het hele jaar beschermd en zijn alleen in de nazomer bezet. Tijdens de inventarisatie in 2009 zijn geen paarterritoria aangetroffen.</p> <p>Het onderzoek naar de huismus en de gierzwaluw moet eveneens in het voorjaar worden uitgevoerd. Beide vogels zijn van belang omdat deze ieder jaar op dezelfde plek broeden. Deze plekken zijn ook beschermd als de vogels tijdelijk afwezig zijn.</p> <p>Reclamant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan nog niet afdoende is aangetoond dat het plan aan de eisen van de Ffw voldoet. De gemeente vindt het zeer belangrijk dat het aanvullende onderzoek op een zorgvuldige manier plaatsvindt en respecteert dan ook het geldende protocol van de gegevensautoriteit Natuur. Dit heeft als consequentie dat er ten tijde van publicatie van het ontwerpbestemmingsplan geen definitief rapport gereed kon zijn.</p> <p>Inmiddels is een aanvullend en afdoend onderzoek naar de genoemde soorten uitgevoerd. Dit onderzoek is aan de bijlagen van het bestemmingsplan toegevoegd en de betreffende paragraaf 'Natuur' in hoofdstuk 6 van de toelichting is hierop aangepast.</p>
--	--	--

	<p><i>In het voorjaar van 2010 is geïnventariseerd of er vaste verblijfplaatsen van vleermuizen, gierzwaluw of huismus aanwezig zijn. Gebleken is dat er geen vleermuizen aanwezig zijn. Ook de huismus is niet aangetroffen binnen of vlakbij het plangebied. Voor beide soorten zijn daarom geen aanvullende maatregelen verplicht om schade te voorkomen of te herstellen.</i></p> <p><i>In een woning aan de Vijzelstraat (naast het parkeerterrein) en in de noordelijke zijbeuk van het ziekenhuis is een nest van de gierzwaluw aangetroffen. De nieuwbouw komt op ruim vijf meter van de woning waarin gierzwaluwen zitten. De vogels kunnen dus ook na gereedkoming van de nieuwbouw hun nest bereiken. Van belang is dat er tijdens de broedtijd (half mei tot half juli) geen verstoring wordt veroorzaakt. Dat betekent vooral dat er geen hoge stellages mogen staan nabij de woning en dat er geen bouwlichten gebruikt mogen worden.</i></p> <p><i>De tweede gierzwaluw zit in het deel van het ziekenhuis dat wordt gesloopt. Hiervoor zijn enkele maatregelen noodzakelijk. De belangrijkste is dat er niet wordt gesloopt in de broedperiode. Voor de broedtijd aanvangt moeten - bij voorkeur op een definitieve plek - enkele alternatieve nestlocaties worden aangeboden. Dat kan vrij eenvoudig door speciale nestkasten op te hangen. In het rapport wordt hierop in detail ingegaan.</i></p> <p><i>Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan geen belemmeringen oplevert voor de aanwezige natuurwaarden. Ten aanzien van de gierzwaluw dient bij de uitvoering compensatie plaats te vinden. Dit is eenvoudig te realiseren door bijvoorbeeld nestkasten op te hangen.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond. De plantoelichting en bijlagen zijn wel aangepast naar aanleiding van</i></p>
--	--

		het aanvullende onderzoek.
12.30	<p>Reclamant merkt op dat volgens de plantoelichting en de voorschriften een parkeergarage gebouwd <u>kan</u> worden. Het grootste deel van de parkeerplaatsen wordt door de aanleg van een parkeergarage gerealiseerd. Volgens reclamant is het echter nog onzeker of de parkeergarage daadwerkelijk wordt aangelegd, met name gezien de onzekerheid over de financiële omstandigheden van de ontwikkelaar.</p> <p>Indien een bouwplan wordt ingediend conform het bestemmingsplan, zonder garage, is het college verplicht de bouwvergunning te verlenen. Alsdan zal niet aan de parkeernormen worden voldaan.</p>	<p><i>Binnen de gemeente Enkhuizen is het gebruikelijk bij de bouwaanvraag te toetsen aan de parkeernormen uit de Bouwverordening. Op die manier is een ontwikkelaar dus verplicht voldoende parkeerplaatsen te realiseren.</i></p> <p><i>De gemeente is zich er echter van bewust dat voor een aantal mogelijke functies binnen het plangebied geen algemene normen beschikbaar zijn. De berekening van de benodigde parkeerbehoefte door Ecorys heeft nog een aantal andere uitgangspunten waardoor zonder meer toetsen aan de algemene normen niet wenselijk kan zijn.</i></p> <p><i>De gemeente heeft dan ook gezocht naar mogelijkheden om de realisatie van voldoende parkeerplaatsen op een andere manier te garanderen.</i></p> <p><i>In een bestemmingsplan kunnen geen gebodsbepalingen worden opgenomen. Echter, om het aantal parkeerplaatsen te verzekeren kan wel een minimale parkeernorm worden vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. In de algemene gebruiksregels zijn deze parkeernormen per functie vastgelegd. Bij de bouwaanvraag dient getoetst te worden aan het bestemmingsplan en ook daarna kan de gemeente op grond van het bestemmingsplan bepaalde functies weigeren wanneer niet aan de parkeernormen kan worden voldaan. Zoals hiervoor echter al is aangegeven is er voldoende ruimte binnen het bestemmingsplangebied om aan de maximale parkeerbehoefte te kunnen voldoen.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze gedeeltelijk gegrond. Een bouwvergunning zal niet kunnen worden verleend als niet in de parkeerbehoefte wordt voorzien. Echter om te garanderen dat met de juiste normen wordt gerekend zijn in de planregels parkeernormen opgenomen voor alle mogelijk te realiseren functies binnen de bestemmingen.</i></p>

		<p><i>Zodoende wordt gegarandeerd dat er altijd in de benodigde parkeerbehoefte wordt voorzien. Voor de gehanteerde normen wordt aangesloten bij het parkeerbehoefte onderzoek van Ecorys, dat als bijlage bij bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' is gevoegd.</i></p>
12.31	<p>Cliënten nemen het standpunt in dat in het bestemmingsplan verkeersnormen dienen te worden opgenomen. Hiermee wordt de garantie gecreëerd dat een bouwaanvraag moet worden getoetst aan de parkeernormen. De realisatie van parkeerplaatsen privaatrechtelijk vastleggen biedt onvoldoende waarborg in onderhavige procedure.</p>	<p><i>Zie de beantwoording bij 12.30.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze gedeeltelijk gegrond. Een bouwvergunning zal niet kunnen worden verleend als niet in de parkeerbehoefte wordt voorzien. Echter om te garanderen dat met de juiste normen wordt gerekend zijn in de planregels parkeernormen opgenomen voor alle mogelijk te realiseren functies binnen de bestemmingen. Zodoende wordt gegarandeerd dat er altijd in de benodigde parkeerbehoefte wordt voorzien. Voor de gehanteerde normen wordt aangesloten bij het parkeerbehoefte onderzoek van Ecorys, dat als bijlage bij bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' is gevoegd.</i></p>
12.32	<p>In de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt bij een parkeergarage uitgegaan van een afstand van 30 meter van de perceelsgrens van de garage tot de gevel van omliggende woningen. Deze afstand wordt in het bestemmingsplan niet in acht genomen.</p>	<p><i>Voor de relatie tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening wordt vaak de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) gebruikt. In het voorwoord van deze publicatie wordt aangegeven dat de brochure slechts een handreiking is en het ruimtelijk beleid vrijheid biedt voor maatwerk op lokaal niveau. Desondanks is het wel gebruikelijk om bij ruimtelijke ontwikkelingen de richtafstanden die in de handreiking worden genoemd (tussen milieubelastende bedrijven of activiteiten en gevoelige functies) in ieder geval in ogenschouw te nemen.</i></p> <p><i>De gemeente heeft daarom een onderzoek laten uitvoeren naar het aspect 'milieuzonering'. Uit het onderzoek blijkt dat de geplande activiteiten kunnen worden gerealiseerd, wanneer ten behoeve van de parkeergarage, de clusterwoningen en de kinderopvang bij de uitwerking van de plannen maatregelen worden genomen</i></p>

		<p>om de geluidhinder naar de omgeving te beperken.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze gedeeltelijk gegrond. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de milieuzonering, voor het bestemmingsplan levert dit aspect echter geen belemmeringen op, wanneer bij de uitwerking maatregelen worden getroffen.</p>
12.33	<p>In de Stadsvisie wordt bepaald dat de schaal van de binnenstad zich niet leent voor het creëren van gebouwde parkeervoorzieningen in de binnenstad en dat parkeergelegenheid buiten de stad gerealiseerd dient te worden. Reclamant is van mening dat dit onderdeel van de Stadsvisie onterecht niet in acht wordt genomen.</p>	<p>De passage uit de Stadsvisie waar reclamant naar verwijst heeft vooral betrekking op het toerisme. De verwachte toename aan toeristen kan in de toekomst een (te) grote vraag naar parkeerplaatsen in de stad opleveren. Daarom wordt geopperd deze parkeervraag op te lossen in gebouwde parkeervoorzieningen. Deze monofunctionele 'parkeerhuizen' passen niet in de binnenstad. De in de Stadsvisie bedoelde parkeerhuizen zijn van een andere orde dan de parkeergarage die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Een gebouwde parkeervoorziening is niet hetzelfde als een (grotendeels) ondergrondse parkeergarage.</p> <p>Bovendien gaat reclamant voorbij aan het uitgangspunt dat het plan in z'n eigen parkeerbehoefte moet voorzien, naast de uitbreiding van de zorgfuncties. Door de combinatie van functies op het beperkte grondgebied kan het niet anders dan dat de parkeervraag wordt opgelost in een parkeergarage.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
12.34	<p>Wanneer de parkeergarage gerealiseerd zou worden is er maximaal plaats voor 100 parkeerplaatsen. In het overige plangebied wordt voorzien in 33 parkeerplaatsen. Reclamant geeft aan dat hiermee wordt voldaan aan de door ECORYS berekende parkeerbehoefte van 132 parkeerplaatsen. Bij deze berekening is uitgegaan van de bestaande functies binnen het plangebied, de</p>	<p>Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte in het kader van de ontwikkeling van 'De Vijzeltuin'. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de CROW-kencijfers.</p> <p>Ondanks dat veel gebruikers van de toekomstige functies op korte afstand van het plangebied wonen, wordt in de berekening voor de zekerheid uitgegaan van de gemiddelde norm in plaats van de minimum norm. Ook bij het bere-</p>

<p>te ontwikkelen woningen en de aanvullende zorg. Echter, aangezien de feitelijke invulling van het plan nog onbekend is, gaat cliënt er van uit dat is gerekend met onjuiste parkeernormen. Er dient van de meest zware functies te worden uitgegaan.</p> <p>Voor de psychogeriatrische woningen is naar mening van reclamant een te lage norm toegepast. Minimaal de norm voor een aanleunwoning zou moeten worden toegepast. De onjuiste norm kan tevens worden afgeleid uit het feit dat eerst volgens het onderzoek 151 parkeerplaatsen nodig waren en dit nu ineens niet langer het geval is.</p>	<p><i>kenen van de benodigde compensatie van de momenteel beschikbare openbare parkeerplaatsen is de veilige kant gekozen.</i></p> <p><i>Op basis van ervaringsgegevens is bepaald dat bij 46 psychogeriatrische woningen maximaal 12 medewerkers tegelijk aanwezig zijn (4 personeelsleden met ondersteunend/behandelende taken + 8 verzorgenden). Indien zij allen met de auto komen dan betekent dit iets minder dan 0,3 parkeerplaatsen per woning. De bewoners hebben zelf geen auto en bezoek zal grotendeels in de avonden / weekenden komen, wanneer er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de garage. Er zijn dan namelijk weinig of geen werknemers en bezoekers van de andere functies binnen het plangebied.</i></p> <p><i>Tenslotte is voor die bestemmingen waar meerdere functies mogelijk zijn op basis van het bestemmingsplan, gerekend met de zwaarst belastende parkeernorm. Voor het totale plangebied is dus concluderend de totale parkeerbehoefte berekend op basis van een 'worst-case-scenario'. Deze berekening levert een maximale parkeerbehoefte op van 129 parkeerplaatsen. In het plangebied kunnen in ieder geval 145 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Zodoende is er, onafhankelijk van de invulling, altijd voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte te voorzien.</i></p> <p><i>De conclusie van reclamant dat onjuiste normen zijn gehanteerd omdat eerst werd uitgegaan van een hogere parkeerbehoefte is te kort door de bocht. Reclamant houdt hier geen rekening met de veranderingen aan zowel het bestemmingsplan als de methode van onderzoek. In de loop van het bestemmingsplanproces is bijvoorbeeld een aanduiding 'psychogeriatrische woningen' opgenomen, zodat andere functies in een groot deel van de planlocatie niet meer mogelijk waren. Aangezien deze functie een betrekkelijk lage norm heeft, is de totale par-</i></p>
--	---

		<p>keerbehoefte omlaag gegaan, niet omdat de normen onjuist waren.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p> <p>Wel is naar aanleiding van andere zienswijzen (o.a. 12.30) en ambtshalve aanpassingen aan het plan het parkeeronderzoek aangepast en zijn de parkeernormen opgenomen in de planregels.</p>
12.35	<p>Volgens reclamant wordt onvoldoende gewicht toegekend aan het feit dat momenteel is voorzien in ongeveer 60 parkeerplaatsen. Deze plaatsen zijn voor omwonenden, het Sociaal Medisch Centrum en het kernwinkelgebied. Volgens de Startnotitie dienen deze plaatsen behouden te worden.</p> <p>Daarnaast is voorzien in 45 parkeerplaatsen op het huidige binnenterrein. Deze plaatsen zullen echter verdwijnen bij uitvoering van het bestemmingsplan. Er komen dus 133 parkeerplaatsen bij, waar er zullen 105 plaatsen verdwijnen. De toename van 28 parkeerplaatsen zal door een toename van functies en bebouwing niet de toenemende parkeerbehoefte kunnen ondervangen.</p>	<p><i>De gemeente is de mening toegedaan dat het parkeerbehoefte onderzoek zorgvuldig is uitgevoerd, ook ten aanzien van compensatie van de huidige parkeerplaatsen.</i></p> <p><i>Reclamant geeft zelf al aan dat de 60 parkeerplaatsen gedeeltelijk voor het Sociaal Medisch Centrum zijn. Uit ervaring is gebleken dat ongeveer de helft van het aantal plaatsen (30) gebruikt wordt door bezoekers en werknemers van het Sociaal Medisch Centrum. De gebruikers van de nieuwe functies binnen het plangebied zijn al meegenomen in de nieuwe parkeerbehoefte berekening, waardoor er nog maar 30 plaatsen teruggebracht hoeven te worden ter compensatie. Binnen de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan wordt geregeld dat er 30 parkeerplaatsen verplicht terugkomen ter compensatie van de huidige parkeerplaatsen.</i></p> <p><i>De 45 parkeerplaatsen op het huidige binnenterrein zijn wel degelijk meegenomen in de parkeerbehoefteberekening. Deze parkeerplaatsen liggen op het terrein van het Sociaal Medisch Centrum en dit wordt 's avonds afgesloten met een hek. De parkeerplaatsen worden dus alleen gebruikt door werknemers en bezoekers van de huidige functies in het plangebied. De parkeerbehoefte van de werknemers/bezoekers is in de berekening voor de nieuwe situatie meegenomen, waarbij is uitgegaan van een maximale functionele invulling.</i></p> <p><i>De gemeente constateert dat reclamant onjuiste uitgangspunten hanteert in deze zienswijze.</i></p>

		<p><i>Reclamant houdt geen rekening met dubbelgebruik en het feit dat de parkeerbehoefte voor de aanwezige functies in het plangebied ook in de berekening voor de nieuwe situatie zit.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
12.36	<p>Volgens reclamant kan niet worden uitgesloten dat voor het gebruik van de parkeergarage moet worden betaald, waardoor niet onverminderd aan de CROW-aanbevelingen kan worden getoetst.</p> <p>De bewoners en medewerkers zijn niet verplicht een parkeerplaats te huren. Bovendien zal men niet meer dan 1 parkeerplaats per woning gaan huren, hetgeen betekent dat de bezoekers er geen gebruik van kunnen maken en buiten zullen parkeren. Concluderend voldoet het bouwplan niet aan de CROW-normering.</p>	<p><i>Op dit moment geldt er geen betaald parkerenregime in de binnenstad van Enkhuizen. Het bestemmingsplan is niet het juiste instrumentarium om betaald parkeren in te voeren, uit het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' blijkt dan ook niet dat er betaald parkeren komt in het plangebied, of elders in de gemeente.</i></p> <p><i>De hantering van de CROW-normering en berekening van de parkeerbehoefte voor de beoogde ontwikkeling staan los van het al dan niet tegen betaling gebruik maken van de parkeergarage. Er wordt binnen het bestemmingsplan gebied voldoende ruimte gerealiseerd om in de eigen parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Ook de compensatie voor de huidige parkeerplaatsen is meegenomen in het betreffende onderzoek.</i></p> <p><i>Tevens wordt verwezen naar hetgeen beantwoord bij 12.34 en 12.35.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
12.37	<p>Reclamant geeft aan dat cliënt en andere omwonenden worden geconfronteerd met een beperking van de mogelijkheid tot (gratis) parkeren. Aangezien nieuwe bewoners en bezoekers gebruik zullen gaan maken van de parkeerplaatsen buiten de parkeergarage zal dit leiden tot een onaanvaardbare parkeerdruk, waardoor omwonenden onevenredig benadeeld worden.</p>	<p><i>De gemeente verwijst naar haar beantwoording bij 12.35 en 12.36. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plangebied.</i></p> <p><i>In de omgeving van het plangebied geldt een vergunningenbeleid, waardoor niet zomaar buiten de parkeergarage geparkeerd kan worden.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
12.38	<p>Reclamant noemt tenslotte nog dat niet vaststaat dat de weg een 30 km weg zal</p>	<p><i>Door het college is op 27 mei 2010 een verkeersbesluit genomen waarmee voor de gehele bin-</i></p>

	worden. Dit is volgens reclamant van belang voor de verkeersveiligheid, de akoestische gevolgen alsmede de luchtkwaliteit.	<p><i>nenstad een 30 km/uur regime van kracht is geworden.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
13.		<i>Gemeentelijke beantwoording</i>
13.1	Doordat de bebouwing in het ontwerpbestemmingsplan enkel aan de rand van het plangebied kan worden gesitueerd is het ruimtelijk effect hiervan enorm. Het open karakter en het uitzicht vanuit het perceel van cliënten zal in zijn geheel verdwijnen. Wanneer het plan gerealiseerd wordt, geeft reclamant weer dat cliënten vanuit de achtertuin zicht hebben op een gebouw van maximaal 10 meter. Zodoende worden cliënten onevenredig benadeeld.	<p><i>Zie de beantwoording bij 12.2 en 12.4, 12.5 en 12.6</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
13.2	Reclamant geeft weer dat de geplande hoogbouw volgens cliënten niet past binnen de karakteristieke omgeving, die wordt gekenmerkt door laagbouw. Dit is in strijd met de Stadsvisie 2030, waarin aangegeven wordt dat rekening moet worden gehouden met de karakteristiek van de binnenstad. De schaal van de bebouwing in relatie met de omgeving is hierbij het toetsingskader.	<p><i>De Stadsvisie geeft een beeld van de mogelijke toekomst van Enkhuizen. Nadat het traject rond de Stadsvisie was afgerond, kwam de vraag aan de orde hoe dit toekomstbeeld gerealiseerd kan worden en waar de nieuwe ontwikkelingen een plaats kunnen krijgen. Het aangewezen instrument daarvoor is de Structuurvisie. De Structuurvisie Enkhuizen 2020 sluit direct aan op de Stadsvisie en geeft in de vorm van kaarten en beschrijvingen aan waar de verschillende ontwikkelingen in de gemeente gepland zijn en wat de samenhang tussen alle plannen is.</i></p> <p><i>Een groot aantal ontwikkelingen in de Structuurvisie komt voort uit de Stadsvisie 2030 maar ook uit bestaand gemeentelijk beleid. Voor veel gebieden en ruimtelijke thema's was al beleid geformuleerd, het Structuurplan 2004 is hiervan de belangrijkste en de Structuurvisie Enkhuizen 2020 bouwt dan ook in grote lijnen voort op dat beleid.</i></p> <p><i>In het Structuurplan 2004 wordt gesteld dat voor de binnenstad herstructurering en stedelijke vernieuwing voorop staat. Het grondgebruik kan hier geoptimaliseerd worden en zodoende kan een dicht gedifferentieerd, stedelijk milieu</i></p>

