

**Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Westrand Zuid  
Alkmaar, november 2013**

**Algemeen**

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (Awb) heeft het ontwerp-bestemmingsplan 'Westrand Zuid', na publicatie op 18 september 2013, met ingang van 19 september 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend. Tijdens de terinzageligging is de mogelijkheid gegeven om een schriftelijke of mondelinge reactie te geven.

Reacties konden worden ingediend tot en met 30 oktober 2013. Reacties, welke blijken een aangebracht poststempel zijn verzonden op 30 oktober 2013, dienen geacht te worden binnen de daarvoor aangegeven termijn te zijn ingediend. De ingekomen reacties kunnen geacht worden tijdig te zijn ingediend. Tijdens deze periode zijn 10 reacties binnengekomen. In deze Nota van Beantwoording wordt een samenvatting gegeven van de ingekomen zienswijzen, alsmede de gemeentelijke beantwoording.

**Aanpassingen na ontwerp**

Een aantal van de ingekomen zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van het definitieve plan ten opzichte van het ontwerp. Ook is er een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn terug te vinden in de (separaat opgestelde) 'Nota van Wijzigingen Westrand Zuid'.

**Samenvatting reacties:**

**1. Provincie Noord – Holland  
Houtplein 33  
2012 DE Haarlem**

**1.1** Gelet op de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) is onze beoordeling beperkt tot de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zoals laatstelijk gewijzigd bij besluit van Provinciale Staten van Noord-Holland van 17 december 2012, nr. 2012/146. Het plangebied van het bestemmingsplan Westrand Zuid heeft betrekking op de sportterreinen en het landelijk gebied ten westen van de westelijke randweg in uw gemeente.

Artikel 19.1 van de planregels van het bestemmingsplan Westrand Zuid bepaalt –voor zo ver hier van belang – dat de gronden met de bestemming "gemengd uit te werken 2" zijn aangewezen voor onder andere bedrijven en kantoren. Artikel 29.2 van de planregels bevat een "wijzigingsbevoegdheid Olympiaweg" waarmee een strook aan de Olympiaweg bestemd kan worden voor onder andere bedrijven en kantoor. In de planregels 19.3.3 en 29.2.sub a heeft u voorts bepaald, dat het bruto vloeroppervlak van de gebouwen binnen de uitwerking en het wijzigingsplan tezamen, maximaal 35.000 m<sup>2</sup>- exclusief parkeergebouwen- mag bedragen.

*Zienswijze*

In 2011 heeft u in het kader van een 'prealabele vraag' ons standpunt gevraagd over de Sportcluster Westrand. Wij hebben hierover advies ingewonnen bij onze Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARO).

Op 6-3-2012 hebben wij positief gereageerd op uw plannen voor een clustering van de sportvoorzieningen in de Westrand van Alkmaar. Wij zijn met u van mening, dat een nieuwe inrichting van dit gebied met sport-wellness- culturele- en horecavoorzieningen een kwaliteitsimpuls geeft aan de westrand van Alkmaar. Hierdoor kan er een duidelijker grens tussen stad en platteland ontstaan en kunnen natuur en water binnen het plangebied worden verstevigd. Dit provinciale standpunt is in lijn met het advies van de ARO van 21 december 2011.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening hebben wij echter wel opmerkingen gemaakt over onder andere de mogelijke vestiging van bedrijven en kantoren aan de Olympiaweg. De Olympiaweg ligt buiten bestaand bebouwd gebied zoals dat is aangewezen in onze Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (voortaan: PRVS).

Volgens artikel 12 van de PRVS voorziet een bestemmingsplan niet in een nieuw bedrijventerrein of een nieuwe kantoorlocatie buiten bestaand bebouwd gebied. Artikel 12 lid 4 PRVS bepaalt dat afgeweken kan worden van dit verstedelijkingsverbod als het nieuwe bedrijventerrein of de nieuwe kantoorlocatie past binnen de provinciale planningsopgave. De toelichting bij het bestemmingsplan moet aangeven:

- a. op welke wijze het bedrijventerrein of de kantoorlocatie of de uitbreiding past in de regionale verdeling van deze terreinen over de gemeenten;
- b. op welke wijze het bedrijventerrein of de uitbreiding past in de afgesproken vestigingsmilieus;
- c. dat op bestaande terreinen binnen Bestaand Bebouwd Gebied geen ruimte meer beschikbaar is of kan worden verkregen na herstructurering of intensivering;
- d. op welke wijze het bedrijventerrein of de kantoorlocatie of de uitbreiding past in een af te spreken tijdsfasering;
- e. dat in voldoende mate is aangetoond dat behoefte bestaat aan een nieuw bedrijventerrein of een nieuwe kantoorlocatie of uitbreiding van bestaand terrein en;
- f. op welke wijze de vestigingsmilieus zich verhouden tot de bereikbaarheid van het bedrijventerrein of de kantoorlocatie.

In de toelichting bij het onderhavige bestemmingsplan hebben wij geen goede onderbouwing van Nut en Noodzaak van de aanleg van een nieuw bedrijventerrein (voor de bedrijfscategorieën A en B) aangetroffen. Evenmin hebben wij een onderbouwing van Nut en Noodzaak van de vestiging van kantoren aangetroffen, anders dan om redenen van financiële uitvoerbaarheid (paragraaf 7 van de planregels). In de regio Alkmaar staat ongeveer 30.000 m<sup>2</sup> aan kantooruimte leeg. Daarnaast heeft uw gemeente nog twee andere ontwikkellocaties voor kantoren in voorbereiding: Helderseweg (30.000 m<sup>2</sup>) en het voormalige Nuon-terrein (17.000 m<sup>2</sup>).

Gezien het voorgaande menen wij dat op dit moment Nut en Noodzaak van het opnemen van nieuwe locaties voor bedrijven en kantoren in het bestemmingsplan Westrand Zuid niet aangetoond is. Wij menen dat er eerst bindende regionale afspraken gemaakt moeten worden over het 'wat, waar en wanneer' van nieuwe locaties voor de vestiging van bedrijven en kantoren, alvorens dergelijke bestemmingen als rechtstreekse bestemming, uitwerkingsplan of wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan opgenomen kunnen worden. Wij verzoeken u daarom de kantorenfuncties en bedrijvenfuncties uit het bestemmingsplan Westrand Zuid te schrappen.

## **Reactie gemeente**

*1.1 De beleidskeuze en de basis voor de nut en noodzaak van verstedelijking van de strook tussen Olympiaweg en Martin Luther Kingweg is vastgelegd in de Structuurvisie Westrand 2030, welke na een zeer uitvoerig planproces is vastgesteld in 2010. In het in 2012 vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) voor het sportcluster is de ontwikkeling van deze strook met gebouwde functies verder uitgewerkt. Enerzijds is een fasering gemaakt waarbij voor de komende bestemmingsplanperiode wordt uitgegaan van het behoud van het bestaande tracé van de Olympiaweg en een beperkte ontwikkelcapaciteit van maximaal 35.000m<sup>2</sup> b.v.o. in de ontwikkelstrook langs de Olympiaweg. Anderzijds is in het SPVE een nadere indicatie gegeven van het programma, waarbij naast sport, recreatie en leisure ook gestreefd wordt naar bedrijven en kantoren. De ontwikkeling van deze strook met gemengde functies is om meerdere redenen noodzakelijk.*

*In de eerste plaats biedt deze strook de gewenste uitbreidingsmogelijkheden voor het bestaande sportcluster en de verdere clustervorming rond het nieuwe AZ-trainingcomplex. De spin-off die de vestiging van AZ en de uitbreiding en vernieuwing van het sportcomplex De Meent met zich meebrengt, wil de gemeente ruimtelijk faciliteren. Het kan hierbij zowel gaan om gebouwde sport-, leisure- en healthfuncties als om daaraan direct of indirect gerelateerde bedrijven, dienstverlening en kantoren. Sport-, leisure- en health zijn naast het groene karakter van het gebied belangrijk in de 'branding' van de Westrand. Alternatieve locaties met een dergelijk potentieel zijn in Alkmaar niet aanwezig. Er is bewust gekozen voor een ruime, gemengde bestemming om in de verdere uitwerking voldoende flexibiliteit te behouden en te kunnen inspelen op de actuele marktvraag. Wij zien onder meer kansen voor flexibele, multifunctionele gebouwen waarvan het gebruik in de tijd kan worden gewijzigd.*

*In de tweede plaats is de beoogde stedelijke ontwikkeling van deze strook een logische stedenbouwkundige afronding in aansluiting op de reeds bestaande grootschalige bebouwing van Rabobank, Willem Blaeu college en de Wielerbaan. Hierbij moet worden benadrukt dat het feitelijk om een inbreidingslocatie gaat. Feitelijk is de strook namelijk reeds tientallen jaren (gedeeltelijk) bebouwd en het huidige bestemmingsplan geeft al bouwrechten. Niettemin kenmerkt de ontwikkeling in het gebied zich tot op heden volgens de structuurvisie Westrand juist door een rommelige en kwalitatief laagwaardige uitstraling. Door het ruimtegebruik de komende jaren te intensiveren, kan de ruimtelijke kwaliteit er van worden verbeterd en kan elders bebouwing van open ruimte worden voorkomen. Wij zijn van mening dat hier geen sprake is van een nieuw bedrijventerrein of een exclusief voor kantoren bestemde locatie. Het gaat om een sport- en leisurecluster met ondersteunende andere functies. Het op voorhand uitsluiten van bedrijven en kantoren op deze strook beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden van deze locatie.*

*In de derde plaats zijn de grondopbrengsten van de ontwikkelstrook van belang om de noodzakelijke investeringen in het groen-blauwe raamwerk van het plangebied te kunnen dekken. Het is vanaf het begin van de planvorming altijd de bedoeling geweest dat in deze strook inkomsten zouden worden gerealiseerd om te kunnen investeren in het groen-blauwe raamwerk van de Westrand ("rood voor groen"). In de structuurvisie Westrand en het SPVE wordt nadrukkelijk benoemd dat er ruimte is voor nieuwe functies en dat de functies onderwijs en kantoren aan de noordzijde van het plangebied doorgetrokken kunnen worden naar het zuidelijk deel. In het ruimtegebruik is dan ook rekening gehouden met de functie kantoren voor o.a. de benodigde hoeveelheid parkeren. Ook wordt in het SPVE aangegeven dat kantoren bijdragen aan een betere sociale veiligheid in het gebied.*

*Het verbaast ons dat GS met deze zienswijze terugkomt op haar eerdere standpunt waarbij ze positief heeft geadviseerd op de Structuurvisie Westrand 2030 (2010) en de prealabele vraag op het SPVE (2012) en nu deze voor het plangebied essentiële ontwikkelingsmogelijkheid wil inperken. Ten tijde van het opstellen van de Structuurvisie Westrand 2030 en met name vanaf 2010 is de provincie ambtelijk en bestuurlijk nauw bij de planontwikkeling betrokken geweest. Adviezen van de ARO en de Provinciaal adviseur ruimtelijke kwaliteit zijn ingewonnen en verwerkt in het plan. Bij de indiening van de prealabele vraag over het SPVE (dd 14-11-2011) heeft ons college GS expliciet gewezen op de toevoeging van stedelijke functies ten oosten van de Olympiaweg, die niet alleen dienen als functionele aanvulling op het sportcluster, maar ook noodzakelijk zijn om de in de Structuurvisie Westrand opgenomen functionele zonering en transformatie van het gebied financieel haalbaar te maken. Dit programma en de ruimtelijke vertaling daarvan in plaatsing en opbouw van de gebouwvolumes is in de presentatie aan de ARO toegelicht, waarbij GS in haar beantwoording van de prealabele vraag heeft aangegeven mee te willen werken aan een slagvaardige ontwikkeling van het gebied door middel van het verlenen van de hiervoor (toen nog) benodigde ontheffingen (ex ante).*

*Naar aanleiding van de zienswijze van GS hebben wij in de toelichting van het bestemmingsplan nut en noodzaak van de voorgenomen ontwikkeling nader toegelicht. Naar onze mening kan de ontwikkelstrook Olympiaweg, als onderdeel van het sport- en leisurecluster Westrand, niet op één lijn worden gesteld met andere kantoorlocaties; binnen Alkmaar bijvoorbeeld in het stationsgebied, Nuon-locatie en Helderseweg. Door de nabijheid en verwevenheid met de sport-, leisure en healthvoorzieningen, de functiemenging, de ligging aan de randweg en de stedenbouwkundige lamellenstructuur onderscheidt deze locatie zich qua schaal en type kantoorbebouwing. Deze locatie heeft dan ook een duidelijke toegevoegde waarde binnen het totale aanbod aan werklocaties en de hierin gewenste segmentering.*

*Om te benadrukken dat de Westrand niet exclusief is bedoeld voor kantoren en ook de gemeente het planaanbod voor kantoren wenst te beperken en de aanwezige kantoorlocaties daarvoor kritisch tegen het licht houdt, zal in de planvoorschriften met betrekking tot de zelfstandige kantooruimte in het gehele plangebied een maximum van 30.000m<sup>2</sup> b.v.o. worden opgenomen. In het ontwerp-bestemmingsplan was in totaal nog circa 45.000m<sup>2</sup> b.v.o. zelfstandige kantooruimte mogelijk. Daarnaast hebben wij de bestemming gemengd nog verder verruimd door ook "sportvoorzieningen, met uitzondering van sportvelden", "medische voorzieningen" en "ambulante zorg" toe te voegen.*

*Ten slotte wijzen wij er op dat de gethematiseerde ontwikkeling van de Westrand rond sport, leisure en health uitstekend aansluit bij de speerpunten binnen het provinciale ruimtelijk-economische beleid. Sport, leisure en health staan centraal in de ontwikkeling in de Westrand, de vestiging van bedrijven en kantoren is daaraan ondersteunend en aanvullend aan deze gethematiseerde ontwikkeling.*

Tegen de achtergrond van het zeer recent overleg met GS over de ruimtebehoefte aan kantoren in Alkmaar, hechten wij aan het volgende.

#### Planfase

De planvorming voor de Westrand bevindt zich in zo'n vergevorderd stadium, dat wij deze locatie als 'bestaand' aanbod beschouwen. Zo is de Westrand ook meegenomen in het onderzoek naar werklocaties Noord-Holland Noord. De Westrand kan in deze fase o.i. niet meer worden bestempeld als 'nieuwe locatie' en door de provincie ter discussie worden gesteld. Aan deze locatie wordt al jaren in samenwerking met de provincie gewerkt, waardoor wij het niet kunnen begrijpen dat de provincie in deze fase van de planvorming een zienswijze indient met betrekking tot de kantoorfunctie die binnen de bestemming Gemengd mogelijk wordt gemaakt.

#### Alkmaars Kantorenbeleid

Als enige gemeente in Noord-Holland Noord voert Alkmaar al heel lang een eigen kantorenbeleid waarin wij keuzes maken over het inpassen van kantoorontwikkelingen. Zelfs in de huidige markt doet Alkmaar het niet slecht en is het leegstandspercentage beperkt. Wij zijn ons ervan bewust dat het planologisch toevoegen van kantoorruimte in deze markt minder logisch lijkt, maar zijn tegelijkertijd van mening dat wij als kantorenstad moeten blijven vernieuwen in ons aanbod van vestigingsmogelijkheden, zodat de markt voldoende ruimte heeft om zich te bewegen en te innoveren. Wij kijken behalve naar de kwantiteit ook naar de kwaliteit en differentiatie van het aanbod en proberen de markt te bedienen met verschillende type kantorenlocaties.

