

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost heeft van 14 oktober tot en met 26 november 2010 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 66 schriftelijke zienswijzen ingediend.

1. Adressant

1.1 Opmerking

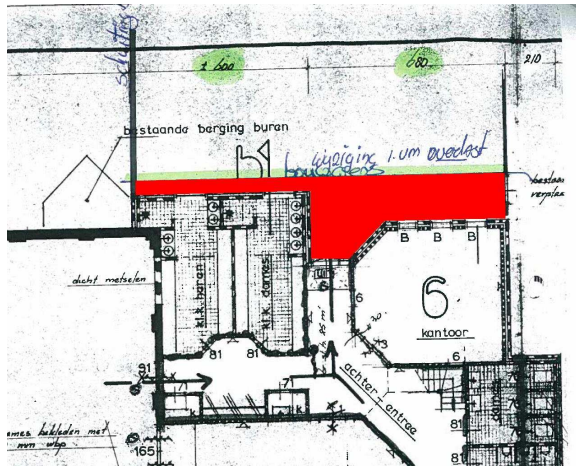
De breedte van het pand Verdrunkenoord 44 (De Eenhoorn) is aan de achterzijde 12,8 meter. Het bestemmingsplan staat maximaal 8 meter toe.

Antwoord

Verdrunkenoord 44 is conform de kaart "Karakteristieke panden" van de gemeente Alkmaar een Rijksmonument en daarom op de verbeelding voorzien van een dubbelbestemming "Waarde-cultuurhistorie". Voor deze panden geldt op grond van artikel 20 lid 2 onder b de bestaande pandbreedte als maximum en niet de maat van 8 meter.

1.2 Opmerking

De Stichting is voornemens om een stuk aan de achtergevel te bouwen. Verzocht wordt om dit in het bestemmingsplan mogelijk te maken.



Antwoord

Deze uitbreiding is bij de gemeente bekend. Tegen de voorgenomen uitbreiding zijn stedenbouwkundig geen bezwaren. Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat de uitbreiding kan worden gerealiseerd.

1.3 Opmerking

Voor het pand Verdrunkenoord 44 geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m² voor de verschillende niet-woonfuncties. De Eenhoorn heeft in de huidige situatie een bruto vloeroppervlak van 944 m². Toekomstplannen voor de Eenhoorn gaan uit van het realiseren van een kelder met een omvang van 250 m², waarmee het totale gebruiksoppervlak (inclusief uitbouw achterzijde) 1.250 m² wordt. Verzocht wordt om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast zodat de gewenste toekomstige omvang van de Eenhoorn tot 1.250 m² kan worden gerealiseerd.

2. Adressant

2.1 Opmerking

De eigenaren van de panden aan de Wildemanstraat 27b en 27c hebben een vergunning aangevraagd voor het verhogen van het dak van de garage naar een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 5 meter. Dit is in overeenstemming met het nu geldende bestemmingsplan. De eigenaren van de panden aan de Wildemanstraat 27 en 27a hebben al een omgevingsvergunning en het voornemen is om het hele blok (27 tot 27c) in maart 2011 op te hogen. Het ontwerpbestemmingsplan staat een goothoogte toe van 3 meter en een nokhoogte van 4,5 meter. Verzocht wordt om dit op te hogen naar een nokhoogte van 5 meter.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze wordt de toegestane nokhoogte voor de garageboxen aan de Wildemanstraat 27-27c (en ook de andere garageboxen in het plangebied die voorzien zijn van een kap) opgehoogd naar 5 meter.

3 Adressant

3.1 Opmerking

In het bestemmingsplan is bepaald dat winkels buiten het winkelconcentratiegebied en het aanloopgebied alleen zijn toegestaan op plekken waar ze nu zitten. Adressant geeft aan dat kleinschalige winkels een verrijking van het winkelaanbod in Alkmaar kunnen zijn. Verwezen wordt naar het gevarieerde aanbod in de Hekelstraat en Fnidsen. Gepleit wordt om niet strikt vast te houden aan het concentratiebeleid, maar ook nieuwe kleinschalige winkels toe te staan op plekken buiten het winkelconcentratiegebied.

Antwoord

In het detailhandelsbeleid (nota "Uitwerking Regionaal Detailhandelsbeleid" uit 2004) is een ontwikkelingsvisie voor de detailhandel in de binnenstad opgenomen. Uitgangspunt hierbij is het concentreren van de detailhandel in bepaalde delen van de binnenstad, zodat er een logisch en samenhangend winkelgebied in stand blijft. Daarbij zijn de aanlooproutes vanaf de parkeergarages rondom de binnenstad en het station meegenomen. Om te voorkomen dat het winkelaanbod versnipperd raakt en winkelstraten zoals de Hekelstraat haar charme verliezen, is bepaald dat buiten het winkelconcentratiegebied en het aanloopgebied geen nieuwe winkels zijn toegestaan. De bestaande winkelstructuur blijft daarmee in stand.

Zie ook "aanvullende Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost" die naar aanleiding van de commissievergadering van 21 april 2011 is opgesteld.

3.2 Opmerking

In het bestemmingsplan is beroep aan huis toegestaan in de woning met een maximum van 30% van de woning tot een maximum van 60 m². Een groot deel van de panden aan bijvoorbeeld Verdronkenoord, Bierkade en Luttik Oudorp hebben een begane grondlaag met een oppervlakte van 100 tot 120 m². Voor deze gevallen is het wenselijk om flexibel met de oppervlaktematen om te kunnen gaan teneinde de bedrijfsfunctie mogelijk te maken. Verzocht wordt om het maximum van 60 m² voor bedrijfsmatige activiteiten te laten vervallen voor de ruimtes op de begane grond.

Antwoord

De opgenomen maximale omvang voor beroep en bedrijf aan huis is gebaseerd op de nota "Nota over beroeps- en bedrijfsmatig medegebruik van woningen 1997". Uitgangspunt in dat beleid is dat er medewerking wordt verleend aan kleine bedrijfsmatige activiteiten aan huis, tot een maximum van 60 m². Voor grotere panden

kan een afwijking worden opgenomen tot een maximum van 100 m². Dit zal aan de regels worden toegevoegd.

4 Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 3 (onderwerpen: winkels en beroep aan huis). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 3.

5 Adressant

5.1 Opmerking

Het ontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid om in het Victoriepark een restaurant (horeca categorie 3) te vestigen. Al jaren wordt gestreefd naar een horecavoorziening (theehuis) in het park, waarbij het gaat om een kleinschalige onderneming met beperkte openingstijden (tot 22 uur) en geen overlast voor de buurt. Nu de woningbouwvereniging is afgehaakt en het gebouw zal worden gebouwd door een projectontwikkelaar is het onzeker of de horeca tot maximaal 22 uur open zal zijn. Verzocht wordt om voor de horeca een zodanige vergunning te verlenen dat de sluitingstijd wordt bepaald op 22 uur. Anders zou de horecafunctie uit het bestemmingsplan moeten worden geschrapt.

