

Partiële herziening Bestemmingsplan Huiswaard-Overstad

***Gemeente Alkmaar
Sector Stadsontwikkeling
Afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu
Januari 2001***

Goedgekeurd d.d.: 3.07.2001

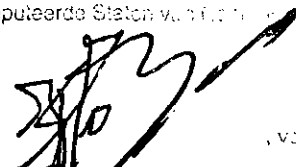
Toelichting

Partiële herziening bestemmingsplan Huiswaard-Overstad

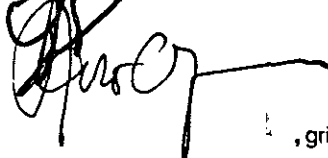
Inhoudsopgave	blz.
1. INLEIDING	
1.1 De bij het plan behorende stukken	2
1.2 De ligging en begrenzing van het plangebied	2
1.3 Geldende planologische regeling	2
2. HET PLAN	
2.1 De reden tot opstelling van het plan	3
3. DIVERSE ONDERWERPEN	
3.1 Detailhandel Klercq	5
3.2 Horeca en Sport en Recreatie	5
3.2.1 Horeca	5
3.2.2 Sport en Recreatie	6
3.3 Dienstverlening	7
3.4 Inpandige kiosken	8
3.5 Overleg en inspraak	10

Goedgekeurd bij besluit van de raad van
Haarlem, - 3 JULI 2001 nr. 2001-5450

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland



, voorzitter



, griffier

H.W.M. Oppenhuis de Jong

PARAGRAAF 1 INLEIDING**1.1 De bij het plan behorende stukken**

De partiële herziening van het bestemmingsplan Huiswaard-Overstad bestaat uit de volgende stukken:

- a. een plankaart, tekening nr. 24.613;
- b. voorschriften;
- c. toelichting.

1.2 De ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied komt overeen met dat van het op 27 juni 1996 vastgestelde bestemmingsplan Huiswaard-Overstad. Het gebied wordt grofweg begrensd door het Noordhollands Kanaal, de spoorlijn Alkmaar-Den Helder en de Hoornsevaart.

1.3 Geldende planologische regeling

Voor nagenoeg het gehele gebied geldt het bestemmingsplan Huiswaard-Overstad. Deze partiële herziening is slechts een aanvulling op dat bestemmingsplan. Voor het stukje Hoornsevaart waaraan gedeputeerde staten bij besluit van 10 februari 1997 goedkeuring hebben onthouden, geldt het bestemmingsplan "Industrieterrein Huiswaard".

PARAGRAAF 2 HET PLAN

2.1 De reden tot opstelling van het plan

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben bij besluit no. 96-712629 van 10 februari 1997 goedkeuring gehecht aan nagenoeg het gehele bestemmingsplan Huiswaard-Overstad, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 1996. Gedeputeerde staten hebben goedkeuring onthouden aan de vrijstellingsregeling voor "horeca" en "sport en recreatie", en de bestemming "woonschepen" ter plaatse van de voormalige losplaats van de firma Maasdam en Dekker.

Wat betreft de delen van het bestemmingsplan waaraan goedkeuring is onthouden, hebben gedeputeerde staten bepaald dat binnen één jaar een nieuw bestemmingsplan dient te worden vastgesteld. In dat nieuwe bestemmingsplan moeten de overwegingen die ten grondslag liggen aan het besluit van gedeputeerde staten in acht worden genomen.

De reden dat gedeputeerde staten goedkeuring hebben onthouden aan de vrijstellingsbepaling voor "horeca" en "sport en recreatie" (artikel 19 van de voorschriften van het bestemmingsplan) is, dat de vrijstellingsbepalingen niet objectief zijn begrensd. Het is daardoor niet duidelijk onder welke omstandigheden van de bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling gebruik kan worden gemaakt. Daarnaast werd een vrijstellingsbevoegdheid voorgesteld die eigenlijk een wijzigingsbevoegdheid zou moeten zijn. Dit is een wat juridisch-technisch punt, maar wanneer zo'n vrijstellingsbesluit - dat dus eigenlijk een wijzigingsbesluit had moeten zijn - in een beroepsprocedure aan de rechter wordt voorgelegd, zal de rechter dat besluit op formele gronden vernietigen.