In de Westrand maken kantoren deel uit van de ontwikkeling naar een dynamisch levendig gebied, waar zich nieuwe mogelijkheden voordoen voor een lifestyle waarbij werken, sporten en recreëren met elkaar verweven zijn. Het biedt iets nieuws voor onze regio en is vanuit dat perspectief van groot belang. Wij maken de keuze kantoorruimte in de Westrand toe te voegen en tegelijk andere locaties in Alkmaar te transformeren. Om de dynamiek in de stad te handhaven en de bewegingsruimte voor ondernemers niet te beperken is een divers aanbod van belang. De Westrand kan zich ontwikkelen tot een interessante veelzijdige werklocatie.

Gelet op het door ons tot nu toe gevoerde kantorenbeleid gaan wij er vanuit dat de provincie ook in de toekomst vertrouwen heeft in het beleid dat Alkmaar voert, waarbij wij het aanbod van werklocaties goed monitoren en daar waar mogelijk inspelen op realisatie van andere functies. Voorliggend bestemmingsplan betreft een planperiode van 10 jaar, waarin wij genoemde innovatie en transformatie volop vorm kunnen geven binnen onze stad en in de regio.

#### De Westrand ten opzichte van andere locaties in Alkmaar

Binnen de grenzen van Alkmaar wordt gekeken naar mogelijkheden voor functiewijziging van kantoorlocaties. Een vijftal ontwikkelingen zijn dusdanig concreet dat wij deze hier kunnen benoemen:

Voor het terrein Helder aan de Helderseweg heeft het college van B&W inmiddels ingestemd met een andere invulling, waardoor zo'n 15.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte komt te vervallen.

Op de locatie Nuon-terrein eveneens aan de Helderseweg gaat de vestiging van de Veiligheidsregio, GGD en politie niet door. Hierdoor is de planologisch geregelde 37.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte ter discussie komen te staan. Onderzoek is gestart naar een andere invulling van dit terrein, waarbij o.a. wordt gekeken naar mogelijkheden voor woningbouw op het moment dat de naastgelegen RWZI wordt gesloten.

Op de locatie Nollenoer vindt een ontwikkeling plaats waarbij het voormalige gebouw van de Rabobank wordt gesloopt. Met deze ontwikkeling vervalt zo'n 3.000 m<sup>2</sup> aan kantoorruimte.

Daarnaast steunen wij initiatieven met betrekking tot het transformeren van bestaande kantoorpanden. Genoemd kunnen worden Picassolaan (Ahrend gebouw e.o.) en Rogier van der Weydestraat (kadasterpand).

Voor de Picassolaan wordt binnenkort een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het gebouw en het naastgelegen terrein worden omgezet naar woningbouw. Met deze ontwikkeling vervalt 6.400 m<sup>2</sup> kantoorruimte.

Voor het kadasterpand aan de Rogier van der Weydestraat wordt onderzoek gedaan naar mogelijkheden voor woningbouw, waaronder de geluidbelasting van de Provincialeweg een item is. Wanneer woningbouw planologisch mogelijk is en de eigenaar een aanvraag omgevingsvergunning indient, zijn wij voornemens de vergunning voor deze transformatie te verlenen. Deze locatie betreft zo'n 5.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte die omgezet kan worden naar de functie wonen.

*Bovengenoemde locaties betreft in totaal 63.400 m2 kantoorruimte waarvoor wij een andere functie in gang hebben gezet. Hiervan is 24.400 m2 reeds in voorbereiding voor de vergunningfase en bevinden de overige ontwikkelingen zich in onderzoeksfase. Het is niet onwaarschijnlijk dat ook op andere locaties dergelijke initiatieven ontstaan en ook andere kantoorruimte wordt omgezet naar een nieuwe functie. Het geeft aan hoe dynamisch de markt is en hoe wij met deze dynamiek in Alkmaar omgaan.*

#### Regionale afstemming

*Over het bestemmingsplan Westrand Zuid is vooroverleg gevoerd met de omliggende gemeenten in het kader van artikel 3.1.1 Bro. Dit vooroverleg heeft de regiogemeenten geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen met betrekking tot de bestemming Gemengd, waarbinnen de kantoorfunctie wordt mogelijk gemaakt. Zij hebben ingestemd met de bestemmingen zoals in het voorontwerp van het bestemmingsplan zijn neergelegd.*

*Naar aanleiding van onderzoek naar het aanbod van werklocaties in Noord-Holland Noord is in de regio Alkmaar overleg gestart om de situatie in beeld te brengen. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek zal over het totale aanbod van werklocaties in de regio Alkmaar nadere afspraken worden gemaakt.*

*Naar aanleiding van nader overleg met de Provincie is artikel 29.2 onder a van de Regels aangevuld met nadere voorwaarden op grond waarvan toepassing kan worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor de strook Olympiaweg. De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is alleen toegestaan indien het toe te voegen kantooroppervlak wordt gecompenseerd door het uit de markt nemen van een gelijk aantal vierkante meters kantooroppervlakte elders binnen de gemeente. Deze compensatie dient te blijken uit rechtsgeldige bestemmingsplannen. De wijzigingsbevoegdheid mag pas benut worden indien er regionale overeenstemming is bereikt over de realisatie van kantoren in het wijzigingsgebied, conform artikel 12 lid 4 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.*

**2. De heer G. Ranzijn, Olympiaweg 10 (vertegenwoordigd door Erfstad Advies, Van Reeuwijk)  
p/a Erfstad Advies  
Mr T.A. van Reeuwijk  
Egidiusstraat 16-3  
1055 GT Amsterdam**

**2.1** Sinds 1990 woont Ranzijn op bovengenoemd adres. Redenen om het huis destijds te kopen waren de landelijke omgeving, de aanwezige natuurwaarden, de rust, het vrije uitzicht tot aan de duinen en de grote privacy. Het Uitbreidingsplan in Hoofdzaak verzekerde de aanwezigheid van deze karakteristieken in het gebied. Helaas staan deze elementen en het woongenot van Ranzijn onder druk door het ter inzage liggende plan en daalt de waarde van het perceel aanzienlijk. Het bestemmingsplan Uitbreidingsplan in Hoofdzaak is een oud bestemmingsplan uit 1953. Het bestemmingsplan werd achtmaal gewijzigd. Volgens gemeentelijke informatie, gesprekken met gemeenteambtenaren en de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, zijn slechts de wijzigingen 1, 3 en 6 nog vigerend voor het onderhavige plangebied. De wijzigingen 2, 4, 7 en 8 zijn volgens gemeentelijke informatie niet meer vigerend, omdat ze zagen op planologische veranderingen binnen het plangebied van Uitbreidingsplan in Hoofdzaak maar buiten het plangebied van bestemmingsplan Westrand Zuid. Met name de zesde wijziging uit 1965 had gevolgen voor de bestemmingen van de gronden rond het perceel van Ranzijn. Een gedeelte van deze gronden kreeg met de zesde wijziging de zeer algemene bestemming Recreatiegebied, in die bestemming was het mogelijk om de gronden te gebruiken voor: Bos, speelweiden, sportterreinen, waterpartijen e.d., volkstuinten, kampeerterreinen, met daarbij behorende wegen, wateren, fiets- en voetpaden en de krachtens hun aard bij deze bestemming behorende gebouwen. Uit de opsomming blijkt dat de planwetgever een groen gebied, met weinig bebouwing, voor niet-intensieve recreatie voor ogen had. Van de andere gronden zijn de bestemmingen niet meer na te gaan omdat, volgens gemeentelijke informatie, de gemeente slechts nog zwart-wit kopieën heeft van de oorspronkelijke plankaart van de zesde wijziging waardoor zes van de zeven bestemmingen niet van elkaar te onderscheiden zijn. Het is vaste jurisprudentie dat omissies van de planwetgever, ingevolge het rechtszekerheidsbeginsel, voor rekening van de planwetgever dienen te blijven. Met andere woorden, de oude planologische situatie moet voor Ranzijn zo gunstig mogelijk worden uitgelegd. In dit geval betekent dit dat er van mag worden uitgegaan dat in de oude situatie, weinig tot geen bebouwing en niet intensief gebruik, mogelijk was op bedoelde gronden.

**2.2** Ranzijn woont midden in het plangebied en ondervindt een groot nadeel van het plan doordat in het plangebied rond zijn woning een zeer grote intensivering van functies gaat plaatsvinden. Zo komen in het gebied functies met een grote publiek aantrekkende werking, overlast veroorzakende functies alsmede wordt een grote toename van bebouwing mogelijk gemaakt. Het nadeel uit zich in een grote vermindering van het woongenot alsmede in een forse waardevermindering van het perceel. Tijdens de ter inzage legging van het voorontwerp-bestemmingsplan heeft Ranzijn een inspraakreactie ingediend. Omdat de gemeente in de reacties op de inspraakreactie op geen enkele wijze tegemoet komt aan de bezwaren en er ook op andere wijze niet geprobeerd wordt om de schade te beperken ziet Ranzijn zich genoodzaakt om een zienswijze in te dienen. In het bijzonder heeft Ranzijn de volgende bezwaren: in de reactie op de inspraakreactie geeft de gemeente aan zich bewust te zijn van de woonsituatie van Ranzijn en zich in te spannen om overlast zoveel mogelijk te beperken. Helaas blijkt dit bewustzijn en deze overlastbeperking niet uit het plan en het handelen van de gemeente, want naar aanleiding van de inspraakreactie en de pogingen van Ranzijn om de overlast en schade voor hem te beperken is door de gemeente slechts afwijzend en niet inhoudelijk gereageerd.

**2.3** De term participatienota die de gemeente gebruikt voor de nota waarin de inspraakreacties worden beantwoord geeft een verkeerd beeld van de positie van Ranzijn tijdens het bestemmingsplanproces. De term suggereert dat Ranzijn één van de initiatiefnemers is van de ontwikkelingen die plaats vinden in het plangebied, of dat Ranzijn in ieder geval invloed heeft gehad op de ontwikkelingen bij de totstandkoming van het plan. Dit is nadrukkelijk niet het geval. Ranzijn neemt al een aantal jaren deel aan de overleggen van de Westrand Groep met als doel om de belangen van de bewoners in het plangebied te behartigen, zodat die zouden worden gerespecteerd in het plan, maar achteraf wordt geconstateerd dat het resultaat van de overleggen van de Westrandgroep voor de bewoners in het plangebied, en meer specifiek voor Ranzijn, teleurstellend is doordat in het plan de inbreng van cliënt niet terug te vinden is. Derhalve is de kwalificatie participant voor Ranzijn niet op zijn plek.

**2.4** Onzorgvuldige bestemmingsplanprocedure: het plan is onzorgvuldig voorbereid. Ondanks toezeggingen van de gemeente heeft de gemeente geen planschaderisicoanalyse laten maken voor het plangebied. Als reden hiervoor wordt gegeven dat de gronden in het plangebied overwegend in eigendom zijn bij de gemeente. Deze opmerking illustreert dat de gemeente volledig voorbij gaat aan het belang van woningeigenaren, zoals Ranzijn, in het gebied. De gemeente heeft hierdoor niet alle betrokken belangen geïnventariseerd waardoor de gemeente niet het nadelige effect van het nieuwe plan goed kan inschatten voor belanghebbenden. Concreet betekent dit voor Ranzijn dat de gemeente zijn belang niet heeft betrokken bij de belangenafweging bij de totstandkoming van het plan. De gemeente handelt op dit punt onzorgvuldig en daarmee in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit artikel verplicht het bestuur om zich een goed beeld te vormen van de bij het besluit betrokken belangen en daarnaast een besluit zorgvuldig voor te bereiden alsmede zorgvuldig een besluit te nemen. De gemeente heeft, volgens gemeentelijke informatie, geen inventarisatie gedaan van ontheffingen en vrijstellingen in het plangebied voorafgaande aan onderhavige bestemmingsplanprocedure waardoor de geldende planologische situatie niet helder is. Daarnaast ontbreekt een goed beeld van de huidige planologische situatie doordat er geen gebruik wordt gemaakt van een plankaart in kleur van de zesde wijziging van Uitbreidingsplan in Hoofdzaak. Op de zwart-wit kopie zijn zes van de zeven bestemmingen niet van elkaar te onderscheiden. Kortom, de gemeente heeft tijdens de bestemmingsplanprocedure niet met succes een beeld van de huidige planologische situatie verkregen. Vanwege het voorgaande is Ranzijn van mening dat de gemeente de bestemmingsplanprocedure niet op een correcte wijze heeft gevolgd en dat het ontwerpbestemmingsplan daarom gebrekkig is gemotiveerd.

**2.5** Het plan is niet financieel en economisch uitvoerbaar. Door de afwezigheid van de planschaderisicoanalyse heeft de gemeente niet overtuigend kunnen aantonen dat het plan wel financieel en economisch uitvoerbaar is.

**2.6** Ranzijn heeft ernstig bezwaar tegen de grote toename van sportactiviteiten en andere intensieve recreatieve functies in het plangebied omdat dit onder andere zal leiden tot een grote toename van publiek en verkeer, geluidsoverlast, lichtoverlast 's avonds en een nadelige verandering van de omgevingskarakteristiek.

**2.7** De gronden ten noordoosten van het perceel van Ranzijn krijgen de bestemming Sport 2. Tegen deze bestemming maakt Ranzijn bezwaar omdat die bestemming een toename van bebouwing mogelijk maakt alsmede een intensiever gebruik van deze gronden. Zo wordt onder andere mogelijk gemaakt om tegen de perceelsgrens lichtmasten van 16 meter hoog op te richten, bijgebouwen met een oppervlakte van 50m<sup>2</sup> en

een bouwhoogte van 5 meter te bouwen en ontsluitingwegen aan te leggen. Daarnaast wordt het planologisch mogelijk gemaakt om tot aan de perceelsgrens van cliënt, tot op zeer korte afstand van zijn woning, evenementen met 5000 bezoekers met muziek mogelijk te maken. Ranzijn zal direct nadeel ondervinden van de naastgelegen sportvelden doordat ook 's avonds en in het weekend getraind kan worden en doordat ballen in de tuin van Ranzijn terecht kunnen komen. De gemeente reageert op de inspraakreactie slechts op een gedeelte van het bezwaar door aan te geven dat lichtarmaturen tegenwoordig veel meer op het veld focussen waardoor minder lichthinder te verwachten is. De gemeente miskent met deze opmerking de planologische verruiming die met het plan wordt mogelijk gemaakt en het feit dat de gemeente niet de bevoegdheid heeft om sportverenigingen het soort te gebruiken lichtarmaturen verplicht te stellen. Met andere woorden, het staat na deze planologische verandering de sportverenigingen vrij zelf te bepalen welke lichtarmaturen worden gebruikt, waardoor grote overlast van de lichtmasten op voorhand niet kan worden uitgesloten. Ranzijn maakt bezwaar tegen het feit dat in het plan een gedeelte van zijn tuin wordt bestemd met de bestemming Sport 2 en wil graag dat dit gedeelte van de tuin, overeenkomstig de rest van zijn tuin, de bestemming Wonen krijgt met de functieaanduiding erf.

