

WIJZIGINGEN VASTGESTELD BESTEMMINGSPLAN 'DE VIJZELTUIN' TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- a) Het begrip maatschappelijk in 1.22 is aangevuld met de volgende activiteiten: *kinderopvang* en *openbare dienstverlening*;
- b) Aan het begrip 'ondersteunende horeca' in 1.26 is toegevoegd dat het gaat om het verstrekken van licht alcoholhoudende en/of alcoholvrije dranken;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Gemengd

- c) Artikel 3 'Gemengd' is komen te vervallen.

Het vervallen van de bestemming 'Gemengd' heeft vernummering van de navolgende artikelen tot gevolg. Hierna wordt de nummering aangehouden zoals deze in het bestemmingsplan voorkomt na vaststelling.

Maatschappelijk

- d) Na het wijzigen van de bestemming 'Gemengd' in de bestemming 'Maatschappelijk' is Artikel 3 lid 1 onder a gewijzigd in *maatschappelijk*;
- e) Aan Artikel 3 lid 1 is de volgende bepaling toegevoegd om 1.000 m² aanvullende zorg te garanderen:
 - c. *ter plaatse van de aanduiding 'minimum vloeroppervlakte aanvullende zorg (m2)' dient tenminste 1.000 m2 vloeroppervlak aanvullende zorg gerealiseerd te worden;*
- f) De verwijzing naar de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – parkeergarage 2' vervalt in Artikel 3 lid 1;
- g) In Artikel 3 lid 2 sublid 1 onder f wordt de maximale verticale diepte van de parkeergarage gewijzigd van 4 naar 6 meter;
- h) In Artikel 3 lid 4 sublid 2 is aangegeven dat voldaan dient te worden aan de parkeernormen zoals genoemd in artikel 10.

- i) Voor de bestemming 'Maatschappelijk' zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen, welke als volgt luiden:

3.5 Wijzigingsbevoegdheid 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Maatschappelijk' ter plaatse van het wijzigingsgebied op de verbeelding te wijzigen in de bestemming 'Gemengd' conform het bepaalde in artikel 12.2 (Wro-zone wijzigingsgebied 1).

3.6 Wijzigingsbevoegdheid 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'maximale bouwhoogte (7,5 m)' op de verbeelding te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. *de aanduiding 'maximale bouwhoogte (7,5 m)', te wijzigen in de aanduiding 'maximale bouwhoogte (10 m)', ten behoeve van de bouw van psychogeriatrische woningen;*

met dien verstande dat:

- 1. uit onderzoek is gebleken dat de bouw van extra psychogeriatrische woningen ter plaatse noodzakelijk is;*
- 2. binnen het plangebied voldaan kan worden aan de geldende parkeernormen;*
- 3. de invulling en vormgeving voldoen aan de beeldkwaliteitsparagraaf en de in het bestemmingsplan opgenomen welstandseisen.*

Tuin

- j) De verwijzing naar de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – parkeergarage 2' vervalt in Artikel 4 lid 1;
- k) Om een fietsenstalling te kunnen realiseren achter de (nultreden)appartementen is in Artikel 4 lid 1 toegevoegd dat uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen', bijgebouwen zijn toegestaan;
- l) Aan Artikel 4 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;*
- m) De bepaling ten aanzien van de verticale diepte van de parkeergarage vervalt in Artikel 4 lid 2 sublid 1;
- n) Om de behoudenswaardige bomen meer te beschermen is aan Artikel 4 lid 2 sublid 1 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.*

- o) Tevens is ter bescherming van de behoudenswaardige bomen Artikel 4 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, diepploegen, 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.*

Wonen

- p) De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeergarage 3' in Artikel 6 lid 1 wordt gewijzigd in 'specifieke vorm van wonen – parkeergarage 2'
- q) Artikel 6 lid 1 is als volgt aangevuld:
- e. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – balkon' zijn balkons toegestaan, uitsluitend op de eerste verdieping;*
- r) In Artikel 6 lid 4 sublid 2 is aangegeven dat voldaan dient te worden aan de parkeernormen zoals genoemd in artikel 10.

- s) De wijzigingsbevoegdheid in Artikel 6 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Algemene gebruiksregels

- t) Er worden algemene gebruiksregels toegevoegd (artikel 10) 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

- u) Om tevens de compensatie van 30 bestaande parkeerplaatsen te regelen, is in artikel 10.2 de volgende bepaling opgenomen:

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte binnen het plangebied dienen er, boven op de parkeernormen zoals genoemd in artikel 10.1, dertig parkeerplaatsen in het plangebied beschikbaar te zijn ter compensatie voor de bestaande omgeving.