Antwoord

Voor het Victoriepark zijn maatschappelijke voorzieningen en horeca toegestaan. Het soort toegestane horeca is gelet op het karakter van het park, de maatschappelijke voorziening en de directe omgeving beperkt tot een café, café-restaurant, restaurant of lunchroom. Dit soort horeca is in algemene zin, en ook in geval van het Victoriepark, goed inpasbaar in een overwegende woonomgeving. In de VNG publicatie "Bedrijven- en milieuzonering" is in verband met mogelijke milieuhinder (waaronder geluidoverlast) een richtafstand opgenomen van 10 meter tussen cafés en restaurants enerzijds en woningen anderzijds. De dichtstbijzijnde woningen liggen op circa 37 meter van het gebouw waar de horeca in komt. Aan de richtafstand wordt daarmee ruimschoots voldaan. De zienswijze geeft geen aanleiding de soort toegestane horeca in te perken. De openingstijden van de horeca kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld, maar worden in de horeca-exploitatievergunning vastgelegd.

<p><i>Zie ook "aanvullende Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost" die naar aanleiding van de commissievergadering van 21 april 2011 is opgesteld.</i></p>
--

5.2 Opmerking

Het Victoriepark is aangewezen als evenemententerrein. Die bestemming heeft het park nu ook, waarbij aan Parkhof eenmaal per jaar vergunning wordt verleend voor een muziek-evenement. Daarnaast wordt het park gebruikt voor de plechtigheden rond 8 oktober. Het toestaan van horeca in het Victoriepark houdt het risico in zich dat er vaker een evenementenvergunning wordt aangevraagd waardoor de wijk wordt ingeklemd tussen de evenementen op het Waagplein en het park. Gelet op het voorgaande wordt verzocht om of de horecavergunning van het theehuis in te trekken en strikte regels te stellen aan de het gebruik van het Victoriepark als evenemententerrein.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze is de regeling ten aanzien van evenementen voor het Victoriepark aangescherpt, e.a.a. conform het vastgestelde beleid "Evenementenkader, de spelregels tot een feest" van 10 oktober 2007". Dit houdt in dat in het Victoriepark alleen evenementen categorie 1 worden toegestaan (zonder versterkte muziek). Evenementen categorie 2 en 3 (met versterkte muziek) worden

binnen de grenzen van dit bestemmingsplan alleen toegestaan op de Platte Stenen Brug met een maximale duur van (in totaal) 14 dagen. Voor terreinen waar per jaar maximaal 3 evenementen van categorie 2 of 3 plaatsvinden, wordt een afzonderlijke omgevingsvergunning verleend op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Daarnaast geldt dat elke aanvraag voor een evenement wordt getoetst aan criteria die zijn opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Deze criteria hebben ondermeer betrekking op overlast, verkeersveiligheid en veiligheid van personen of gezondheid. Zoals aangegeven in het Evenementenkader wordt bij evenementen in een park de functie die het park als rustplaats in de stad heeft betrokken bij de afweging.

6 Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 5 (onderwerpen: horeca en evenementen Victoriepark). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 5.

7 Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 3 (onderwerpen: winkels en beroep aan huis). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 3.

8 Adressant

8.1 Opmerking

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om bestaande panden te splitsen en op deze wijze woningen te realiseren. Nu in het bestemmingsplan geen beperkingen qua aantal en oppervlak zijn opgenomen, kunnen in de binnenstad een onbeperkt aantal woningen worden gerealiseerd. Dit leidt tot meer bewoners, meer geluid en meer verkeersbewegingen. Hierdoor wordt het woon- en leefklimaat aangetast waardoor er geen sprake is van goede ruimtelijke ordening. Daarnaast worden door de splitsing veel woningen aan de markt voor gezinnen onttrokken, wat voor de binnenstad een ongewenste situatie is. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen, zodanig dat splitsen alleen mogelijk wordt als er een woning overblijft met een minimale oppervlaktemaat van 70 m².

Antwoord

Het bestemmingsplan is geen toetsingskader in geval van het splitsen van woningen, behalve dat het wonen in het betreffende pand op grond van het bestemmingsplan moet zijn toegestaan. Voor het splitsen van woningen is op grond van de Huisvestingsverordening Alkmaar 2007 een splitsingsvergunning nodig. Het bestemmingsplan kan gelet hierop geen minimale maat voor een woning voorschrijven.

Het bestemmingsplan zou wel het maximum aantal woningen in het plangebied kunnen vastleggen. Dit dient echter geen planologisch doel, aangezien door het splitsen van woningen het totale woonoppervlak niet toeneemt en het aantal bewoners niet significant stijgt.

8.2 Opmerking

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen die de enige daglichttoetreding vanuit aangrenzende achtertuinen hebben, terwijl in het bestemmingsplan is bepaald dat de woningen de gevel aan de straatzijde moeten hebben. Dit is in strijd met elkaar.

Antwoord

Het bestemmingsplan regelt niet dat elke woning een gevel aan de straatzijde moet hebben. In het bestemmingsplan is bepaald dat de panden die grenzen aan de openbare straat aaneengesloten in de voorgevelrooilijn moeten worden gebouwd.

Daarmee blijft het bestaande straatbeeld (aaneengesloten bebouwing langs de straat) behouden.

9 Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 8 (onderwerp: het splitsen van woningen). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 8.

10 Adressant

10.1 Opmerking

Het pand Appelsteeg 2 ("Het huis met de Kogel") is op 10 oktober 2008 vergund als bijeenkomstfunctie op alle lagen. De bestemming "Gemengd" zou moeten worden aangevuld met de aanduiding "specifieke vorm van gemengd – verdieping".

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan in overeenstemming met de vergunde situatie aangepast.

10.2 Opmerking

Om discussie te voorkomen wordt geadviseerd om in de omschrijving van "maatschappelijke doeleinden" (artikel 1.42) de functie "het faciliteren van vergaderruimte" toe te voegen.

Antwoord

Vergaderruimten (niet zijnde een congrescentrum) zijn mogelijk binnen de functie maatschappelijke doeleinden, mits deze ten dienste staan van de maatschappelijke functie. Naar aanleiding van de zienswijze wordt artikel 1.42 op dit punt aangevuld.

11 Adressant

11.1 Opmerking

In 13.1 is aangegeven dat een aan- en uitbouw is toegestaan op voorwaarde dat er maximaal 50% onbebouwd is. Bedoeld zal zijn minimaal 50% onbebouwd of maximaal 50% bebouwd.

Antwoord

De opmerking is terecht, het betreffende lid wordt aangepast.

11.2 Opmerking

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de woningdiepte te vergroten naar maximaal 10 meter. De hoofdmassa van de woning aan Baangracht 3 is nu 7,50 meter diep en een vergroting ervan zou leiden tot het slopen van een mooie achtergevel en het verstenen van de toch al kleine achtertuin. Aan de geboden bouwmogelijkheden hebben de bewoners geen behoefte.