**2.8.** Ranzijn heeft ook ernstig bezwaar tegen het feit dat in het plangebied het planologisch mogelijk wordt gemaakt om ongelimiteerd grootschalige evenementen in het plangebied te laten plaatsvinden, zoals Houseparty sen Dance Events met 5000 bezoekers. Dit zal grote nadelige gevolgen hebben voor Ranzijn en overlast veroorzaken door de grote publiekaantrekkende werking van dit soort evenementen, het zeer grote geluidsoverlast het nadelig effect hebben op het veiligheidsgevoel van cliënt in verband met alcohol- en drugsgebruik tijdens dit soort evenementen. Daarnaast zal het op- en afbouwen van dit soort evenementen gedurende het gehele jaar veel overlast veroorzaken. Een groot deel van het jaar zal een grote drukte en activiteit ontstaan met het af- en aanrijden van zware vrachtwagens, de aanwezigheid van werklui en veel lawaai.

**2.9** Ernstige bezwaren heeft Ranzijn tegen de mogelijkheid die in het plan wordt gecreëerd van een zeer forse toename van bebouwing tegenover zijn woning. Ten zuiden van de Olympiaweg zijn de gronden op de verbeeldingskaart bestemd als Wetgevingszone wijzigingsgebied. Deze bestemming wordt niet vermeld in de voorschriften maar verwijst waarschijnlijk naar Wijzigingsbevoegdheid Olympiaweg die het mogelijk maakt om via artikel 29.2 van de voorschriften om op afstand van 15 meter vermeerderd met de breedte van de Olympiaweg vanaf het perceel o.a. kantoorgebouwen met een oppervlakte van 35.000 m<sup>2</sup> op te richten. Voor Ranzijn zou deze ontwikkeling een zeer negatief effect hebben op het uitzicht vanuit de woning, een zeer forse toename veroorzaken van verkeer in het plangebied en grote nadelige gevolgen hebben voor de privacy. Daarnaast zou deze ontwikkeling een zeer grote nadelige invloed hebben op de omgevingskarakteristiek van het gebied doordat de gronden zouden veranderen van groen met kleinschalige bebouwing en verkeersluw in een gebied van grootschalige gebouwen met veel verkeer. In de reactie op de inspraakreactie geeft de gemeente aan dat deze ontwikkeling een hoog kwalitatieve uitstraling zal krijgen met een gebalanceerde maatvoering met groene doorzichten. Met de ontwikkeling geeft de gemeente aan het doel te hebben om een groene uitstraling te creëren, dat gezien moet worden als een versteviging van het groen-blauwe raamwerk. Dit is een merkwaardige reactie van de gemeente gezien het feit dat de zuidkant van de Olympiaweg nu een groene uitstraling heeft met kleinschalige bebouwing en de wijzigingsbevoegdheid het mogelijk maakt om zeer forse en grootschalige bebouwing op te richten. Deze transformatie kan derhalve niet gezien worden als de versteviging van de groene uitstraling en de blauw-groenstructuur, maar moet gezien worden als een behoorlijke verstedelijking buiten bestaand bebouwd gebied zoals Provincie Noord-Holland het omschrijft. Ten slotte is de wijzigingsbevoegdheid onvoldoende objectief begrensd waardoor de belangen van Ranzijn worden geschaad. De wijzigingsbevoegdheid is in de voorschriften te weinig concreet omschreven en daardoor onvoldoende begrensd.

**2.10** Doordat de woonfunctie zowel absoluut als relatief in het plangebied afneemt, neemt de sociale structuur in het gebied ook af. Dit heeft onder andere een nadelig effect op het veiligheidsgevoel van Ranzijn, vooral in combinatie met de toename van evenementen en sportactiviteiten in het plangebied. De gemeente is vergeten te reageren op dit onderdeel van de inspraakreactie van Ranzijn.

**2.11** Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De planwetgever motiveert onder andere niet waarom nu juist tegenover de woning van Ranzijn een wijzigingsbevoegdheid voor 35.000 m<sup>2</sup> aan bestemming Gemengd dient te worden opgenomen, waardoor onder andere kantoren en bedrijven kunnen worden opgericht. De consequenties voor Ranzijn, en andere belanghebbenden, wordt niet betrokken in de motivering.

Daarnaast wordt het nut en de noodzaak van deze ontwikkeling niet aangetoond. Waarom tot de perceelsgrens van cliënt evenementen met 5000 mensen zouden moeten kunnen plaatsvinden alsmede waarom het getuigt van een goede ruimtelijke ordening dat in het plangebied waar mensen wonen houseparty sen dance-events planologisch mogelijk worden gemaakt getuigt eveneens niet van een goede ruimtelijke ordening. Er wordt niet door de gemeente gemotiveerd waarom deze ingrijpende en nadelige planologische veranderingen niet in strijd zijn met de belangen van Ranzijn.

**2.12** De gevolgen van het plan voor Ranzijn zijn samen te vatten als zeer ingrijpend en nadelig. Als dit plan doorgang vindt leidt dit tot een grote aantasting van zijn woongenot, zeer forse overlast en lijdt hij grote schade. Tijdens de bestemmingsplanprocedure, en in het plan, is geen rekening gehouden met de belangen van Ranzijn als eigenaar van een woning in het plangebied. Daarom verzoekt Ranzijn het plan dusdanig te wijzigen zodat er wel rekening wordt gehouden met zijn belangen. Indien het plan doorgang vindt dan verzoekt Ranzijn om compensatie voor het verlies van zijn woongenot en een vergoeding van de financiële schade door het plan. In de reactie van de gemeente op de inspraakreactie van Ranzijn wordt verwezen naar planschade als compensatie, maar uit jurisprudentie blijkt dat planschadevergoeding slechts een kleine tegemoetkoming is die nooit de werkelijke schade zal vergoeden. Derhalve is het niet redelijk dat de gemeente voor compensatie uitsluitend naar planschadevergoeding verwijst. Ranzijn verzoekt u met klem rekening te houden met zijn belangen als bewoner en eigenaar in het plangebied en verzoekt u rekening te houden met zijn bezwaren en verzoeken. Ranzijn is bereid tot een nadere toelichting of overleg.

### **Reactie gemeente**

**2.1** *Wij zijn ons bewust van de woonsituatie van de heer Ranzijn. In het bestemmingsplan wordt de woonbestemming van het perceel gehandhaafd. Daarbij merken wij op de in de oude bestemmingsregels niet is vastgelegd dat er uitsluitend extensieve functies zijn toegestaan. De bestaande regelingen maken geen onderscheid tussen publiekintensieve en –extensieve mogelijkheden, ontwikkelingen zijn hier mogelijk zolang deze een recreatieve functie hebben (zonder bebouwing). Deze regeling staat sportterreinen reeds toe. Ten noordwesten van het perceel van de heer Ranzijn zijn recreatietuinen, proeftuinen etc. toegestaan, met bebouwing met een maximaal toegestane hoogte van 10 m (ter plaatse van de 8<sup>ste</sup> wijziging van het Uitbreidingsplan in Hoofdzaak). Er is op dit punt dan ook geen sprake van een nieuwe (intensieve) ontwikkeling, maar het gebruik maken van de bestaande mogelijkheden. De bestemmingen rondom het perceel worden nog verder uitgewerkt waarbij de gemeente zich zal inspannen om overlast zoveel mogelijk te beperken. Het staat de heer Ranzijn uiteraard vrij, mocht hij daartoe te zijner tijd aanleiding zien, een verzoek om tegemoetkoming in geleden planschade doen. Dergelijke verzoeken worden beoordeeld door een extern en onafhankelijk onderzoeksbureau. Daarbij moet er wel van worden uitgegaan dat er in de bestaande planologische situatie ook al intensieve functies zijn toegestaan, zoals Sport. Gezien de huidige situatie en de toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in het gebied verwacht de gemeente niet dat de eventueel geleden schade zo zwaarwegend is dat er op voorhand zou moeten worden afgezien van medewerking. Rondom het perceel van Ranzijn vullen wij de bestaande mogelijkheden voor sportterreinen in. Voor de ontwikkeling aan de overzijde van de Olympiaweg is de beleidskeuze vastgelegd in de Structuurvisie Westrand 2030 (in 2010 door de gemeenteraad vastgesteld) en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor het sportcluster. Deze beleidskeuze is in het ontwerp-bestemmingsplan Westrand Zuid vertaald door middel van een wijzigingsbevoegdheid.*

**2.2** *De inspraakreactie van dhr. Ranzijn heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan, omdat de beleidskeuze van de ontwikkeling langs Olympiaweg reeds is vastgesteld in de Structuurvisie en het SPVE. Het programma van de ontwikkelstrook aan de Olympiaweg zal aansluiten op de voorzieningen in de omgeving. De ambitie is een kwalitatief hoogwaardige uitstraling van de nieuwe bebouwing, door een balans in maatvoering, gebouwbreedte, gebouwhoogte en tussenruimte te creëren, waardoor er een ritmiek van bebouwing en groene doorzichten ontstaat. Deze ambitie is vertaald in het beeldkwaliteitplan, net als het uitgangspunt om de berm tussen de Olympiaweg en de nieuwe bebouwing parkachtig in te richten. Op deze manier wordt een zorgvuldige inpassing van de nieuwe bebouwing gewaarborgd en wordt het groene karakter van de Olympiaweg behouden. Gezien de huidige situatie en de toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in het gebied verwacht de gemeente niet dat de eventueel geleden schade zo zwaarwegend is dat er op voorhand zou moeten worden afgezien van medewerking. Voor de terreinen rondom het perceel van dhr. Ranzijn intensificeert de gemeente (voor een groot deel) het gebruik van bestaande rechten. Daarnaast zal het evenemententerrein (dat ook bezoekers aantrekt) worden vervangen door sportterreinen. Het gebruikspatroon van het gebied verandert hierdoor, hetgeen niet per definitie in alle gevallen een toename van het gebruik en daarmee*



*mogelijk gepaard gaande overlast betekent. In de MER-beoordeling wordt in dit verband gesteld dat het bestemmingsplan leidt tot een vermindering van potentiële overlast door evenementen, omdat de afstand tussen evenementenlocatie en woningen wordt vergroot. Bij de praktische inrichting van het maaiveld rond de sportvelden zal verder worden afgestemd met de belanghebbende partijen, waaronder ook de heer Ranzijn.*

**2.3** *Een participatienota is de benaming die de gemeente Alkmaar gebruikt, waarmee het document wordt benoemd dat het college heeft opgesteld naar aanleiding van het participatiebeleid dat de raad heeft vastgesteld in 2006. Tijdens de voorbereidingen van het beeldkwaliteitplan zijn actief de inwoners van het gebied, relevante organisaties en samenwerkingsverbanden betrokken, onder meer via deelname aan de Westrandgroep. In het kader van het voorontwerp- bestemmingsplan is een inspraakronde gehouden en een inloopavond met presentaties. De Westrandgroep, waar de heer Ranzijn aan deelneemt, is door de gemeente ingesteld gedurende het proces van planvorming voor het sportcluster/ Westrand. Met de instelling geeft de gemeente invulling aan het participatiebeleid dat is bedoeld om burgers en belanghebbenden op een actieve wijze te betrekken bij de beleids- en besluitvorming. De Westrandgroep heeft een consulterende (raadplegende) functie. Dit houdt in dat de gemeente in principe de agenda van dit participatieoverleg bepaalt en dat de deelnemers gesprekspartner zijn bij de ontwikkeling van het beleid. Met de term "participatie" wordt dan ook niet gesuggereerd dat de heer Ranzijn in het kader van de voorbereiding heeft ingestemd met de ontwikkeling. Wij begrijpen dat de heer Ranzijn andere wensen heeft bij de invulling van dit gebied. De politiek accepteert verschillen van mening, maar hoeft zich niet volledig te verbinden aan de gespreksresultaten van het participatietraject.*

**2.4** *Het opstellen van een planschaderisicoanalyse is niet verplicht en ook niet noodzakelijk. Het doel is een eenduidige, groene uitstraling, als aansluiting op en versterking van het groen-blauwe raamwerk. Gezien de huidige situatie en de toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in het gebied verwacht de gemeente niet dat de eventueel geleden schade zo zwaarwegend is dat er op voorhand zou moeten worden afgezien van medewerking. Ten aanzien van de sportvelden worden de bestaande mogelijkheden ingevuld. Tenslotte merken op dat de bij het dagelijks gebruik benutte werkexemplaren van de Uitbreidingsplannen inderdaad zwart-wit kopieën zijn. Hierin zijn detailleringen moeilijk leesbaar. Bestemmingen als Openbaar Groen en Openbaar Water zijn hierdoor moeilijker vindbaar. Uit deze werkexemplaren blijkt echter voldoende duidelijk welke hoofdbestemmingen aan de gebieden is gegeven. Uitbreidingsplannen in Hoofdzaken en de daarmee samenhangende wijzigingen zijn opgesteld aan de hand van de destijds geldende regelingen en kennen een zeer globaal karakter. De gebruikte werkexemplaren laten voldoende duidelijk zien dat de percelen die nu ingericht worden als sportterrein zijn bestemd voor Recreatiegebied, zoals ook in de ingediende zienswijze onder punt 2.1. wordt erkend. Er is dan ook geen sprake van een ommissie in de planologische regeling. De aangehaalde jurisprudentie is dan ook niet relevant voor deze situatie.*

**2.5** *Zie beantwoording onder 2.4.*

**2.6** *Zie ook beantwoordingen onder 2.1 en 2.2: De heer Ranzijn heeft gelijk dat met de toevoeging van een rugbyveld het sportterrein vergroot wordt. Ter plaatse zijn op basis van de 8<sup>ste</sup> Wijziging van het Uitbreidingsplan in Hoofdzaak onder meer recreatietuinen, volkstuinten en proeftuinen met bebouwing van 10 meter hoog mogelijk. Het rugbyveld grenst echter niet aan het perceel van dhr. Ranzijn. Bij de beoordeling van de milieueffecten gaan wij bij volledig nieuwe ontwikkelingen in beginsel uit van de VNG-richtlijnen. Daarbij merken wij op dat er in de huidige situatie al bestaande hockeyvelden aanwezig zijn in de directe omgeving van de woning. Deze bestaande inrichting functioneert en is vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar. Bij de beoordeling van nieuwe velden is de afstand die in de huidige situatie aanwezig is voor ons het uitgangspunt. De nieuwe rugbyvelden en het halve hockeyveld komen verder van de woning af te liggen dan de bestaande velden, zodat ook de uitbreiding vanuit dat oogpunt planologisch aanvaardbaar is.*

**2.7** *Het is inderdaad zo dat moderne lichtarmaturen veel meer op het veld focussen, waardoor minder lichthinder te verwachten is. Om de heer Ranzijn tegemoet te komen, wordt in de regels bij het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen in geval van mogelijke lichthinder, ten aanzien van lichtmasten die worden aangevraagd binnen een straal van 25 meter van een bouwvlak.*

Voor wat betreft het bezwaar van dhr. Ranzijn dat een gedeelte van de tuin de bestemming Sport 2 heeft gekregen: de verbeelding is gebaseerd op kadastrale gegevens. De grens tussen de bestemming Wonen en Sport 2 ligt op de perceelgrens. Het bestemmingsplan zal om deze reden niet worden aangepast.