Destijds is voor een vrijstellingsbepaling gekozen om sturing te kunnen geven aan horeca, sport en recreatie op Overstad. Omdat toen nauwelijks kon worden voorspeld hoe deze functies zich zouden ontwikkelen, werden om pragmatische redenen geen criteria opgenomen. Dat werd aanvaardbaar geacht, omdat burgemeester en wethouders met gebruikmaking van de vrijstellingsbepaling nader te bepalen grenzen konden stellen.

Het besluit van gedeputeerde staten betekent, dat de oorspronkelijke opzet moet worden gewijzigd. De consequenties voor het bestemmingsplan zijn dan ook ingrijpender dan in eerste instantie werd gedacht.

Voorts is van enkele onvolkomenheden gebleken in het bestemmingsplan Huiswaard-Overstad. Om die reden wordt artikel 6 (Centrumgebied) aangevuld met een bepaling waarmee de bestaande detailhandel op de tweede en derde verdieping van het Klercq-complex expliciet wordt aangegeven en later in een uitwerkingsplan als zodanig kan worden bestemd.

Wat de woonschepen aan de Kwakelkade betreft, onderschrijven gedeputeerde staten het standpunt van de gemeente dat de huidige woonschepen legaal zijn en positief in het bestemmingsplan zullen moeten worden opgenomen. Het niet als zodanig bestemmen is in dit geval niet mogelijk. Gedeputeerde staten achten een toename van het aantal woonschepen niet gewenst en hebben om die reden goedkeuring onthouden aan de bestemming "woonschepen" ter plaatse van de voormalige losplaats van de firma Maasdam en Dekker. Daar was immers geen ligplaats voor een woonschip. Het gevolg van dit besluit is dat dit deel van de Hoornsevaart en het strookje oever een andere bestemming zullen moeten krijgen.

Van een andere orde zijn de aanvullingen op het oorspronkelijke bestemmingsplan ten aanzien van de vestiging van dienstverlenende bedrijven en kioskachtige detailhandelszaken.

Wat de dienstverlenende bedrijven betreft, was het altijd de bedoeling de vestiging van banken, reisbureaus, uitzendbureaus en dergelijke binnen de bestemming "Centrumgebied" mogelijk te maken. Naar aanleiding van bezwaren is nogmaals kritisch gekeken naar de betreffende voorschriften van het bestemmingsplan. De conclusie was dat de oorspronkelijke opzet om die dienstverlenende bedrijven te vatten onder het begrip "kantoren" niet duidelijk is en dat twijfel bestaat of bij een strikte interpretatie van dat begrip, een reisbureau of bank daar wel onder kan worden begrepen. Om aan de onduidelijkheid een eind te maken wordt voorgesteld "dienstverlening" expliciet op te nemen in de voorschriften.

Het bestemmingsplan dat voor detailhandel een harde ondergrens stelt wat betreft de oppervlakte blijkt in de praktijk te star te zijn. Voor het verkrijgen van een aangename sfeer in een winkelcentrum met grootschalige detailhandelsformules blijken kleine kioskachtige winkeltjes onmisbaar te zijn. Deze "kiosken" zullen door hun beperkte grootte en aantal en het specifieke detailhandelsaanbod geen ondermijning betekenen van het uitgangspunt dat Overstad als winkelgebied aanvullend is op de binnenstad van Alkmaar. Het bestemmingsplan biedt daarvoor echter geen mogelijkheden. Voor deze inpandige kiosken zal daarom in deze partiële herziening van het bestemmingsplan Huiswaard-Overstad een juridische basis worden gelegd.