Algemene wijzigingsregels

v) Aan Artikel 12 is het volgende lid toegevoegd:

Wro-zone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' op de verbeelding te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. *de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd';*

Met dien verstande dat:

- 1. binnen de bestemming 'Gemengd' slechts de functies 'Maatschappelijk' en 'Wonen' zijn toegestaan;*
- 2. de maximaal toegestane bouw- en goothoogtes uit het bestemmingsplan 'De Vijzeltuin' als vastgesteld op 7 september 2010 door de gemeenteraad van Enkhuizen worden opgenomen in de bouwregels van het wijzigingsplan;*
- 3. voorzien blijft in minimaal 1.000 m² aanvullende zorgfuncties;*
- 4. van de wijzigingsbevoegdheid slechts gebruik wordt gemaakt indien er sprake is van leegstand gedurende een periode van minimaal een half jaar, en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de leegstand op korte termijn beëindigt zal worden;*
- 5. de monumentale status van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'wro zone - wijzigingsgebied 1' voldoende zal worden beschermd;*
- 6. binnen het plangebied voldaan wordt aan de geldende parkeernormen.*

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.

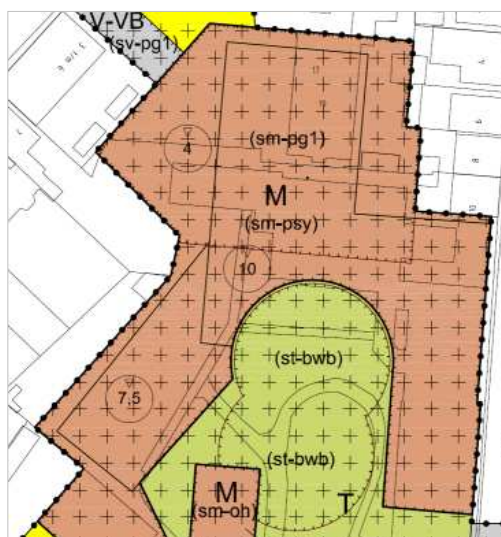
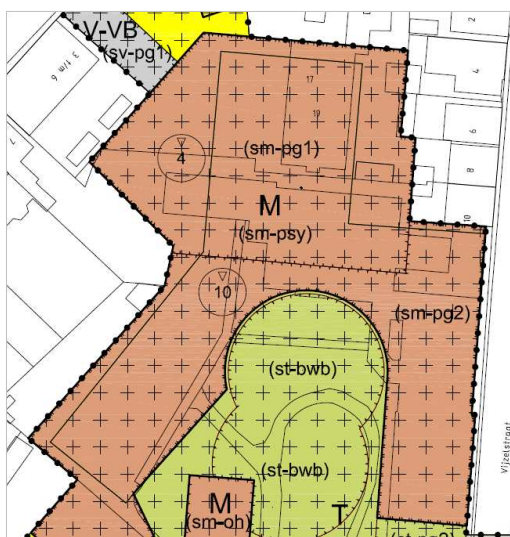


Ontwerpbestemmingsplan



Wijzigingen bij vaststelling

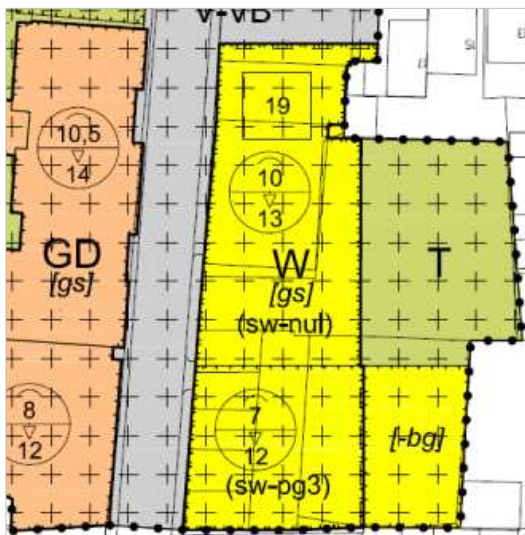
- c) Binnen de bestemming Maatschappelijk is aan de zuidwestzijde de maximale bouwhoogte verlaagd van 10 meter naar 7 meter. Tevens is de grens tussen de begane grondlaag (4 m) en de verdiepingen (7 m danwel 10 m) om bouwtechnische redenen op sommige plaatsen iets verlegd;



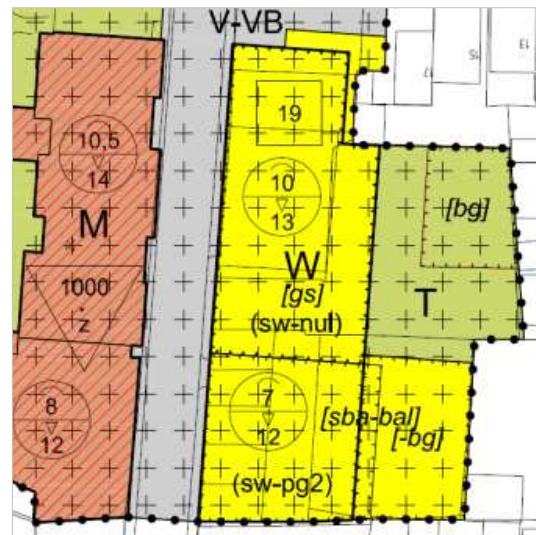
Wijzigingen bij vaststelling (rechts) m.b.t. bouwhoogte in de bestemming Maatschappelijk ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan (links)

- d) 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.