**2.8** Het betreft hier evenementen in de bestaande sportcomplexen, zoals deze nu ook al in hun huidige vorm plaatsvinden, dit betreft met nadruk niet het planologisch mogelijk maken van 15 grootschalige evenementen. Er is bewust voor gekozen om de op- en afbouw tijden niet te limiteren, omdat vooraf per evenement niet is aan te geven hoeveel tijd hiervoor benodigd is. Bij het afgeven van de vergunning wordt echter altijd rekening gehouden met de belangen van omwonenden.

**2.9.** 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied' is wettelijk verplicht als naamgeving voor dit onderdeel (voortvloeiend uit de SVBP2012, aangezien het bestemmingsplan na 1 juli 2013 ter visie is gelegd. Zie ook de beantwoording onder 2.2. De heer Ranzijn heeft gelijk dat het gebied een groen karakter heeft. Vanaf de N9 is het groenbeeld gesloten en vanaf de Olympiaweg is sprake van een open groenstructuur. Door de braakliggende kavels en de kleinschalige en beperkte bebouwing ontbreekt een ruimtelijke structuur. In het Beeldkwaliteitplan is aangegeven op welke wijze de nieuwe bebouwing ingepast moet worden in de omgeving, zodat het groene karakter behouden kan blijven en er een afwisselend beeld van bebouwing en groene doorzichten ontstaat. De rooilijn van de nieuwe bebouwing zal op een afstand van circa 40m vanaf de woning van dhr. Ranzijn worden geplaatst. Daardoor kan de berm van de Olympiaweg parkachtig worden ingericht, wat een positieve bijdrage levert aan het groene karakter. Indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om in het gebied 'gemengde' bestemmingen mogelijk te maken, worden daarbij de voorwaarden uit de Algemene wijzigingsregels in acht genomen. Daarnaast is het beeldkwaliteitplan het kader voor de welstandstoets. De nut en noodzaak van de wijzigingsbevoegdheid is in de Toelichting opgenomen.

**2.10** Met betrekking tot de sociale veiligheid: de gemeente verwacht niet dat een intensivering van reeds aanwezige functies met daarbij een kwaliteitsverbetering van de Olympiaweg zal leiden tot sociale onveiligheid. Op dit moment zijn er vier woningen aanwezig langs de Olympiaweg, deze zijn alle vier opgenomen in het bestemmingsplan. Indien er gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk dat één woning plaatsmaakt voor nieuwe ontwikkelingen. Deze woning is in de huidige situatie onttrokken uit het zicht door opgaand groen, het mogelijk verdwijnen van deze woning zal naar de verwachting van de gemeente niet tot sociale onveiligheid leiden. Daarnaast kunnen die nieuwe voorzieningen in de ontwikkelstrook juist van toegevoegde waarde zijn voor de sociale veiligheid in het gebied. Aan grote(re) evenementen (die overigens in het gebied ook al mogelijk waren onder de voorgaande planologische regelingen) worden door de gemeente per aanvraag eisen gesteld.

**2.11** Zie ook onze beantwoording onder 2.10. De nut en noodzaak van het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van de Olympiaweg is onderbouwd in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (als uitwerking van de Structuurvisie uit 2010) en in de Toelichting.

**2.12** Ruimtelijke plannen kunnen negatieve gevolgen hebben. Voor dergelijke gevallen is specifieke wettelijke regeling vastgelegd evenals een door de gemeente vastgestelde verordening over de wijze hoe hier mee moet worden omgegaan. Schade die valt binnen het 'normaal maatschappelijk risico' blijft voor rekening van aanvrager. Bij 'normaal maatschappelijk risico' gaat het om algemeen maatschappelijke ontwikkelingen en nadelen waarmee men rekening zou moeten houden. Daarom wordt er gesproken over een tegemoetkoming in kosten van planschade en niet meer van vergoeding van planschade. En daarom is er doorgaans ook een 'eigen risico'.

**3. De heer J. Rus en mevrouw C.M. Rus – Bart  
Meerweg 20  
1816 MG Alkmaar**

**3.1** Onze zienswijzen richten zich met name op de voorgestelde bouwlocaties op het parkeerterrein van IJsbaan de Meent, respectievelijk op het parkeerterrein van het Sportpaleis. Het effect van deze mogelijke bouwlocaties op de directe omgeving, het open weideland en de groene lijnen is uitzonderlijk groot. In de achter ons liggende jaren hebben opeenvolgende gemeentebesturen en belangengroepen zich ingespannen

een structuurvisie voor de Westrand tot stand te brengen. Deze structuurvisie Westrand 2030 heeft in september 2010 een definitieve status gekregen. Uit het verslag van de raadsvergadering, 24 augustus 2010: Pt 1. 2e alinea: het vaststellen van de structuurvisie is van belang omdat daarmee afwegingen en keuzes worden gemaakt over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van de westrand op langere termijn (...). Ten behoeve van de ontwikkeling van het sportcluster in het bijzonder verdwijnen in het voorliggende bestemmingsplan Westrand Zuid belangrijke uitgangspunten/visies welke in de structuurvisie 2030 waren vastgelegd. De bouwlocaties leiden er toe dat uitzonderlijk veel bestaand groen en uitgangspunten over de groene lijnen, landschappelijke begrenzing en de zorg voor het open weidelandschap binnen het plangebied wordt "geofferd" om een oplossing te vinden voor het zeer aanmerkelijke verlies van parkeergelegenheid.

Uit de Westrand Structuurvisie 2030:

**3.1.a** Blz. 20: Open weidegebied. Eerste alinea, de basis van de structuurvisie is behoud van het open weidegebied. Dat betekent dat het bestaande open weidegebied in de structuurvisie gehandhaafd blijft en dat ontwikkelingen die het open weidegebied aantasten worden voorkomen. Door de bouwlocatie op het parkeerterrein van de Meent te fiatteren tast de gemeentelijke overheid zelf direct het open weidegebied definitief aan door zo'n 1000m2 van het open weidegebied te "vorderen" voor de landschappelijke overgang tussen de zo gewenste (dominante) bebouwing en het open weidelandschap.

**3.1.b** Blz. 20: . Groene Lijnen. Vierde regel, de groene lijnen komen overeen met de gemeentelijke ecologische verbindingzones. Waar mogelijk worden de groene lijnen verbreed en/of wordt er een groter aaneengesloten gebied gekoppeld. De trend om van deze visie af te wijken is direct al gezet door in de groene lijnen bij Het Sportpaleis de Mc Donald's zich te laten vestigen IN de ecologische verbindingzone. Ergo: het landschappelijk groen in de omgeving van beide bouwlocaties zoals die op beide parkeerterreinen ingetekend zijn zullen van weinig betekenis zijn.

**3.1.c** Blz. 21: Landschappelijke begrenzing. Deze duidelijke grens helpt het geleidelijke "dichtslibben" van het open weidegebied voorkomen. Rondom de bouwlocatie bij ijsbaan de Meent levert de gemeente zo zijn eigen bijdrage voor het dichtslibben van het open weidegebied. Als de bouwlocatie daar niet is dan is het mogelijk de ambitie toch waarmaken door de landschappelijke begrenzing te laten lopen op het versteende open gebied zonder gebruik te hoeven maken van het open weidegebied.

**3.1.d** Blz. 24: Landschappelijke begrenzing. Vierde regel, het geleidelijke "wegnopen" van een stukje open weidegebied etc., en kan daardoor makkelijker voorkomen worden. Zie onze reactie op "blz 21".

**3.1.e** Blz. 33: Groene lijnen, sub ecologie, tweede regel, vanuit het Groenbeleidsplan is het wenselijk dat de ecologische hoofdstructuur - groene lijn- versterkt wordt, zowel qua oppervlakte als qua beheer. Door een bouwlocatie zoals voor de McDonald's IN de groene lijn toe te staan zien wij geen signalen dat het woord "wenselijk" gelezen moet worden als "van belang". Door de ontwikkelingen van het sportcluster staan niet alleen de groene lijnen onder druk maar verdwijnt er ook een complete windsingel van honderden bomen en struiken langs de Terborchlaan naast de ijsbaan. Reden: het parkeerprobleem moet worden opgelost (blz 49 van het bestemmingsplan) dat ontstaat door een bouwlocatie voor een Hotel/sauna op het parkeerterrein van De Meent.

**3.1.f** Blz. 63; sportcluster. Derde alinea, voor de ruimtelijke kwaliteit van het sportcluster is het van belang dat daarbij de hoeken van het terrein ( bij de kruispunten met de Martin Luther Kingweg en de Terborchlaan) open blijven en groen worden. Wordt er in de structuurvisie over het gebied rond De Meent gesproken over "open blijven" en "groen worden", op bladzijde 54 van het bestemmingsplan Westrand Zuid spreekt men over een "interessante verdichting" van deze locatie. Visies op hetzelfde gebied die werkelijk lijnrecht tegenover elkaar staan. Dat is voor ons gewoon moeilijk te begrijpen, wat is dat toch? Het maakt een en ander voor ons insprekende burgers wel moeilijk, deze schijnbaar klakkeloze inwisselbaarheid van visies zou een verklaring kunnen zijn waarom "men" al gauw tegen ons zegt: ach joh, maak je er toch niet zo druk over, "ze" doen toch wat ze zelf willen. We zijn echter hoopvol en wij vragen u ook even op Youtube naar ons korte filmpje van het gebied te kijken: <http://www.youtube.com/watch?v=dXfl238Cpo8&feature=youtu.be>

**3.2** Zienswijze op de locatie van Tuincentrum De Hoef. Wij hebben in het bestemmingsplan Westrand Zuid niets gelezen over dit specifieke stukje van de Westrand waar het huidige tuincentrum De Hoef gevestigd is. In

de reactie op de zienswijzen op de Structuurvisie (pt 10, blz 11) zegt u: er wordt een ideaalbeeld op langere termijn geschetst, namelijk dat de locatie weer wordt ingericht als open weidegebied, en anders wordt ingevuld met een functie waarbij de inrichting van het terrein transparanter wordt en het zicht op het achtergelegen open gebied verbeterd. "op het moment dat het bestemmingsplan wordt voorbereid, zal nader bekeken worden hoe de bovenomschreven visie wordt vertaald in bestemmingsregels. We mogen dus aannemen dat het antwoord van u in 2010, de toekomstvisie op dat specifieke stukje is in het nu voorliggende bestemmingsplan Westrand Zuid(..).

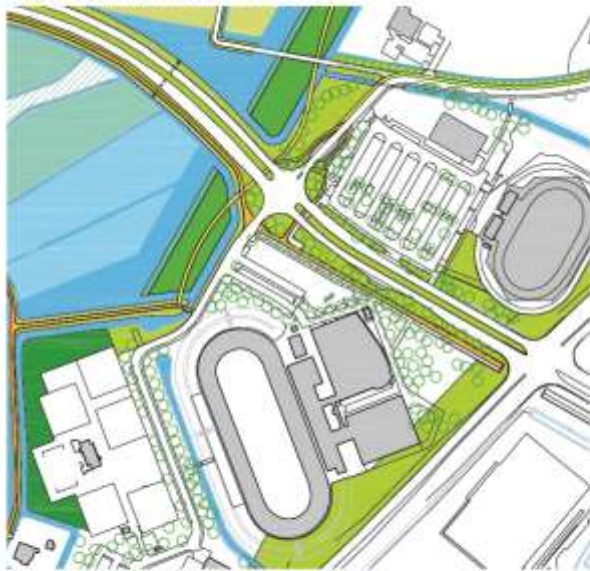
**3.3** Blz 58: juridische vormgeving. Het plan voldoet aan de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daaruit volgende aanvullende regelingen. De Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stellen de digitalisering van ruimtelijke plannen en besluiten volgens daartoe gestelde standaarden verplicht. Voldoen aan deze voorwaarden wil voor ons niet zeggen dat het bestemmingsplan optimaal toegankelijk is. De visuele en digitale presentatie van bestemmingsplannen die ter inzage liggen voldoen o.i. niet meer in 2013. Nog steeds wordt volstaan met vele tientallen pagina's platte tekst, enkele afbeeldingen en een plankaart wel of niet in kleur. In de echte wereld buiten het bestemmingplan worden we al jaren getraakteerd op visualisaties in allerlei vormen. Beelden en filmpjes op Google Earth of op Youtube, websites bijvoorbeeld over "hoe gebruik ik mijn ov-jaarkaart", 3D artist impressions en 3D visualisaties van architectenbureaus en projectontwikkelaars. Allemaal bedoeld om helderheid/ transparantie te bieden aan belanghebbenden, geïnteresseerden of andere partijen. Gemeentelijke overheden maken bij het ter inzage leggen van bestemmingsplannen nog nauwelijks gebruik van deze digitale middelen. Middelen welke bij het ter inzage leggen van een bestemmingsplan een kwalitatief helderder en beter beeld geven van bijvoorbeeld de ruimtelijke gevolgen van de toegestane bouwhoogtes en bouwoppervlaktes dan nu het geval is. Ook nog voor de fase van het ter inzage leggen kunnen deze hulpmiddelen door ambtenaren benut worden in het overleg met hun politieke beleidsmakers om plannen en hun gevolgen inzichtelijker te maken. Een van de zienswijzen die wij in brengen is de voor 2013 gebrekkige wijze en het ontoereikende beeld dat de gemeentelijke overheid toont van toekomstige ontwikkelingen bij het ter inzage leggen van het bestemmingsplan Westrand Zuid. Zij blijft in gebreke omdat zij onvoldoende gebruik maakt van de nu beschikbare digitale hulpmiddelen die nodig zijn om de inspreker visueel optimaal te informeren.

### **Reactie gemeente**

**3.1** *In onze onderstaande beantwoording willen we u de keuzes die zijn gemaakt sinds de vaststelling van de Structuurvisie toelichten. Een integrale belangenafweging heeft geleid tot deze keuzes. Voorafgaand aan deze bestuurlijke afweging heeft overleg plaatsgevonden met onder andere de Provinciaal Adviseur voor de Ruimtelijke Kwaliteit, de Supervisor voor de Westrand en de Westrandgroep.*

**3.1.a** *De landschappelijke begrenzing, zoals deze nu is opgenomen in het Beeldkwaliteitplan en in het Bestemmingsplan, neemt juist minder ruimte in dan zoals deze werd voorgesteld in de Structuurvisie (zie illustratie hieronder). Bij de uitwerking van de landschappelijke begrenzing uit de Structuurvisie is de keuze gemaakt om meer aan te sluiten op de bestaande landschappelijke kwaliteiten. De grote waterplassen zoals voorgesteld in de Structuurvisie zijn daarom vervangen door brede sloten, met als gevolg dat er minder weidegebied verloren gaat. De bomenrand met recreatief fietspad, als groene grens tussen weidegebied en voorzieningen, heeft een wat meer parkachtige uitwerking gekregen. Daardoor wordt aangesloten op de groeninrichting van en rondom de Terborchlaan, maar wordt toch het gewenste groene aangezicht vanuit het weidegebied behouden.*

Uitsnede uit: Structuurvisie Alkmaar Westrand 2030



Uitsnede uit: concept Beeldkwaliteitplan & Welstandscriteria Westrand Sportcluster



Weidegebied dat volgens de Structuurvisie zou worden getransformeerd tot landschappelijke begrenzing (water en bomenrand).