	<p>gecreëerd worden, met behoud van het monumentale karakter, de besloten sfeer en de profilering en inrichting van de openbare ruimte. De Structuurvisie Enkhuizen 2020 benoemt de karakteristiek van het centrum van Enkhuizen op een zelfde manier: "Het Centrum is relatief dicht bebouwd en kent een besloten sfeer."</p> <p>Het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' past binnen de genoemde ruimtelijke karakteristiek van het centrum, met relatief dichte bebouwing. De Vijzelstraat wordt in het structuurplan al genoemd als potentiële inbreidingslocatie. In de Structuurvisie is deze ontwikkeling verder geconcretiseerd en op de structuurvisiekaart ingetekend. In de toelichting hierop wordt verwezen naar het toekomstige zorgcentrum.</p> <p>Inbreiding heeft ook in het ruimtelijke beleid van provincie en rijksoverheid over het algemeen de voorkeur boven uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied.</p> <p>Inbreiding brengt per definitie een toename aan massa met zich mee. Aan inbreiding en dus de toename aan massa wordt in het ruimtelijk beleid echter bewust de voorkeur gegeven boven nieuwe uitbreidingslocaties buiten de stad.</p> <p>De keuze voor de maximale bouwhoogte wordt tevens ingegeven door de mogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording bij 5.2.</p> <p>De gemeente concludeert dat de ontwikkelingen op de planlocatie wat betreft massa en bouwhoogte passen binnen de kaders van het ruimtelijke beleid voor de binnenstad zoals verwoord in de Structuurvisie en het vigerende bestemmingsplan.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze</p>
--	--

		zienswijze ongegrond.
13.3	Nu het om een pand met de status van beschermd stadsgezicht gaat, is het van belang dat het eigen beleid zorgvuldig wordt gevolgd. Nu het plan in strijd is met het eigen beleid, is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.	<p><i>In de beantwoording bij 13.2 concludeert de gemeente al dat het plan niet in strijd is met het gemeentelijk beleid.</i></p> <p><i>Daarnaast is ook ten aanzien van het beschermd stadsgezicht zorgvuldig gehandeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is in een vroegtijdig stadium bij de planvorming betrokken.</i></p> <p><i>In de Welstandsnota Enkhuizen wordt aangegeven dat de architectonische vormgeving van bouwwerken buiten de reikwijdte van bestemmingsplannen valt. Bouwplannen worden wat betreft uiterlijke verschijningsvorm getoetst aan de welstandsnota. In de welstandsnota wordt ook de mogelijkheid genoemd voor de gemeenteraad om tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vast te stellen. Dergelijke nieuwe welstandscriteria worden dan parallel aan de stedenbouwkundige planvoorbereiding opgesteld en vastgesteld.</i></p> <p><i>Voor het plangebied zijn specifieke welstandscriteria opgesteld die als aanvulling op de Welstandsnota Enkhuizen zijn vastgesteld. Deze toetsingscriteria zijn voorafgaand aan de vaststelling tevens aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie constateert dat een uitgebreide set toetsingscriteria is opgesteld, die een goede aanvulling op de geldende welstandscriteria vormen, waardoor sprake is van uitstekende voorwaarden voor een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw in dit deel van het beschermd stadsgezicht. Het advies van de welstandscommissie is als bijlage bij voorliggend rapport gevoegd.</i></p> <p><i>De gemeente concludeert dat ze haar eigen beleid zorgvuldig heeft toegepast, waarbij er duidelijk rekening wordt gehouden met de karakteristiek van Enkhuizen.</i></p>

		<p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
13.4	<p>In verschillende delen van het plan is de maximale bouwhoogte 4 meter. Cliënten verzoeken de verbeelding en regels aan te passen door de maximale bouwhoogte achter de woningen aan het Spaans Leger ook op 4 meter te zetten. Zodoende zullen cliënten geen schaduwwerking meer hebben in de achtertuin.</p>	<p><i>Het vigerend bestemmingsplan staat ter plaatse een bebouwing toe met een minimale goothoogte van 6,5 meter en een maximale goothoogte van 9,5 meter. Daar bovenop moet een kap gerealiseerd worden met een dakhelling tussen de 20 en 60 graden. Afhankelijk van de diepte van de bebouwing kunnen zo al aanzienlijke bouwhoogtes gerealiseerd worden.</i></p> <p><i>In het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' worden de bouw mogelijkheden beperkt, door voor nieuwe bebouwing een maximale bouwhoogte van 10 meter op te nemen. Zoals reclamant aangeeft is getracht om de bebouwing nabij naburige erven geleidelijk over te laten lopen. Achter de woning van cliënten is op de verbeelding een strook van ongeveer 2,5 meter vanaf de perceelsgrens aangegeven waarbij een maximale hoogte geldt van 4 meter.</i></p> <p><i>Uit de uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat er in vergelijking met de mogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan geen sprake van afname van de zonlichtinval op de tuinen of woningen aan het Spaans Leger is.</i></p> <p><i>Omdat er veel functies op een kleine plek in de binnenstad gerealiseerd worden, zal altijd een afweging gemaakt moeten worden van de belangen.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
13.5	<p>In de VNG-brochure over bedrijven en milieuzonering zijn objectief bezien afstanden opgenomen die zouden moeten worden aangehouden ten opzichte van gevoelige bestemmingen. Een sociaal medisch centrum is niet geformuleerd, maar bijvoorbeeld voor een verpleeghuis is ten aanzien van het aspect van geluid een afstand van 30 meter opgenomen.</p>	<p><i>Voor de relatie tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening wordt vaak de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) gebruikt. In het voorwoord van deze publicatie wordt aangegeven dat de brochure slechts een handreiking is en het ruimtelijk beleid vrijheid biedt voor maatwerk op lokaal niveau. Desondanks is het wel gebruikelijk om bij ruimtelijke ontwikkelin-</i></p>

	<p>De woning van de cliënten is gelegen op enkele meters van de geplande bebouwing. Deze bebouwing kent behoorlijk wat ramen die uitzicht hebben op de tuin van cliënten en hetgeen geen goed gevoel van welbehagen geeft.</p>	<p><i>gen de richtafstanden die in de handreiking worden genoemd (tussen milieubelastende bedrijven of activiteiten en gevoelige functies) in ieder geval in ogenschouw te nemen.</i></p> <p><i>De gemeente heeft daarom een onderzoek laten uitvoeren naar het aspect 'milieuzonering'. Uit het onderzoek blijkt dat de geplande activiteiten kunnen worden gerealiseerd, wanneer ten behoeve van de parkeergarage, de clusterwoningen en de kinderopvang bij de uitwerking van de plannen maatregelen worden genomen om de geluidhinder naar de omgeving te beperken.</i></p> <p><i>Er wordt tevens aangegeven dat de cliënt van reclamant zich zorgen maakt over de ramen die uitzicht hebben op de tuin. Het uiteindelijke bouwplan dient aan het bouwbesluit en de bouwverordening te voldoen. Tevens zijn er specifieke welstandscriteria opgesteld voor het plangebied, waarin ook ruime aandacht is voor de muren richting naburige erven. Er dient te worden gestreefd naar een minimum aan gevelopeningen aldaar.</i></p> <p><i>De finale belangenafweging is bij vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad (het betreffende bestuursorgaan) gemaakt. Daarbij prevaleert het algemeen belang. Voor incidentele gevallen waarin belangen worden geschaad is de mogelijkheid om planschade te claimen opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening. Of er daadwerkelijk sprake is van planschade zal blijken tijdens de daarvoor bestemde procedure.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze gedeeltelijk gegrond. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de milieuzonering, voor het bestemmingsplan levert dit aspect echter geen belemmeringen op, wanneer bij de uitwerking maatregelen worden getroffen.</i></p>
--	--	---

13.6	<p>In de VNG-brochure wordt tevens uitgegaan van een afstand van 30 meter van de perceelsgrens bij parkeergarages. Deze norm wordt ook niet in acht genomen. Daarnaast blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de geluidsniveaus hoger zijn dan de voorschriften uit het BARIM. Het geluidsniveau op de gevel van cliënten is onduidelijk, dit is in strijd met de rechtszekerheid.</p>	<p><i>Zie de beantwoording bij 13.5</i></p> <p><i>De genoemde richtafstanden in de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Voor een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het plangebied kan getypeerd worden als een gemengd gebied.</i></p> <p><i>Voor een parkeergarage geldt op basis van de VNG-publicatie een richtafstand tot gemengd gebied van 10 meter voor het aspect geluid. Dit is nogmaals geen harde afstandseis, maar er wordt wel aanbevolen om eventuele afwijkingen te benoemen en motiveren.</i></p> <p><i>Daarom is in het akoestisch onderzoeken die in het kader van de bestemmingsplanprocedure is uitgevoerd aandacht besteed aan de parkeergarage.</i></p> <p><i>Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het goed mogelijk is de parkeergarage zodanig uit te voeren, dat voldaan wordt aan de geluidvoorschriften uit het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer' (BARIM). Hiervoor zullen wel een aantal maatregelen getroffen dienen te worden in de uitvoeringsfase. Dit kan en hoeft dus pas getoetst te worden bij de bouwaanvraag, voor het bestemmingsplan geldt dat er voldoende rekening is gehouden met de parkeergarage en de afstanden tot gevoelige functies (zowel bestaand als nieuw)</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij de zienswijze ongegrond.</i></p>
13.7	<p>Reclamant vreest dat er in het plan te weinig parkeerplaatsen worden voorzien. Er vervallen 60 plaatsen, terwijl er daarvoor maar 30 terugkomen. Daarnaast wordt getwijfeld aan de gehanteerde norm ten behoeve van de psychogeriatrische woningen. Voor de geplande 46 woningen zijn maar 14 plaatsen</p>	<p><i>Uit ervaring is gebleken dat ongeveer de helft van het aantal beschikbare plaatsen op de huidige parkeerplaats gebruikt wordt door bezoekers en werknemers van het Sociaal Medisch Centrum. De gebruikers van de nieuwe functies binnen het plangebied zijn al meegenomen in de nieuwe parkeerbehoefte berekening, waar-</i></p>

	<p>beschikbaar. In het parkeeronderzoek wordt weergegeven dat er voor dergelijke woningen geen CROW-norm beschikbaar is. Reclamant geeft weer dat er naar mening van de cliënten is er gekozen voor een te krappe norm, waardoor er problemen te verwachten zijn in de toekomst. Het is beter om een ruimere norm te hanteren zoals bijvoorbeeld de norm van een aanleunwoning met norm 0,6.</p>	<p><i>door er nog maar 30 plaatsen teruggebracht hoeven te worden ter compensatie voor omwonenden en bezoekers van de binnenstad.</i></p> <p><i>Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte in het kader van de ontwikkeling van 'De Vijzeltuin'. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de CROW-kencijfers.</i></p> <p><i>Ondanks dat veel gebruikers van de toekomstige functies op korte afstand van het plangebied wonen, wordt in de berekening voor de zekerheid uitgegaan van de gemiddelde norm in plaats van de minimum norm. Ook bij het berekenen van de benodigde compensatie van de momenteel beschikbare openbare parkeerplaatsen is de veilige kant gekozen.</i></p> <p><i>Op basis van ervaringsgegevens is bepaald dat bij 46 psychogeriatrische woningen maximaal 12 medewerkers tegelijk aanwezig zijn (4 personeelsleden met ondersteunende/behandelende taken + 8 verzorgenden). Indien zij allen met de auto komen dan betekent dit iets minder dan 0,3 parkeerplaatsen per woning. De bewoners hebben zelf geen auto en bezoek zal grotendeels in de avonden/weekenden komen, wanneer er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de garage. Er zijn dan namelijk weinig of geen werknemers en bezoekers van de andere functies binnen het plangebied.</i></p> <p><i>Tenslotte is voor die bestemmingen waar meerdere functies mogelijk zijn op basis van het bestemmingsplan, gerekend met de zwaarst belastende parkeernorm. Voor het totale plangebied is dus concluderend de totale parkeerbehoefte berekend op basis van een 'worst-case-scenario'. Deze berekening levert een maximale parkeerbehoefte op van 129 parkeerplaatsen. In het plangebied kunnen in ieder geval 145 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Zodoende wordt er onafhankelijk van de invulling altijd aan de parkeerbehoefte voldaan.</i></p>
--	--	---

		Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.
13.8	Voor de horeca bestemming in het zusterhuis wordt aangenomen dat het geen extra verkeer zal aantrekken, aangezien hiervoor geen parkeerplaatsen zijn gereserveerd. Ten behoeve van de horeca bestemming dienen op basis van de CROW-normen parkeerplaatsen begroot te worden.	<p>Het zusterhuis in de binnentuin heeft niet de bestemming 'Horeca' gekregen, maar valt binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Door middel van een aanduiding op de verbeelding is ondersteunende horeca toegestaan. Hiermee wordt aangegeven dat de horeca, in de vorm van een theehuis, ten dienste staat aan de maatschappelijke functie: het sociaal medisch centrum. Deze ondersteunende horeca is voornamelijk bedoeld voor bezoekers of bewoners van het zorgcentrum. Daarnaast worden er eventueel bezoekers van de binnentuin verwacht (wandelaars). Het theehuis wordt dus geen volwaardige, op zich zelf staande horecalocatie. Aangezien de ondersteunende horeca voornamelijk is bedoeld voor bezoekers en bewoners, dus dezelfde gebruikers als het zorgcomplex, wordt er geen extra verkeersaantrekkende werking verwacht en zijn er geen extra parkeerplaatsen nodig.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
13.9	Reclamant geeft weer dat er 2100 m ² overblijft met de bestemming 'maatschappelijk' of 'gemengd', waarvan nog niet duidelijk is wat er precies gerealiseerd wordt. Zijn hier parkeerplaatsen voor begroot, en zo ja op basis van welke norm en hoeveel?	<p>Zie de beantwoording bij 13.7</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
13.10	Volgens reclamant zijn cliënten van mening dat het aantal parkeerplaatsen onvoldoende is. Waardoor het plan op dit onderdeel in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.	<p>Zie de beantwoording bij 13.7</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
13.11	Reclamant is van mening dat de in- en uitritten van de parkeergarage aan de Vijzelstraat en het Spaans Leger voor een onveilige verkeerssituatie gaat zorgen. Vanuit de garages zal het zicht slecht zijn hetgeen wordt weergegeven in de rapportage. Bovendien zijn de Vijzelstraat en het Spaans Leger te smal. Daarnaast schept de rapportage veel ondui-	<p>Op basis van het bestemmingsplan en de onderzoeken die in dit kader zijn gedaan deelt de gemeente de vrees van reclamant niet. Naar aanleiding van de vooroverleg- en inspraakreacties is een onderzoek uitgevoerd naar de verkeersveiligheid. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen onveilige situaties ontstaan als gevolg van de in- en uitritten van de parkeergarages.</p>

	delijkheid ten behoeve van de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling.	<p><i>Ook elders in het plangebied of in de directe omgeving ervan valt geen verkeersonveilige situatie te verwachten als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied. De wegen in en om het plangebied worden niet smaller door het bestemmingsplan.</i></p> <p><i>Door het college is op 27 mei 2010 een verkeersbesluit genomen waarmee de gehele binnenstad een 30 kmluur regime heeft gekregen. In het verkeersplan voor het noordelijk deel van de Vijzelstraat is aangegeven dat bij de herstructurering die met het verkeersbesluit samenhangt meer ruimte voor voetgangers dient te komen. Ook zal de nieuwe ingang van het zorgcentrum aan de binnentuinzijde gesitueerd worden, waardoor voetgangers de Vijzelstraat zo veel mogelijk kunnen mijden.</i></p> <p><i>Tenslotte is de gemeente van mening dat ook de verkeersafwikkeling op een zorgvuldige manier is onderzocht.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
13.12	In het rapport wordt in eerste instantie aangegeven dat het is gebaseerd op verkeerstellingen. Echter in tweede instantie wordt aangegeven dat de tellingen uit 2001-2002 zijn en dat er geen recentere tellingen aanwezig zijn, dit is gebeurd op basis van een schatting van autonome groei en een jaarlijkse begroting van de intensiteit. Het is onduidelijk op welke wijze wordt gekomen op een groei van 2,5% per jaar. Daarnaast is onduidelijk welk aantal gehanteerd is voor de jaarlijkse groei en waar dat aantal op gebaseerd wordt.	<p><i>In april 2010, dus nadat het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd, zijn nieuwe verkeerstellingen beschikbaar gekomen.</i></p> <p><i>Op basis van deze nieuwe gegevens is het verkeersonderzoek aangepast. De conclusies uit het eerdere onderzoek zijn hier echter niet door gewijzigd.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p> <p>Wel is op basis van nieuwe verkeerstellingen het verkeersonderzoek aangepast.</p>
13.13	Reclamant geeft aan dat de gemiddelde parkeerdruk wordt gemeten op basis van gegevens uit 2003, dit is volgens reclamant onlogisch. Het was logischer om de huidige parkeerdruk te meten.	<p><i>Net als de verkeerstellingen zijn in april 2010 nieuwe parkeerdrukmetingen bekend geworden.</i></p> <p><i>Op basis van deze nieuwe gegevens zijn het verkeersonderzoek en parkeerbehoefteonderzoek aangepast. De conclusies uit de eerdere</i></p>

		<p>onderzoeken zijn hier echter niet door gewijzigd.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p> <p>Wel zijn op basis van de nieuwe parkeerdrukmetingen het verkeersonderzoek en parkeerbehoefteonderzoek aangepast.</p>
13.14	<p>Cliënten worden in de nieuwe situatie geconfronteerd met een parkeergarage in de straat met een capaciteit van 100 plaatsen. De verkeersintensiteit zal twee keer zo veel zijn als in de huidige situatie (van 300 mvt/etmaal naar 913 mvt/etmaal). Hierdoor verwachten cliënten een onevenredige overlast in de vorm van geur- en geluidshinder. Er blijkt niet dat er rekening is gehouden met deze zwaarwegende belangen.</p>	<p><i>In de onderzoeken die in het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn uitgevoerd op het gebied van akoestiek en luchtkwaliteit is voldoende aandacht besteed aan de parkeergarage en het aantal verkeersbewegingen.</i></p> <p><i>Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan geen nadelig effect heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse.</i></p> <p><i>Aangezien het college heeft besloten de gehele binnenstad 30 kmluur zone te maken, is er geen wettelijke verplichting tot akoestisch onderzoek. Desondanks is toch zo'n onderzoek uitgevoerd, zodat bij de uiteindelijke uitvoering waar nodig rekening gehouden met de geluidsbelasting ter plaatse.</i></p> <p><i>Uit het akoestisch onderzoek blijkt ook dat het goed mogelijk is de parkeergarage zodanig uit te voeren, dat voldaan wordt aan de geluidvoorschriften uit het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer' (BARIM). Hiervoor zullen wel een aantal maatregelen getroffen dienen te worden in de uitvoeringsfase. Dit kan en hoeft dus pas getoetst te worden bij de bouwaanvraag, voor het bestemmingsplan geldt dat er voldoende rekening is gehouden met de parkeergarage en de afstanden tot gevoelige functies (zowel bestaand als nieuw).</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
13.15	<p>Reclamant geeft aan dat niet is gebleken dat alternatieve locaties zorgvuldig zijn onderzocht. Binnen de gemeente zijn genoeg alternatieve locaties beschikbaar. Op deze</p>	<p><i>Voor de beantwoording wordt verwezen naar 5.14</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze</p>

	plekken zijn de geplande voorzieningen beter inpasbaar.	zienswijze ongegrond.
13.16	Volgens reclamant is de invulling van het plan momenteel nog onzeker. Zodoende staat het niet vast of het plan daadwerkelijk kan worden uitgevoerd, derhalve is er een grote mate van onzekerheid.	<p><i>Uitgangspunt bij de ontwikkeling van de planlocatie is altijd geweest dat de ontwikkelaar voor vaststelling van het bestemmingsplan duidelijkheid diende te geven over de zorginvulling. Enerzijds omdat de gemeente (privaatrechtelijk) haar eigendom niet gaat verkopen als de zorg niet gerealiseerd kan worden, anderzijds om als toetser (publiekrechtelijk) zo een beeld te krijgen van de economische uitvoerbaarheid.</i></p> <p><i>Dit betekende dus ook dat het bestemmingsplan niet zou worden vastgesteld als de zorg niet was ingevuld.</i></p> <p><i>De gemeente heeft uiteraard bij voorkeur in een zo vroeg mogelijk stadium van het planproces uitsluitel over de economische uitvoerbaarheid. In dit geval is echter gekozen om de vaststelling van het bestemmingsplan als het finale moment te kiezen waarop de ontwikkelaar huurovereenkomsten en/of intentieverklaringen moest kunnen overleggen. Aan deze keuze liggen een aantal factoren ten grondslag. Zo wachten bijvoorbeeld marktpartijen het liefste zo lang mogelijk af met het tekenen van overeenkomsten, totdat exact duidelijk is wat hun geboden kan worden. In een ruimtelijke ordeningstraject is er op een aantal momenten nog de mogelijkheid om het plan aan te passen. Hoe verder in het traject hoe duidelijker en definitiever het plan dus wordt. De huidige kredietcrisis heeft daarbij ook een belangrijke rol gespeeld. Instellingen, organisaties en banken zijn veel terughoudender met het aanvragen en verstrekken van kredieten. Voor potentiële huurders een reden om langer te wachten met het ondertekenen van overeenkomsten.</i></p> <p><i>De gemeente heeft er daarom voor gekozen de ontwikkelaar tot relatief kort voor het moment van vaststelling van het bestemmingsplan de</i></p>