Wel willen adressanten de woning vergroten door op de bestaande aanbouw aan de achterzijde een extra kamer te bouwen. De bouwdiepte die het bestemmingsplan toestaat (10 meter + 3 meter aanbouw) wordt met 0,1 meter overschreden. De toegestane bouwhoogte van de aanbouw is 4 meter, met de voorgenomen 2^e bouwlaag wordt de totale bouwhoogte 6 meter.

In de zienswijze is voorts beargumenteerd dat het verhogen van de aanbouw geen gevolgen heeft voor de inijk bij aangrenzende percelen en schaduwwerking. De directe burens hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het bouwvoornemen. De afdeling Bouw- en Woningtoezicht heeft aangegeven dat er naar verwachting geen stedenbouwkundige bezwaren zijn, aangezien de aanbouw tegen de blinde muur van het appartementencomplex Baangracht 5-73 wordt gebouwd.

Antwoord

Het bestemmingsplan biedt slechts bouwmogelijkheden, waarbij het de eigenaren vrij staat om er al dan niet gebruik van te maken.

Adressanten hebben hun achtertuin al bebouwd door een uitbouw, zodat van verstening van de achtertuin al sprake is. Het bouwvoornemen van adressanten leidt, vanwege de bouwdiepte van 13,1 meter, tot meer verstening van de achtertuin dan wanneer de maximale bouwdiepte van 10 meter over het hele pand zou worden benut. De onderbouwing van het bezwaar tegen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheden is dan ook niet consequent en de zienswijze wordt op dat punt dan ook niet gevolgd.

De voorgestelde uitbreiding van de woning is eerder door de gemeente getoetst. Op basis van deze toetsing heeft het college van B&W besloten geen medewerking te verlenen aan de uitbreiding. Gelet op de ongewijzigde situatie is er geen aanleiding van dit besluit af te wijken. De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zie ook "aanvullende Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost" die naar aanleiding van de commissievergadering van 21 april 2011 is opgesteld.

12. Adressant

12.1 Opmerking

Bezwaar wordt gemaakt tegen het plan om in het Victoriepark evenementen toe te staan. Evenementen zoals op het Waagplein hoeven niet in het Victoriepark. Het begint erop te lijken dat de bewoners van de Wageweg in het afvalputje van Alkmaar wonen.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze is de regeling ten aanzien van evenementen voor het Victoriepark aangescherpt, e.a.a. conform het vastgestelde beleid "Evenementenkader, de spelregels tot een feest" van 10 oktober 2007". Dit houdt in dat in het Victoriepark alleen evenementen categorie 1 worden toegestaan (zonder versterkte muziek). Evenementen categorie 2 en 3 (met versterkte muziek) worden binnen de grenzen van dit bestemmingsplan alleen toegestaan op de Platte Stenen Brug met een maximale duur van (in totaal) 14 dagen. Voor terreinen waar per jaar maximaal 3 evenementen van categorie 2 of 3 plaatsvinden, wordt een afzonderlijke omgevingsvergunning verleend op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Daarnaast geldt dat elke aanvraag voor een evenement wordt getoetst aan criteria die zijn opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Deze criteria hebben ondermeer betrekking op overlast, verkeersveiligheid en veiligheid van personen of gezondheid. Zoals aangegeven in het Evenementenkader wordt bij evenementen in een park de functie die het park als rustplaats in de stad heeft betrokken bij de afweging.

13. Adressant

13.1 Opmerking

Bezwaar wordt gemaakt tegen een restaurant in het Victoriepark in plaats van een theehuis. Gevreesd wordt voor overlast door feesten, partijen en bruiloften tot één uur 's nachts.

Antwoord

Voor het Victoriepark zijn maatschappelijke voorzieningen en horeca toegestaan. Zalenverhuur voor feesten en partijen is daarbij niet toegestaan. Het soort toegestane horeca is gelet op het karakter van het park, de maatschappelijke voorziening en de directe omgeving beperkt tot een café, café-restaurant, restaurant of lunchroom. Dit soort horeca is in algemene zin, en ook in geval van het Victoriepark, goed inpasbaar in een overwegende woonomgeving. De zienswijze geeft geen aanleiding de soort

toegestane horeca in te perken. In de VNG publicatie “Bedrijven- en milieuzonering” is in verband met mogelijke milieuhinder (waaronder geluidoverlast) een richtafstand opgenomen van 10 meter tussen cafés en restaurants enerzijds en woningen anderzijds. De dichtstbijzijnde woningen liggen op circa 37 meter van het gebouw waar de horeca in komt. Aan de richtafstand wordt daarmee ruimschoots voldaan. De zienswijze geeft geen aanleiding de soort toegestane horeca in te perken. De openingstijden van de horeca kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld, maar worden in de horeca-exploitatievergunning vastgelegd.

14. Adressant

14.1 Opmerking

De huidige bestemming van het pand aan de Hofstraat 29 en 31 is “eengezinshuizen of winkels met bovenwoning”. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan is er geen winkel meer toegestaan. Hoewel het pand momenteel niet in gebruik is als winkel, wordt de eigenaar beperkt in de gebruiksmogelijkheden. Verzocht wordt om de aanduiding “specifieke vorm van gemengd – 1” te wijzigen in “specifieke vorm van gemengd – 3” zodat een winkel mogelijk blijft.

Antwoord

In het detailhandelsbeleid (nota “Uitwerking Regionaal Detailhandelsbeleid” uit 2004) is een ontwikkelingsvisie voor de detailhandel in de binnenstad opgenomen. Uitgangspunt hierbij is het concentreren van de detailhandel in bepaalde delen van de binnenstad, zodat er een logisch en samenhangend winkelgebied in stand blijft. Daarbij zijn de aanlooproutes vanaf de parkeergarages rondom de binnenstad en het station meegenomen. Om te voorkomen dat het winkelaanbod versnipperd raakt en winkelstraten zoals de Hekelstraat haar charme verliezen, is bepaald dat buiten het winkelconcentratiegebied en het aanloopgebied geen nieuwe winkels zijn toegestaan. De bestaande winkelstructuur blijft daarmee in stand. Het betreffende gedeelte van de Hofstraat is geen winkelconcentratiegebied of aanloopgebied. Daar zijn om die reden alleen de bestaande winkels positief bestemd. De zienswijze wordt niet overgenomen.

Zie ook “aanvullende Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost” die naar aanleiding van de commissievergadering van 21 april 2011 is opgesteld.

15. Adressant

15.1 Opmerking

In het huidige bestemmingsplan uit 1977 is het pand Luttk Oudorp 3 bestemd voor “woondoeleinden III”. Hier zijn woningen, bergingen, winkels, kantoren, handels- en ambachtelijke bedrijven toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan is het pand bestemd voor “gemengd-2”. Daarbij zijn veel minder functies toegestaan dan nu, waardoor er schade wordt geleden. De begane grondlaag kan niet meer worden verkocht of verhuurd als bedrijfs- en/of winkelruimte. De woning staat momenteel te koop, waarbij is aangegeven dat de begane grond ook als werkplaats kan worden gebruikt.