*De bouwlocatie op het parkeerterrein van De Meent gaat niet ten koste van het open weidegebied, omdat de locatie op het parkeerterrein ligt en niet in het open weidegebied. De bouwlocatie ten noorden van de kruising Terborchlaan – Olympiaweg ligt in het verlengde van de bouwlocatie op het parkeerterrein van de Meent. Ook deze locatie betreft niet het open weidegebied. In het Beeldkwaliteitplan staan ambities en welstandscriteria voor deze bouwlocaties die een zorgvuldige landschappelijke inpassing waarborgen, onder andere een maximale bouwhoogte van 2 á 3 bouwlagen voor de bebouwing aangrenzend aan het open weidegebied. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast: de bouwhoogte ter hoogte van het parkeerterrein van De Meent wordt verlaagd van max. 15m naar max. 12m.*

**3.1.b** *In de Structuurvisie is de locatie van de McDonalds inderdaad als groen gebied ingetekend. Echter, deze locatie is tot aan de ontwikkeling van de McDonalds in gebruik als (grotendeels verhard) buitenparcours van de Wielerbaan. Daarnaast is ervoor gekozen om niet deze locatie, maar juist het gebied voor de nieuwe entree van De Meent in te zetten voor de versterking van het Groen-Blauwe Raamwerk. Dit gebied is beter zichtbaar en is door de omvang en het gebruik van grotere toegevoegde waarde voor de ecologische verbinding tussen het weidegebied en de stad. Daarnaast wordt voor de Terborchlaan en omgeving in het Beeldkwaliteitplan een parkachtige inrichting voorgeschreven. Dit houdt in: kruidenrijk grasland in de bermen, gecombineerd met (nieuwe) bomen en heesters. Dit wordt op korte termijn uitgewerkt in een groenplan voor de bermen van de Terborchlaan en een ontwerp voor de buitenruimte rondom De Meent. Naar ons idee resulteren deze ontwikkelingen in een verbetering van de ecologische verbinding.*

**3.1.c** *In de Structuurvisie is vastgelegd waar de landschappelijke begrenzing komt te liggen. Bij de uitwerking van de landschapsrand is ervoor gekozen om meer weidegebied intact te houden, dan in de Structuurvisie is voorgesteld. Opschuiven van de landschappelijke begrenzing richting De Meent zou inhouden dat de ontsluitingswegen door de landschapsrand zouden lopen, wat conflicteert met het recreatieve karakter van de landschapsrand. Daarnaast zou dit betekenen dat er minder ruimte is voor groen in de landschapsrand. Bij de uitwerking is verder gezocht naar een goede stedenbouwkundige afronding langs de landschapsrand en mogelijkheden om programma toe te voegen aan het Sportcluster, als uitbreiding en ter versterking van het sportprogramma. Hierdoor zal de Westrand van Alkmaar op sportgebied een (boven)regionale betekenis krijgen. Als de landschapsrand zou worden opgeschoven richting De Meent, dan zouden deze ambities minder haalbaar zijn (zie ook beantwoording 3.1f).*

**3.1.d** *Uw verwijzing naar de Structuurvisie is niet correct. We gaan ervan uit dat de beantwoording bij 3.1.c aansluit op uw reactie.*

**3.1.e** Het nieuwe parkeerterrein achter de IJsbaan is niet alleen het gevolg van het bebouwen van het parkeerterrein bij De Meent. Ook de parkeervraag in het gebied neemt toe, dit is niet oplosbaar op de bestaande parkeergelegenheden. Enerzijds veroorzaakt het nieuwe programma op de bouwlocatie op het parkeerterrein van De Meent de toename van de parkeervraag. Maar ook door de vernieuwing en uitbreiding van De Meent neemt de parkeerdruk toe. Daarnaast kunnen ook de reeds bestaande voorzieningen gebruik maken van dit nieuwe openbare parkeerterrein. De aanleg van het parkeerterrein achter De Meent dient dus meerdere sportvoorzieningen. Door de parkeervraag op deze plek goed op te lossen worden verkeersonveilige situaties en overlast van geparkeerde auto's in de omgeving zoveel mogelijk voorkomen. De grondwal, de groensingel en de waterloop achter de IJsbaan zullen plaats maken voor een parkeerterrein. Door een vervangende voorziening is de grondwal niet meer nodig als windkering langs de IJsbaan. Het water en het groen wat hierdoor verdwijnt zal (deels) worden gecompenseerd ter hoogte van de aan te leggen landschapsrand. Daarnaast zal het parkeerterrein zoveel als mogelijk een groen karakter krijgen door het planten van bomen tussen de parkeervakken en het gebruik van grasroosters.

**3.1.f** In de Structuurvisie wordt inderdaad gesproken over het open laten van de hoeken van het terrein van De Meent. In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Westrand Sportcluster (SPVE), zoals deze is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 oktober 2011, is echter een bebouwingsmogelijkheid op deze locatie opgenomen. Het SPVE is een programmatische en financiële uitwerking van de Structuurvisie. Tijdens het opstellen van het SPVE bleek, dat het niet mogelijk was om een nieuwe entree van De Meent te realiseren op de locatie zoals de Structuurvisie voorstelde (aan de noordzijde van het complex). Dit heeft te maken met de veiligheidszone van het ammoniakpunt, hier mag niet gebouwd worden. De oriëntatie van De Meent is daardoor verdraaid richting het kruispunt N9-Terborchlaan. Om te voorkomen dat de bestaande achterkant-situatie van De Meent (noordzijde) het beeld zou blijven bepalen richting het landschap en de landschappelijke begrenzing, is een nieuwe ontwikkelkavel aan de landschapszijde opgenomen. Deze ontwikkelkavel sluit aan op de ontwikkelkavel aan de noordzijde van de kruising Terborchlaan – Olympiaweg, zoals deze ook reeds was opgenomen in de Structuurvisie. Hierdoor ontstaat er een eenduidige overgang richting het landschap.

Tijdens het opstellen van het Beeldkwaliteitplan is ervoor gekozen om, mede ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, de ontsluitingswegen niet tussen de landschappelijke begrenzing en de ontwikkellocaties te laten lopen zoals in het SPVE werd voorgesteld. De huidige kruising met de Olympiaweg blijft behouden en de Terborchlaan richting de tennisvelden is opgeschoven richting De Meent. Door de ontwikkellocaties direct aan de landschappelijke begrenzing te positioneren, is een zorgvuldige landschappelijke inpassing een vereiste en zal dit een kwalitatieve uitstraling van de bebouwing tot gevolg hebben.

Uitsnede uit: Structuurvisie Alkmaar Westrand 2030 - hoofdstuk "Ruimte voor functies" (p. 63).



Voorstel uit Structuurvisie: hier de entree van de Meent

Uitsnede uit: SPVE Westrand Sportcluster



Extra bebouwingsmogelijkheid

Nieuwe entree van de Meent

**3.2** De bestaande functie 'tuincentrum' wordt in het bestemmingsplan gehandhaafd voor dit perceel. Er wordt nagedacht over een invulling in overeenstemming met de uitgangspunten van de Structuurvisie. Op dit moment is er nog geen concreet plan met ruimtelijke onderbouwing, alleen een particulier initiatief waarvoor het gemeentelijke draagvlak wordt onderzocht. Het plan heeft dientengevolge nog niet een dusdanige status dat het op dit moment kan worden ingepast in het ontwerp-bestemmingsplan.

**3.3** Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de wettelijk verplichte eisen omtrent visualisatie. Het ontwerp is gepubliceerd op de interactieve overheidssite [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Als extra (wettelijk onverplichte) faciliteit is het ontwerp-bestemmingsplan ook gepubliceerd op de gemeentelijke website [www.alkmaar.nl](http://www.alkmaar.nl) (in pdf-vorm). In de voorontwerp-fase heeft de gemeente een aantal presentaties verzorgd met foto- en kaartvisualisaties. Via de gemeentelijke website is er ook een speciale Westrand-pagina met daarop een directe link naar het ontwerp-bestemmingsplan, de structuurvisie, plandocumenten, communicatie en participatie en de projectorganisatie. De gemeente heeft daarbij gebruik gemaakt van alle digitale hulpmiddelen die haar ter beschikking staan.

**4. A.Z. NV en Stadion Alkmaar Beheer BV**  
**Stadionweg 1**  
**1812 AZ Alkmaar**  
**p/a AROM Juridisch Adviesbureau**  
**Mr Q. W. J. de Ruijter De Ruijter**  
**Oud Brandevoort 12**  
**5706 NE Helmond**

**4.1** Het ontwerpbestemmingsplan legt onder meer de basis voor realisatie van het nieuwe jeugdtrainingscomplex in de Westrand (voetbal: AZ, AFC'34, rugby: ARUFC en hockey: AMHC). Deze zienswijze is gericht op de bestemming ten behoeve van AZ en AFC. Op het voorontwerp-bestemmingsplan heeft AZ de mogelijkheid gekregen en benut om een inspraakreactie in te dienen. Een aantal van de daarbij naar voren gebrachte punten is op een positieve manier door het college ontvangen en beantwoord, maar is helaas, kennelijk onbedoeld, niet op de juiste manier verwerkt. Daarnaast brengen wij een paar zaken graag nogmaals onder de aandacht, die naar de mening van AZ in het ontwerpbestemmingsplan niet afdoende zijn geregeld.

**4.2** Hoofdgebouwen trainingscomplex: in de door AZ ingediende inspraakreactie is verzocht om een tweedeling aan te brengen tussen de op te richten bebouwing voor AZ en AFC. In de beantwoording daarop door het college is aangegeven dat het bestemmingsplan daarop zal worden aangepast. Dat is grotendeels goed gegaan, maar bij de aanpassing lijkt echter iets mis te zijn gegaan wat de hoeveelheid te bebouwen oppervlak betreft. Op de verbeelding missen drie nullen achter de cijfers 2 en 5 en voor de komma. Het maximaal te bebouwen oppervlak voor respectievelijk AFC en AZ zou niet 2 m2 en 5 m2 dienen te zijn, maar 2.000 m2 en 5.000 m2 dienen te bedragen. Voor de duidelijkheid vermeld ik graag nog dat op de papieren versie van de verbeelding 2,000 en 5,000 is opgenomen en op de rechtsgeldende digitale verbeelding de cijfers 2 en 5 zijn opgenomen. Verzocht wordt om dit aan te passen.

**4.3** Horeca sportkantine: verder verzocht AZ om binnen de bestemming Sport-2, waarbinnen ook het sportcomplex wordt gerealiseerd, een regeling op te nemen aanzien van aan de bestemming ondergeschikte vorm van horeca. In de beantwoording lijkt te worden aangegeven dat het regelen van sportkantines op zich al voldoende is, terwijl in de 'Nota van wijzigingen n.a.v. voorontwerpfase bestemmingsplan Westrand Zuid, sept. 2013' wordt aangegeven (p. 2) dat in de bestemming Sport-2 wordt toegevoegd: 'horecavoorzieningen uit categorie 2, zoals sportkantines. Horeca 4 ook toegestaan'. Het ontwerp-bestemmingsplan is echter op dit punt niet aangepast. AZ pleit er dan ook voor om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen conform de nota van wijzigingen. Te meer daar op grond van artikel 1 lid 1 van de Drank- en Horecawet een inrichting die valt onder de Drank- en Horecawet, zoals een sportkantine, in ieder geval dient te zijn bestemd voor het verstrekken van alcoholhoudende drank voor gebruik ter plaatse.

**4.4** Groenstrook: AZ heeft op basis van het voorontwerp-bestemmingsplan verzocht om ter plaatse van het geplande trainingsveld AZ 1 (Optimalisatie-studie voorstel AZ-IV, 4 maart 2013) de bestemming Sport-2 op te nemen zoals ook voor de overige sportvelden is gebeurd. In de beantwoording op de inspraak is aangegeven

dat de bestemming daarop wordt aangepast. De uitwerking op de verbeelding geeft echter deels een ander beeld.

**4.5** Naast de Sport-2 bestemming, is een strook groen en water met een totale breedte van 18 m opgenomen. Deze strook groen is veel breder dan de groenstrook zoals opgenomen in de optimalisatie-studie waarover overeenstemming is tussen partijen. Gelet op het feit dat het een kwestie van passen en meten is om de velden in te passen verzoeken wij u om een minder brede groenstrook aan te houden dan 18 m breed. Bovendien is de groenstrook niet doorgetrokken en is het om die reden de vraag wat de functie daarvan is. De Sport-2 bestemming wijkt inhoudelijk niet heel veel af van de Groen-bestemming. Zo blijft de groene functie ook met een 'Sport-2'-bestemming gehandhaafd. Alles overwegende verzoeken wij u om de groenstrook te hanteren zoals die is vastgelegd in de 'optimalisatie-studie voorstel AZ-IV, 4 maart 2013'.

**4.6** Molenbiotoop: op de verbeelding en in de regels is een molenbiotoop opgenomen ten behoeve van 'Robonsbosmolen' ten noorden van de Kromme Sloot. Op basis van artikel 27 lid 2 sub 3 geldt als hoofdregel dat binnen een zone van 100 m rondom de molen niet mag worden gebouwd. Voor bestaande bouwwerken en bouwwerken die worden opgericht achter bestaande bouwwerken geldt een uitzondering (artikel 27 lid 2 sub 3 onder c). Ook voor beplanting geldt dat binnen een strook van 100 m uitsluitend bestaande beplanting aanwezig mag zijn. Nieuwe beplanting in de vorm van bomen, heesters of andere opgaande begroeiing is niet rechtstreeks op basis van het bestemmingsplan toegestaan (artikel 27 lid 5 sub 1). Dit verbod geldt ook voor bovengrondse constructies, installaties of apparatuur. Wel kan het college bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels, na windtunnelonderzoek en na advies te hebben ingewonnen van de vereniging De Hollandsche Molen. Gelet op het feit dat de bestaande hekken die binnen de contour van 100 m zijn gelegen, op basis van gemaakte afspraken zullen worden vervangen en nieuwe ballenvangers (8m) met bijbehorende beplanting zullen worden gerealiseerd, vraagt AZ u om daarvoor ruimte te bieden in de regels.