		<p><i>mogelijkheid te geven overeenkomsten met marktpartijen te sluiten. Dit is uiteindelijk succesvol verlopen. De ontwikkelaar heeft een aantal vertrouwelijke huur- en intentieovereenkomsten voorgelegd waaruit is gebleken dat er meer dan 2.000 m² zorg is verzekerd.</i></p> <p><i>Er is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. De zakelijke inhoud van de overeenkomst is gepubliceerd conform artikel 6.24 Wro op 24 februari 2010. Daarnaast is de volledige overeenkomst omstreeks 25 maart 2010 op de gemeentelijke website geplaatst.</i></p> <p><i>Tenslotte heeft de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan inzicht gehad in de opbrengsten die gegenereerd worden met de beoogde ontwikkeling en de kosten die hier mee samenhangen. Uit dit overzicht blijkt dat het plan financieel haalbaar is.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond. Het plan is economisch uitvoerbaar en de gemeenteraad heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan inzicht gehad in de kosten en opbrengsten van het project.. De toelichting is nog wel aangepast op basis van de laatste ontwikkelingen.</i></p>
13.17	<p>De maatschappelijke uitvoerbaarheid van de opgemelde ontwikkeling is niet aangetoond. Dit klemt te meer nu het voor een groot deel van het plangebied nog onduidelijk is welke voorzieningen er worden gevestigd.</p>	<p><i>Er heeft een zorgvuldige belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening plaatsgevonden. Hierbij is onder andere gekeken naar de behoefte van de inwoners van Enkhuizen. Aangezien de bevolking aan het vergrijzen is, zal er in de toekomst steeds meer behoefte zijn aan zorgvoorzieningen. Zie hiervoor ook de beantwoording bij 15.4. De totstandkoming van een zorgcentrum voor ouderenzorg is dus een uitstekende mogelijkheid om het totale aanbod van gezondheidsvoorzieningen in Enkhuizen te vergroten.</i></p> <p><i>Bij de afweging is tevens gekeken naar de plek van de ontwikkeling. Vanwege historische redenen wil de gemeente juist op de planlocatie de</i></p>

		<p><i>zorgfunctie behouden en verbeteren. Dit sluit aan bij de veelgehoorde wens uit de bevolking om de erfenis van de familie Snouck van Loosen mee te nemen in de besluitvorming. Ondanks dat de gemeente op geen enkele wijze contractueel gebonden is om de zorgfunctie te behouden op deze locatie, kiest zij hier met het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' toch nadrukkelijk voor.</i></p> <p><i>Voor de opmerking over de invulling van de zorg wordt verwezen naar de beantwoording bij 13.6</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
14		
14.1	Reclamant heeft allereerst de 'standaard zienswijze' ondertekend. Zie hiervoor de reacties 15.1 tot en met 15.12.	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.12</i>
14.2	<p>Aan de standaard reactie voegt reclamant het volgende toe: Parkeerplaatsen, parkeergarage, gebouwen, alles een hoop. Waar blijven de autogassen? Ach, 't geeft niet. Het zijn toch maar demente bejaarden, die bovendien opgehokt worden in een "prachtig tehuis". Zij hoeven geen buitengebeuren of wat afleiding in de buitenlucht.</p> <p>Hebben we het nog niet over het personeel, dat liever mensen heeft waar je – zo ver mogelijk – prettig mee kunt omgaan.</p> <p>Als oud-Enkhuizer schaam ik me kapot over al dat gel... in 't stadhuis en waar dan ook nog niks uitkomt. Kijk naar 't belang van de ouwe stad en z'n burgers, dan komen de centen van zelf.</p>	<p><i>Om het zorgcentrum te kunnen realiseren is een toename van de bebouwing (inclusief parkeergarage) op de planlocatie vereist. Door de toenemende vergrijzing is er steeds meer zorg nodig binnen de gemeente Enkhuizen. Door een zorgcomplex te realiseren blijft Enkhuizen leefbaar voor een groeiende groep ouderen in het algemeen, en psychogeriatrische patiënten in het bijzonder.</i></p> <p><i>Vanwege historische redenen wil de gemeente een zorgcomplex mogelijk maken binnen het plangebied, zodat ouderen binnen hun vertrouwde leefomgeving kunnen blijven wonen. Echter, de bestaande bebouwing binnen het plangebied biedt onvoldoende mogelijkheden voor bijvoorbeeld de huisvesting van 46-pg-plaatsen voor Wilgaerden. Aan deze pg-plaatsen worden specifieke en strenge eisen gesteld, waardoor de aanname dat bejaarden 'opgehokt' worden niet terecht is.</i></p> <p><i>Daarnaast speelt de binnentuin een belangrijke rol binnen het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin'. Niet voor niets verwijst de naam van het be-</i></p>

		<p><i>stemmingsplan naar de binnentuin en bovendien is voor de binnentuin ook daadwerkelijk de bestemming 'Tuin' opgenomen. De belevingskwaliteit van het groen in de binnentuin zal door de herontwikkeling sterk worden verbeterd. Zowel bezoekers als bewoners hebben de mogelijkheid om afleiding te zoeken in de tuin, zodat ze van de buitenlucht kunnen genieten.</i></p> <p><i>Zowel ten aanzien van de luchtkwaliteit als met betrekking tot de parkeerbehoefte is een onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat deze aspecten geen belemmering opleveren voor het bestemmingsplan.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
--	--	---

Door de vereniging 'Onze Zorg' is een 'standaard zienswijze' opgesteld. De 'standaard zienswijze' is éénmaal als bijlage opgenomen. De zienswijze van onderstaande personen en belanghebbende rechtspersonen (15 t/m 726) wordt op pagina 151 t/m 166 eenmalig beantwoord. Van de volgende personen is deze schriftelijke 'standaard zienswijze' ontvangen:

De namen en adressen van de indieners van de zienswijzereacties worden vanwege privacyredenen niet vermeld in de stukken die op internet worden gepubliceerd. De nummers verwijzen naar een lijst die bij de analoge terinzagelegging op het gemeentehuis is in te zien.

De reactie van bovenstaande reclamanten (15 t/m 726) wordt in het navolgende eenmalig beantwoord. Op sommige onderdelen hebben de zienswijzen geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Deze wijzigingen worden genoemd in hoofdstuk 4.

15.	Reclamanten 15 t/m 726	Gemeentelijk beantwoording
15.1	Het bouwplan is te massaal en past niet in de binnenstad. Het ruimtelijk effect van het plan is te groot en de omvang is in strijd met de Stadsvisie en de welstandseisen.	<i>Het ruimtelijke kader voor bestemmingsplannen wordt gevormd door de Structuurvisie. In Enkhuizen is de Structuurvisie Enkhuizen 2020 de ruimtelijke vertaling van de Stadsvisie Enkhuizen 2030. Waar de Stadsvisie meer een toekomstig wensbeeld voor de gemeente weergeeft, beperkt de Structuurvisie zich tot het ruimtelijke beleid en</i>

		<p>heeft deze zodoende de opzet van een beleidsplan.</p> <p>Voor veel gebieden en ruimtelijke thema's was al beleid geformuleerd, het Structuurplan 2004 is hiervan de belangrijkste en de Structuurvisie Enkhuizen 2020 bouwt dan ook in grote lijnen voort op dat beleid.</p> <p>In het Structuurplan 2004 wordt gesteld dat voor de binnenstad herstructurering en stedelijke vernieuwing voorop staat. Het grondgebruik kan hier geoptimaliseerd worden en zodoende kan een dicht gedifferentieerd, stedelijk milieu gecreëerd worden, met behoud van het monumentale karakter, de besloten sfeer en de profilering en inrichting van de openbare ruimte. De Structuurvisie Enkhuizen 2020 benoemt de karakteristiek van het centrum van Enkhuizen op een zelfde manier: "Het Centrum is relatief dicht bebouwd en kent een besloten sfeer."</p> <p>Het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' past binnen de genoemde ruimtelijke karakteristiek van het centrum, met relatief dichte bebouwing. De Vijzelstraat wordt in het structuurplan al genoemd als potentiële inbreidingslocatie. In de Structuurvisie Enkhuizen 2020 is deze ontwikkeling verder geconcretiseerd en op de structuurvisiekaart ingetekend. In de toelichting hierop wordt verwezen naar het toekomstige zorgcentrum.</p> <p>Inbreiding heeft ook in het ruimtelijke beleid van provincie en rijksoverheid over het algemeen de voorkeur boven uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied.</p> <p>Inbreiding brengt per definitie een toename aan massa met zich mee. Aan inbreiding en dus de toename aan massa wordt in het ruimtelijk beleid echter bewust de voorkeur gegeven boven nieuwe uitbreidingslocaties buiten de stad.</p> <p>Wat betreft de massaliteit dient tevens gekeken te worden naar de mogelijkheden die het vigerende</p>
--	--	--

	<p><i>bestemmingsplan momenteel al biedt.</i></p> <p><i>Binnen het vigerende bestemmingsplan geldt op de gronden met de bestemming 'bijzondere doeleinden' een maximum bebouwingspercentage van 40%. In artikel 32 lid 2 van de voorschriften van bestemmingsplan 'Boerenhoek' is aangegeven dat op de voor tuincentrum aangewezen gronden gebouwd mag worden ten dienste van de in lid 1 genoemde bestemming. Dit betekent dat er een tuincentrum van circa 285 m² gebouwd kan worden ter plaatse.</i></p> <p><i>Blijkens artikel 23 lid 2 sub a van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan mag per parkeerterrein een maximale oppervlakte van 12 m² aan gebouwtjes opgericht worden.</i></p> <p><i>Tenslotte is aan de oostzijde van de Vijzelstraat in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'gemengde bebouwing – woningen' aanwezig. Een deel van deze bestemming, ter grootte van circa 240 m², ligt binnen het plangebied van bestemmingsplan 'De Vijzeltuin'.</i></p> <p><i>Bovenstaande houdt in dat, naast de 40% bebouwing aan de westzijde van de Vijzelstraat, aan de oostzijde van de Vijzelstraat op basis van het vigerende bestemmingsplan ook nog circa 537 m² bebouwd kan worden binnen het plangebied. Voor het gehele plangebied betekent dit een bebouwingspercentage van circa 36%.</i></p> <p><i>In het ontwerpbestemmingsplan 'De Vijzeltuin' kan ongeveer 60% van het totale plangebied bebouwd worden. Exacte berekeningen geven circa 58% aan, waarbij de Vijzelstraat als onbebouwd is meegenomen.</i></p> <p>Westelijk deel plangebied</p> <p><i>Net als voor het gehele plangebied geldt voor het deel ten westen van de Vijzelstraat dat op basis van bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' ongeveer 60% hiervan bebouwd kan worden. Dit is niet door middel van een bebouwingspercentage vastgelegd, maar volgt uit de verhouding bouw-</i></p>
--	--

		<p><i>vlakken/onbebouwd gebied.</i></p> <p><i>Dit betekent een verruiming van het te bebouwen oppervlak in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan. De massa wordt echter naast de oppervlakte tevens bepaald door de hoogte. De maximale bouwhoogtes zijn in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan aanzienlijk omlaag gebracht.</i></p> <p><i>In het vigerende bestemmingsplan 'Boerenhoek' geldt een minimale goothoogte van 6,5 meter en een maximale goothoogte van 9,5 meter voor het gehele perceel. Daarboven moet een kap gerealiseerd worden met een dakhelling tussen de 20 en 60 graden.</i></p> <p><i>In het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' is voor de nieuwbouw binnen de bestemming 'Maatschappelijk' een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen, voor 'Wonen' 11 meter. Daarnaast wordt richting naburige erven zoveel mogelijk een maximale bouwhoogte van 4 meter gehanteerd. Al met al kan in de nieuwe situatie aanzienlijk lager gebouwd worden dan op grond van het vigerende bestemmingsplan.</i></p> <p><i>Aan de ene kant is dus sprake van een verruiming van het te bebouwen oppervlak, terwijl de bouwingsmogelijkheden ten aanzien van de maximale bouwhoogte aanzienlijk verminderen. Wanneer wordt gekeken naar de mogelijk te realiseren massa (oppervlakte maal hoogte) nemen de totale bouw mogelijkheden dus niet toe.</i></p> <p><i>Vervolgens dient aandacht besteed te worden aan de situering van de bebouwing. In het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' mag slechts aan de randen van het plangebied gebouwd worden. De gemeente kiest in het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' bewust voor het sturen op de situering van de nieuwbouw, in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan, waar over het gehele plangebied bebouwd kan worden. Dit is vooral gedaan om een aantal belangrijke elementen in</i></p>
--	--	--

		<p>de binnentuin, zoals het monumentale zusterhuis en een drietal behoudenswaardige bomen, zoveel mogelijk ruimte te geven. Daarnaast sluit deze bebouwingsvorm goed aan op de stedenbouwkundige karakteristiek van de binnenstad van Enkhuizen, waar sprake is van gesloten gevelrijen met een besloten binnenterrein.</p> <p>Voor de toekomstige bewoners en gebruikers van het plangebied ontstaat zo een rustige, beschutte binnentuin.</p> <p>Oostelijk deel plangebied</p> <p>Voor de locatie van de huidige parkeerplaats zijn door de raad stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld. Het bestemmingsplan past binnen deze randvoorwaarden. Uitgangspunt hierbij was dat de bouwmassa van het rijksmonument aan de overkant op het parkeerterrein gespiegeld terug diende te komen. Dit uitgangspunt is mede tot stand gekomen na advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.</p> <p>Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is nog een aanpassing gedaan aan het betreffende bouwvlak waardoor de beoogde nieuwbouw preciezer gespiegeld wordt aan het rijksmonument. De diepte van het bouwvlak is daarmee ook kleiner geworden, vooral aan de zuidzijde.</p> <p>De gemeente concludeert dat de ontwikkelingen op de planlocatie wat betreft massa passen binnen de kaders van het ruimtelijke beleid voor de binnenstad zoals verwoord in de Structuurvisie en het vigerende bestemmingsplan.</p> <p>In de Stadsvisie wordt tevens veel waarde gehecht aan het cultuurhistorisch erfgoed. De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' aansluit bij de karakteristiek van de binnenstad (zie hierboven).</p> <p>In de Welstandsnota Enkhuizen wordt aangegeven dat de architectonische vormgeving van bouwwerken buiten de reikwijdte van bestemmingsplannen valt. Bouwplannen worden wat</p>
--	--	--

		<p><i>betreft uiterlijke verschijningsvorm getoetst aan de welstandsnota. In de welstandsnota wordt ook de mogelijkheid genoemd voor de gemeenteraad om tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vast te stellen. Dergelijke nieuwe welstandscriteria worden dan parallel aan de stedenbouwkundige planvoorbereiding opgesteld en vastgesteld.</i></p> <p><i>Voor het plangebied zijn specifieke welstandscriteria opgesteld die als aanvulling op de Welstandsnota Enkhuizen zijn vastgesteld. Deze toetsingscriteria zijn voorafgaand aan de vaststelling tevens aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie constateert dat een uitgebreide set toetsingscriteria is opgesteld, die een goede aanvulling op de geldende welstandscriteria vormen, waardoor sprake is van uitstekende voorwaarden voor een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw in dit deel van het beschermd stadsgezicht. Het advies van de welstandscommissie is als bijlage bij voorliggend rapport gevoegd.</i></p> <p><i>De gemeente concludeert dat de ontwikkelingen op de planlocatie wat betreft massa passen binnen de kaders van het ruimtelijke beleid voor de binnenstad zoals verwoord in de Structuurvisie Enkhuizen 2020 en het vigerende bestemmingsplan. Tevens zijn voldoende voorwaarden geschapen waarmee ook de beeldkwaliteit van de toekomstige ontwikkeling in het beschermd stadsgezicht gewaarborgd wordt.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
15.2	Omwonenden worden onevenredig benadeeld door de omvang van het bouwplan.	<p><i>Het bestuursorgaan dat voornemens is een besluit te nemen dient alle belangen af te wegen die bij het besluit betrokken zijn. Hierbij geldt dat de nadelige gevolgen niet onevenredig mogen zijn voor belanghebbenden.</i></p> <p><i>Wat betreft de omvang van de toekomstige bebouwing wordt verwezen naar de beantwoording bij 15.1. De gemeente is van mening dat de bebouwingmogelijkheden niet tot een onevenredi-</i></p>

		<p><i>ge benadeling van de omwonenden leidt.</i></p> <p><i>Om tot een zorgvuldige afweging te kunnen komen heeft het bestuursorgaan tevens een onderzoeksplicht. Aan deze onderzoeksplicht is gedurende de bestemmingsplanprocedure voldaan, aangezien er voor alle relevante (milieu)aspecten onderzoeken zijn uitgevoerd. Op basis van deze onderzoeken kan niet geconcludeerd worden dat omwonenden onevenredig benadeeld worden door het bestemmingsplan.</i></p> <p><i>De finale belangenafweging is bij vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad (het betreffende bestuursorgaan) gemaakt. Daarbij prevaleert het algemeen belang.</i></p> <p><i>Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is een inschatting gemaakt van de mogelijke planschade. In het rapport wordt het risico van planschade nihil geacht.</i></p> <p><i>Wanneer omwonenden denken recht te hebben op een planschadevergoeding, dan kan een verzoek voor de vergoeding van deze planschade worden ingediend. Uit de daarbij behorende procedure zal dan moeten blijken of er daadwerkelijk sprake is van planschade en in welke mate deze al dan niet wordt vergoed.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond. Het planschaderapport is aan de bijlagen toegevoegd.</i></p>
15.3	<p>Het bouwplan is in strijd met de Startnotitie 2005. Er wordt niet voldaan aan de eis van 1^e en 2^e-lijns zorg. Dit is in strijd met het vertrouwensbeginsel en de rechtszekerheid.</p>	<p><i>De door reclamant genoemde Startnotitie heeft uiteindelijk geleid tot een Bestuursopdracht van de raad aan het college. In de Bestuursopdracht zijn randvoorwaarden genoemd voor de biedingsprocedure. Eén van deze randvoorwaarden betrof de uitbreiding van de sociaal-medische functies in de binnenstad van Enkhuzen, met een aantal gewenste kernfuncties. Continuïteit en uitbreiding van de zorg is dus altijd een belangrijk punt geweest, maar wel (slechts) één van de ne-</i></p>

		<p>gen afwegingscriteria voor de complexe opdrachtverlening.</p> <p>Tijdens de besluitvorming over de gunning heeft altijd de overtuiging bestaan dat het plan nog aanpassingen behoefde vanuit de te voeren procedures en wensen van de toekomstige gebruikers.</p> <p>In een bestemmingsplan kunnen slechts kaders neergelegd worden om bepaalde functies al dan niet toe te staan op de planlocatie. Marktpartijen maken hun eigen afwegingen waar zij zich willen vestigen en kunnen middels een bestemmingsplan niet aan een bepaalde plek gebonden worden.</p> <p>Gedurende het proces rondom 'De Vijzeltuin' is tevens een plan ontstaan voor realisatie van een zorgcentrum elders in de gemeente (Molenweg). Echter in het plangebied wordt nog steeds 1e en 2e lijns gezondheidszorg gerealiseerd. De ontwikkelaar heeft een aantal vertrouwelijke huur- en intentieovereenkomsten voorgelegd waaruit is gebleken dat er meer dan 2000 m² zorg is verzekerd. Daarnaast is voor de verdere invulling van het plangebied 'De Vijzeltuin' gezocht naar een andere invulling van de zorg, maar nog steeds wel overwegend passend binnen de Startnotitie en bestuurlijke doelstelling, namelijk verbreding en diversiteit van het zorgaanbod in Enkhuizen. Op de planlocatie ligt bovendien momenteel al een zorgbestemming.</p> <p>Gezien de toenemende vergrijzing is de totstandkoming van een zorgcentrum voor ouderenzorg een uitstekende mogelijkheid om het totale aanbod van gezondheidsvoorzieningen in Enkhuizen te vergroten. Samen met de ontwikkeling aan de Molenweg wordt het zorgaanbod in de gemeente zodoende behouden en versterkt, zoals altijd één van de uitgangspunten is geweest.</p> <p>Zoals hiervoor al aangegeven was de continuering en uitbreiding van de zorg weliswaar een zeer</p>
--	--	---