Antwoord

Omdat er in dit geval ruimtelijk geen aanleiding is om het gebruik als werkplaats onmogelijk te maken, wordt naar aanleiding van de zienswijze naast de aanduiding “specifieke vorm van gemengd – 2” de aanduiding “specifieke vorm van gemengd – 1” op de kaart weergegeven, zodat ook ondermeer bedrijven zijn toegestaan. Beleidsmatig is het niet gewenst om winkels mogelijk te maken op het betreffende deel van de Luttk Oudorp. Zie hiervoor de beantwoording bij opmerking 14.1.

Zie ook "aanvullende Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost" die naar aanleiding van de commissievergadering van 21 april 2011 is opgesteld.

16. Adressant

16.1 Opmerking

Het pand Bierkade 22 is in het geldende bestemmingsplan bestemd als "Woondoeleinden III". Daarbij zijn toegestaan: woningen met bergingen, winkels, kantoren, handels- en ambachtelijke bedrijven met bovenwoningen en verenigingsgebouwen.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het pand de aanduiding "specifieke vorm van gemengd-2" waarmee alleen gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten, bergingen en/of magazijnen in de eerste bouwlaag zijn toegestaan.

Daarboven mag alleen worden gewoond.

Adressant wil de begane grondlaag in de toekomst kunnen verhuren als winkelruimte, kantoor- of bedrijfsruimte. Het nieuwe bestemmingsplan zorgt in deze vorm voor een beperking van de bedrijfsvoering en daarmee waardedaling. Als het bestemmingsplan niet op dit punt wordt aangepast, wordt de gemeente hiervoor financieel aansprakelijk gesteld. De Bierkade is altijd een levendige straat geweest door de combinatie van wonen en bedrijven. Dit zou in stand moeten worden gelaten.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze wordt naast de aanduiding "specifieke vorm van gemengd – 2" de aanduiding in "specifieke vorm van gemengd – 1" op de kaart weergegeven, zodat ook ondermeer bedrijven zijn toegestaan. Beleidsmatig is het niet gewenst om winkels mogelijk te maken op het betreffende deel van de Bierkade. Zie hiervoor de beantwoording bij opmerking 14.1.

Zie ook "aanvullende Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost" die naar aanleiding van de commissievergadering van 21 april 2011 is opgesteld.

17. Adressant

17.1 Opmerking

Het perceel Laat 165-167 is voorzien van een dubbelbestemming "Waarde cultuurhistorie". Omdat onduidelijk is wat er wordt bedoeld met "primair ten opzichte van" en "secundair ten opzichte van", is er strijd met het beginsel van rechtszekerheid.

Antwoord

Omdat er sprake is van een dubbelbestemming moet worden aangegeven welke bestemming prevaleert, in geval er gelijke zaken worden geregeld. Het woord "primair" geeft aan dat de dubbelbestemming prevaleert boven de enkelbestemming (in dit geval "Centrum"). In de toelichting zal dit naar aanleiding van de zienswijze worden verduidelijkt.

17.2 Opmerking

De doeleindenomschrijving van de bestemming "Waarde – cultuurhistorie" geeft aan dat de gronden aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor de bescherming en het herstel van de cultuurhistorische, bouwhistorische en beeldbepalende elementen in de op die grond gelegen bouwwerken. Bij het intern verbouwen ten behoeve van bijvoorbeeld een andere winkel, kan er op grond van de bepaling dat dit "primair is ten opzichte van andere bestemmingen" geen omgevingsvergunning worden verleend, omdat er met

de verbouwing geen cultuurhistorische, bouwhistorische en beeldbepalende elementen worden beschermd of hersteld.

Antwoord

De formulering “mede bestemd” geeft aan dat de doeleindenomschrijving van in dit geval de bestemming “Centrum” ook van toepassing is. Het uitsluitend intern verbouwen ten behoeve van een winkel blijft in dit geval toegestaan. Zodra er sprake is van samenvoeging, aanpassingen aan de gevel of de kap, moeten de cultuurhistorische, bouwhistorische of beeldbepalende elementen worden beschermd of hersteld.

17.3 Opmerking

De Raad van State heeft al eerder geoordeeld dat in een bestemmingsplan geen gebod tot handhaving of herstel van bestaande of oorspronkelijke bebouwing mag worden opgenomen. Verwezen wordt naar een uitspraak van de Raad van state van 19 maart 2003.

Antwoord

In de door de adressant aangehaalde uitspraak geeft de Raad van State aan dat “een onvoorwaardelijk gebod tot handhaving van bebouwing in het bestemmingsplan ... in beginsel niet is gerechtvaardigd”. Zoals de adressant aangeeft *lijkt* het uitgangspunt van “behoud” op een gebod tot handhaving, maar dit is niet het geval. Het bestemmingsplan bevat geen gebod tot handhaving of verbod op sloop. Het bestemmingsplan geeft uitsluitend richtlijnen in geval van verbouwing of nieuwbouw van beeldbepalende panden. Deze regeling is ontleend aan eerder in het land toegepaste bestemmingsplanbepalingen, zoals het bestemmingsplan Haarlemmerbuurt van de gemeente Amsterdam, die specifiek op dit onderwerp door de Raad van State is getoetst en welke in stand is gebleven (ABRS 21 juli 2004, 200307961/1).

17.4 Opmerking

De Raad van State heeft geoordeeld dat in een bestemmingsplan in beginsel geen welstandsnormen kunnen worden opgenomen. Het bestemmingsplan maakt dan ook een ongeoorloofde inbreuk op het grondwettelijk eigendomsrecht van Vastned. Verzocht wordt om de dubbelbestemming “Waarde-cultuurhistorie” te schrappen.

Antwoord

In de bouwregels van de dubbelbestemming “Waarde-cultuurhistorie” zijn bepalingen opgenomen die betrekking hebben op het bouwvolume, zoals goot- en bouwhoogte, pandbreedte en kaphelling. Dit zijn geen elementen die vallen onder de noemer “welstand”.

Bij de aanwijzing van beeldbepalende panden is elk pand op grond van een aantal criteria beoordeeld op basis waarvan de gemeente tot de conclusie is gekomen dat het pand beeldbepalend is. Dit is vertaald door deze panden te voorzien van de dubbelbestemming “Waarde-cultuurhistorie”. De zienswijze leidt in geval van het pand Laet 165-167 niet tot een ander oordeel.

17.5 Opmerking

Op grond van de dubbelbestemming “Waarde-archeologie” gelden beperkingen voor bouwwerkzaamheden in de grond. Deze beperkingen gelden niet voor bouwwerkzaamheden met een maximale diepte van 0,20 meter en een maximum oppervlak van 25 m². Door deze wijze van formuleren gelden de voorwaarden ook voor verbouwingen op de bovenste etage als deze betrekking hebben op een groter oppervlak dan 25 m². Dat kan niet de bedoeling zijn.