## **Reactie gemeente**

### *Algemeen*

*Voortvloeiend uit nader overleg dat de gemeente heeft gevoerd met AZ en Camping Alkmaar, is de Verbeelding (en daarmee samenhangend de Regels en de Toelichting) aangepast. Er is een groenstrook en een mogelijkheid voor een erfafscheiding opgenomen tussen de camping en het sportcomplex. De mogelijkheden voor het plaatsen van campers zijn uitgebreid. Beide partijen kunnen zich vinden in de nieuwe gekozen ruimtelijke invulling. Om overlast te voorkomen zijn nadere afspraken gemaakt. Deze zijn vastgelegd op de Verbeelding, in de Regels en in de Toelichting. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om*

- *het opnemen van nadere regels bij de nadere aanduiding 'Recreatie' bij de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied', zodat hier alleen kortdurend verblijf van campers mogelijk is. Vooral bij langdurig verblijf kan het geluid van naastgelegen sportvelden tot overlast leiden.*
- *Het opnemen van nadere regels, zodat bij het zevende veld geen lichtmasten gebruikt kunnen worden voor 7:00u 's ochtends en na 22:00 's avonds.*
- *Het niet toestaan van een sportkantine en/of horeca op de plek van het zevende veld.*
- *Het expliciet waarborgen van de bestaande groenstrook tussen de camping en het meest noordelijke trainingsveld.*

**4.1** Kennelijke onjuistheden in de verwerking zijn aangepast.

**4.2** Het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van uw reactie.

**4.3** Naar aanleiding van uw zienswijze wordt op de verbeelding toegevoegd: aanduiding 'horeca-categorie 4' ter hoogte van het clubgebouw AFC. Met de bestemming sportkantine wordt voor AZ een voldoende recht gecreëerd voor het voor eigen gebruik schenken van alcoholhoudende drank. In het kader van de planvorming voor het nieuwe trainingscomplex zijn tussen AZ en AFC '34 afspraken gemaakt die beogen dat AZ alleen voor eigen gebruik schenkt en dat de bezoekers van wedstrijden op het AZ-trainingscomplex gebruik zullen maken van de horecavoorziening bij AFC. In de nu opgestelde regels in het bestemmingsplan wordt recht gedaan aan deze onderlinge afspraken.

**4.4/ 4.5** Het bestemmingsplan wordt aangepast: de groenstrook op de verbeelding zal worden aangepast tot een breedte van 8m. U verwijst naar de 'optimalisatie-studie voorstel AZ-IV, 4 maart 2013' als uitgangspunt



voor de maatvoering. De gemeente gebruikt de tekening 'Alkmaar Westrand Sportcomplex - situatie met slootdemping t.p.v. P&R-terrein, 14-06-2013' van Grontmij als uitgangspunt, aangezien deze tekening op basis van ingemeten gegevens de exacte maatvoering aangeeft. De functie van de groenstrook is enerzijds een groene afscherming tussen de sportvelden en de het campingterrein. Anderzijds is de groenstrook van belang als foerageerroute voor vleermuizen. Om deze reden zal de groenstrook ook tussen de camping en het camperterrein worden opgenomen op de verbeelding.

**4.6** Bij de afweging over de nieuwe ontwikkeling van het trainingscomplex moet rekening gehouden worden met de bestaande rechten van omliggende percelen. De molenbiotoop kan dan ook niet zonder meer genegeerd worden. Bij het maken van de afspraken was de aanwezigheid van de molen en de noodzakelijke bescherming hiervan reeds bekend. De gemaakte afspraken worden dan ook niet onoverkomelijk doorkruist door de nu voorgestelde regeling en is een goed afgewogen kader waarbij recht wordt gedaan aan de nieuwe ontwikkeling en de bestaande rechten.

Ten aanzien van de vervanging van bestaande bebouwing geldt dat op basis van artikel 27.2.3. sub c onder 1 vervanging zonder meer is toegestaan zolang de bestaande hoogte wordt aangehouden. De voorgestelde regeling zorgt dus niet voor een belemmering van de reeds gemaakte afspraken.

De plaatsing van de nieuwe ballenvangers is mogelijk op basis van de regelgeving waarbij afgeweken kan worden van de molenbiotoop op basis van een windonderzoek. Vanwege de hoogte van 8,0 meter kunnen deze niet zonder meer worden toegestaan zonder de effecten hiervan in beeld te brengen. Dat zou leiden tot onzorgvuldige besluitvorming. Er is daarom gekozen voor een regeling waarbij op een later tijdstip, als het ontwerp van de voorzieningen vaststaat, een nadere afweging gedaan kan worden. Ballenvangers worden over het algemeen uitgevoerd als zeer transparante netten of hekken, zodat er goede mogelijkheden zijn om deze te plaatsen. Dit leidt niet zonder meer tot een belemmering, maar vanwege de plaats en de hoogte is er aanleiding om de verplichting voor een nadere afweging op te nemen op het moment dat de voorziening daadwerkelijk aangevraagd wordt.

Ten aanzien van nieuwe beplanting geldt dat deze in toegestaan tot een hoogte van 2,5 meter. Daarmee wordt de in de structuurvisie en het beeldkwaliteitplan voorziene beplanting toegestaan. Dit leidt niet tot een belemmering van de reeds gemaakte afspraken.

**5. Uptown Advertising BV  
De heer J.J. Kabel (t.a.v. Terborchlaan 200)  
Vredenoord 6  
1852 WB Heiloo  
p/a Mees Ruimte & Milieu  
Mr M.W. van der Hulst  
Postbus 854  
2700 AW Zoetermeer**

**5.1** Uptown heeft een reclamemast gevestigd op de Terborchlaan 200, welke is gelegen binnen de grenzen van het ontwerp-bestemmingsplan. Op 16 september 2002 heeft het college positief gereageerd op het principeverzoek voor het plaatsen van een reclamemast van 15 meter ter plaatse van de Terborchlaan 200. Op 3 oktober 2002 heeft de heer Kabel een huurovereenkomst afgesloten met Alcmaria Victrix voor het plaatsen en houden van de reclamemast. Vervolgens is op 25 maart 2003 een bouwvergunning verleend (nummer 20020742) voor een reclamemast op het perceel kadastraal bekend als sectie D, nummer 1655. Aan deze bouwvergunning is de voorwaarde gekoppeld dat de twee bestaande reclamemasten verwijderd dienden te worden. Na plaatsing is op aanschrijven van de gemeente in 2006 opgedragen de mast een klein deel te verplaatsen en de oude mast te verwijderen. De mast moest verplaatst worden omdat deze gedeeltelijk boven grond van Rijkswaterstaat was gebouwd, waardoor er sprake was van een privaatrechtelijke belemmering. In 2007 is de mast verplaatst en de tweede mast verwijderd.

Uptown is allereerst te tevreden met het feit dat de reclamemast een plek heeft gekregen in het ontwerp-bestemmingsplan. De reclamemast is opgenomen in de bestemming 'Sport', middels de bouwaanduiding:

'reclamemast'. In het ontwerp-bestemmingsplan is echter een viertal punten opgenomen die de voortzetting van de reclamemast in de toekomst kan belemmeren. De punten zijn:

- De bouwhoogte van de reclamemast is gewijzigd;
- De locatie van de reclamemast is gewijzigd;
- Het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid voor het komen te vervallen van de reclamemast;
- Het opnemen van een nieuwe locatie voor een reclamemast (verwijsmast).

Bouwhoogte: in 2002 heeft het college toegestaan om een reclamemast met een maximale hoogte van 15 meter te realiseren. In het ontwerp-bestemmingsplan staat aangegeven dat de maximale hoogte van een reclamemast 12 meter mag zijn. De exploitatie van de reclamemast wordt derhalve belemmerd met 3 meter. Locatie: in het ontwerp-bestemmingsplan is een bouwaanduiding opgenomen voor de reclamemast. Op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is de aanduiding 'reclamemast' ingetekend naast de werkelijke locatie van de reclamemast. Onduidelijk is of dit te maken heeft met het perspectief, of dat de aanduiding niet overeenkomt met de werkelijke locatie.

**5.2 Wijzigingsbevoegdheid:** in het ontwerp-bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin het volgende is opgenomen: "Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 5' de in het plan opgenomen bestemming wijzigen, zodat de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – reclamemast' komt te vervallen". Deze wijzigingsbevoegdheid is niet gemotiveerd. Behalve dat het voor Uptown onwenselijk is dat de bouwaanduiding komt te vervallen, is het niet duidelijk waarom deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het bestemmingsplan.

Nadat de overeenkomst tussen de heer Kabel en Alcmaria Victrix is gesloten en nadat de bouwvergunning is verkregen voor het plaatsen van de reclamemast ter plaatse van de Terborchlaan, heeft de gemeente het perceel D 1655 in erfpacht gegeven aan Alcmaria Victrix. Deze erfpacht eindigt op 1 november 2015. Ten eerste is het vreemd dat de grond waar de mast op stond niet in erfpacht werd uitgegeven aan de heer Kabel, gebruiker van de grond. Ten tweede is door deze einddatum de overeenkomst tussen Alcmaria Victrix en de heer Kabel in het geding gekomen. Naast deze privaatrechtelijke onzekerheid, neemt u nu ook een wijzigingsbevoegdheid op in het bestemmingsplan op om de aanduiding voor reclamemast te laten vervallen. Het lijkt erop dat de reclamemast niet meer wenselijk is nadat de erfpacht eind 2015 afloopt. Indien dit het doel is, kunnen wij hiermee niet instemmen. Op basis van de overeenkomst met Alcmaria en de bouwvergunning, heeft de heer Kabel een forse investering gedaan voor het plaatsen van de reclamemast, en zijn hier hoge kosten gemaakt voor het verwijderen van twee masten en het verplaatsen van de mast. Als de mast eind 2015 verwijderd dient te worden, blijft een grote schadepost over die redelijkerwijs niet voor rekening kan komen van de heer Kabel.

**5.3 Locatie nieuwe reclamemast (verwijsmast):** in het ontwerp-bestemmingsplan is een locatie vrijgemaakt voor een nieuwe mast. De locatie is op de Verbeelding aangeduid als 'reclamemast', maar in artikel 7 van het ontwerp-bestemmingsplan is alleen iets opgenomen over 'verwijsmast'. Het is onduidelijk of hier een reclamemast of een verwijsmast wordt bedoeld. Er is geen verschil tussen een verwijsmast en een reclamemast, omdat op een verwijsmast ook reclame wordt gemaakt. Bovendien is deze specifieke aanduiding niet gemotiveerd in de Toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan. Deze locatie dient des te meer gemotiveerd te worden, omdat ons altijd is aangegeven dat gemeentelijk beleid op deze locatie nabij de kruising van de Terborchlaan, geen tweede reclamemast toestaat.

Op 19 juni 2013 hebben burgemeester en wethouders bekend gemaakt dat zij een omgevingsvergunning voor een verwijsbord op het parkeerterrein hebben verleend en een aanvraag voor een verwijsmast ter plaatse van de kruising hebben ontvangen. Naar aanleiding van deze publicatie hebben wij op 25 juni 2013 telefonisch contact gehad met de behandelend ambtenaar van uw gemeente. Ons werd vermeld dat het verwijzingen van de nieuw te vestigen McDonalds betrof, dat de aanvraag voor de verwijsmast op 24 juni 2013 was ingetrokken en dat wij ons niet veel hoefden voor te stellen van het verwijsbord op het parkeerterrein. Het verbaast ons dat nu ongemotiveerd een reclame-/ verwijsmast van 25 meter hoog in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen.

Deze locatie is bovendien opmerkelijk, omdat in de bouwvergunning voor de huidige mast van Uptown een voorwaarde is opgenomen dat de mast ter plaatse van de kruising verwijderd moest worden en het aantal van twee masten teruggebracht moest worden naar één. Doordat het aantal van twee reclamemasten is

teruggebracht naar één, wordt jaarlijks een omzet misgelopen van ongeveer € 85.000,-. Het is onbegrijpelijk dat nu wel een tweede mast ter plaatse van de Terborchlaan wordt toegestaan.

Een mogelijke oplossing kan zijn dat McDonalds een verwijzing plaatst op de reclamemast van Uptown. Dat kan planologisch eenvoudig gerealiseerd worden door de bouwhoogte van de bestaande reclamemast te verhogen naar de gewenste hoogte. Hierdoor blijft er conform gemeentelijk beleid slechts één reclamemast ter plaatse van de Terborchlaan en wordt invulling gegeven aan de wens voor een verwijzing van McDonalds.

Verzocht wordt de maximale hoogte van de reclamemast aan te passen naar 15 meter (of hoger indien McDonalds hier een verwijzing op wil plaatsen) en de locatie van de bouwaanduiding 'reclamemast' in overeenstemming te brengen met de werkelijke locatie. Daarnaast verzoeken wij u de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan te motiveren of weg te laten. Tot slot verzoeken wij u de specifieke bouwaanduiding reclamemast/ verwijsmast ten zuiden van de wielerveding niet op te nemen in het bestemmingsplan. Wij willen als alternatief voorstellen om in plaats van twee masten nabij de kruising van de Terborchlaan, één gecombineerde mast te maken door de verwijzing van McDonalds te plaatsen op de bestaande mast. Dit is eenvoudig te realiseren door de bouwhoogte te verhogen van de bestaande mast naar de gewenste hoogte.

### **Reactie gemeente**

#### **5.1 Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast:**

- *De maximale bouwhoogte van de reclamemast wordt aangepast naar 15m.*
- *De locatie van de reclamemast wordt enigszins vergroot, om er zeker van te zijn dat de werkelijke situatie overeenkomst met de verbeelding.*

**5.2 De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om eventueel te kunnen inspelen op een situatie eind 2015 als de erfpachtovereenkomst voor de wielerveding afloopt en mogelijk sprake zal zijn van een herontwikkeling in dit deel van het plangebied. Het is echter niet de bedoeling om op voorhand een publiekrechtelijke beperking op te leggen. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de wijzigingsbevoegdheid geschrapt. Indien nodig zal in 2015 een nieuwe, op zich zelf staande planologische afweging worden gemaakt.**

**5.3 De in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid voor een reclamemast aan de Terborchlaan is bedoeld als verwijsmast ten behoeve van het McDonald's-Restaurant. Voor het restaurant is reeds een omgevingsvergunning afgegeven. Een verwijsmast heeft een andere functie dan een reclamemast. Een reclamemast is een bouwwerk of werk opgericht en/of in stand gehouden met het doel te functioneren als drager van reclame-uiting(en). Een verwijsmast is een mast, aan de bovenzijde waarvan een bord is bevestigd met daarop afbeeldingen die in het algemeen verkeer gebruikelijk zijn, zodat in één oogopslag duidelijk is wat ermee wordt bedoeld. Zoals een logo voor een fastfoodketen, een H voor een ziekenhuis, een voetbal voor een stadion, een bedje voor een hotel enzovoorts. Deze aanduidingen zijn bedoeld om de weggebruiker te attenderen op de aanwezigheid van deze functies en de wijze waarop deze bereikt kan worden, zonder dat sprake is van reclame. De hoofdfunctie van een verwijsmast is ter attentie van passanten. Een verwijsmast heeft een sturende/informerende functie naast het uitdragen van de bedrijfsnaam of het bedrijfslogo. In verband hiermee wordt naar aanleiding van de zienswijze het bestemmingsplan aangepast op de volgende punten:**

- *De verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast, de aanduiding van de nieuwe verwijsmast wordt gewijzigd in: 'specifieke aanduiding – verwijsmast' en wordt daarmee in overeenstemming gebracht met de regels.*
- *Een verwijsmast betreft een mast met een verwijzing naar het ter plekke gevestigde bedrijf. Een reclamemast betreft een mast met niet specifieke reclame. Deze omschrijvingen zullen worden opgenomen in de begrippenlijst.*
- *Artikel 7 Groen wordt aangepast:*
  - *bij 7.1 wordt toegevoegd: verwijsmast ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding – verwijsmast'*
  - *de maximale bouwhoogte van de verwijsmast wordt aangepast, de maximale bouwhoogte wordt 17m.*

*Ten aanzien van de suggestie voor medegebruik door McDonald's van de bestaande reclamemast kan worden gesteld dat dit een privaatrechtelijke gelegenheid is. Aangezien een verwijsmast een andere functie heeft dan een reclamemast is er geen sprake van de toevoeging van een tweede reclamemast. Het klopt dat er eerder een mast verwijderd moest worden, dat had echter niet met het gewenste maximaal aantal masten te maken, maar*

*met het feit dat het hier niet om (sponsor)reclameuitingen ging. Het reclamebeleid wordt niet gewijzigd en de bestaand mogelijkheden voor reclamemasten zoals die zijn opgenomen in het reclamebeleid worden niet aangetast door het toevoegen van de verwijsmast.*

**6. De heer Rijvordt (16 oktober 2013), Munniken-, Raven- en Robonsbospoldermolen  
Munnikenboschpolder 5  
1816 MC Alkmaar**

**6.1** Nota van wijzigingen voorontwerp bestemmingsplan: bladzijde 8, verbeelding (blad 1), woning naast de Robonsbosmolen, bedrijfswoning is opgenomen. Wat betekent dit en waar vind ik dit op de verbeelding?