		<p><i>belangrijke, maar ook slechts één van de negen randvoorwaarden. Dat het plan gedurende het proces nog aangepast zou kunnen worden naar aanleiding van voortschrijdend inzicht en ontwikkelingen op de markt was tevens bekend.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
15.4	<p>Verder is niet aangetoond dat er behoefte is aan de huidige invulling.</p>	<p><i>Wil een vergrijzende stad op de toekomst voorbereid zijn, dan is er grote behoefte aan zorg(eenheden). Dit blijkt uit beleid van zowel de rijksoverheid, de provincie alsmede de gemeente, op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Door de toenemende vergrijzing komt er dus steeds meer vraag naar een combinatie van zorgvoorzieningen en woningen voor ouderen. Met het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' wordt op deze actuele vraag ingespeeld.</i></p> <p><i>Daarnaast blijkt de behoefte aan de functies die mogelijk worden gemaakt middels het bestemmingsplan, aan de overeenkomsten die de ontwikkelaar inmiddels heeft gesloten met marktpartijen.</i></p> <p><i>Een groot deel van het plangebied zal in gebruik worden genomen door Woongroep Wilgaerden. De huidige woonruimten (37 eenheden) aan de Doelenstraat voldoen niet meer aan de huidige eisen. Ze zijn te klein en verouderd. Met 46 psychogeriatrische plaatsen op de nieuwe locatie wordt aan de huidige en toekomstige vraag voldaan.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
15.5	<p>Het bouwplan voldoet niet aan de parkeerbehoefte. Er worden onjuiste parkeernormen toegepast, waarbij geldt dat de feitelijke invulling nog niet bekend is.</p>	<p><i>Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte in het kader van de ontwikkeling van 'De Vijzeltuin'. Er wordt in dat onderzoek en in het bestemmingsplan zoveel mogelijk aangesloten bij de CROW-kencijfers.</i></p> <p><i>Ondanks dat veel gebruikers van de toekomstige functies op korte afstand van het plangebied wonen, wordt in de berekening voor de zekerheid</i></p>

		<p><i>uitgegaan van de gemiddelde norm in plaats van de minimum norm. Ook bij het berekenen van de benodigde compensatie van de momenteel beschikbare openbare parkeerplaatsen is de veilige kant gekozen.</i></p> <p><i>Tenslotte is voor die bestemmingen waar meerdere functies mogelijk zijn op basis van het bestemmingsplan, gerekend met de zwaarst belastende parkeernorm. Voor het totale plangebied is dus concluderend de totale parkeerbehoefte berekend op basis van een 'worst-case-scenario'. Deze berekening levert een maximale parkeerbehoefte op van 129 parkeerplaatsen. In het plangebied kunnen in ieder geval 145 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Zodoende kan er onafhankelijk van de invulling altijd aan de parkeerbehoefte worden voldaan.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p> <p><i>Wel is naar aanleiding van andere zienswijzen (o.a. 15.7) en ambtshalve aanpassingen aan het plan het parkeeronderzoek aangepast en zijn de parkeernormen opgenomen in de planregels.</i></p>
15.6	Er wordt betaald parkeren ingevoerd, zodat er onvoldoende compensatie is voor de huidige parkeerplaatsen.	<p><i>Op dit moment geldt er geen betaald parkerenregime in de binnenstad van Enkhuizen. Het bestemmingsplan is niet het juiste instrumentarium om betaald parkeren in te voeren, uit het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' blijkt dan ook niet dat er betaald parkeren komt in het plangebied, of elders in de gemeente.</i></p> <p><i>De hantering van de CROW-normering en berekening van de parkeerbehoefte voor de beoogde ontwikkeling staan los van het al dan niet tegen betaling gebruik maken van de parkeergarage. Er wordt binnen het bestemmingsplangebied voldoende ruimte gerealiseerd om in de eigen parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Ook de compensatie voor de huidige parkeerplaatsen is meegenomen in het betreffende onderzoek. Zie hiervoor de beantwoording bij 15.5.</i></p>

		<i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i>
15.7	Er bestaat geen garantie dat de parkeergarage wordt gebouwd.	<p><i>Binnen de gemeente Enkhuizen is het gebruikelijk bij de bouwaanvraag te toetsen aan de parkeernormen uit de Bouwverordening. De gemeente is zich er echter van bewust dat voor een aantal mogelijke functies binnen het plangebied geen algemene normen beschikbaar zijn. De berekening van de benodigde parkeerbehoefte door Ecorys heeft nog een aantal andere uitgangspunten waardoor zonder meer toetsen aan de algemene normen niet wenselijk kan zijn.</i></p> <p><i>De gemeente heeft dan ook gezocht naar mogelijkheden om de realisatie van voldoende parkeerplaatsen op een andere manier te garanderen.</i></p> <p><i>In een bestemmingsplan kunnen geen gebodsbepalingen worden opgenomen. Echter, om het aantal parkeerplaatsen te verzekeren kan wel een minimale parkeernorm worden vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. In de algemene gebruiksregels zijn deze parkeernormen per functie vastgelegd. Bij de bouwaanvraag dient getoetst te worden aan het bestemmingsplan en ook daarna kan de gemeente op grond van het bestemmingsplan bepaalde functies weigeren wanneer niet aan de parkeernormen kan worden voldaan. Zoals hiervoor echter al is aangegeven is er voldoende ruimte binnen het bestemmingsplangebied om aan de maximale parkeerbehoefte te kunnen voldoen.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze gedeeltelijk gegrond. Een bouwvergunning zal niet kunnen worden verleend als niet in de parkeerbehoefte wordt voorzien. Echter om te garanderen dat met de juiste normen wordt gerekend zijn in de planregels parkeernormen opgenomen voor alle mogelijk te realiseren functies binnen de bestemmingen. Zodoende wordt gegarandeerd dat er altijd in de benodigde parkeerbehoefte wordt voorzien. Voor de gehan-</i></p>

		<p><i>teerde normen wordt aangesloten bij het parkeerbehoefte onderzoek van Ecorys, dat als bijlage bij bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' is gevoegd.</i></p>
15.8	<p>Er wordt niet voldaan aan de afstandsnormen voor parkeergarages.</p>	<p><i>Voor de relatie tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening wordt vaak de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) gebruikt. In het voorwoord van deze publicatie wordt aangegeven dat de brochure slechts een handreiking is en het ruimtelijk beleid vrijheid biedt voor maatwerk op lokaal niveau. Desondanks is het wel gebruikelijk om bij ruimtelijke ontwikkelingen de richtafstanden die in de handreiking worden genoemd (tussen milieubelastende bedrijven of activiteiten en gevoelige functies) in ieder geval in ogenschouw te nemen.</i></p> <p><i>De genoemde richtafstanden in de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Voor een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het plangebied kan getypeerd worden als een gemengd gebied.</i></p> <p><i>Voor een parkeergarage geldt op basis van de VNG-publicatie een richtafstand tot gemengd gebied van 10 meter voor het aspect geluid. Dit is nogmaals geen harde afstandseis, maar er wordt wel aanbevolen om eventuele afwijkingen te benoemen en motiveren.</i></p> <p><i>De gemeente heeft daarom een onderzoek laten uitvoeren naar het aspect 'milieuzonering'. Uit het onderzoek blijkt dat de geplande activiteiten kunnen worden gerealiseerd, wanneer ten behoeve van de parkeergarage, de clusterwoningen en de kinderopvang bij de uitwerking van de plannen maatregelen worden genomen om de geluidhinder naar de omgeving te beperken.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze</i></p>

		<p><i>zienswijze gedeeltelijk gegrond. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de mileuzonering, voor het bestemmingsplan levert dit aspect echter geen belemmeringen op, wanneer bij de uitwerking maatregelen worden getroffen.</i></p>
15.9	<p>Ook wordt gevreesd voor de verkeersveiligheid.</p>	<p><i>Op basis van het bestemmingsplan en de onderzoeken die in dit kader zijn gedaan deelt de gemeente de vrees van reclamant niet. Naar aanleiding van de vooroverleg- en inspraakreacties is een onderzoek uitgevoerd naar de verkeersveiligheid. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen onveilige situaties ontstaan als gevolg van de in- en uitritten van de parkeergarages.</i></p> <p><i>Door het college is op 27 mei 2010 een verkeersbesluit genomen waarmee de gehele binnenstad een 30 km/uur regime heeft gekregen. In het verkeersplan voor het noordelijk deel van de Vijzelstraat is aangegeven dat bij de herstructurering die met het verkeersbesluit samenhangt meer ruimte voor voetgangers dient te komen.</i></p> <p><i>Tenslotte zullen de nieuwe ingang van het zorgcentrum en de uitgang van de parkeergarage aan de binnentuinzijde gesitueerd worden, waardoor voetgangers de Vijzelstraat zo veel mogelijk kunnen mijden.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
15.10	<p>Het plan is niet economisch uitvoerbaar. Er is niet aangetoond dat het plan zonder staatssteun kan worden gerealiseerd en de invulling van het plan is nog onbekend.</p>	<p><i>Wanneer de gemeente een eigendom verkoopt tegen een lagere prijs dan de marktprijs, kan er sprake zijn van staatssteun. Tijdens de bieding en de gunning is op een adequate wijze gehandeld. Het eigendom is verkocht tegen een marktconforme prijs. Het eigendom is openbaar aangeboden aan de markt, waarbij de ontvangen biedingen de marktprijs hebben bepaald. Daarnaast ligt er een onafhankelijk taxatierapport dat een lagere waarde aangeeft dan de daadwerkelijke biedprijs. Geconcludeerd kan worden dat van ongeoorloofde staatssteun geen sprake is.</i></p>

		<p><i>Uitgangspunt bij de ontwikkeling van de planlocatie is altijd geweest dat de ontwikkelaar voor vaststelling van het bestemmingsplan duidelijkheid diende te geven over de zorginvulling. Enerzijds omdat de gemeente (privaatrechtelijk) haar eigendom niet gaat verkopen als de zorg niet gerealiseerd kan worden, anderzijds om als toetsers (publiekrechtelijk) zo een beeld te krijgen van de economische uitvoerbaarheid.</i></p> <p><i>Dit betekende dus ook dat het bestemmingsplan niet zou worden vastgesteld als de zorg niet was ingevuld.</i></p> <p><i>De gemeente heeft uiteraard bij voorkeur in een zo vroeg mogelijk stadium van het planproces uitsluitel over de economische uitvoerbaarheid. In dit geval is echter gekozen om de vaststelling van het bestemmingsplan als het finale moment te kiezen waarop de ontwikkelaar huurovereenkomsten en/of intentieverklaringen moest kunnen overleggen. Aan deze keuze liggen een aantal factoren ten grondslag. Zo wachten bijvoorbeeld marktpartijen het liefste zo lang mogelijk af met het tekenen van overeenkomsten, totdat exact duidelijk is wat hun geboden kan worden. In een ruimtelijke ordeningstraject is er op een aantal momenten nog de mogelijkheid om het plan aan te passen. Hoe verder in het traject hoe duidelijker en definitiever het plan dus wordt. De huidige kredietcrisis heeft daarbij ook een belangrijke rol gespeeld. Instellingen, organisaties en banken zijn veel terughoudender met het aanvragen en verstrekken van kredieten. Voor potentiële huurders een reden om langer te wachten met het ondertekenen van overeenkomsten.</i></p> <p><i>De gemeente heeft er daarom voor gekozen de ontwikkelaar tot relatief kort voor het moment van vaststelling van het bestemmingsplan de mogelijkheid te geven overeenkomsten met marktpartijen te sluiten. Dit is uiteindelijk succesvol verlopen. De ontwikkelaar heeft een aantal</i></p>
--	--	--

		<p><i>vertrouwelijke huur- en intentieovereenkomsten voorgelegd waaruit is gebleken dat er meer dan 2.000 m² zorg is verzekerd.</i></p> <p><i>Er is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. De zakelijke inhoud van de overeenkomst is gepubliceerd conform artikel 6.24 Wro op 24 februari 2010. Daarnaast is de volledige overeenkomst omstreeks 25 maart 2010 op de gemeentelijke website geplaatst.</i></p> <p><i>Tenslotte heeft de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan inzicht gehad in de opbrengsten die gegenereerd worden met de beoogde ontwikkeling en de kosten die hier mee samenhangen. Uit dit overzicht blijkt dat het plan financieel haalbaar is.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond. Het plan is economisch uitvoerbaar en de gemeenteraad heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan inzicht gehad in de kosten en opbrengsten van het project.. De toelichting is nog wel aangepast op basis van de laatste ontwikkelingen.</i></p>
15.11	Het plan mag niet vanwege een eventuele claim van de ontwikkelaar worden doorgezet, aangezien dit geen ruimtelijke afwijking is.	<p><i>De gemeente deelt de mening van reclamant dat de besluitvorming omtrent het bestemmingsplan op basis van ruimtelijke afwegingen dient te geschieden. Een eventuele claim van de ontwikkelaar heeft dan ook geen onderdeel uit gemaakt van de finale belangenafweging bij vaststelling van het bestemmingsplan.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
15.12	Het plan is niet maatschappelijk uitvoerbaar. Er bestaat geen maatschappelijk draagvlak voor het bouwplan. Er bestaat grote weerstand vanuit de gemeenschap tegen deze ontwikkeling.	<p><i>Er heeft een zorgvuldige belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening plaatsgevonden. Hierbij is onder andere gekeken naar de behoefte van de inwoners van Enkhuizen. Aangezien de bevolking aan het vergrijzen is, zal er in de toekomst steeds meer behoefte zijn aan zorgvoorzieningen. Zie hiervoor ook de beantwoording bij 15.4. De totstandkoming van een zorgcentrum voor ouderenzorg is dus een uitste-</i></p>

		<p>kende mogelijkheid om het totale aanbod van gezondheidsvoorzieningen in Enkhuizen te vergroten.</p> <p><i>Bij de afweging is tevens gekeken naar de plek van de ontwikkeling. Vanwege historische redenen wil de gemeente juist op de planlocatie de zorgfunctie behouden en verbeteren. Dit sluit aan bij de veelgehoorde wens uit de bevolking om de erfenis van de familie Snouck van Loosen mee te nemen in de besluitvorming. Ondanks dat de gemeente op geen enkele wijze contractueel gebonden is om de zorgfunctie te behouden op deze locatie, kiest zij hier met het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' toch nadrukkelijk voor.</i></p> <p><i>Voorts wordt door reclamant aangegeven dat er een grote weerstand bestaat vanuit de gemeenschap tegen de ontwikkeling. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad een aanzienlijk aantal (ongeveer 800) zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn ook allemaal in behandeling genomen en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Deze individuele belangen maken dus ook onderdeel uit van de uiteindelijke finale belangenafweging bij vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. De aard en inhoud van de ingediende zienswijzen spelen daarbij uiteraard ook een rol. In dat kader is het goed te vermelden dat het merendeel van de ingediende zienswijzen uit een 'standaard zienswijze' bestond, slechts van naam, adres en handtekening voorzien door de indiener. Er zijn maar 12 reacties (die van de provincie niet meegerekend) die op meer dan één punt afwijken van de 'standaard-zienswijze'.</i></p> <p><i>Daarnaast richt de inhoud van een deel van de zienswijzen zich ook tegen zaken die niet relevant zijn voor deze bestemmingsplanprocedure. Deze belangen spelen dan ook geen rol bij de uiteindelijke belangenafweging door de raad, als volksvertegenwoordiger van de bevolking.</i></p>
--	--	--

		<i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i>
15.13	Verder is niet aangetoond dat er een noodzakelijke behoefte bestaat aan de invulling en ontwikkeling van het bouwplan.	<i>Gelet op de beantwoording bij 15.4 verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i>

Naast de bovenstaande 'standaard zienswijze' hebben de volgende personen de 'standaard zienswijze' ingediend met een aanvullende reactie:

De namen en adressen van de indieners van de zienswijzereacties worden vanwege privacyredenen niet vermeld in de stukken die op internet worden gepubliceerd. De nummers verwijzen naar een lijst die bij de analoge terinzagelegging op het gemeentehuis is in te zien.

De volledige reacties van bovenstaande personen zijn als bijlage opgenomen. In het navolgende zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Op sommige onderdelen hebben de zienswijzen geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Deze wijzigingen worden genoemd in hoofdstuk 4.

727.		Gemeentelijke beantwoording
727.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
727.2	Reclamant merkt op het plan geen gezicht en waardeloos te vinden.	<p><i>In de Welstandsnota Enkhuizen wordt aangegeven dat de architectonische vormgeving van bouwwerken buiten de reikwijdte van bestemmingsplannen valt. Bouwplannen worden wat betreft uiterlijke verschijningsvorm getoetst aan de welstandsnota. In de welstandsnota wordt ook de mogelijkheid genoemd voor de gemeenteraad om tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vast te stellen. Dergelijke nieuwe welstandscriteria worden dan parallel aan de stedenbouwkundige planvoorbereiding opgesteld en vastgesteld.</i></p> <p><i>Voor het plangebied zijn specifieke welstandscriteria opgesteld die als aanvulling op de Welstandsnota Enkhuizen zijn vastgesteld. Deze toetsingscriteria zijn voorafgaand aan de vaststelling tevens aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie constateert dat een uitgebreide set toetsingscriteria is opgesteld, die een</i></p>

		<p><i>goede aanvulling op de geldende welstandscriteria vormen, waardoor sprake is van uitstekende voorwaarden voor een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw in dit deel van het beschermd stadsgezicht. Het advies van de welstandscommissie is als bijlage bij voorliggend rapport gevoegd.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</p>
728.		Gemeentelijke beantwoording
728.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
728.2	Volgens reclamant zou het Sociaal Medisch Centrum meer een regionale functie moeten krijgen voor bv. Stede Broec en Andijk. Het zou dan ook niet binnen de oude stad gesitueerd moeten worden, maar duidelijk daarbuiten.	<p><i>De gemeente heeft bewust gekozen om de zorgfunctie op de planlocatie te behouden en te verbeteren. Van oudsher is deze locatie in de binnenstad al in gebruik voor dit doeleinde en ook het vigerende bestemmingsplan heeft de betreffende bestemming.</i></p> <p><i>Het bestemmingsplan kan alleen de kaders scheppen waarbinnen bepaalde ontwikkelingen al dan niet mogelijk zijn. Welke (markt)partijen uiteindelijk gebruik gaan maken van de faciliteiten kan de gemeente niet sturen. De invulling van het plangebied is nu verzekerd door overeenkomsten tussen ontwikkelaar en marktpartijen. Het is niet uitgesloten dat bepaalde zorginstellingen die zich gaan vestigen op de planlocatie ook een zekere regionale uitstraling hebben, maar in eerste instantie is het plan toch bedoeld voor het opvangen van de (groeierende) behoefte aan zorg in Enkhuizen.</i></p> <p><i>Gezien de toenemende vergrijzing is de totstandkoming van een zorgcentrum voor ouderenzorg een uitstekende mogelijkheid om het totale aanbod van gezondheidsvoorzieningen in Enkhuizen te vergroten.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
729.		Gemeentelijke beantwoording
729.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
729.2	Reclamant heeft liever groen en parkeer-	<i>Het plangebied is van oudsher de aangewezen</i>

<p>ruimte op de planlocatie.</p>	<p><i>plek waar uitbreiding van de zorgfuncties kan plaatsvinden. De aanwezigheid van het historische en monumentale voormalig Snouck van Loosen ziekenhuis en het vigerende bestemmingsplan onderstrepen dat. Omdat er veel functies op een kleine plek in de binnenstad gerealiseerd moeten worden, zal een afweging gemaakt moeten worden van de belangen. In onderhavig geval kan er niet zonder meer worden gesteld dat het plan ten koste gaat van groen. Er is op basis van het bestemmingsplan nieuwe bebouwing mogelijk op de plek waar momenteel nog bomen staan. Naast kwantiteit (aantal bomen) dient er echter ook naar de kwaliteit van het groen op de planlocatie gekeken te worden.</i></p> <p><i>In het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' is rekening gehouden met de bestaande bomen die door de gemeente als 'behoudenswaardig' zijn aangeduid. Er is bewust voor gekozen om de toekomstige situering van de nieuwbouw vast te leggen door middel van bouwvlakken, om deze behoudenswaardige bomen heen. Drie van de vier bomen zullen zo op de huidige locatie behouden blijven en een belangrijke plaats in de binnentuin vervullen. Om het behoud van de bomen te waarborgen, hebben deze bomen een aanduiding op de verbeelding gekregen, waaraan een aanlegvergunning is gekoppeld. De vierde boom zal worden verplaatst naar het Wilhelminaplantsoen.</i></p> <p><i>Naast de bomen speelt ook de huidige conditie van de rest van het binnenterrein een rol. Momenteel is een groot deel van het terrein verhard en staan er auto's geparkeerd. De belevingswaarde van het aanwezige groen is daardoor niet bijzonder hoog. Door de ontwikkelingen die het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' voorstaat, zal de belevingswaarde toenemen. Om de parkeerplaatsen voor het plangebied te waarborgen wordt er een parkeergarage gerea-</i></p>
----------------------------------	--