Antwoord

De beperkingen gelden alleen voor grondroerende werkzaamheden dieper dan 0,20 meter indien deze betrekking hebben op een oppervlak van minimaal 25 m². Bij werkzaamheden op de bovenste etage kunnen vanzelfsprekend geen archeologische

resten in de bodem worden verstoord. Naar aanleiding van de zienswijze wordt artikel 19.2 onder e aangepast waarbij zal worden aangegeven dat het om grondroerende werkzaamheden gaat.

18. Adressant

18.1 Opmerking

Adressant is eigenaar van het pand Groot Nieuwland 19. In het huidige bestemmingsplan "Oostelijk deel binnenstad II" zijn de panden op nummer 15, 17 en 19 bestemd als "Eengezinshuizen" (E). De garage / opslagruimte op de begane grond leent zich uitstekend als winkel- of kantoorruimte. Verzocht wordt om het pand te voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd – 1".

Antwoord

Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn in de betreffende panden geen parkeervoorzieningen, winkels of kantoren toegestaan, maar uitsluitend eengezinshuizen. In de huidige situatie zijn op nummer 15 en 17 parkeervoorzieningen, op nummer 19 wordt uitsluitend gewoond. Gelet op het voorgaande is Groot Nieuwland 19 bestemd als "Wonen" zonder nadere aanduidingen. Beleidsmatig is het niet gewenst om winkels mogelijk te maken op het betreffende deel van het Groot Nieuwland. Zie hiervoor de beantwoording bij opmerking 14.1.

Zie ook "aanvullende Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost" die naar aanleiding van de commissievergadering van 21 april 2011 is opgesteld.

18.2 Opmerking

Het huidige bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om het gebruik te veranderen van wonen naar werken / winkels. Onduidelijk is waarom deze wijzigingsbevoegdheid is geschrapt.

Antwoord

De opmerking is niet juist: op grond van artikel 12 en artikel 98 van het bestemmingsplan "Oostelijk Deel Binnenstad II" is er voor de panden met de bestemming "Eengezinshuizen" geen mogelijkheid om de bestemming te wijzigen.

18.3 Opmerking

Onduidelijk is waarom de panden met huisnummer 15 en 17 wel zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd – 2".

Antwoord

Bij deze panden is de begane grondlaag (mede) in de huidige situatie in gebruik als parkeergarage of opslagruimte. Bij nummer 19 is dat, voor zover zichtbaar vanaf de straat, niet het geval.

19. Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 3 (onderwerpen: winkels en beroep aan huis). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 3.

20. Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 8 (onderwerp: het splitsen van woningen). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 8.

21. Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 3 (onderwerpen: winkels en beroep aan huis). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 3.

22. Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 5 (onderwerpen: horeca en evenementen Victoriepark). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 5.

23. Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 8 (onderwerp: het splitsen van woningen). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 8.

24. Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 8 (onderwerp: het splitsen van woningen). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 8.

25. Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 3 (onderwerpen: winkels en beroep aan huis). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 3.

26. Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 8 (onderwerp: het splitsen van woningen). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 8.

27. Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 5 (onderwerpen: horeca en evenementen Victoriepark). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 5.

28. Adressant

28.1 Opmerking

Op een informatieavond die door de werkgroep SOS 1 is georganiseerd op 10 november 2010 bleek dat er onduidelijkheid is over het al dan niet toestaan van woningsplitsingen in het bestemmingsplan. Verzocht wordt om dit punt nader toe te lichten.

Antwoord

Het bestemmingsplan is geen toetsingskader in geval van het splitsen van woningen, behalve dat het wonen in het betreffende pand op grond van het bestemmingsplan moet zijn toegestaan. Voor het splitsen van woningen is op grond van de Huisvestingsverordening Alkmaar 2007 een splitsingsvergunning nodig. Het bestemmingsplan kan gelet hierop het splitsen van woningen niet tegenhouden.

28.2 Opmerking

Daarnaast bleek er tijdens de informatieavond grote onduidelijkheid te zijn over de beperkingen die het bestemmingsplan zou bieden ten aanzien van het gebruik van panden voor niet-woonfuncties die op grond van het geldende bestemmingsplan wel zijn toegestaan.

Antwoord

Op pagina 38 van de toelichting is hierover het volgende aangegeven: "Ondanks dat het oostelijk en zuidelijk deel van de binnenstad voor een belangrijk deel kan worden gekarakteriseerd als woonbuurt is er toch een zekere functiemenging. Om ervoor te zorgen dat de woonbuurten ook hoofdzakelijk woonbuurten blijven is het uitgangspunt voor deze gebieden dat bestaande niet-woonfuncties worden toegestaan, doch slechts waar dat is aangeduid op de plankaart. Het realiseren van zelfstandige niet-woonfuncties in andere panden dan op de plankaart aangeduid is daarmee niet mogelijk".

Dit is vertaald door in het winkelconcentratiegebied ("Centrum") en aanloopgebied ("Gemengd") op de begane grond diverse niet-woonfuncties toe te staan. Buiten deze gebieden zijn alleen de bestaande niet-woonfuncties toegestaan.

Zie ook "aanvullende Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost" die naar aanleiding van de commissievergadering van 21 april 2011 is opgesteld.

28.3 Opmerking

Tijdens de informatieavond bleek er veel onduidelijkheid te zijn over de horecaverGUNningen zoals deze in het bestemmingsplan worden gehanteerd. Het aantal horecacategorieën is te beperkt. Zo is het verschil tussen horeca 3 en horeca 4 te groot, terwijl er voor daghoreca geen specifieke vergunning bestaat. Tevens is het niet mogelijk aan een te verstrekken vergunning bepaalde beperkingen toe te voegen.

Antwoord

Zoals in de horecanota is beschreven is er onderscheid gemaakt in twee horeca-indelingen. Ten eerste een indeling in vier horecacategorieën ten behoeve van het planologische beleid over de horeca. Het gaat daarbij over de situering van de horeca in de stad en het vastleggen daarvan in bestemmingsplannen of op andere wijze volgens de Wet ruimtelijke ordening. Deze horecacategorieën zijn in dit bestemmingsplan opgenomen.

Ten tweede is er een onderscheid tussen dag/avondhoreca en nachthoreca. Dit is een indeling naar sluitingstijd, die betrekking heeft op de exploitatievergunning op grond van de APV.

28.4 Opmerking

Enkele aanwezigen op de informatieavond hebben aangegeven het niet eens te zijn met de uitbreiding van horeca in het oude KOOKgebouw in het Victoriepark.

Antwoord

Voor het Victoriepark zijn maatschappelijke voorzieningen en horeca toegestaan. Het soort toegestane horeca is gelet op het karakter van het park, de maatschappelijke voorziening en de directe omgeving beperkt tot een café, café-restaurant, restaurant of lunchroom. Dit soort horeca is in algemene zin, en ook in geval van het Victoriepark, goed inpasbaar in een overwegende woonomgeving.

Zie ook "aanvullende Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost" die naar aanleiding van de commissievergadering van 21 april 2011 is opgesteld.