**6.2** Bladzijde 1, Regels 6.2.4 de bijgebouwen mogen een gezamenlijk oppervlak hebben van 30 m<sup>2</sup>. Betekent dit dat bijvoorbeeld het oppervlak van de molenschuur 30 m<sup>2</sup> mag bedragen?

**6.3** Nota van wijzigingen ontwerp Beeldkwaliteitplan: bladzijde 3, pagina 24. Er zijn nu twee nieuwe bruggen voorzien. Waar zijn deze bruggen gelokaliseerd?

**6.4** Participatienota: bladzijde 7, 6.4, pagina 17. Hier is aangegeven dat de referentie niet bekend is. De referentie is de KNVB brochure "Kwaliteitsnormen Voetbalaccomodaties". M.i. is dit belangwekkende informatie. Ik verzoek hier bij het definitief maken van het bestemmingsplan rekening mee te houden.

**6.5** Is het mogelijk delen van de verbeelding vergroot af te drukken?

**Reactie gemeente**

**6.1** *Op de Verbeelding is in het bestemmingsvlak bij de molen de aanduiding B-W opgenomen voor de bedrijfswoning.*

**6.2** *Ja.*

**6.3** *De bruggen staan ingetekend op de kaart behorende bij het beeldkwaliteitplan.*

**6.4** *Wij danken de indiener voor de verduidelijking. De brochure van de KNVB is bij ons bekend.*

**6.5** *Via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is het bestemmingsplan in te zien, zonder directe mogelijkheid van vergroten of afdrukken.*

**7. De heer Rijvordt (22 oktober 2013), Munniken-, Raven- en Robonsbospoldermolen  
Munnikenboschpolder 5  
1816 MC Alkmaar**

**7.1** Het stemt tevreden dat er in het plan aandacht besteed is aan het belang van de Robonsbosmolen en diens directe omgeving. Er is gelukkig een vrijwaringszone opgenomen als bescherming van de windvang en het zicht op de molen.

**7.2** Er is echter toch aanleiding om een zienswijze in te dienen. Het realiseren van windkeringen bij de toekomstige sportvelden ten zuidwesten van de molen zal een achteruitgang van de molenbiotoop veroorzaken. Ter compensatie was aanvankelijk sprake van het rooien van bomen ten noordoosten van de molen in verband met de reconstructie van de AFC '34 terreinen. Uit het ontwerp begrijpt de indiener dat deze reconstructie niet meer zal plaatsvinden. Hierdoor is er netto sprake van een achteruitgang van de molenbiotoop.

**7.3** In het voorontwerp was opgenomen dat hoge beplanting wenselijk was vanwege de heersende wind. Daarbij is in de participatie aangegeven dat de KNVB geen noodzaak ziet voor hoge plantstroken. Als reactie is aangegeven dat onduidelijk was naar welk document gerefereerd werd. De indiener geeft aan dat verwezen

werd naar de door de KNVB uitgegeven brochure “Kwaliteitsnormen Voetbalaccomodaties” met als ondertitel “Regels, richtlijnen en aanbevelingen” uitgegeven in 2008. Hierin is opgenomen dat hoge plantstroken negatieve effecten hebben op de bespeelbaarheid van de velden vanwege onder andere vallende bladeren en schaduwwerking waardoor velden langer nat blijven. De bomen aan de zuidwestzijde van de velden van AFC '34 zouden verlaagd of vervangen kunnen worden. Deze geven nadelen voor de bespeelbaarheid, dragen niet bij aan de landschappelijke kwaliteit want de landschappelijke kwaliteit wordt vooral gedragen door de groenstroken langs het open weidegebied, de molen wordt hierdoor beter zichtbaar en de molen krijgt een betere windvang.

**7.4** Bij de totstandkoming van bestemmingsplannen zijn voor de Viaansche Molen afspraken gemaakt over bestaande bebouwing/beplanting. Dit heeft geresulteerd in het toepassen van de 1/75 regel conform het model dat door de Provincie Zuid-Holland is ontwikkeld en ook landelijk, dus ook in Noord-Holland wordt toegepast. Gevraagd wordt om deze afspraken ook voor de Robonsbosmolen te laten gelden en daarbij de volgende uitgangspunten over te nemen:

- a. De bestaande beplanting binnen 100 meter van de molen terug te brengen tot 2,5 meter vanaf het maaiveld.
- b. Buiten de zone de hoogte van bestaande beplanting terug te brengen tot maximaal één vijfenzeventigste (1/75) van de afstand tot de molen.
- c. Buiten de molen nieuwe bebouwing te beperken tot maximaal één vijfenzeventigste (1/75) van de afstand tot de molen.
- d. Indien dit als te ingrijpend wordt gezien dan wil de indiener in overweging geven om ten aanzien van de beplanting te komen tot een gefaseerd reductieplan van bijvoorbeeld 5 jaar

**7.5** De realisering van de nieuwe sportvelden ten zuidwesten zal altijd een achteruitgang van de molenbiotoop betekenen en windbelemmering en turbulenties veroorzaken. Er is sprake van niet bestaande bebouwing/begroeiing deze dient te voldoen aan de strengste norm (1/100). Ook dan zal er echter sprake zijn van een windreductie. Om dit zoveel mogelijk te beperken wordt verzocht om:

- a. Nieuwe beplanting binnen de zone van 100 meter rondom de molen te beperken tot 2,5 meter gemeten vanaf maaiveld.
- b. Buiten de zone van 100 meter nieuwe bebouwing/beplanting te beperken tot maximaal één honderdste (1/100) van de afstand tot de molen.

## **Reactie gemeente**

**7.1** *Er is inderdaad rekening gehouden met de molen en de effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Wij wijzen er op dat met deze ontwikkeling er een invulling plaatsvindt van reeds lang voorziene plannen waarbij er ten opzichte van de oude situatie een verbetering is van het planologisch kader aangezien er in de huidige vigerende plannen geen molenbescherming is opgenomen.*

**7.2** *De compenserende maatregelen worden nog steeds genomen. De vermindering van de windvang door de nieuwe plannen aan de zuidoostzijde wordt gecompenseerd door zowel de maatregelen aan de noordoostzijde als het vastleggen van het de molenbiotoop.*

**7.3** *Wij danken de indiener voor de verduidelijking. De brochure van de KNVB is bij ons bekend. In het kader van de structuurvisie zijn de belangrijke groenstroken benoemd. Wij zijn bereid om de strook beplanting aan de zuidwestzijde in verband met het windrecht te verlagen voor zover deze gelegen is binnen de 100 metergrens. Dit komt overeen met de maatregelen aan de zuidzijde van de velden. Daarbuiten houden wij de bestaande beplanting in stand. Dit vanwege het belang van de landschappelijke inpassing, als bufferzone tussen het sportterrein en het open weidegebied en als vliegroute vanwege de aanwezigheid van beschermde vleermuissoorten.*

**7.4** *Bij elk bestemmingsplan zal er per molen een afweging moeten plaatsvinden over de planologische maatregelen. In het kader van de structuurvisie en het voorbereiden van dit bestemmingsplan is een specifieke afweging gemaakt over de Robonsbosmolen en zijn er afspraken gemaakt ter compensatie van vermindering van windrecht. Dezelfde systematiek is ook gebruikt voor de Viaanse Molen, maar dat betekent niet dat daarom de uitkomsten hetzelfde moeten zijn. In dit geval is een duidelijke afweging gemaakt tussen de bestaande belemmeringen, de voorgenomen ontwikkeling en de bestaande rechten. Resultaat daarvan is de in*

*het ontwerp opgenomen molenbiotoop met de afspraken rondom compenserende maatregelen. In het kader van de structuurvisie is bepaald dat de nieuwe beplanting en eventuele nieuwe beperkte bouwwerken (zoals nutsvoorzieningen, bruggen, etc.) toegestaan zijn mits deze niet hoger zijn dan 2,5 meter ten opzichte van het maaiveld. De suggestie onder a. wordt dan ook overgenomen. Dit is in overeenstemming met de vastgestelde visie. De overige opmerkingen nemen wij niet over. Zoals al aangegeven is er voor deze molen bij de totstandkoming van de plannen een afweging gemaakt tussen de bestaande rechten enerzijds en de geplande ontwikkelingen anderzijds. Daarbij zijn bovendien compenserende maatregelen vastgesteld, zodat de verloren gegane mogelijkheden aan de zuidoostzijde gecompenseerd worden door maatregelen aan de bestaande beplanting aan de noordoostzijde. De nu voorgestelde regeling doet enerzijds recht aan de reeds lang bestaande plannen voor de nieuwe ontwikkeling, behoudt voor zover mogelijk de bestaande rechten en legt bovendien de molenbiotoop vast, die in de nu geldende bestemmingsplannen niet is opgenomen.*

**7.5** Zie de beantwoording bij 7.4.

**8. Molenstichting Alkmaar e.o.  
De heer A. de Vos  
Oude Helderseweg 85A  
1817 BJ Alkmaar**

**8.1** De Stichting is blij met de vrijwaringszone die is opgenomen, maar ziet aanleiding om ten aanzien van de invulling hiervan een zienswijze in te dienen. De omgeving van de Robonsbosmolen komt overeen met die van de Viaansche Molen. De norm die bij die laatste molen wordt gehanteerd is 1/75 en zou dus ook hier gehanteerd moeten worden, zeker voor de gebieden ten noordoosten van de molen.

**8.2** Voor de gebieden ten zuidwesten, die nu open zijn zou de norm van 1/100 meer op zijn plaats zijn.

**8.3** Door de Vereniging De Hollandsche Molen is geen advies uitgebracht over de opgenomen norm. Deze is van mening dat hier in ieder geval de een norm van 1/75 toegepast zou moeten worden.

**8.4** In het beeldkwaliteitplan is opgenomen dat de bestaande windsingels rond de sportvelden ten noordoosten van de molen zullen worden begrensd op een hoogte van 2,5 meter binnen een straal van 100 meter van de molen. Dit is een verruiming ten opzichte van de gebruikelijke situatie, maar is een flinke verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Het is echter onduidelijk of de windsingels langs de westzijde (binnen de zone van 100 meter) van de sportvelden ook onder deze beperking vallen. Door andere insprekers is er al op gewezen dat er op grond van de normen van de KNSB geen noodzaak is voor hoge beplanting. Verzocht wordt om ter compensatie van de ontwikkelingen in het zuidwesten deze windsingel terug te brengen tot 2,5 meter hoogte.

**8.5** Ten zuidwesten wordt een nieuwe ontwikkeling gestart voor sportvelden met bijbehorende beplanting. Er is aangegeven dat deze tenminste 1,80 meter moet zijn. De hoogte is beperkt tot 2,5 meter. De Stichting kan zich voorstellen dat een hoogte van 2,5 meter wenselijk is hoewel een beperking tot 1,80 meter voor de molen beter zou zijn. De Stichting kan zich echter vinden in de hoogte van 2,5 meter omwille van de analogie met het gebied ten noordoosten van de molen.

**8.6** Omdat er aan de zuidwestzijde sprake is van nieuwe ontwikkelingen wordt verzocht om voor de biotoop een norm van 1/100 te hanteren voor het gebied met nieuwe ontwikkelingen conform de formules van de Vereniging De Hollandsche Molen.

**8.7** Verzocht wordt om:

- a. Aan de noordoostzijde uit te gaan van een norm van 1/75 voor de molenbiotoop zoals bij de Viaanse Molen, bestaande beplanting binnen 100 meter van de molen terug te brengen tot 2,50 meter hoogte, bestaande beplanting buiten de zone van 100 meter terug te brengen tot een vijfenzeventigste (1/75) van de afstand tot de molen en voor nieuwe bebouwing buiten de zone van 100 meter een maximale hoogte toe te staan van een vijfenzeventigste (1/75) van de afstand tot de molen.

- b. Mochten de ingrepen in het bestaande groen als te ingrijpend worden gezien dan wordt verzocht om in overweging te nemen om een gefaseerd traject van vijf jaar te gebruiken om het bovenstaande te bereiken.
- c. Aan de zuidwestzijde wordt verzocht om uit te gaan van de norm van 1/100, voor nieuwe beplanting binnen 100 meter van de molen een maximale hoogte op te nemen van 2,50 meter, voor nieuwe beplanting buiten de zone van 100 meter uit te gaan van een maximale hoogte van een honderdste (1/100) van de afstand tot de molen, nieuwe bebouwing binnen de zone van 100 meter niet toe te staan en voor nieuwe bebouwing buiten de zone van 100 meter een maximale hoogte toe te staan van een honderdste (1/100) van de afstand tot de molen.