		<p><i>liseerd.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
730.		Gemeentelijke beantwoording
730.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
730.2	Reclamant geeft aan dat het voormalige ziekenhuis na restauratie kan dienen voor veel doeleinden, zoals bijvoorbeeld school, bibliotheek, winkels, hotel, museum, theater, etc.	<p><i>De genoemde doeleinden zijn (buiten een bibliotheek) ongewenst voor het voormalige ziekenhuis. Van oudsher heeft het terrein een zorgfunctie, deze functie wil de gemeente behouden en verbeteren. Dit sluit tevens aan bij de veelgehoorde wens vanuit de bevolking om de erfenis van de familie Snouck van Loosen mee te nemen in de besluitvorming, ook al is de gemeente hier op geen enkele wijze aan gebonden. Bovendien staat zowel het vigerende bestemmingsplan als de Structuurvisie Enkhuizen 2020 zorg op de locatie toe. Daarbij is het tevens van belang dat inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding van het stedelijk gebied.</i></p> <p><i>Daarnaast heeft de gemeente als doelstelling om de zorg in Enkhuizen uit te breiden. Door de opkomende vergrijzing is er een grotere behoefte aan zorg. Dit blijkt mede uit het beleid van zowel de rijksoverheid, de provincie alsmede de gemeente. Door de toenemende vergrijzing komt er tevens meer vraag naar een combinatie van zorgvoorzieningen en woningen voor ouderen. Aangezien de bestaande bebouwing niet toereikend is, wordt met het te ontwikkelen zorgcentrum ingespeeld op de toenemende vraag naar zorg.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
731.		Gemeentelijke beantwoording
731.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
731.2	Reclamant verzoekt de ziekenhuistuin te laten zoals het is en niet erop te bouwen.	<i>Door de opkomende vergrijzing zal er een grotere behoefte aan zorg gaan ontstaan. Deze zorg zal onder andere gerealiseerd worden op het terrein van het voormalige ziekenhuis. Aangezien de bestaande bebouwing ontoereikend is,</i>

		<p>wordt met het te ontwikkelen zorgcentrum ingespeeld op de toenemende vraag naar zorg. Het plangebied is van oudsher de aangewezen plek waar uitbreiding van de zorgfuncties kan plaatsvinden. De aanwezigheid van het historische en monumentale voormalig Snouck van Loosen ziekenhuis en het vigerende bestemmingsplan onderstrepen dat. Omdat er veel functies op een kleine plek in de binnenstad gerealiseerd moeten worden, zal een afweging gemaakt moeten worden van de belangen. In onderhavig geval kan er niet zonder meer worden gesteld dat het plan ten koste gaat van groen. Er is op basis van het bestemmingsplan nieuwe bebouwing mogelijk op de plek waar momenteel nog bomen staan. Naast kwantiteit (aantal bomen) dient er echter ook naar de kwaliteit van het groen op de planlocatie gekeken te worden.</p> <p>In het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' is rekening gehouden met de bestaande bomen die door de gemeente als 'behoudenswaardig' zijn aangeduid. Er is bewust voor gekozen om de toekomstige situering van de nieuwbouw vast te leggen door middel van bouwvlakken, om deze behoudenswaardige bomen heen. Drie van de vier bomen zullen zo op de huidige locatie behouden blijven en een belangrijke plaats in de binnentuin vervullen. Om het behoud van de bomen te waarborgen, hebben deze bomen een aanduiding op de verbeelding gekregen, waaraan een aanlegvergunning is gekoppeld. De vierde boom wordt verplaatst naar het Wilhelminaplantsoen. Daarnaast heeft een deel van het plangebied de bestemming 'Tuin' gekregen, waardoor een gedeelte van de ziekenhuistuin behouden blijft. In de bestemming 'Tuin' mag niet gebouwd worden. Door de herontwikkeling die het bestemmingsplan voorstaat, zal de beleevingswaarde van het groen in de tuin toenemen.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze</p>
--	--	--

		<i>zienswijze ongegrond.</i>
732.		Gemeentelijke beantwoording
732.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
732.2	Reclamant vindt het plan veel te modern, zonder enkel gevoel van historisch Enkhuizen. Reclamant geeft aan dat toeristen niet naar Enkhuizen komen om dit te zien en is bang dat ze straks helemaal niet meer komen.	<p><i>In de Welstandsnota Enkhuizen wordt aangegeven dat de architectonische vormgeving van bouwwerken buiten de reikwijdte van bestemmingsplannen valt. Bouwplannen worden wat betreft uiterlijke verschijningsvorm getoetst aan de welstandsnota. In de welstandsnota wordt ook de mogelijkheid genoemd voor de gemeenteraad om tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vast te stellen. Dergelijke nieuwe welstandscriteria worden dan parallel aan de stedenbouwkundige planvoorbereiding opgesteld en vastgesteld.</i></p> <p><i>Voor het plangebied zijn specifieke welstandscriteria opgesteld die als aanvulling op de Welstandsnota Enkhuizen zijn vastgesteld. Deze toetsingscriteria zijn voorafgaand aan de vaststelling tevens aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie constateert dat een uitgebreide set toetsingscriteria is opgesteld, die een goede aanvulling op de geldende welstandscriteria vormen, waardoor sprake is van uitstekende voorwaarden voor een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw in dit deel van het beschermd stadsgezicht. Het advies van de welstandscommissie is als bijlage bij voorliggend rapport gevoegd.</i></p> <p><i>De gemeente ziet op grond van voorgaande geen reden aan te nemen waarom na vaststelling van het bestemmingsplan de stad minder aantrekkelijk zou zijn voor toeristen.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
732.3	Tenslotte vraagt reclamant te kijken naar de mooie ideeën van Duitse steden.	<i>De gemeente heeft kennis genomen van deze opmerking van reclamant.</i>
733.		Gemeentelijke beantwoording
733.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
733.2	Volgens reclamant is het plan niet bedacht	<i>Aan het bestemmingsplan is een zorgvuldige</i>

<p>door oud Enkhuizers die graag in de binnenstad willen wonen, omdat het een leuke stad is. Daarnaast zijn er al veel te veel nieuwe gebouwen in de binnenstad.</p>	<p><i>voorbereiding vooraf gegaan. Tijdens deze voorbereiding is gekeken naar de behoeftes binnen Enkhuizen. Door de opkomende vergrijzing zal er een grotere behoefte aan zorg gaan ontstaan. Deze zorg zal onder andere gerealiseerd worden op het terrein van het voormalige ziekenhuis. Aangezien de bestaande bebouwing ontoereikend is, wordt met het te ontwikkelen zorgcentrum ingespeeld op de toenemende vraag naar zorg.</i></p> <p><i>Het plangebied is van oudsher de aangewezen plek waar uitbreiding van de zorgfuncties kan plaatsvinden. De aanwezigheid van het historische en monumentale voormalig Snouck van Loosen ziekenhuis en het vigerende bestemmingsplan onderstrepen dat. Bovendien sluit het aan bij het ruimtelijk beleid. In het beleid wordt tevens aangegeven dat inbreiding voor uitbreiding van het stedelijk gebied gaat, waardoor gebouwen juist in de binnenstad worden gebouwd.</i></p> <p><i>Reclamant geeft aan dat het plan niet bedacht is door oud Enkhuizers, waarmee aangegeven wordt dat reclamant tegen de uiterlijke verschijningsvormen van het plan is.</i></p> <p><i>In de Welstandsnota Enkhuizen wordt aangegeven dat de architectonische vormgeving van bouwwerken buiten de reikwijdte van bestemmingsplannen valt. Bouwplannen worden wat betreft uiterlijke verschijningsvorm getoetst aan de welstandsnota. In de welstandsnota wordt ook de mogelijkheid genoemd voor de gemeenteraad om tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vast te stellen. Dergelijke nieuwe welstandscriteria worden dan parallel aan de stedenbouwkundige planvoorbereiding opgesteld en vastgesteld.</i></p> <p><i>Voor het plangebied zijn specifieke welstandscriteria opgesteld die als aanvulling op de Welstandsnota Enkhuizen zijn vastgesteld. Deze</i></p>
--	--

		<p>toetsingscriteria zijn voorafgaand aan de vaststelling tevens aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie constateert dat een uitgebreide set toetsingscriteria is opgesteld, die een goede aanvulling op de geldende welstandscriteria vormen, waardoor sprake is van uitstekende voorwaarden voor een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw in dit deel van het beschermd stadsgezicht. Het advies van de welstandscommissie is als bijlage bij voorliggend rapport gevoegd.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
734.		Gemeentelijke beantwoording
734.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13
734.2	Reclamant geeft aan het Snouck van Loosen-ziekenhuis geschikt is voor herinrichting zonder verbouwingen. Vijftig bedden, alles is er. Daarbij geeft reclamant aan dat het ziekenhuis erfgoed is en was.	<p>Vanwege historische redenen wil de gemeente op de planlocatie de zorgfuncties behouden en verbeteren. Dit sluit aan bij de wens van reclamant om de erfenis van de familie Snouck van Loosen mee te nemen in de besluitvorming, zonder dat de gemeente hier op enige wijze toe verplicht is.</p> <p>Het ziekenhuis is echter niet geschikt voor herinrichting zonder verbouwingen, aangezien de bestaande gebouwen ontoereikend zijn voor de benodigde zorg.</p> <p>Daarnaast bestaat er tevens een behoefte aan een combinatie van zorg en wonen, deze combinatie kan in het zorgcomplex gerealiseerd worden.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
734.3	Volgens reclamant is het voormalig postkantoor nog in goede staat en geschikt als kantoor of zalenverhuur.	<p>Deze zienswijze is niet relevant in relatie tot het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin'.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
734.4	Tenslotte is reclamant van mening dat al het werk energieverstopping is en een miljoenenverkwisting.	De gemeente is van mening dat er vanwege de opkomende vergrijzing in de toekomst een grote behoefte zal bestaan aan zorg. Het plangebied is van oudsher de aangewezen plek waar uitbrei-

		<p>ding van de zorgfuncties kan plaatsvinden. De aanwezigheid van het historische en monumentale voormalig Snouck van Loosen ziekenhuis en het vigerende bestemmingsplan onderstrepen dat. Aangezien de bestaande bebouwing ontoereikend is, wordt met het te ontwikkelen zorgcentrum ingespeeld op de toenemende vraag naar zorg. Zodoende is het opstellen van het bestemmingsplan geen energieverpilling, maar noodzakelijk om het zorgcomplex te kunnen realiseren voor de bevolking van Enkhuizen. Daarnaast is het geen miljoenenverkwisting, aangezien het beleid van de rijksoverheid, de provincie en de gemeente aangeeft dat er in de toekomst een grote behoefte aan zorg zal zijn.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
735.		Gemeentelijke beantwoording
735.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13
735.2	Reclamant is tegen het kappen van de (oude) bomen.	<p>Een aantal bomen staan op een plek, waar ingevolge het bestemmingsplan bebouwing mogelijk is. Echter naast kwantiteit dient er gekeken te worden naar de kwaliteit van het groen op de planlocatie.</p> <p>In het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' is rekening gehouden met de bestaande bomen die door de gemeente als 'behoudenswaardig' zijn aangeduid. Er is bewust voor gekozen om de toekomstige situering van de nieuwbouw vast te leggen door middel van bouwvlakken, om deze behoudenswaardige bomen heen. Drie van de vier bomen zullen zo op de huidige locatie behouden blijven en een belangrijke plaats in de binnentuin vervullen. Om het behoud van de bomen te waarborgen, hebben deze bomen een aanduiding op de verbeelding gekregen, waaraan een aanlegvergunning is gekoppeld. De vierde boom zal worden verplaatst naar het Wilhelminaplantsoen.</p> <p>Tenslotte geldt voor het eventuele kappen van</p>

		<p><i>andere dan de behoudenswaardige bomen een aparte procedure. Opmerkingen hierover zijn dan ook niet ruimtelijk relevant in het kader van het bestemmingsplan en niet meegenomen in de finale belangenafweging bij vaststelling door de gemeenteraad.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
736.		Gemeentelijke beantwoording
736.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13
736.2	Reclamant vindt het niet te geloven dat honderdjarige bomen worden gekapt.	<p>Zie beantwoording 735.2</p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</i></p>
736.3	Daarnaast geeft reclamant aan dat er buiten de stad nog veel ruimte is om gebouwen te ontwikkelen.	<p><i>Bij de voorbereiding van het plan heeft in het kader van een goede ruimtelijke ordening een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden. Bij deze afweging is gekeken naar de plaats van de ontwikkeling. In de Structuurvisie wordt de Vijzelstraat genoemd als locatie om zorg te creëren. De gemeente wenst vanwege historische redenen op de planlocatie de zorgfunctie te behouden en verbeteren. Dit sluit aan bij de veelgehoorde wens van de bevolking om de erfenis van de familie van Snouck van Loosen mee te nemen in de besluitvorming, ook al is de gemeente hier op geen enkele wijze toe verplicht.</i></p> <p><i>Aangezien het college voor het plangebied een andere invulling zocht, is een openbare biedingsprocedure gevoerd, met een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden voor de locatie. Zowel wat betreft het programma als de bebouwing past het plan binnen de gestelde randvoorwaarden. Op deze wijze kunnen 'Enkhuizen' in hun eigen stad verzorgd worden in een vertrouwde woonomgeving.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>

737.		Gemeentelijke beantwoording
737.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13
737.2	Reclamant is van mening dat de bouw van twee huizen op de rooilijn i.p.v. een aantal meter naar achteren een inbreuk op de privacy in tuin en huis geeft.	<p><i>Het bouwen in de rooilijn is kenmerkend voor de binnenstad van Enkhuizen. Aangezien het plan-gebied ligt in het rijksbeschermd stadsgezicht wordt daarop aangesloten in het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin'. Zodoende is het niet aan de orde om de bebouwing verder naar achteren plaatsen.</i></p> <p><i>Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is een inschatting gemaakt van de mogelijke planschade. In het rapport wordt het risico van planschade nihil geacht.</i></p> <p><i>Wanneer omwonenden denken recht te hebben op een planschadevergoeding, dan kan een verzoek voor de vergoeding van deze planschade worden ingediend. Uit de daarbij behorende procedure zal dan moeten blijken of er daadwerkelijk sprake is van planschade en in welke mate deze al dan niet wordt vergoed.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond. Het planschaderapport is aan de bijlagen toegevoegd.</p>
738.		Gemeentelijke beantwoording
738.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13
738.2	Reclamant vindt het plan totale waanzin. Ze geeft aan ruim dertig jaar op dit adres te wonen en straks een Berlijnse muur achter haar tuin te krijgen. Volgens reclamant is het hele plan veel te massaal.	<p><i>In het vigerende bestemmingsplan geldt een minimale goothoogte van 6,5 meter en een maximale goothoogte van 9,5 meter. Daar bovenop moet een kap met een dakhelling gerealiseerd worden tussen de 20 en 60 graden. Zodoende kunnen reeds aanzienlijke bouwhoogtes gerealiseerd worden. Deze maatvoering geldt voor het gehele perceel.</i></p> <p><i>In het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' zijn de bouwmogelijkheden beperkt. Er geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter, echter aan de randen met de naburige erven is zoveel mogelijk een maximale bouwhoogte van 4 meter</i></p>

		<p>opgenomen. Dit is aanzienlijk lager dan de bouwmogelijkheden die in het vigerende bestemmingsplan op deze locatie zijn toegestaan. Wat betreft de massaliteit van het plan wordt verder nog verwezen naar de beantwoording van 15.1.</p> <p>In de Welstandsnota Enkhuizen wordt aangegeven dat de architectonische vormgeving van bouwwerken buiten de reikwijdte van bestemmingsplannen valt. Bouwplannen worden wat betreft uiterlijke verschijningsvorm getoetst aan de welstandsnota. In de welstandsnota wordt ook de mogelijkheid genoemd voor de gemeenteraad om tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vast te stellen. Dergelijke nieuwe welstandscriteria worden dan parallel aan de stedenbouwkundige planvoorbereiding opgesteld en vastgesteld.</p> <p>Voor het plangebied zijn specifieke welstandscriteria opgesteld die als aanvulling op de Welstandsnota Enkhuizen zijn vastgesteld. Deze toetsingscriteria zijn voorafgaand aan de vaststelling tevens aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie constateert dat een uitgebreide set toetsingscriteria is opgesteld, die een goede aanvulling op de geldende welstandscriteria vormen, waardoor sprake is van uitstekende voorwaarden voor een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw in dit deel van het beschermd stadsgezicht. Het advies van de welstandscommissie is als bijlage bij voorliggend rapport gevoegd.</p> <p>Aan de wanden richting naburige erven wordt in de welstandscriteria voldoende aandacht besteed.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
739.		Gemeentelijke beantwoording
739.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13

739.2	Reclamant geeft aan dat zo lelijk als dit gebouw gewoon niet kan in de oude binnenstad.	<p><i>In de Stadsvisie wordt veel waarde gehecht aan het cultuurhistorisch erfgoed. De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' aansluit bij de karakteristiek van de binnenstad (zie deels de beantwoording bij 3.1).</i></p> <p><i>Ook op het gebied van de uiteindelijke beeldkwaliteit en architectuur van de nieuwbouw wordt voldoende rekening gehouden met de directe omgeving van het plangebied en het beschermde karakter van de binnenstad.</i></p> <p><i>In de Welstandsnota Enkhuizen wordt aangegeven dat de architectonische vormgeving van bouwwerken buiten de reikwijdte van bestemmingsplannen valt. Bouwplannen worden wat betreft uiterlijke verschijningsvorm getoetst aan de welstandsnota. In de welstandsnota wordt ook de mogelijkheid genoemd voor de gemeenteraad om tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vast te stellen. Dergelijke nieuwe welstandscriteria worden dan parallel aan de stedenbouwkundige planvoorbereiding opgesteld en vastgesteld.</i></p> <p><i>Voor het plangebied zijn specifieke welstandscriteria opgesteld die als aanvulling op de Welstandsnota Enkhuizen zijn vastgesteld. Deze toetsingscriteria zijn voorafgaand aan de vaststelling tevens aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie constateert dat een uitgebreide set toetsingscriteria is opgesteld, die een goede aanvulling op de geldende welstandscriteria vormen, waardoor sprake is van uitstekende voorwaarden voor een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw in dit deel van het beschermd stadsgezicht. Het advies van de welstandscommissie is als bijlage bij voorliggend rapport gevoegd.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
740.		Gemeentelijke beantwoording
740.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13

740.2	Reclamant hoopt dat van deze massale bouw wordt afgezien.	<i>Zie beantwoording bij 15.1</i> <i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i>
741.		Gemeentelijke beantwoording
741.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
741.2	Reclamant geeft aan dat de in-/uitrit van de parkeergarage tegenover haar huis komt, zodat de lichten van de auto's altijd bij haar in de ramen schijnen.	<i>Voor deze beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij 6.1</i> <i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i>
742.		
742.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
742.2	Reclamant is van mening dat de inzet en betrokkenheid van de omwonenden en medeburgers een heroverweging van de plannen waard zou moeten zijn.	<i>Samen met de ontwikkelaar heeft de gemeente een klankbordgroep in het leven geroepen om de omwonenden meer te betrekken bij de herontwikkeling van de planlocatie. Tevens is de vereniging 'Onze Zorg' betrokken bij deze gesprekken.</i> <i>Gedurende de bestemmingsplanprocedure is er de mogelijkheid voor omwonenden geweest om te reageren op het bestemmingsplan. De vereniging 'Onze Zorg' is door de gemeente aangemerkt als overlegpartner in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro. De reacties op het voorontwerpbestemmingsplan zijn zorgvuldig door het college beantwoord en op sommige punten is het bestemmingsplan op basis van de reacties aangepast.</i> <i>Er zijn iets meer dan 800 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn ook allemaal in behandeling genomen en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Op sommige onderdelen is het bestemmingsplan hierop wederom aangepast. De individuele belangen maken dus ook onderdeel uit van de uiteindelijke finale belangenafweging bij vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. De aard en inhoud van de ingediende zienswijzen spelen daarbij uiteraard ook een rol. In dat kader is het goed te vermelden dat het merendeel van de</i>