29. **Adressant**

29.1 Opmerking

Voor de percelen Spanjaardstraat 16 is een studie gedaan naar een bouwplan waarvan de schetsplattegronden zijn opgenomen in de bijlage bij de zienswijze. De bestaande bedrijfs- en stallingsruimten zijn niet meer gewenst en de uitstraling van de panden is onvoldoende. Beide panden zijn niet monumentaal of beeldbepalend. Het plan gaat uit van de bouw van 6 woningen in 3 bouwlagen. Om het plan te kunnen

realiseren zou in dit geval de maximale bouwdiepte van de verdiepingen van 10 meter moet worden geschrapd.

Antwoord

Het bouwvoornemen voor Spanjaardstraat 16 is nog niet eerder bij de gemeente bekend gemaakt. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe initiatieven meegenomen waarvoor een nadere ruimtelijke toetsing nodig is. Nieuwe initiatieven verlopen via accountmanagement van de sector Stadsontwikkeling.

30. Adressant

30.1 Opmerking

Voor de percelen Spanjaardstraat 8-10 is een functiewijziging in de nabije toekomst denkbaar. De bestaande bedrijfs- en stallingsruimten zijn niet meer gewenst en de uitstraling van de panden is onvoldoende. Beide panden zijn niet monumentaal of beeldbepalend. Een her- of verbouwplan zou het realiseren van 8 woningen in 3 bouwlagen mogelijk maken. Om het plan te kunnen realiseren zou in dit geval de maximale bouwdiepte van de verdiepingen van 10 meter moeten worden geschrapd of moeten worden verruimd naar 11 meter.

Antwoord

De verbouwplannen voor Spanjaardstraat 8-10 zijn eerder door de gemeente getoetst. Op basis van deze toetsing heeft het college van B&W besloten medewerking te verlenen aan een plan waarbij wordt voldaan aan de regels van het bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost. Dit houdt in dat er een plan kan worden uitgewerkt met een maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw van 10 meter. Er is geen aanleiding om hiervan af te wijken, waardoor aan het verzoek om dit te verruimen naar 11 meter niet tegemoet wordt gekomen.

31. Adressant

31.1 Opmerking

Van het pand Luttk Oudorp 48-50 heeft nummer 50 een woonbestemming en nummer 48 conform de kadastrale aanduiding een bestemming als "Bedrijfsruimte". Op grond van het ontwerpbestemmingsplan zijn in het pand Luttk Oudorp 48-50 woningen en parkeervoorzieningen (specifieke vorm van gemengd – 2) toegestaan. Hierdoor worden de gebruiksmogelijkheden beperkt. Verzocht wordt om de aanduiding "specifieke vorm van gemengd – 3" toe te passen, waarmee detailhandel, kantoren, consumentverzorgende dienstverlening, galerieën, maatschappelijke voorzieningen, culturele voorzieningen, kleinschalige sportvoorzieningen en bedrijven in de eerste bouwlaag mogelijk worden gemaakt.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze naast de aanduiding "specifieke vorm van gemengd – 2" de aanduiding "specifieke vorm van gemengd – 1" op de kaart weergegeven, zodat ook ondermeer bedrijven zijn toegestaan. Beleidsmatig is het niet gewenst om winkels mogelijk te maken op het betreffende deel van de Luttk Oudorp. Zie hiervoor de beantwoording bij opmerking 14.1.

Zie ook "aanvullende Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost" die naar aanleiding van de commissievergadering van 21 april 2011 is opgesteld.

32. Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 3 (onderwerpen: winkels en beroep aan huis). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 3.

33. Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 8 (onderwerp: het splitsen van woningen). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 8.

34. Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 5 (onderwerpen: horeca en evenementen Victoriepark). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 5.

35. Adressant

35.1 Opmerking

De zienswijze heeft betrekking op het pand Luttik Oudorp 81 en 81a. Het perceel is tot op heden in gebruik geweest als kantoorruimte. Op het volledig bebouwde terrein staat een Rijksmonumentaal bakstenen pakhuis van 5 bouwlagen met een bruto vloeroppervlak van 410 m². Op grond van het ontwerpbestemmingsplan is het toegestaan om op de begane grond ondermeer kantoren, dienstverlening en galerieën te realiseren. Deze functies zijn ook op de verdiepingen toegestaan. Aanvullend daarop zijn op de verdiepingen ook detailhandel en kleinschalige hotels toegestaan. Omdat het wenselijk is dat de functies op de verdieping een relatie hebben met de functies op de begane grond, wordt verzocht om detailhandel en kleinschalige hotels ook op de begane grond toe te staan.

Antwoord

Op grond van de aanduiding “specifieke vorm van gemengd – 1” zijn diverse functies zoals bedrijven en kantoren toegestaan, maar geen detailhandel of kleinschalige hotels. Door een fout in de redactie van de aanduiding “specifieke vorm van gemengd – verdieping” zouden op Luttik Oudorp 81 winkels op de verdiepingen toegestaan zijn, waar deze niet op de begane grond toegestaan zijn. Gelet op het detailhandelsbeleid (zie ook opmerking 14.1) is nieuwe detailhandel aan dit deel van de Luttik Oudorp beleidsmatig ongewenst. De redactie van de aanduiding “specifieke vorm van gemengd – verdieping” wordt aangepast, zodat op de verdiepingen alleen de functies zijn toegestaan die ook op de begane grond mogen en die gelijk zijn aan het gebruik van de begane grond. Het gebruik als kantoorruimte blijft daarmee mogelijk.

35.2 Opmerking

Voor de percelen is functiewijziging in de nabije toekomst denkbaar. Kantoorruimte is op termijn mogelijk niet meer gewenst. Verzocht wordt om voor alle functies de beperking van 250 m² te laten vervallen of tenminste te verruimen naar de huidige 410 m².

Antwoord

In z'n algemeenheid geldt dat grootschalige voorzieningen in de binnenstad niet gewenst zijn, vanwege de milieuhinder (geluid, parkeren, etc.) die grote bedrijven of kantoren kunnen geven op de omgeving. Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast zodat de huidige grotere functies worden gerespecteerd tot het huidige oppervlak.

36. Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 3 (onderwerpen: winkels en beroep aan huis). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 3.

37. Adressant

37.1 Opmerking

Adressant geeft aan voorstander te zijn van het plan van de Stichting Vrienden van Victorie voor de nieuwe horeca (theehuis met terras) in het Victoriepark. Daarnaast zou een speelvoorziening in de buurt van het theehuis wenselijk zijn.

Antwoord

Zowel het theehuis als de speelvoorziening in het Victoriepark zijn op grond van het ontwerpbestemmingsplan mogelijk.

38. Adressant

38.1 Opmerking

Adressant geeft aan voorstander te zijn van het plan van de Stichting Vrienden van Victorie voor de nieuwe horeca (theehuis met terras) in het Victoriepark. De komst van het theehuis is goed voor de buurt en het sociale karakter van de stad. Ook het plan om hier verstandelijk beperkten en/of gehandicapten te laten werken is een goed idee.

Antwoord

Het theehuis is op grond van het ontwerpbestemmingsplan mogelijk.

39. Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 3 (onderwerpen: winkels en beroep aan huis). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 3.

40. Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijzen onder 3 (onderwerpen: winkels en beroep aan huis), 5 (onderwerpen: horeca en evenementen Victoriepark) en 8 (onderwerp: het splitsen van woningen). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 3, 5 en 8.

41. Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 3 (onderwerpen: winkels en beroep aan huis). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 3.

42. Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 3 (onderwerpen: winkels en beroep aan huis). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 3.

43. Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 5 (onderwerpen: horeca en evenementen Victoriepark). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 5.

44. Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 8 (onderwerp: het splitsen van woningen). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 8.

45. Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 5 (onderwerpen: horeca en evenementen Victoriepark). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 5.

46. Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 8 (onderwerp: het splitsen van woningen). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 8.

47. Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 3 (onderwerpen: winkels en beroep aan huis). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 3.

48. Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 8 (onderwerp: het splitsen van woningen). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 8.

49. Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 3 (onderwerpen: winkels en beroep aan huis). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 3.

50. Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 3 (onderwerpen: winkels en beroep aan huis). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 3.

51. Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 3 (onderwerpen: winkels en beroep aan huis). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 3.

52. Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 5 (onderwerpen: horeca en evenementen Victoriepark). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 5.

53. Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 8 (onderwerp: het splitsen van woningen). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 8.

54. Adressant

54.1 Opmerking

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat de grond ten noorden en ten zuiden van het bestaande pand in het Victoriepark bij de bebouwing wordt gevoegd. Dit betekent dat openbare grond wordt onttrokken en wordt gegeven aan diegene die in het park de maatschappelijke voorziening / horeca gaat exploiteren. Adressant is van mening dat er geen grond in het openbare park mag worden gebruikt voor een particuliere voorziening.

Antwoord

In de huidige situatie zijn delen van de gronden ten noorden en ten zuiden al verhard en in gebruik bij de bestaande voorziening, zodat er in de nieuwe situatie een beperkte verandering plaatsvindt. Ten behoeve van een terras zal een deel ten zuiden van het gebouw aan de openbaarheid worden onttrokken. Het bestemmingsplan voorziet in een brede maatschappelijke bestemming, waar diverse openbare publieksfuncties kunnen worden gerealiseerd, maar ook een horeca vestiging mogelijk is met een buitenterras.

Zie ook "aanvullende Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost" die naar aanleiding van de commissievergadering van 21 april 2011 is opgesteld.

55. Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 3 (onderwerpen: winkels en beroep aan huis). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 3.

56. Adressant

56.1 Opmerking

Door de gemeente is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid zou bieden om het bouwplan voor de Spanjaardstraat 1-3 (een appartementengebouw) te realiseren. In het ter inzage gelegde plan is echter een bouwdiepte opgenomen van 10 meter.

Antwoord:

Op grond van artikel 18.2.4 sub c kan een onherroepelijke bouwvergunning worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan is geen toetsingskader in geval van het splitsen van woningen, behalve dat het wonen in het betreffende pand op grond van het bestemmingsplan moet zijn toegestaan. Voor het splitsen van woningen is op grond van de Huisvestingsverordening Alkmaar 2007 een splitsingsvergunning nodig. Het bestemmingsplan kan gelet hierop geen minimale maat voor een woning voorschrijven.

De bouwvergunning voor Spanjaardstraat 1-3 voor een diepere bebouwing dan 10 meter is onherroepelijk. Dit bouwvolume kan gerealiseerd worden. De bouwregels van de artikelen "Tuinen-2" en "Tuinen-3" worden naar aanleiding van de zienswijze verhelderd.

57. Adressant

57.1 Opmerking

Bezwaar wordt gemaakt tegen de plannen om in het Victoriepark horeca toe te staan die later open is dan 21 uur. Het is daarnaast jammer als het sympathieke plan "theehuis met geestelijk gehandicapten als werknemers" niet kan doorgaan.

Antwoord

Voor het Victoriepark zijn maatschappelijke voorzieningen en horeca toegestaan. Het soort toegestane horeca is gelet op het karakter van het park, de maatschappelijke voorziening en de directe omgeving beperkt tot een café, café-restaurant, restaurant of lunchroom. Dit soort horeca is in algemene zin, en ook in geval van het Victoriepark, goed inpasbaar in een overwegende woonomgeving. In de VNG publicatie "Bedrijven- en milieuzonering" is in verband met mogelijke milieuhinder (waaronder geluidsoverlast) een richtafstand opgenomen van 10 meter tussen cafés en restaurants enerzijds en woningen anderzijds. De dichtstbijzijnde woningen liggen op circa 37 meter van het gebouw waar de horeca in komt. Aan de richtafstand wordt daarmee ruimschoots voldaan. De zienswijze geeft geen aanleiding de soort toegestane horeca in te perken. De openingstijden van de horeca kunnen niet in een

bestemmingsplan worden geregeld, maar worden in de horeca-exploitatievergunning vastgelegd.

Zie ook "aanvullende Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost" die naar aanleiding van de commissievergadering van 21 april 2011 is opgesteld.

58. Adressant

58.1 Opmerking

Het theehuis is geen theehuis maar een gewoon restaurant met commerciële mogelijkheden. De minder validen worden gebruikt om subsidie binnen te halen. Een theehuis is prima, maar dan tot 21 uur 's avonds.

Antwoord

Voor het Victoriepark zijn maatschappelijke voorzieningen en horeca toegestaan. Het soort toegestane horeca is gelet op het karakter van het park, de maatschappelijke voorziening en de directe omgeving beperkt tot een café, café-restaurant, restaurant of lunchroom. Dit soort horeca is in algemene zin, en ook in geval van het Victoriepark, goed inpasbaar in een overwegende woonomgeving. In de VNG publicatie "Bedrijven- en milieuzonering" is in verband met mogelijke milieuhinder (waaronder geluidsoverlast) een richtafstand opgenomen van 10 meter tussen cafés en restaurants enerzijds en woningen anderzijds. De dichtstbijzijnde woningen liggen op circa 37 meter van het gebouw waar de horeca in komt. Aan de richtafstand wordt daarmee ruimschoots voldaan. De zienswijze geeft geen aanleiding de soort toegestane horeca in te perken. De openingstijden van de horeca kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld, maar worden in de horeca-exploitatievergunning vastgelegd.

Zie ook "aanvullende Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost" die naar aanleiding van de commissievergadering van 21 april 2011 is opgesteld.

58.2 Opmerking

Gevraagd wordt waar de bezoekers van het theehuis gaan parkeren.

Antwoord

Bij het pand komen een aantal invalide parkeerplaatsen. Overige bezoekers kunnen gebruik maken van parkeergarages in de directe omgeving zoals Karperton.

58.3 Opmerking

Gevraagd wordt op welke wijze het laden en lossen gaat plaatsvinden en waar taxi's kunnen stoppen om mensen in- en uit te laten stappen.

Antwoord

Voor het laden en lossen kan de bestaande in- en uitrit worden gebruikt. Hetzelfde geldt voor taxi's die mensen komen halen of brengen.