## **Reactie gemeente**

**8.1** *De reactie van de Stichting is positief. De vergelijking met de Viaanse Molen is echter niet op zijn plaats. Er dient per molen een afweging plaats te vinden van de bestaande rechten, de voorgenomen ontwikkelingen en de planologische situatie. De windrechten zijn niet planologisch vastgelegd. Nu wij een bestemmingsplan voor dit gebied maken, moeten wij een afweging maken over de molenbiotoop. Bij die afweging is de te verwachten inrichting van het gebied van belang. De te verwachten inrichting rondom de Robonsbosspoldermolen zal meer gebruiksintensief zijn en kent een meer gestructureerde inrichting door de realisering van de sportvelden. Daardoor komt het karakter van de omgeving niet overeen met die van de Viaanse molen. Er is daarom voor een andere biotoop gekozen die meer recht doet aan de te verwachten inrichting van het gebied.*

**8.2** *Voor de gebieden ten zuidwesten waar de sportvelden gerealiseerd worden is een passende biotoop opgenomen. Voor de open weide-gebieden zijn wij bereid om ter compensatie een norm van 1/100 vast te leggen. Daarmee wordt het windrecht voor zover deze over het open weide gebied ligt meer beschermd.*

**8.3** *Wij zijn bekend met het feit dat de Vereniging geen advies heeft uitgebracht. Door de Vereniging is inderdaad een zienswijze ingediend. Deze is samengevat en van een reactie voorzien onder punt 9.*

**8.4** *Met de molenbiotoop is rekening gehouden bij het opstellen van de nieuwe ontwikkelingsplannen en de vervanging van beplanting binnen een straal van 100 meter. Wij zijn bekend met de brochure van de KNVB maar dienen ook andere belangen af te wegen naast die van de molen. Wij zijn echter bereid om de beplanting aan de westzijde van de sportvelden die binnen de cirkel van 100 meter rond de molen valt, terug te brengen tot een hoogte van 2,5 meter. De uitvoering hiervan en het aanbrengen van de nieuwe beplanting zal in overleg met de sportverenigingen plaatsvinden. Wij vertrouwen erop dat met deze positieve ontwikkeling de mogelijkheden voor de molen versterkt worden ten opzichte van de huidige situatie.*

**8.5** *Het is positief dat de Stichting het nut van de hoogte van 2,5 meter kan inzien en dat de gemaakte afweging over de vormgeving en gekozen hoogte gedeeld wordt.*

**8.6** *Zie de beantwoording bij 8.4.*

**8.7** *De bestaande beplanting binnen een straal van 100 meter wordt teruggebracht tot 2,5 meter. Voor zover de molenbiotoop betrekking heeft op gebieden van het open weide gebied zijn wij bereid om uit te gaan van de norm van 1/100. Voor het overige zien wij geen aanleiding om af te wijken van de gemaakte overwegingen, zoals aangegeven onder 8.4.*

**9. Vereniging De Hollandsche Molen  
De heer M. Ravesloot  
Zeeburgerdijk 139  
1095 AA Amsterdam**

**9.1** De Vereniging is blij met dat de gemeente het belang van de molen en de bijbehorende biotoop inziет. Desondanks wil de vereniging enkele kanttekeningen plaatsen.

**9.2** De regels die horen bij de molenbeschermingszone wijken af van de regels die bij de andere Alkmaarse molens gelden. Daarom wordt geadviseerd om voor de Robonsbosmolen uit te gaan van de 1/75 regel die ook bij de Viaansche Molen wordt gehanteerd. Beide molens liggen in een parkachtig landschap dat half open is. De genoemde regel is hier op afgestemd.

**9.3** Ten westen van de Robonsbosmolen ligt echter een volledig open gebied. Hier zou de strengere 1/100-regel moeten worden toegepast.

**9.4** In het voorliggende ontwerp is uitgegaan van de 1/20 regel. Dit naar aanleiding van de brief van de Vereniging van 10 november 2011 waarin is aangegeven dat de windaanstroom verstoord raakt over een afstand van tussen de 10 en 20 maal de hoogte. Dit is een simpele vuistregel die gehanteerd kan worden als er sprake is van een enkel obstakel, maar deze is niet geschikt voor meerdere ingrepen in een groter gebied. In dergelijke gevallen houdt de Vereniging vast aan de Molenbiotoop rekenformule, de 1/75regel komt hier uit voort. In dat geval is er ook conformiteit met de andere bestemmingsplannen in de gemeente. De Vereniging kan zich vinden in de door de molenaar voorgestelde maatregelen.

### **Reactie gemeente**

**9.1** *Wij nemen kennis van de positieve reactie van de Vereniging.*

**9.2** *Zie de beantwoording bij 8.1.*

**9.3** *Wij zullen voor deze open weidegebieden, die geen deel uitmaken van de voorziene sport- en recreatiezone in de Westrand, op basis van de reactie van de Vereniging de biotoop van 1/100 op te nemen.*

**9.4** *De huidige molenbiotoop is niet gebaseerd op de genoemde brief, maar op de karakteristiek van de te verwachten omgeving op basis van de voorgenomen ontwikkeling van het sport- en recreatieterrein. Deze karakteristiek komt overeen met gesloten gebied, zoals door de Vereniging gedefinieerd is in de molenbiotoopsystematiek. Ten aanzien van de uniformiteit van de bestemmingsplannen is van belang dat voor elke molen een eigen afweging gemaakt wordt. Daarbij heeft een goede ruimtelijke afweging prioriteit boven uniformiteit van de verschillende bestemmingsplannen. Er is daarom een molenbiotoop opgenomen gebaseerd op een omgeving met een gesloten karakter.*

**10. Camping Alkmaar  
De heer en mevrouw Teeling  
Bergerweg 201  
1817 ML Alkmaar**

**10.1** Met belangstelling hebben we kennis genomen van de ontwikkelingen in de Westrandzone. We zien dat alles 'net aan' ingepast kan worden. Zo heeft AZ al te kennen gegeven eigenlijk nog twee velden extra te willen (op termijn). Hoewel we niet met alle ontwikkelingen gelukkig zijn en met name AZ voor ons ook een bedreiging vormt, proberen we positief in te steken. Maar gelet op ons belang als wel het economische belang voor de stad van onze camping willen wij wel een aantal waarborgen ingebouwd te zien. Deels hebben die met het bestemmingsplan te maken, deels ook niet.

Onze camping heeft een belangrijke functie in de stad. Hoewel het zeker geen 'vetpot' is, rendeert het voldoende en hebben we binnen de familie ook opvolging naar de toekomst toe. De toeristen die wij faciliteren, brengen ook significant geld in het laatje van de Alkmaarse gemeenschap, omdat zij geld besteden in met name de binnenstad (bij evenementen, bij supermarkten en detailhandel, horeca en culturele voorzieningen). Onze stadscamping functioneert dus goed, maar raakt wel steeds meer ingesloten. Hier ligt een zorgpunt naar de toekomst toe. Daarnaast zullen we de marktontwikkelingen in onze branche de komende jaren nadrukkelijk (moeten) volgen en dat betekent dat we mee moeten veranderen. Daartoe dienen de bestemmingsplannen in de Westrand (zowel West als Noord) wel de (potentiële) ruimtelijke en planologische voorwaarden te bieden.



**10.2** Het zevende veld: het ‘zevende veld’, het veld dat in het verlengde van de camperstrook en parallel aan onze camping aan de westkant is ingetekend, baart ons grote zorgen. Wij verwachten met name geluids- en lichtoverlast. Deze overlast zal directe gevolgen hebben voor onze exploitatie. Daarom willen wij duidelijkheid hoe in de plannen met deze overlast wordt omgegaan. Wij hebben begrepen dat de bestaande groensingel wordt gehandhaafd, maar dit zal onvoldoende zijn om de verwachte geluids- en lichtoverlast binnen de perken te houden. Wij verwachten daarom dat er een geluidswal over de breedte van 130 meter aan de westkant van onze camping zal worden gerealiseerd. Ook over de gevolgen van het gebruik van het veld en eventuele lichtmasten door AZ willen wij absolute helderheid.

We hebben trouwens de afgelopen zomer veelvuldig mensen op het zevende veld neergezet. Door het goede en constante weer hebben we een goede bezetting gehad en als we het weiland (zevende veld) niet hadden gehad, hadden we zeer veel mensen moeten wegsturen.

**10.3** Wij faciliteren nu de groeiende doelgroep van bezoekers die per camper komen op het terrein ten westen van onze camping op de grond die van de gemeente huren. Dit functioneert goed en naar ieders tevredenheid. De beperkte uitbreiding op het aangrenzende P&R-terrein die in de plannen van het bestemmingsplan Westrand Zuid mogelijk worden gemaakt zijn voor ons bedrijfseconomisch niet interessant. Het gaat om een beperkte uitbreiding van 10 plaatsen, waar de (potentiële) inkomsten niet opwegen tegen de investeringen die we daar zouden moeten doen.

Wij bepleiten daarom het volgende:

- Geef ons een meerjarig huurcontract voor de bestaande camperlocatie;
- En laten we een pragmatische afspraak maken over het dubbelgebruik van een deel van het P&R-terrein als overlopmogelijkheid in tijden van drukte. Wij zullen dan primair ons camperterrein gebruiken en alleen in geval van drukte voor mensen die bijvoorbeeld laat nog aankomen en geen voorzieningen nodig hebben (zoals elektra etc.), toeleiden naar een deel van het P&R-terrein (zonder voorzieningen). Wij kunnen hen daar dan faciliteren.

**10.4** Wij verwachten in de komende planperiode verdere druk in en op het gebied. Uitbreiding van AZ met nog eens twee velden is met de huidige inzichten een reële toekomstige vraag die naar verwachting al in de komende planperiode aan de orde zou kunnen komen. Daarom zouden wij planologisch de mogelijkheid willen houden om ons bedrijf te zijner tijd te verplaatsen naar de velden langs de Groeneweg van Ory of naar ‘achteren’ op de ‘Molenaar-gronden’ waar nu conform het voorontwerp-bestemmingsplan ‘Recreatie 1’ (alleen dagrecreatie) op rust. Deze grond zou dan de bestemming ‘Recreatie 2’ moeten krijgen of houden. Over de feitelijke status is enige onduidelijkheid, zo hebben wij vernomen van de huidige eigenaar. Bij dit gegeven zijn wij ons bewust dat, mocht verplaatsing in de nabije toekomst in beeld komen, we nut en noodzaak te zijner tijd goed moeten onderbouwen richting de Provincie, maar dat is o.i. goed mogelijk, gelet op bestaande en vergelijkbare gevallen Buiten Bestaand Gebied (BBG) in onze sector met betrekking tot de Provinciale Structuurvisie.

## **Reactie gemeente**

### *Algemeen*

*Voortvloeiend uit nader overleg dat de gemeente heeft gevoerd met AZ en Camping Alkmaar, is de Verbeelding (en daarmee samenhangend de Regels en de Toelichting) aangepast. Er is een groenstrook en een mogelijkheid voor een erfafscheiding opgenomen tussen de camping en het sportcomplex.*

*Voor de gebieden waar tussen de camping en het sportcomplex een groenzone is opgenomen op de Verbeelding, wordt in overeenstemming met Camping Alkmaar en AZ niet vastgehouden aan onze richtafstand van 25 meter. De aanwezigheid van een robuuste groenstrook en een erfafscheiding van maximaal 3,5 meter hoog zorgt voor voldoende bescherming tegen eventuele overlast. Bescherming wordt derhalve geboden door aanwezigheid van genoemde functie ‘Groen’ en de erfafscheiding in plaats van de zone van 25 meter. Vormgeving vindt plaats in overleg met alle belanghebbenden.*

*Voor zover verwezen wordt naar de waterpartij tussen de camping en het sportcomplex, wordt de tekst van de Nota van Beantwoording aangepast: deze waterpartij is komen te vervallen in overleg met beide partijen en het Hoogheemraadschap.*

Voor het overige verwijzen wij naar onze aanvullende beantwoording onder punt 4.

#### **10.1** Wij begrijpen uw standpunt.

**10.2.** De inrichting van de overgangszone tussen de sportvelden en de camping zal worden afgestemd met de belanghebbende partijen, waaronder ook de camping. De grondwal/ geluidswal wordt niet gerealiseerd, het is de bedoeling dat de bestaande groensingel wordt behouden als scheiding tussen de camping en het sportcomplex. De Verbeelding is op dit punt aangepast naar aanleiding van uw reactie in de voorontwerpfase.

Voor de beoordeling van milieu-effecten van nieuwe voorzieningen maken wij gebruik van de VNG-handreiking voor bedrijven en milieuzonering. Bij bestaande situaties gaan wij uit van de afstanden zoals die op basis van de bestaande regelingen gelden. Dit zijn immers bestaande rechten. Deze handreiking is landelijk in gebruik voor de beoordeling van de gewenste afstand tussen milieubelastende activiteiten zoals bedrijven en gevoelige functies zoals woningen. In de handreiking staan uitgebreide lijsten met richtafstanden. Het gaat echter wel om een richtlijn, er kan dus van deze algemene uitgangspunten afgeweken worden indien hier aanleiding voor is. Voor veldsportcomplexen (met verlichting) wordt in beginsel uitgegaan van een afstand van 50 meter voor nieuwe functies. Deze afstand wordt voor de helft van het sportterrein (oostzijde) ruimschoots gehaald aangezien het P&R terrein als bufferzone tussen de camping en het sportveld. Omdat het beoogde dubbelgebruik alleen incidenteel zal plaatsvinden blijft dit verder buiten beschouwing.

Voor het zevende veld waar de Camping naar verwijst is de afstand kleiner dan 50 meter. Het principe-profiel gaat uit van een afstand van circa 25 meter. De bepalende afstand voor de VNG-richtlijn zijn de geluidseffecten. Er is geen aanleiding voor de verwachting dat lichthinder zal optreden. Dit vanwege de afstand van 25 meter tussen sportvelden en camping, het behoud van de aanwezige robuuste groenstroken en de moderne mogelijkheden voor meer gerichte lichtarmaturen.

Gezien de geringere afstand kan er incidenteel meer geluid ervaren worden. Daarbij is echter van belang dat de richtlijnafstand gebaseerd op woningen terwijl er bij recreatieplaatsen sprake is van incidenteel verblijf. Woningen hebben een veel intensiever gebruik en worden door dezelfde personen benut zodat eventueel meer geluid steeds door dezelfde personen worden ervaren, hetgeen tot overlast kan leiden. Deze functie is niet gelijk te stellen aan het recreatieve gebruik van de staanplaatsen, zodat het aanhouden van de richtlijnafstand onnodig beperkend is. Daarnaast gaat het om een beperkt aantal plaatsen op het terrein. Er zijn in totaal 6 plaatsen op het F en G veld binnen 50 meter van het veld liggen en 2 plaatsen op circa 50 meter. Tenslotte worden recreatieve functies zoals de camping vooral in de zomerperiode terwijl de sportvelden in die periode minder benut worden, zodat de pieken van beide functies op andere momenten plaatsvinden. Bovendien is er in dit geval sprake van het invullen van mogelijkheden die al op basis van de huidige regelgeving zijn toegestaan. Er zijn dus reeds bestaande rechten. Op basis hiervan is er sprake van een vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt aanvaardbare invulling. Dit laat onverlet dat wij bereid zijn om nadere afspraken te maken om eventuele overlast te beperken.

**10.3** Het P&R-terrein kan met beperkte aanpassingen mede geschikt worden gemaakt voor camperplaatsen (dubbelgebruik). Het gaat dan om kortverblijfplaatsen. Een nog nader te bepalen deel van het P&R-terrein kan hiervoor in de zomermaanden beschikbaar worden gesteld aan de camping. Hierover zullen, in samenhang met het reeds bestaande aangrenzende camperterrein, privaatrechtelijke afspraken tussen gemeente en camping worden gemaakt.

**10.4** Een bestemmingsplan heeft een planhorizon van tien jaar. Een uitbreiding van het nog te realiseren AZ-trainingscomplex is binnen die termijn niet waarschijnlijk. Daarnaast gaat de Structuurvisie Westrand Alkmaar 2030 uit van het behoud van het open weidegebied op de door de camping voorgestelde alternatieve locaties. Ook de Provinciale Structuurvisie gaat uit van het behoud van het open weidegebied, nog afgezien van de financiële haalbaarheid van zo'n verplaatsing kan in het bestemmingsplan daarom niet aan deze wens tegemoet worden gekomen.