- e) 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.
- f) De aanduiding 'nultredenwoningen' is alleen voor het noordelijke deel opgenomen in plaats van voor het hele bouwvlak.
- g) Om voor de woningen aan de zuidzijde van het appartementengebouw balkons op de eerste verdieping mogelijk te maken is een 'specifieke bouwaanduiding – balkon' opgenomen.
- h) In de noordoosthoek van de tuinbestemming achter het appartementengebouw is een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen, zodat een fietsenstalling gerealiseerd kan worden.

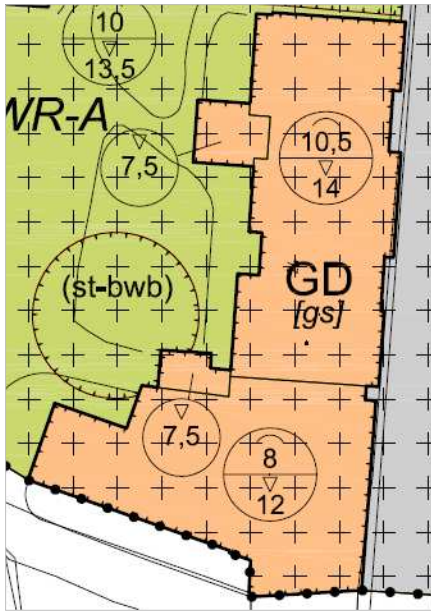


Ontwerpbestemmingsplan

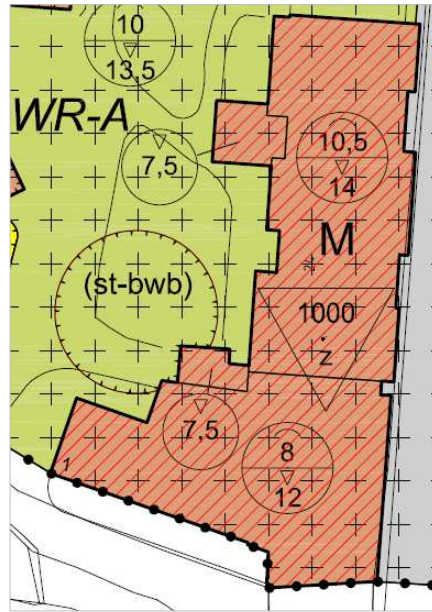


Wijzigingen bij vaststelling

- i) De aanduidingen 'specifieke vorm van maatschappelijk – parkeergarage 2' en 'specifieke vorm van tuin – parkeergarage 2' vervallen;
- j) De naam van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeergarage 3' wordt gewijzigd in 'specifieke vorm van wonen – parkeergarage 2';
- k) De gronden met de bestemming 'Gemengd' worden gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk', met een aanduiding 'Wro zone – wijzigingsgebied 1';
- l) Voor deze gronden wordt tevens de aanduiding 'minimum vloeroppervlakte aanvullende zorg (1.000 m²) opgenomen.



Ontwerpbestemmingsplan



Wijzigingen bij vaststelling

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) Hoofdstuk 2 (Visie plangebied) is gewijzigd ten aanzien van de ontwikkelingen in het voormalige ziekenhuis en zuidelijk uitbouw. Deze gebouwen zijn alleen nog maar bestemd voor maatschappelijke functies, waarvan minstens 1.000 m² voor zorgfuncties aanvullend aan de pg-plaatsen. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid is nog wel de mogelijkheid opgenomen in de toekomst woningen te realiseren ter plaatse;
- c) In hoofdstuk 2 is tevens een aantal keer aan de tekst toegevoegd dat de vierde behoudenswaardige boom (Judasboom) zal worden *verplaatst naar het Wilhelminaplantsoen*;
- d) Paragraaf 2.5 is 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. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen binnen het plangebied komt daarmee op 138;
- e) De juridische toelichting (hoofdstuk 3) is aangepast n.a.v. de wijzigingen in de planregels;
- f) 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;
- g) 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.
- h) In paragraaf 5.5 (Toetsingscriteria) is voor 'deel c' (woningen doelenlaantje) toegevoegd dat tevens een mansardekap is toegestaan.
- i) 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 onderzoek zijn niet gewijzigd.
- j) 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 138 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 zijn aangepast op basis van het gewijzigde rapport.

- k) De onderzoeksrapporten (bijlagen) en de verwijzing hiernaar in Hoofdstuk 6 zijn aangepast voor zover hierin verwezen wordt naar de inrichting van de parkeergarage. De conclusies van deze onderzoeken wijzigen niet;
- l) De paragraaf 'Bodem' is tekstueel aangevuld ten aanzien van de te volgen vervolgstappen;
- m) 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.
- n) 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.
- o) De toevoeging van bovenstaande paragraaf en verplaatsing van de paragraaf 'Kabels en leidingen' (ambtshalve wijziging) heeft een hernummering van de overige paragrafen van hoofdstuk 6 tot gevolg.
- p) Het 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï' (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 Enkhuisen door het genomen verkeersbesluit inmiddels een 30 km/uur regime kent.
- q) 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.
- r) 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;
- p) 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.