58.4 Opmerking

De mogelijkheden van het restaurant zijn groot gelet op de omvang van 300 m² en de plek op een evenemententerrein.

Antwoord

De horeca wordt ondergebracht in een gebouw waar ook maatschappelijke voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Ten behoeve van een goede exploitatie van de horeca is voldoende ruimte nodig.

Naar aanleiding van de zienswijze is de regeling ten aanzien van evenementen voor het Victoriepark aangescherpt, e.a.a. conform het vastgestelde beleid "Evenementenkader, de spelregels tot een feest" van 10 oktober 2007". Dit houdt in dat in het Victoriepark alleen evenementen categorie 1 worden toegestaan (zonder

versterkte muziek). Evenementen categorie 2 en 3 (met versterkte muziek) worden binnen de grenzen van dit bestemmingsplan alleen toegestaan op de Platte Stenen Brug met een maximale duur van (in totaal) 14 dagen. Voor terreinen waar per jaar maximaal 3 evenementen van categorie 2 of 3 plaatsvinden, wordt een afzonderlijke omgevingsvergunning verleend op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Daarnaast geldt dat elke aanvraag voor een evenement wordt getoetst aan criteria die zijn opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Deze criteria hebben ondermeer betrekking op overlast, verkeersveiligheid en veiligheid van personen of gezondheid. Zoals aangegeven in het Evenementenkader wordt bij evenementen in een park de functie die het park als rustplaats in de stad heeft betrokken bij de afweging.

59. Adressant

59.1 Opmerking

Bezwaar wordt gemaakt tegen de verandering van de bestemming van de panden van de adressant. Het bestemmingsplan biedt teveel onzekerheid. Van het bestemmingsplan op internet wordt de adressant niet veel wijzer. In het pand zit nu een bedrijfsruimte. Adressant wil de mogelijkheid openhouden om de bestemming van de begane grond (als het bedrijf ophoudt te bestaan) te veranderen naar woningen met wat kantoorruimte.

Antwoord

De panden op de hoek van de Wageweg en de Bierkade zijn bestemd als “Wonen” met de aanduiding “specifieke vorm van gemengd – 1”. Op grond daarvan zijn op de begane grond ondermeer kantoren en bedrijven toegestaan, waarmee de bestaande situatie wordt gerespecteerd. Het veranderen van het gebruik van de begane grond naar een woonruimte, een kantoorruimte of een combinatie van beide is op basis van dit bestemmingsplan mogelijk. Op de verdiepingen mag uitsluitend worden gewoond.

60. Adressant

60.1 Opmerking

Adressant is eigenaar van het bedrijf ERTTools aan de Wageweg 17. Gevreesd wordt voor geluidsoverlast van de nieuwe horeca in het Victoriepark: pratende en rokende mensen, het geschreeuw van gasten, dronken mensen en vandalisme aan de auto's. Het theehuis is een goed initiatief, maar dan tot 9 uur 's avonds.

Antwoord

Voor het Victoriepark zijn maatschappelijke voorzieningen en horeca toegestaan. Het soort toegestane horeca is gelet op het karakter van het park, de maatschappelijke voorziening en de directe omgeving beperkt tot een café, café-restaurant, restaurant of lunchroom. Dit soort horeca is in algemene zin, en ook in geval van het Victoriepark, goed inpasbaar in een overwegende woonomgeving. In de VNG publicatie “Bedrijven- en milieuzonering” is in verband met mogelijke milieuhinder (waaronder geluidsoverlast) een richtafstand opgenomen van 10 meter tussen cafés en restaurants enerzijds en woningen anderzijds. De dichtstbijzijnde woningen liggen op circa 37 meter van het gebouw waar de horeca in komt. Aan de richtafstand wordt daarmee ruimschoots voldaan. De zienswijze geeft geen aanleiding de soort toegestane horeca in te perken. De openingstijden van de horeca kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld, maar worden in de horeca-exploitatievergunning vastgelegd.

Zie ook “aanvullende Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost” die naar aanleiding van de commissievergadering van 21 april 2011 is opgesteld.

60.2 Opmerking

Gevraagd wordt waar het museum is. Is dat nu vergaderruimte, of is het een verkapte mogelijkheid voor bruiloften.

Antwoord

In het gebouw in het Victoriepark zijn maatschappelijke en culturele voorzieningen zoals een museum mogelijk. Op de verdieping staat de bestemming naast horeca ook vergader- en expositieruimte toe. Om dit te verduidelijken wordt dit aan de regels toegevoegd.

61 Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 5 (onderwerpen: horeca en evenementen Victoriepark). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 5.

62 Adressant

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder 8 (onderwerp: het splitsen van woningen). Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 8.

63 Adressant

63.1 Opmerking

Adressant is het eens met de mogelijkheid die wordt geboden om in het Victoriepark een theehuis te vestigen. Het is goed voor de sociale controle in het park dat daar mensen zijn tot 1 uur in de nacht.

Antwoord

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

63.2 Opmerking

Adressant ziet graag iets terug van de oude vesting in de grond.

Antwoord

Door de adressant wordt waarschijnlijk bedoeld op de oude vestingmuur die bij de archeologische werkzaamheden in het kader van de herinrichting van de Wageweg is ontdekt. De muur is per abuis niet opgenomen in de dubbelbestemming 'Archeologie'. Het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden.

64 Adressant

64.1 Opmerking

Bezwaar wordt gemaakt tegen de voorgestelde beperking van de functies van de panden aan het Luttk Ouddorp 90-98. De functies detailhandel, dienstverlening (kapper, wasserette, bankfiliaal, etc), bedrijven, horeca (ijssalon) en kantoren zijn wegbestemd. Dit past niet binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan om "waarden" te behouden. Verzocht wordt om de panden te voorzien van de nadere aanduiding "sgd-1".

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast en worden de panden voorzien van de aanduiding "sgd-1".

Zie ook "aanvullende Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost" die naar aanleiding van de commissievergadering van 21 april 2011 is opgesteld.

65 Adressant

65.1 Opmerking

Het pand aan de Luttk Oudorp11-13 is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan in gebruik als kantoorpand. Verzocht wordt om de huidige legale functie niet weg te bestemmen.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast, waarbij de Luttk Oudorp 11-13 zal worden voorzien van de aanduiding “sgd-1” en “sgd-vd”, aangezien de kantoren ook op de verdiepingen zijn gerealiseerd.

Zie ook “aanvullende Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost” die naar aanleiding van de commissievergadering van 21 april 2011 is opgesteld.

66 Adressant

66.1 Opmerking

Het pand aan de Spanjaardstraat 11-13 is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan in gebruik als kantoorpand. Verzocht wordt om de huidige legale functie niet weg te bestemmen.

Antwoord

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast, waarbij de Spanjaardstraat 11-13 zal worden voorzien van de aanduiding “sgd-1” en “sgd-vd”, aangezien de kantoren ook op de verdiepingen zijn gerealiseerd.

Zie ook “aanvullende Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost” die naar aanleiding van de commissievergadering van 21 april 2011 is opgesteld.