		<p>ingediende zienswijzen uit een 'standaard zienswijze' bestond, slechts van naam, adres en handtekening voorzien door de indiener. Er zijn maar 12 reacties (die van de provincie niet meegerekend) die op meer dan één punt afwijken van de 'standaard-zienswijze' afwijken van de standaard-zienswijze.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
743.		Gemeentelijke beantwoording
743.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13
743.2	Reclamant merkt op: "Beter ten halve gekeerd, dan ten hele gedwaald!"	<p>De gemeente heeft een zorgvuldige en objectieve belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening gemaakt. Hierbij is onder andere gekeken naar de behoefte van de inwoners van Enkhuizen nu en in de toekomst, het vigerende beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, wonen, welzijn en zorg, de mogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan, de cultuurhistorische waarden in en om het plangebied en diverse (milieu)belemmeringen.</p> <p>Bij vaststelling van het bestemmingsplan is door de gemeenteraad (het betreffende bestuursorgaan) een finale belangenafweging gemaakt. Daarbij prevaleert het algemeen belang.</p> <p>Er is kennis genomen van de opmerking van reclamant en deze opmerking is meegenomen in de finale belangenafweging.</p>
744.		Gemeentelijke beantwoording
744.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13
744.2	Reclamant vindt het onaanvaardbaar dat oude en prachtige bomen worden gerooid.	<p>Zie beantwoording 4.2</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</p>
745.		Gemeentelijke beantwoording
745.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13
745.2	Reclamant geeft aan geen woningnood te hebben.	Het is mogelijk dat reclamant zelf geen woningnood heeft. Echter in het landelijke, provinciale en gemeentelijke woonbeleid komt naar voren

		<p><i>dat er behoefte is aan een toename van woningen voor specifieke doelgroepen. Dit heeft te maken met de toenemende vergrijzing in ons land, waardoor er steeds meer behoefte komt aan een combinatie van zorg en wonen voor ouderen.</i></p> <p><i>Bij vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad een finale belangenafweging gemaakt, waarbij het algemeen belang prevaleert.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
746.		Gemeentelijke beantwoording
746.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13
746.2	Volgens reclamant past het plan niet in een historische stad. Het is te kolossaal en het karakter van het Snouck van Loosen wordt negatief aangetast.	<p><i>Voor de omvang van het plan wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 15.1.</i></p> <p><i>In de Stadsvisie wordt veel waarde gehecht aan het cultuurhistorisch erfgoed. De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan 'De Vijzel-tuin' aansluit bij de karakteristiek van de binnenstad (zie deels de beantwoording bij 3.1).</i></p> <p><i>Ook op het gebied van de uiteindelijke beeldkwaliteit en architectuur van de nieuwbouw wordt voldoende rekening gehouden met de directe omgeving van het plangebied en het beschermde karakter van de binnenstad.</i></p> <p><i>In de Welstandsnota Enkhuizen wordt aangegeven dat de architectonische vormgeving van bouwwerken buiten de reikwijdte van bestemmingsplannen valt. Bouwplannen worden wat betreft uiterlijke verschijningsvorm getoetst aan de welstandsnota. In de welstandsnota wordt ook de mogelijkheid genoemd voor de gemeenteraad om tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vast te stellen. Dergelijke nieuwe welstandscriteria worden dan parallel aan de stedenbouwkundige planvoorbereiding opgesteld en vastgesteld.</i></p>

		<p>Voor het plangebied zijn specifieke welstandscriteria opgesteld die als aanvulling op de Welstandsnota Enkhuizen zijn vastgesteld. Deze toetsingscriteria zijn voorafgaand aan de vaststelling tevens aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie constateert dat een uitgebreide set toetsingscriteria is opgesteld, die een goede aanvulling op de geldende welstandscriteria vormen, waardoor sprake is van uitstekende voorwaarden voor een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw in dit deel van het beschermd stadsgesicht. Het advies van de welstandscommissie is als bijlage bij voorliggend rapport gevoegd.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
747.		Gemeentelijke beantwoording
747.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13
747.2	Volgens reclamant is het plan in strijd met de Stadsvisie 2030. In de geschetste scenario's van deze visie blijft het historische, monumentale en kleinschalige karakter van de stad behouden.	<p>Zie beantwoording 5.11</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
748.		Gemeentelijke beantwoording
748.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13
748.2	Reclamant wenst geen hoogbouw.	<p>Zie beantwoording bij 15.1</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
749		Gemeentelijke beantwoording
749.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13
749.2	Reclamant vindt het zonde van de mooie binnentuin. Het is een stukje oud Enkhuizen	<p>De gemeente geeft aan dat er een zorgvuldige belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden. Door de ontwikkelingen die het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' voorstaat, zal de belevingswaarde van de monumenten, de monumentale bomen en de rest van de nieuwe binnentuin juist toenemen.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>

750.		Gemeentelijke beantwoording
750.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
750.2	Reclamant geeft aan dat de tuin een stukje oud Enkhuizen is en dat het reuze zonde is dat die wordt opgeofferd.	<i>Zie beantwoording 749.2</i> <i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</i>
751.		Gemeentelijke beantwoording
751.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
751.2	Reclamant is niet voor het moeten kappen van oude bomen.	<i>Zie beantwoording 4.2</i> <i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</i>
752.		Gemeentelijke beantwoording
752.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
752.2	Volgens reclamant past het plan architectonisch beslist niet in de oude binnenstad.	<i>Zie beantwoording 5.11</i> <i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</i>
753.		Gemeentelijke beantwoording
753.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
753.2	Reclamant merkt op: "Handen af van onze mooie bomen in de boerenhoek en zeker voor dit project!"	<i>Zie beantwoording 4.2</i> <i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</i>
754.		Gemeentelijke beantwoording
754.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
754.2	Reclamant vindt dat de stadstuin moet blijven.	<i>Zie beantwoording 749.2</i> <i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</i>
755.		Gemeentelijke beantwoording
755.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
755.2	Reclamant geeft aan dat de eerste optie poli nooit had mogen worden afgeschreven.	<i>Binnen het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' bestaan er mogelijkheden voor de vestiging van de poli. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat in een bestemmingsplan alleen bepaalde functies al dan niet <u>toegelaten</u> kunnen worden. Welke partijen uiteindelijk de mogelijkheden willen benutten is onderhevig aan vrije marktwerking.</i> <i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze</i>

		<i>zienswijze ongegrond.</i>
756.		Gemeentelijke beantwoording
756.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
756.2	Reclamant wenst geen pakken papier van de gemeente te ontvangen.	<p><i>De samenvatting en beantwoording van de inspraakreacties is door de gemeente aan alle indieners toegestuurd. Zodoende voert de gemeente haar taken zorgvuldig uit en voldoet de gemeente aan de plicht om de burger te informeren. De gemeente laat hiermee blijken serieus om te gaan met de reacties van de indieners.</i></p> <p><i>Echter, reclamant zal de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen zienswijze niet meer analoog ontvangen. In artikel 3.44 lid 2 sub d Awb wordt weergegeven dat indien de toezending aan meer dan 250 personen moet geschieden, deze toezending achterwege gelaten kan worden. De nota van zienswijze zal ingezien kunnen worden op het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar zijn op de gemeentelijke website.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</p>
757.		Gemeentelijke beantwoording
757.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
757.2	Volgens reclamant is het net een gevangenis met die muur.	<p><i>In het vigerende bestemmingsplan geldt een minimale goothoogte van 6,5 meter en een maximale goothoogte van 9,5 meter. Daar bovenop moet een kap met een dakhelling gerealiseerd worden tussen de 20 en 60 graden. Zodoende kunnen reeds aanzienlijke bouwhoogtes gerealiseerd worden. Deze maatvoering geldt voor het gehele perceel.</i></p> <p><i>In het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' zijn de bouwmogelijkheden beperkt. Er geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter, echter aan de randen met de naburige erven is zoveel mogelijk een maximale bouwhoogte van 4 meter opgenomen. Dit is aanzienlijk lager dan de bouwmogelijkheden die in het vigerende bestemmingsplan op deze locatie zijn toegestaan.</i></p>

		<p><i>Bovendien gelden er welstandseisen waar het plan aan zal moeten voldoen. In de Welstandsnota Enkhuizen wordt aangegeven dat de architectonische vormgeving van bouwwerken buiten de reikwijdte van bestemmingsplannen valt. Bouwplannen worden wat betreft uiterlijke verschijningsvorm getoetst aan de welstandsnota. In de welstandsnota wordt ook de mogelijkheid genoemd voor de gemeenteraad om tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vast te stellen. Dergelijke nieuwe welstandscriteria worden dan parallel aan de stedenbouwkundige planvoorbereiding opgesteld en vastgesteld.</i></p> <p><i>Voor het plangebied zijn specifieke welstandscriteria opgesteld die als aanvulling op de Welstandsnota Enkhuizen zijn vastgesteld. Deze toetsingscriteria zijn voorafgaand aan de vaststelling tevens aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie constateert dat een uitgebreide set toetsingscriteria is opgesteld, die een goede aanvulling op de geldende welstandscriteria vormen, waardoor sprake is van uitstekende voorwaarden voor een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw in dit deel van het beschermd stadsgezicht. Het advies van de welstandscommissie is als bijlage bij voorliggend rapport gevoegd.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
758.		Gemeentelijke beantwoording
758.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
758.2	Volgens reclamant is het plan onnodige geldverspilling. Dat kan beter gebruikt worden voor renovatie van de binnenstad.	<i>Dat er behoefte is aan een uitbreiding van de zorg in het algemeen en specifiek voor ouderen blijkt uit diverse beleidstukken op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Door de toenemende vergrijzing komt steeds meer vraag naar een combinatie van zorgvoorzieningen en woningen voor ouderen. Dit is ook zo verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan wordt dan ook op deze actuele vraag ingespeeld.</i>

		<p>Daarnaast blijkt de behoefte aan de functies die mogelijk worden gemaakt middels het bestemmingsplan, aan de overeenkomsten die de ontwikkelaar inmiddels heeft gesloten met marktpartijen.</p> <p>Een groot deel van het plangebied zal in gebruik worden genomen door Woongroep Wilgaerden. De huidige woonruimten van Wilgaerden (37 eenheden) aan de Doelenstraat voldoen niet meer aan de huidige eisen. Ze zijn te klein en verouderd. Op de huidige locatie is het niet mogelijk om wel de gewenste kwaliteit te realiseren. Met 46 psychogeriatrische plaatsen op de nieuwe locatie wordt aan de huidige en toekomstige vraag voldaan.</p> <p>De gemeente zal de gronden en opstallen na vaststelling van het bestemmingsplan verkopen. Dit betekent dat de gemeente ook geen kosten meer heeft aan bijvoorbeeld het onderhoud van de monumentale panden. Tezamen met de opbrengsten van de grondverkoop is al met al het plan juist financieel voordelig voor de gemeente.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
759.		Gemeentelijke beantwoording
759.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13
759.2	Reclamant geeft aan dat toeristen in 'Oud Enkhuizen' niet komen voor nieuwbouw.	<p>De gemeente is van mening dat de herontwikkeling op de planlocatie aansluit bij het geldende ruimtelijk beleid en de cultuurhistorische waarden in de omgeving. Zie hiervoor o.a. de beantwoording bij 15.1</p> <p>De gemeente ziet geen reden aan te nemen waarom na vaststelling van het bestemmingsplan de binnenstad van Enkhuizen niet meer interessant zou zijn voor toeristen.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
759.3	Daarnaast merkt reclamant op dat wat weggedaan wordt nooit meer terugkomt.	Een stad is dynamisch. Dat geldt ook voor Enkhuizen. Dit brengt veranderingen met zich mee

		<p>en betekent niet dat alles moet blijven zoals het is en geen ontwikkelingen mogelijk zijn in de binnenstad. Het beleid van de gemeente Enkhuizen zoals verwoord in de Stadsvisie 2030 is hier ook op gericht. Wel is daarbij aangegeven dat de continuïteit van het karakter van de binnenstad uitgangspunt is bij alle ontwikkelingen.</p> <p>In de Welstandsnota Enkhuizen wordt aangegeven dat de architectonische vormgeving van bouwwerken buiten de reikwijdte van bestemmingsplannen valt. Bouwplannen worden wat betreft uiterlijke verschijningsvorm getoetst aan de welstandsnota. In de welstandsnota wordt ook de mogelijkheid genoemd voor de gemeenteraad om tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vast te stellen. Dergelijke nieuwe welstandscriteria worden dan parallel aan de stedenbouwkundige planvoorbereiding opgesteld en vastgesteld.</p> <p>Voor het plangebied zijn specifieke welstandscriteria opgesteld die als aanvulling op de Welstandsnota Enkhuizen zijn vastgesteld. Deze toetsingscriteria zijn voorafgaand aan de vaststelling tevens aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie constateert dat een uitgebreide set toetsingscriteria is opgesteld, die een goede aanvulling op de geldende welstandscriteria vormen, waardoor sprake is van uitstekende voorwaarden voor een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw in dit deel van het beschermd stadsgezicht. Het advies van de welstandscommissie is als bijlage bij voorliggend rapport gevoegd.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
760.		Gemeentelijke beantwoording
760.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13
760.2	Reclamant geeft aan dat wat je wegdoet, nooit meer terug komt.	<p>Zie beantwoording 759.3</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</p>

761.		Gemeentelijke beantwoording
761.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
761.2	Reclamant wil dat het hetzelfde blijft.	<i>Zie beantwoording 759.3</i> <i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</i>
762.		Gemeentelijke beantwoording
762.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
762.2	Reclamant is tegen het bouwplan. Het Snouck van Loosen moet blijven.	<i>Zie beantwoording 759.3</i> <i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</i>
763.		Gemeentelijke beantwoording
763.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
763.2	Reclamant verzoekt van Enkhuizen geen Hoorn te maken.	<i>Uit verschillende beleidsstukken blijkt dat de gemeente veel aandacht besteedt aan de karakteristiek van de binnenstad. In de Stadsvisie wordt veel waarde gehecht aan het cultuurhistorisch erfgoed. De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' aansluit bij de karakteristiek van de binnenstad (zie deels de beantwoording bij 3.1).</i> <i>Ook op het gebied van de uiteindelijke beeldkwaliteit en architectuur van de nieuwbouw wordt voldoende rekening gehouden met de directe omgeving van het plangebied en het beschermde karakter van de binnenstad.</i> <i>In de Welstandsnota Enkhuizen wordt aangegeven dat de architectonische vormgeving van bouwwerken buiten de reikwijdte van bestemmingsplannen valt. Bouwplannen worden wat betreft uiterlijke verschijningsvorm getoetst aan de welstandsnota. In de welstandsnota wordt ook de mogelijkheid genoemd voor de gemeenteraad om tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vast te stellen. Dergelijke nieuwe welstandscriteria worden dan parallel aan de stedenbouwkundige planvoorbereiding opgesteld en vastgesteld.</i> <i>Voor het plangebied zijn specifieke welstandscri-</i>

		<p>teria opgesteld die als aanvulling op de Welstandsnota Enkhuizen zijn vastgesteld. Deze toetsingscriteria zijn voorafgaand aan de vaststelling tevens aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie constateert dat een uitgebreide set toetsingscriteria is opgesteld, die een goede aanvulling op de geldende welstandscriteria vormen, waardoor sprake is van uitstekende voorwaarden voor een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw in dit deel van het beschermd stadsgezicht. Het advies van de welstandscommissie is als bijlage bij voorliggend rapport gevoegd.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
764.		Gemeentelijke beantwoording
764.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13
764.2	Reclamant wil graag de mooie binnentuin behouden.	<p>Zie beantwoording 749.2</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</p>
764.3	Daarnaast vraagt reclamant de volksvertegenwoordiging te luisteren naar de burgers en de mening van de inwoners van Enkhuizen te delen.	<p>In de beantwoording van 15.12 wordt reeds ingegaan op het genoemde punt.</p> <p>Daarnaast kan nog worden vermeld dat de gemeente samen met de ontwikkelaar een klankbordgroep in het leven heeft geroepen om de omwonenden meer te betrekken bij de herontwikkeling van de planlocatie. Tevens wordt de vereniging 'Onze Zorg' betrokken bij deze gesprekken.</p> <p>Gedurende de bestemmingsplanprocedure heeft een ieder de mogelijkheid om te reageren op het bestemmingsplan. De reacties op het voorontwerpbestemmingsplan zijn zorgvuldig door het college beantwoord en op sommige punten is het bestemmingsplan op basis van de reacties aangepast.</p> <p>De reacties op het ontwerpbestemmingsplan zijn opnieuw zorgvuldig behandeld worden, waarbij op sommige punten het bestemmingsplan is</p>

		<p>aangepast naar aanleiding van de zienswijzen.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
765.		Gemeentelijke beantwoording
765.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
765.2	Reclamant is tegen massale hoogbouw.	<p><i>Zie beantwoording 15.1</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</p>
766.		Gemeentelijke beantwoording
766.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
766.2	Reclamant is tegen hoogbouw, het past niet in de binnenstad.	<p><i>Zie beantwoording 15.1</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</p>
767.		Gemeentelijke beantwoording
767.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
767.2	Reclamant is tegen het kappen van bomen.	<p><i>Zie beantwoording 735.2</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</p>
768.		Gemeentelijke beantwoording
768.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
768.2	Volgens reclamant heeft geen objectieve belangenafweging in het kader van de Wet ruimtelijke ordening plaatsgevonden.	<p><i>Er heeft een zorgvuldige en objectieve belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening plaatsgevonden. Hierbij is onder andere gekeken naar de behoefte van de inwoners van Enkhuizen nu en in de toekomst, het vigerende beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, wonen, welzijn en zorg, de mogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan, de cultuurhistorische waarden in en om het plangebied en diverse (milieu)belemmeringen.</i></p> <p><i>Bij vaststelling van het bestemmingsplan is door de gemeenteraad (het betreffende bestuursorgaan) een finale belangenafweging gemaakt. Daarbij prevaleert het algemeen belang.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>

768.3	Reclamant geeft aan dat de gemeente een eigen financieel belang had, wat heeft geleid tot het op voorhand innemen van een positie.	<p><i>Voor de ontwikkeling is gewerkt met een openbare biedingsprocedure. Tijdens de bieding en de gunning is op een adequate wijze gehandeld. Het eigendom is verkocht tegen een marktconforme prijs. Het eigendom is openbaar aangeboden aan de markt, waarbij de ontvangen biedingen de marktprijs hebben bepaald.</i></p> <p><i>Voor de biedingsprocedure zijn door de gemeenteraad randvoorwaarden opgesteld. De ontwikkeling past binnen deze gestelde randvoorwaarden.</i></p> <p><i>Bij vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad een finale belangenafweging gemaakt op basis van ruimtelijk relevante aspecten.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
769.		Gemeentelijke beantwoording
769.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
769.2	Reclamant is van mening dat de toe te stane hoogbouw tegenover het oude ziekenhuis zeer schadelijk is voor het aanzien van het monumentale gebouw. Het past niet in de omgeving en maakt van de Vijzelstraat een smalle, tochtige pijpenla.	<p><i>Ten aanzien van de nieuwe bebouwing op het parkeerterrein tegenover het voormalig ziekenhuis zijn door de gemeenteraad stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Hierin wordt gekozen voor spiegeling van het rijksmonument. Deze keuze is in overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed tot stand gekomen met de gedachte dat deze gebouwen elkaar op deze manier kunnen versterken. Voor dit gebouw zijn maximale bouwhoogten van 12 en 13 meter opgenomen, dat is nog een meter lager dan het rijksmonument.</i></p> <p><i>In de Welstandsnota Enkhuizen wordt aangegeven dat de architectonische vormgeving van bouwwerken buiten de reikwijdte van bestemmingsplannen valt. Bouwplannen worden wat betreft uiterlijke verschijningsvorm getoetst aan de welstandsnota. In de welstandsnota wordt ook de mogelijkheid genoemd voor de gemeenteraad om tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vast te stellen. Dergelijke nieuwe</i></p>

		<p>welstandscriteria worden dan parallel aan de stedenbouwkundige planvoorbereiding opgesteld en vastgesteld.</p> <p>Voor het plangebied zijn specifieke welstandscriteria opgesteld die als aanvulling op de Welstandsnota Enkhuizen zijn vastgesteld. Deze toetsingscriteria zijn voorafgaand aan de vaststelling tevens aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie constateert dat een uitgebreide set toetsingscriteria is opgesteld, die een goede aanvulling op de geldende welstandscriteria vormen, waardoor sprake is van uitstekende voorwaarden voor een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw in dit deel van het beschermd stadsgezicht. Het advies van de welstandscommissie is als bijlage bij voorliggend rapport gevoegd.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
770.		Gemeentelijke beantwoording
770.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13
770.2	Reclamant heeft bezwaar tegen de hoogbouw tegenover het oude ziekenhuis. Het past niet in de omgeving.	<p>Zie beantwoording 769.2</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</p>
771.		Gemeentelijke beantwoording
771.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13
771.2	Volgens reclamant strookt het plan niet met "Enkhuizen 2030", waarin historiciteit en toeristische trekpleister zijn. Het stadsbeeld wordt er naar mening van reclamant bepaald niet fraaier op.	<p>Zie beantwoording 15.1. Daarnaast wordt verwezen naar de beantwoording van 3.2 en 13.2</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</p>
772.		Gemeentelijke beantwoording
772.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13
772.2	Reclamant geeft aan dat unieke plekken in de stad behouden moeten worden en dat je niet alles moet volbouwen.	<p>Bij de afweging is gekeken naar de plek van de ontwikkeling. Aangezien er nog geen ruimtelijke Structuurvisie van kracht is voor het grondgebied van de gemeente Enkhuizen en in de Stadsvisie niet specifiek verwezen wordt naar een bepaalde plek, wil de gemeente vanwege historische redenen juist op de planlocatie de zorgfunctie</p>

		<p>behouden en verbeteren. Dit sluit aan bij de veelgehoorde wens uit de bevolking om de erfenis van de familie Snouck van Loosen mee te nemen in de besluitvorming. Ondanks dat de gemeente op geen enkele wijze contractueel gebonden is om de zorgfunctie te behouden op deze locatie, kiest zij hier met het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' toch nadrukkelijk voor.</p> <p>Het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' past binnen de genoemde ruimtelijke karakteristiek van het centrum, met relatief dichte bebouwing. De Vijzelstraat wordt in het structuurplan al genoemd als potentiële inbreidingslocatie. In de Structuurvisie Enkhuizen 2020 is deze ontwikkeling verder geconcretiseerd en op de structuurvisiekaart ingetekend. In de toelichting hierop wordt verwezen naar het toekomstige zorgcentrum.</p> <p>Inbreiding heeft ook in het ruimtelijke beleid van provincie en rijksoverheid over het algemeen de voorkeur boven uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied.</p> <p>Inbreiding brengt per definitie een toename aan massa met zich mee. Aan inbreiding en dus de toename aan massa wordt in het ruimtelijk beleid echter bewust de voorkeur gegeven boven nieuwe uitbreidingslocaties buiten de stad.</p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
773.		Gemeentelijke beantwoording
773.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13
773.2	Reclamant wil graag dat oud Enkhuizen behouden blijft en dat grote kolossale gebouwen buiten de vestingwal geplaatst moeten worden.	Een stad is dynamisch. Dat geldt ook voor Enkhuizen. Dit brengt veranderingen met zich mee en betekent niet dat alles moet blijven zoals het is en geen ontwikkelingen mogelijk zijn in de binnenstad. Het beleid van de gemeente Enkhuizen zoals verwoord in de Stadsvisie 2030 is hier ook op gericht. Wel is daarbij aangegeven dat de continuïteit van het karakter van de binnenstad uitgangspunt is bij alle ontwikkelingen. De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan

		<p><i>'De Vijzeltuin' aansluit bij de karakteristiek van de binnenstad (zie deels de beantwoording bij 3.1).</i></p> <p><i>In de Welstandsnota Enkhuizen wordt aangegeven dat de architectonische vormgeving van bouwwerken buiten de reikwijdte van bestemmingsplannen valt. Bouwplannen worden wat betreft uiterlijke verschijningsvorm getoetst aan de welstandsnota. In de welstandsnota wordt ook de mogelijkheid genoemd voor de gemeenteraad om tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vast te stellen. Dergelijke nieuwe welstandscriteria worden dan parallel aan de stedenbouwkundige planvoorbereiding opgesteld en vastgesteld.</i></p> <p><i>Voor het plangebied zijn specifieke welstandscriteria opgesteld die als aanvulling op de Welstandsnota Enkhuizen zijn vastgesteld. Deze toetsingscriteria zijn voorafgaand aan de vaststelling tevens aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie constateert dat een uitgebreide set toetsingscriteria is opgesteld, die een goede aanvulling op de geldende welstandscriteria vormen, waardoor sprake is van uitstekende voorwaarden voor een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw in dit deel van het beschermd stadsgezicht. Het advies van de welstandscommissie is als bijlage bij voorliggend rapport gevoegd.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
774.		Gemeentelijke beantwoording
774.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
774.2	Reclamant geeft aan dat het plan verloedering van de binnenstad is en vraagt zich af wat de gemeente toch doet met zijn/haar mooie Enkhuizen.	<p><i>Zie de beantwoording bij 773.2</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
775.		Gemeentelijke beantwoording
775.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
775.2	Volgens reclamant is sprake van een niet	<i>Zie beantwoording 764.3</i>

	democratisch genomen besluit. De bevolking heeft niets meer over de openbare ruimte te zeggen.	<i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</i>
776.		Gemeentelijke beantwoording
776.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
776.2	Reclamant stelt voor de Snouck van Loosen-gebouwen over te doen naar de Prins Hendrikstichting voor behoud.	<p><i>Het voormalig Snouck van Loosen ziekenhuis en zusterhuis zijn rijksmonumenten. Deze worden dus ook in de huidige staat behouden. Het bestemmingsplan legt vast welke functies binnen de gebouwen gerealiseerd mogen worden.</i></p> <p><i>Voor het plangebied zijn specifieke welstandscriteria opgesteld die als aanvulling op de Welstandsnota Enkhuizen zijn vastgesteld. Deze toetsingscriteria zijn voorafgaand aan de vaststelling tevens aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie constateert dat een uitgebreide set toetsingscriteria is opgesteld, die een goede aanvulling op de geldende welstandscriteria vormen, waardoor sprake is van uitstekende voorwaarden voor een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw in dit deel van het beschermd stadsgezicht. De nieuwe bebouwing sluit dus wat betreft beeldkwaliteit goed aan op de monumentale panden. Het advies van de welstandscommissie is als bijlage bij voorliggend rapport gevoegd.</i></p> <p><i>In de genoemde toetsingscriteria is voldoende aandacht voor zowel kapvorm als kaprichting van de bebouwing in het plangebied. Deze zijn niet voor alle deelgebieden hetzelfde en ook binnen de deelgebieden kan hierin afgewisseld worden. De gemeente deelt de mening van reclamant dan ook niet dat er geen variatie in dakvlak zou zijn.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
777.		Gemeentelijke beantwoording
777.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
777.2	Reclamant is van mening dat het plan teveel bomen en vlermuizen kost.	<i>Zie beantwoording 4.2 en 5.29</i>

		Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond
777.3	Daarnaast geeft reclamant aan dat het plan voor geluids- en lichtoverlast zorgt.	<p><i>Er heeft een zorgvuldige belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening plaatsgevonden. Hierbij is onder andere gekeken naar diverse (milieu)belemmeringen. Uit de betreffende onderzoeken blijkt niet dat er onevenredige hinder voor omwonenden optreedt.</i></p> <p><i>Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is een inschatting gemaakt van de mogelijke planschade. In het rapport wordt het risico van planschade nihil geacht.</i></p> <p><i>Wanneer omwonenden denken recht te hebben op een planschadevergoeding, dan kan een verzoek voor de vergoeding van deze planschade worden ingediend. Uit de daarbij behorende procedure zal dan moeten blijken of er daadwerkelijk sprake is van planschade en in welke mate deze al dan niet wordt vergoed.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond. Het planschaderapport is aan de bijlagen toegevoegd.</p>
777.4	Tenslotte vreest reclamant voor waardedaling van zijn/haar woning.	<p><i>Zie de beantwoording bij 777.3</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
778.		Gemeentelijke beantwoording
778.1	Zie zienswijze .1 tot en met .5	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
778.2	Reclamant is tegen volbouwen van de tuin en het kappen van bomen.	<p><i>Zie beantwoording 5.2, 735.2</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</p>
778.3	Reclamant geeft aan leefgenot en uitzicht te verliezen en noemt het gemis aan vogels en vleermuizen.	<p><i>Zie beantwoording 5.19, 5.29</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</p>
778.4	Tenslotte verwacht reclamant geluids- en stankoverlast van de parkeergarage.	<i>Zie beantwoording 15.8. Daarnaast verwijst de gemeente naar de beantwoording van 5.32 en 13.14</i>

		<i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</i>
779.		Gemeentelijke beantwoording
779.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
779.2	Reclamant geeft aan dat het bouwplan onnodig bomen en vogels kost.	<i>Zie beantwoording 4.2 en 5.29</i> <i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</i>
780.		Gemeentelijke beantwoording
780.1	Zie zienswijze .1 tot en met .5	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
780.2	Reclamant geeft aan dat het bouwplan onnodig bomen en vogels kost.	<i>Zie beantwoording 4.2 en 5.29</i> <i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</i>
781.		Gemeentelijke beantwoording
781.1	Zie zienswijze .1 tot en met .5	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
781.2	Reclamant vindt al het papierwerk geldverspilling.	<i>Zie beantwoording 758.2</i> <i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</i>
782.		Gemeentelijke beantwoording
782.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
782.2	Reclamant verwacht dat het plan zal zorgen voor waardevermindering van de omliggende woningen.	<i>Zie de beantwoording bij 3.3</i> <i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i>
783.		Gemeentelijke beantwoording
783.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
783.2	Reclamant vindt het onaanvaardbaar dat er wéér meer groen uit de binnenstad verdwijnt.	<i>Zie beantwoording 4.2</i> <i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</i>
784.		Gemeentelijke beantwoording
784.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
784.2	Reclamant merkt op dat de gemeente niet vasthoudt aan de keuze van de Enkhuizer bevolking om de binnenstad in ere te houden met laagbouw in stijl en veel groen.	<i>Zie beantwoording 4.2 en 5.7</i> <i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</i>
785.		Gemeentelijke beantwoording
785.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
785.2	Volgens reclamant is het plan in strijd met	<i>Zie beantwoording 5.29</i>

	natuurbehoud in de binnenstad.	<i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</i>
786.		Gemeentelijke beantwoording
786.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
786.2	Reclamant merkt op dat er veel vogels worden verjaagd.	<i>Zie beantwoording 5.29</i> <i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</i>
787.		Gemeentelijke beantwoording
787.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
787.2	Reclamanten zijn van mening dat er totaal geen rekening wordt gehouden met de mening van omwonenden.	<i>Zie beantwoording 764.3</i> <i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</i>
788.		Gemeentelijke beantwoording
788.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
788.2	Volgens reclamant is er op dit moment al onvoldoende parkeergelegenheid op bepaalde momenten en zal dit alleen maar erger worden.	<i>Zie beantwoording 15.5 en 15.7. Daarnaast wordt verwezen naar beantwoording 5.34.</i> <i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</i>
789.		Gemeentelijke beantwoording
789.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
789.2	Reclamant is van mening dat totaal geen rekening wordt gehouden met omwonenden. De mensen op de hoek Wegje/Vijzelstraat zitten in het donker.	<i>Uit de uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat er in vergelijking met de mogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan geen sprake van afname van de zonlichtinval op de tuin of in de woning van reclamant zal zijn.</i> <i>Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is een inschatting gemaakt van de mogelijke planschade. In het rapport wordt het risico van planschade nihil geacht.</i> <i>Wanneer omwonenden denken recht te hebben op een planschadevergoeding, dan kan een verzoek voor de vergoeding van deze planschade worden ingediend. Uit de daarbij behorende procedure zal dan moeten blijken of er daadwerkelijk sprake is van planschade en in welke mate deze al dan niet wordt vergoed.</i> <i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze</i>

		zienswijze ongegrond. Het planschaderapport is aan de bijlagen toegevoegd.
789.3	Reclamant merkt op dat er geen variatie in het dakvlak is.	<p><i>In de Welstandsnota Enkhuizen wordt aangegeven dat de architectonische vormgeving van bouwwerken buiten de reikwijdte van bestemmingsplannen valt. Bouwplannen worden wat betreft uiterlijke verschijningsvorm getoetst aan de welstandsnota. In de welstandsnota wordt ook de mogelijkheid genoemd voor de gemeenteraad om tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vast te stellen. Dergelijke nieuwe welstandscriteria worden dan parallel aan de stedenbouwkundige planvoorbereiding opgesteld en vastgesteld.</i></p> <p><i>Voor het plangebied zijn specifieke welstandscriteria opgesteld die als aanvulling op de Welstandsnota Enkhuizen zijn vastgesteld. Deze toetsingscriteria zijn voorafgaand aan de vaststelling tevens aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie constateert dat een uitgebreide set toetsingscriteria is opgesteld, die een goede aanvulling op de geldende welstandscriteria vormen, waardoor sprake is van uitstekende voorwaarden voor een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw in dit deel van het beschermd stadsgezicht. Het advies van de welstandscommissie is als bijlage bij voorliggend rapport gevoegd.</i></p> <p><i>In de genoemde toetsingscriteria is voldoende aandacht voor zowel kapvorm als kaprichting van de bebouwing in het plangebied. Deze zijn niet voor alle deelgebieden hetzelfde en ook binnen de deelgebieden kan hierin afgewisseld worden. De gemeente deelt de mening van reclamant dan ook niet dat er geen variatie in dakvlak zou zijn.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
790.		Gemeentelijke beantwoording
790.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13

790.2	Reclamant vindt het zonde voor de dieren.	Zie beantwoording bij 5.29 Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond
791.		Gemeentelijke beantwoording
791.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13
791.2	Reclamant verwacht nog meer leegstand en geeft aan dat eerst alles bewoond moet worden en dan pas verder gekeken dient te worden.	<p><i>Op grond van het bestemmingsplan 'De Vijzel-tuin' is het mogelijk om woningen te realiseren. Dit is echter geen verplichting. Echter, door de toenemende vergrijzing komt steeds meer vraag naar een combinatie van zorgvoorzieningen en woningen voor ouderen. Dit is ook zo verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan wordt dan ook op deze actuele vraag ingespeeld.</i></p> <p><i>Daarnaast blijkt de behoefte aan de functies die mogelijk worden gemaakt middels het bestemmingsplan, aan de overeenkomsten die de ontwikkelaar inmiddels heeft gesloten met marktpartijen.</i></p> <p><i>Een groot deel van het plangebied zal in gebruik worden genomen door Woongroep Wilgaerden, zoals reclamant al aangeeft. De huidige woonruimten van Wilgaerden (37 eenheden) aan de Doelenstraat voldoen niet meer aan de huidige eisen. Ze zijn te klein en verouderd. Op de huidige locatie is het niet mogelijk om wel de gewenste kwaliteit te realiseren. Met 46 psychogeriatrische plaatsen op de nieuwe locatie wordt aan de huidige en toekomstige vraag voldaan.</i></p> <p>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</p>
792.		Gemeentelijke beantwoording
792.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13
792.2	Reclamant is van mening dat primair het stadsaangezicht van Enkhuizen bewaard dient te worden. Het project tast dit volgens reclamant meedogenloos aan.	Zie beantwoording 3.1 en 13.2 Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond
793.		Gemeentelijke beantwoording
793.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13

793.2	Reclamant merkt op dat je nergens meer veilig je kind naar school kan laten fietsen door het toenemen van de parkeerproblemen, veroorzaakt door deze corrupte gemeente.	<p><i>De verkeersveiligheid als gevolg van het bestemmingsplan is onderzocht en levert geen belemmeringen op in het plangebied.</i></p> <p><i>Ook in de directe omgeving van het plangebied vallen geen verkeersonveilige situaties te verwachten als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied.</i></p> <p><i>De wegen in en om het plangebied worden niet smaller door het bestemmingsplan. Door het college is op 27 mei 2010 een verkeersbesluit genomen waarmee de gehele binnenstad een 30 kmluur regime heeft gekregen. In het verkeersplan voor het noordelijk deel van de Vijzelstraat is aangegeven dat bij de herstructurering die met het verkeersbesluit samenhangt meer ruimte voor voetgangers dient te komen. Ook zal de nieuwe ingang van het zorgcentrum aan de binnentuinzijde gesitueerd worden, waardoor voetgangers de Vijzelstraat zo veel mogelijk kunnen mijden.</i></p> <p><i>Ten slotte is de gemeente van mening dat ook de verkeersafwikkeling op een zorgvuldige manier is onderzocht.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>
794.		Gemeentelijke beantwoording
794.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
794.2	Reclamanten storen zich wezenloos aan de zilveren slierten in de bomen (herrie).	<p><i>De gemeente neemt kennis van de zienswijze van reclamant, maar de opmerking van reclamanten is niet ruimtelijk relevant in het kader van het bestemmingsplan</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</i></p>
795.		Gemeentelijke beantwoording
795.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
795.2	Reclamant is van mening dat pas nieuw gebouwd mag worden als eerst alle verkoophuizen bijna verkocht zijn, half Enkhuizen al te koop. Reclamant verwacht nog meer leegstand.	<p><i>Zie beantwoording 791.2</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond</i></p>

796.		Gemeentelijke beantwoording
796.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
796.2	Reclamant wil het zo blijven houden.	<i>Zie beantwoording 773.2</i> <i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i>
797.		Gemeentelijke beantwoording
797.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
797.2	Reclamant geeft aan dat het plan niet in overeenstemming is met de Stadsvisie.	<i>Zie beantwoording bij 3.2 en 5.11</i> <i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i>
798.		Gemeentelijke beantwoording
798.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
798.2	Reclamant geeft aan te zijn geboren op 5-11-1938, dus te weten waar hij/zij over praat.	<i>De opmerking van reclamant is ter kennisgeving aangenomen.</i> <i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i>
798.3	Reclamant vraagt de gemeente zelf eens initiatief te tonen, in plaats van steeds bureaus in te huren.	<i>De gemeente heeft verschillende bureaus ingehuurd om externe kennis in te winnen.</i> <i>Daarnaast is de opmerking van reclamant niet ruimtelijk relevant en zodoende niet relevant ten aanzien van het bestemmingsplan.</i> <i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i>
799.		Gemeentelijke beantwoording
799.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
799.2	Reclamant is van mening dat de flora en fauna er aan gaat.	<i>Zie beantwoording 5.29</i> <i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i>
799.3	Reclamant vraagt de gemeente hoeveel ongelukken er verwacht worden met de komende en gaande auto's naar de parkeer-garage.	<i>Zie beantwoording 10.3 en 10.7</i> <i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i>
800.		Gemeentelijke beantwoording
800.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
800.2	Volgens reclamant is het plan een aantasting van de monumentale tuin, één van de wei-	<i>Zie beantwoording 4.2</i>

	nige overgebleven mooie stadstuinen in Enkhuizen die bijdraagt aan het welbevinden van dementerende bejaarden.	Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.
801.		Gemeentelijke beantwoording
801.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13
801.2	Reclamant vindt het eeuwig zonde dat de monumentale bomen in de tuin gedeels verdwijnen of na de bouwwerkzaamheden wegwijnen.	Zie beantwoording 4.2 Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.
802.		
802.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13
802.2	Reclamant is werkzaam in Enkhuizen en vindt het hier toch al erg dicht bebouwd, wat de verkeersveiligheid niet ten goede komt.	Ten aanzien van de verkeersveiligheid zie beantwoording 793.2 Wat betreft de dichte bebouwing benoemt de Structuurvisie Enkhuizen 2020 de karakteristiek van het centrum van Enkhuizen op een zelfde manier: "Het Centrum is relatief dicht bebouwd en kent een besloten sfeer." Het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' past binnen de genoemde ruimtelijke karakteristiek van het centrum, met relatief dichte bebouwing. De Vijzelstraat wordt in het structuurplan al genoemd als potentiële inbreidingslocatie. In de Structuurvisie Enkhuizen 2020 is deze ontwikkeling verder geconcretiseerd en op de structuurvisiekaart ingetekend. In de toelichting hierop wordt verwezen naar het toekomstige zorgcentrum. Inbreiding heeft ook in het ruimtelijke beleid van provincie en rijksoverheid over het algemeen de voorkeur boven uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied. Inbreiding brengt per definitie een toename aan massa met zich mee. Aan inbreiding en dus de toename aan massa wordt in het ruimtelijk beleid echter bewust de voorkeur gegeven boven nieuwe uitbreidingslocaties buiten de stad. Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.

803.		Gemeentelijke beantwoording
803.1	Zie zienswijze 15.1 tot en met 15.13	<i>Zie beantwoording 15.1 tot en met 15.13</i>
803.2	Volgens reclamant is het een schandelijk plan en voldoet het op geen enkele manier aan welstandsnormen.	<p><i>De eerste opmerking van reclamant wordt ter kennisgeving aangenomen.</i></p> <p><i>In de Welstandsnota Enkhuizen wordt aangegeven dat de architectonische vormgeving van bouwwerken buiten de reikwijdte van bestemmingsplannen valt. Bouwplannen worden wat betreft uiterlijke verschijningsvorm getoetst aan de welstandsnota. In de welstandsnota wordt ook de mogelijkheid genoemd voor de gemeenteraad om tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vast te stellen. Dergelijke nieuwe welstandscriteria worden dan parallel aan de stedenbouwkundige planvoorbereiding opgesteld en vastgesteld.</i></p> <p><i>Voor het plangebied zijn specifieke welstandscriteria opgesteld die als aanvulling op de Welstandsnota Enkhuizen zijn vastgesteld. Deze toetsingscriteria zijn voorafgaand aan de vaststelling tevens aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie constateert dat een uitgebreide set toetsingscriteria is opgesteld, die een goede aanvulling op de geldende welstandscriteria vormen, waardoor sprake is van uitstekende voorwaarden voor een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw in dit deel van het beschermd stadsgezicht. Het advies van de welstandscommissie is als bijlage bij voorliggend rapport gevoegd.</i></p> <p><i>Gelet op het bovenstaande verklaren wij deze zienswijze ongegrond.</i></p>

4. WIJZIGINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

4.1 Wijzigingen bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen

4.1.1 Planregels

- a) Het begrip maatschappelijk in 1.22 is aangevuld met de volgende activiteiten: *kinderopvang en openbare dienstverlening*;
- b) In artikel 3 lid 4 sublid 2 is aangegeven dat voldaan dient te worden aan de parkeernormen zoals genoemd in artikel 11.
- c) In Artikel 4 lid 4 sublid 2 is aangegeven dat voldaan dient te worden aan de parkeernormen zoals genoemd in artikel 11.
- d) Om de behoudenswaardige bomen meer te beschermen is aan artikel 5 lid 2 sublid 1 is de volgende bepaling toegevoegd:
 - e. *in afwijking van het bepaalde in sub a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - behoudenswaardige boom' niet worden gebouwd.*
- e) Tevens is ter bescherming van de behoudenswaardige bomen artikel 5 lid 5 (aanlegvergunning) toegevoegd. Dit artikel luidt als volgt:
 - a. *Het is verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – behoudenswaardige boom':*
 1. *het rooien of vellen van bomen;*
 2. *het aanbrengen van verharding anders dan incidentele halfopen verharding;*
 3. *het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;*
 4. *het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m¹ ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diep-ploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;*
 5. *het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;*

6. *het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.*
- b. *De werken en werkzaamheden als bedoeld in sub a zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de behoudenswaardige bomen dan wel de mogelijkheden tot herstel van die behoudenswaardige bomen niet onaanvaardbaar verkleint of kan verkleinen;*
- c. *Het in sub a opgenomen verbod geldt niet voor:*
1. *werken en werkzaamheden binnen het kader van het op de bestemming van die gronden gerichte normale onderhoud en beheer, dan wel die welke voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;*
 2. *werken en werkzaamheden, die op tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;*
 3. *werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.*
- f) In Artikel 7 lid 4 sublid 2 is aangegeven dat voldaan dient te worden aan de parkeernormen zoals genoemd in artikel 11.
- g) De wijzigingsbevoegdheid in artikel 7 lid 6 wordt als volgt gewijzigd:
- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk', indien het woongebruik ter plaatse is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat het woongebruik op korte termijn wordt voortgezet, met dien verstande dat de parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd.*
- h) Er worden algemene gebruiksregels toegevoegd (artikel 11) met de te hanteren parkeernormen, volgens het navolgende schema:

Functies	Parkeerkencijfer
Kantoor met balie	2,00 / 100 m ² bvo
Kantoor zonder baliefunctie	1,35 / 100 m ² bvo
Arts, poli, therapeut, maatschappelijk werk	2,92 / 100 m ² bvo
Cultureel centrum wijkgebouw	2,00 / 100 m ² bvo
Verpleeghuis	1,07 / 100 m ² bvo
Ziekenhuis	1,68 / 100 m ² bvo
Apotheek	2,20 / 100 m ² bvo

Bibliotheek	0,60 / 100 m ² bvo
Creche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf	2,43 / 100 m ² bvo
<i>Medewerkers</i>	<i>(0,80 / 100 m² bvo)</i>
<i>Kiss & Ride plaatsen</i>	<i>(1,64 / 100 m² bvo)</i>
Psychogeriatrische woningen	0,30 per woning
Nultredenwoningen	1,00 per woning
Woning Sijbrandsplein 15	2,00 per woning
Overige woningen	1,40 per woning

- i) Om tevens de compensatie van 30 bestaande parkeerplaatsen te regelen, is in artikel 11.2 de volgende bepaling opgenomen:

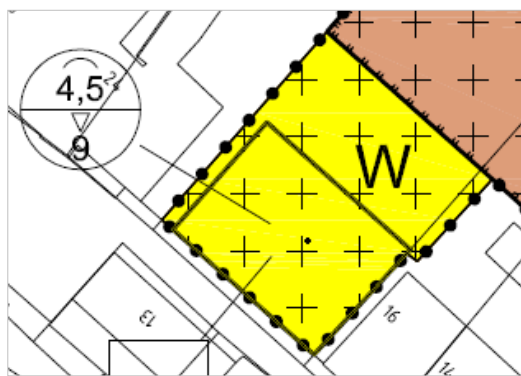
Bij het bepalen van de parkeerbehoefte binnen het plangebied dienen er, boven op de parkeernormen zoals genoemd in artikel 11.1, dertig parkeerplaatsen in het plangebied beschikbaar te zijn ter compensatie voor de bestaande omgeving.

4.1.2 Verbeelding

- a) De goot- en bouwhoogte voor de 2 woningen aan het Doelenlaantje is verlaagd van respectievelijk 7 en 11 meter naar respectievelijk 4,5 en 9 meter.
- b) Als compensatie voor de lagere bouwhoogte is het betreffende bouwvlak tevens iets vergroot.

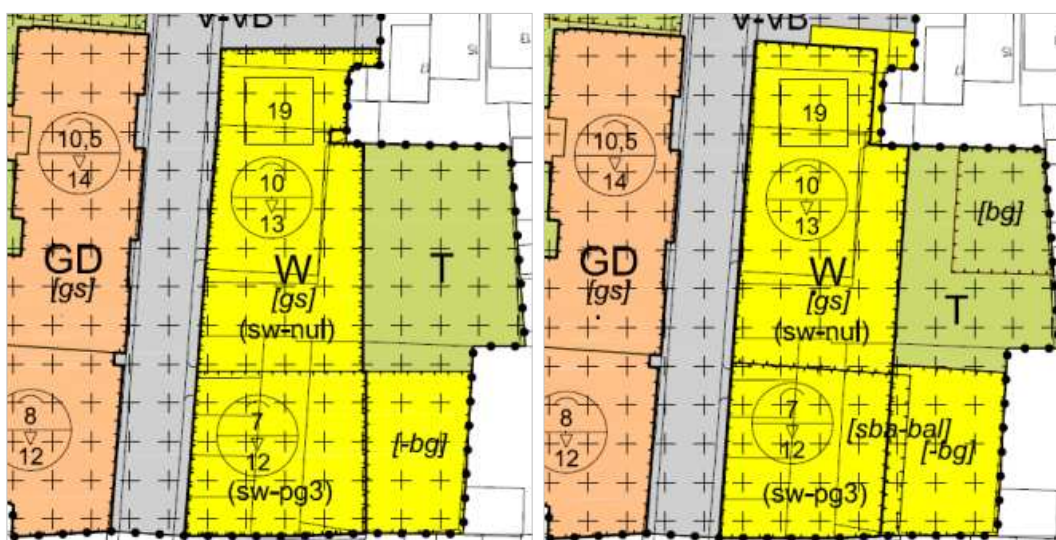


Ontwerpbestemmingsplan



Wijzigingen bij vaststelling

- c) Het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' aan de oostzijde van de Vijzelstraat is aangepast. Het noordelijke deel is nu precies recht tegenover het rijksmonument gelegen en het bouwvlak is minder diep geworden.
- d) De bestemming 'Wonen' is tevens aan de noordoostzijde iets uitgebreid in plaats van de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' (zonder bouwvlak), zodat daar buitenruimte voor het meest noordelijk gelegen appartement op de begane grond gerealiseerd kan worden.
- e) De aanduiding 'nultredenwoningen' is alleen voor het noordelijke deel opgenomen in plaats van voor het hele bouwvlak.
- f) Om voor de woningen aan de zuidzijde van het appartementengebouw balkons op de eerste verdieping mogelijk te maken is een 'specifieke bouwaanduiding – balkon' opgenomen.
- g) In de noordoosthoek van de tuinbestemming achter het appartementengebouw is een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen, zodat een fietsenstalling gerealiseerd kan worden.



Ontwerpbestemmingsplan

Wijzigingen bij vaststelling

4.1.3 Plantoelichting en bijlagen

- a) In hoofdstuk 2 (Visie plangebied) is een aantal keer aan de tekst toegevoegd dat de vierde behoudenswaardige boom (Judasboom) zal worden *verplaatst naar het Wilhelminaplantsoen*

- b) De juridische toelichting (hoofdstuk 3) is aangepast n.a.v. de wijzigingen in de planregels
- c) Paragraaf 4.4 (Gemeentelijk beleid) is aangevuld met een tekst over de vastgestelde Structuurvisie Enkhuizen 2020. Tevens is de structuurvisiekaart opgenomen. De beoogde herontwikkeling van het plangebied is opgenomen in deze structuurvisie en op de kaart en past dus binnen het vigerende gemeentelijke ruimtelijk beleid.
- d) De rapportage 'Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid (R&L consultants) is aangepast op basis van recente verkeerstellingen. Tevens is het besluit waarmee de binnenstad van Enkhuizen een 30 km/uur regime heeft gekregen verwerkt in de rapportage. Paragraaf 6.2 (Verkeer) is hierop aangepast en het rapport in de bijlage is vervangen. De conclusies van het rapport zijn niet gewijzigd.
- e) Het 'Parkeerbehoefteonderzoek' (Ecorys) is aangepast op basis van recente parkeerdrukmetingen en een vernieuwd ontwerp van de parkeergarage. Tevens zijn een aantal mogelijke functies binnen het plangebied toegevoegd (bijvoorbeeld kinderopvang). De nieuwe maximale parkeerbehoefte binnen het plangebied komt op basis van het gewijzigde onderzoek op 129 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied kunnen maximaal 145 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Binnen het plangebied kunnen dus voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden om in de parkeerbehoefte te voorzien. Paragraaf 2.5 en 6.3 en de bijlage is aangepast op basis van het gewijzigde rapport.
- f) Door Schoonderbeek en partners is een extra onderzoek uitgevoerd naar milieuzonering van bedrijven en inrichtingen in en om het plangebied. In hoofdstuk 6 (Milieu- en overige aspecten) is een paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' toegevoegd met de resultaten van dit onderzoek. Het onderzoek is tevens aan de bijlagen toegevoegd. Het aspect 'milieuzonering' levert geen belemmeringen op voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.
- g) De toevoeging van bovenstaande paragraaf en verplaatsing van de paragraaf 'Kabels en leidingen' (ambtshalve wijziging) heeft een hernoeming van de overige paragrafen van hoofdstuk 6 tot gevolg.
- h) Het 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai' (Schoonderbeek en partners) is aangepast op basis van recente verkeerstellingen. De paragraaf 'Geluid' is hierop aangepast en het rapport in de bijlage is vervangen. De conclusies van het rapport zijn niet gewijzigd. Tevens is in deze paragraaf aangepast dat de gehele binnenstad van Enkhuizen door het genomen verkeersbesluit inmiddels een 30 km/uur regime kent.

- i) Het 'Luchtkwaliteitsonderzoek' (Schoonderbeek en partners) is aangepast op basis van recente verkeerstellingen. De paragraaf 'Luchtkwaliteit' is hierop aangepast en het rapport in de bijlage is vervangen. De conclusies van het rapport zijn niet gewijzigd.
- j) Door Els & Linde is een 'Afdoend en aanvullend ecologisch onderzoek' uitgevoerd. Enkel twee gierzwaluwnesten zijn aangetroffen in of in de directe nabijheid van het plangebied. Deze kunnen eenvoudig gecompenseerd worden bij de herontwikkeling. Op het gebied van ecologie zijn er dan ook geen belemmeringen voor de herontwikkeling van het plangebied.
De paragraaf 'Natuur' is op basis van het bovenstaande aangevuld en het aanvullende onderzoeksrapport is aan de bijlage toegevoegd.
- k) Hoofdstuk 7 (Economische uitvoerbaarheid) is aangepast en uitgebreid op basis van recente ontwikkelingen. De uitgevoerde planschaderisico-analyse is als bijlage toegevoegd. De gemeente heeft onderzoek gedaan naar de financiële haalbaarheid van het plan en concludeert dat het plan economisch uitvoerbaar is.

4.2 Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan

4.2.1 Planregels

- a) Aan het begrip 'ondersteunende horeca' in artikel 1 is toegevoegd dat het gaat om het verstrekken van licht alcoholhoudende en/of alcoholvrije dranken;
- b) Artikel 3 lid 1 wordt als volgt gewijzigd:

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijk;*
- b. wonen;*

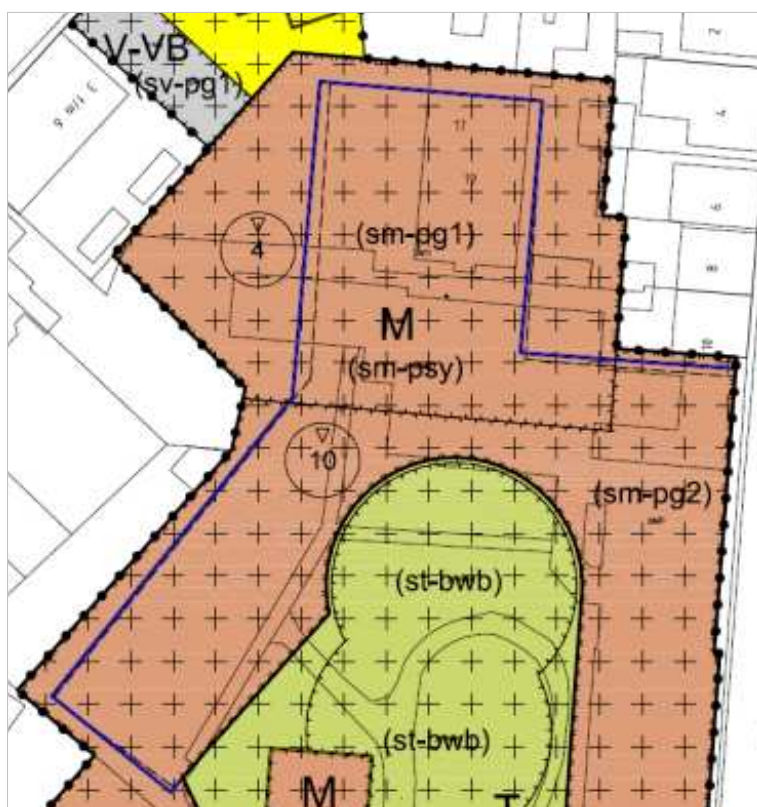
waarbij minstens 800 m² vloeroppervlak aanvullende zorg gerealiseerd wordt;

- c) De verwijzing naar de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – parkeergarage 2' vervalt in artikel 4 lid 1;
- d) In Artikel 4 lid 2 onder f wordt de maximale verticale diepte van de parkeergarage gewijzigd van 4 naar 6 meter;
- e) De verwijzing naar de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – parkeergarage 2' vervalt in artikel 5 lid 1;

- f) Om een fietsenstalling te kunnen realiseren achter de (nultreden)appartementen is in artikel 5 lid 1 toegevoegd dat uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen', bijgebouwen zijn toegestaan;
- g) Aan artikel 5 lid 2 sublid 1 is tevens de volgende bepaling toegevoegd:
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' bedraagt de maximale hoogte van bijgebouwen 3 meter;*
- h) Het gedeelte ten aanzien van de parkeergarage vervalt in artikel 5 lid 2 sublid 1 onder a;
- i) Artikel 7 lid 1 is als volgt aangevuld:
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – balkon' zijn balkons toegestaan, uitsluitend op de eerste verdieping;*
- j) De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeergarage 3' in artikel 7 lid 1 wordt gewijzigd in 'specifieke vorm van wonen – parkeergarage 2'

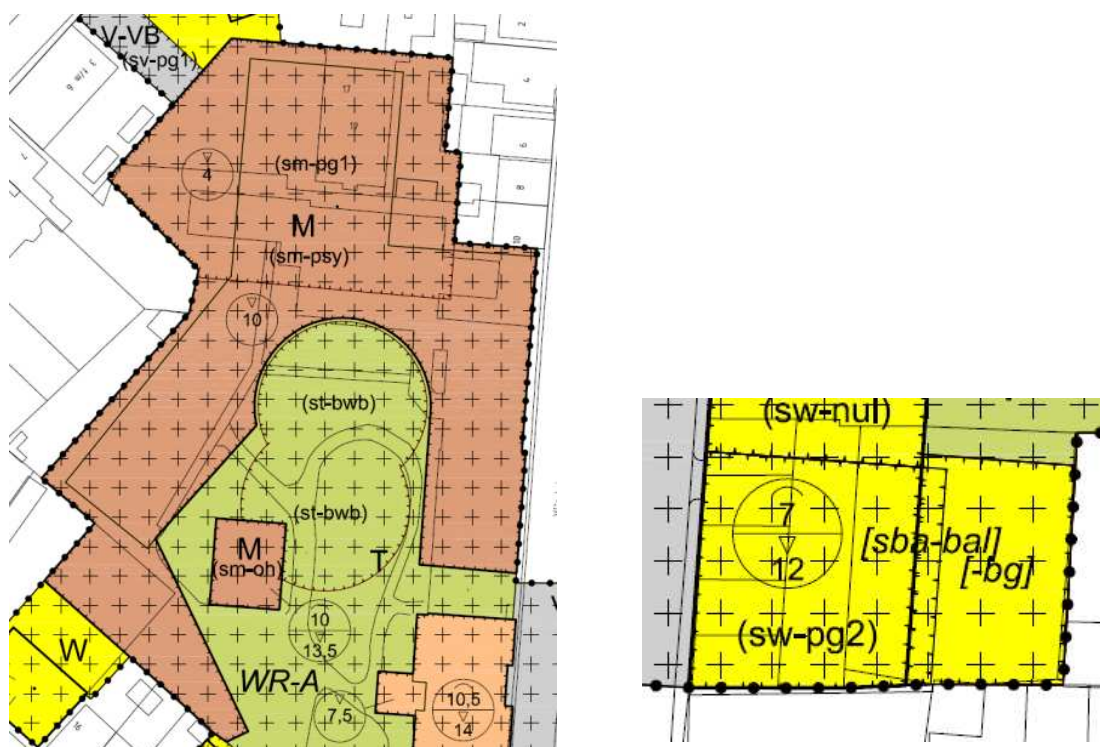
4.2.2 Verbeelding

- a) De grens tussen de begane grondlaag (4 m) en de verdiepingen (max. 10 m) is om bouwtechnische redenen op sommige plaatsen iets verlegd;



In blauw is de gewijzigde hoogtegrens geprojecteerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

- b) De aanduidingen 'specifieke vorm van maatschappelijk – parkeergarage 2' en 'specifieke vorm van tuin – parkeergarage 2' vervallen;
- c) De naam van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeergarage 3' wordt gewijzigd in 'specifieke vorm van wonen – parkeergarage 2'.



Uitsneden plankaart na wijzigingen t.b.v. parkeergarage

4.2.3 Plantoelichting en bijlagen

- a) De plantoelichting is aangepast waar het gaat om algemene tekstuele correcties dan wel redactionele aanpassingen op basis van eerder genoemde wijzigingen;
- b) Paragraaf 2.5 wordt aangepast wat betreft situering van de parkeergarage. Deze wordt enkel gesitueerd onder het noordelijke deel van de nieuwbouw en bestaat uit een bovengrondse en twee ondergrondse lagen;
- c) De juridische toelichting (hoofdstuk 3) is aangepast n.a.v. de wijzigingen in de planregels;

- d) Aan de bijlagen is een lijst toegevoegd met de vindplaats van de genoemde beleidsdocumenten in Hoofdstuk 4. Een verwijzing naar deze bijlage is toegevoegd aan de inleiding van dit hoofdstuk;
- e) In paragraaf 5.5 (Toetsingscriteria) is voor 'deel c' (woningen doelenlaantje) toegevoegd dat tevens een mansardekap is toegestaan;
- f) De onderzoeksrapporten (bijlagen) en de verwijzing hiernaar in Hoofdstuk 6 worden aangepast voor zover hierin verwezen wordt naar de inrichting van de parkeergarage. De conclusies van deze onderzoeken wijzigen niet;
- g) De paragraaf 'Bodem' is tekstueel aangevuld ten aanzien van de te volgen vervolgstappen;
- h) De paragraaf 'Kabels en leidingen' is verplaatst en tekstueel aangepast, zodat duidelijker is welke eventuele kabels en leidingen hiermee bedoeld worden en dat deze geen belemmeringen opleveren.