Opgemerkt wordt dat binnen de bestemming "Verblijfsgebied" in beginsel wel kiosken waren toegestaan. Tijdens het ontwerpproces voor de inrichting van het verblijfsgebied bleek, dat het gekozen concept aan kracht zou inboeten wanneer in het gebied kiosken zouden worden geplaatst. Dat heeft er toe geleid, dat in het ontwerp geen ruimte is opgenomen voor kiosken. Inmiddels is de inrichting van het verblijfsgebied overeenkomstig dat ontwerp gerealiseerd.

PARAGRAAF 3 DIVERSE ONDERWERPEN

3.1 Detailhandel Klercq

Binnen de bestemming "Centrumgebied" is detailhandel toegestaan op de begane grond en de eerste verdieping. Het is bekend, dat in het Klercq-complex ook op de tweede en derde verdieping detailhandel plaatsvindt. Het oude bestemmingsplan Industrierrein Huiswaard bood daartoe de mogelijkheid.

Voor zover bestaande detailhandel in strijd was met het bestemmingsplan Huiswaard-Overstad werd die onder het overgangsrecht gebracht. Voor de eigenaresse bood het overgangsrecht echter onvoldoende zekerheid en zij heeft deze kwestie eerst in haar zienswijze bij de gemeenteraad en later in haar bedenking bij gedeputeerde staten onder de aandacht gebracht. De provinciale planologische commissie heeft gedeputeerde staten geadviseerd deze bedenking gegrond te verklaren. Dat zou betekenen dan aan een deel van de bestemming "Centrumgebied" goedkeuring zou worden onthouden. De vrees bestaat, dat wanneer de bestemming "Centrumgebied" voor een deel van het gebied wegvalt en die bestemming later in een herziening met enkele wijzigingen weer wordt opgevoerd, de discussie over de toename van detailhandel op Overstad opnieuw zal worden aangezwengeld door tegenstanders. Hierover is overleg gevoerd met partijen. Afgesproken is dat in de herziening van het bestemmingsplan Huiswaard-Overstad overeenkomstig het advies van de provinciale planologische commissie detailhandel op de tweede en derde verdieping expliciet wordt genoemd (artikel 6.2a). De bedenking zal op dit punt worden ingetrokken opdat de plankaart in stand kan blijven. Gedeputeerde staten behoeften in deze zaak dan immers geen besluit te nemen.

Voor de totale oppervlakte aan detailhandelsruimte heeft deze wijziging geen gevolgen. De detailhandel op de tweede en derde verdieping is opgenomen in berekening van oppervlakte van bestaande detailhandel (1991 ca. 23.000). De toename met 30.000 m² tot 53.000 m² verkoopvloeroppervlak in het Centrumgebied verandert daardoor dus niet.

3.2 Horeca en Sport en Recreatie

In paragraaf 2.1 is reeds aangegeven waarom gedeputeerde staten de voorgestelde regeling voor "horeca" en "sport en recreatie" niet aanvaardbaar achtten. Het besluit van gedeputeerde staten betekent, dat nu het gewenste beeld min of meer concreet moet worden aangegeven. Daarop wordt hieronder ingegaan.

3.2.1 Horeca

Voor het gewenste horecabeleid op Overstad worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de binnenstad is en blijft het meest belangrijke uitgaanscentrum;
- horeca op Overstad dient:
 - * een relatie te hebben met de winkelfunctie;
 - * een positieve bijdrage te leveren aan het verblijfsklimaat (artikel 5.2 sub i).

De vormen van horeca waaraan dan moet worden gedacht zijn: lunchrooms, broodjeszaken en restaurants. De openingstijden worden geregeld via de exploitatievergunning. Ofschoon het niet ongebruikelijk is, dat in deze horecagelegenheden een bar aanwezig is en het mogelijk is om ook los van het nuttigen van een maaltijd, dranken te gebruiken, is het met nadruk niet de bedoeling dat op Overstad horecagelegenheden komen die in wezen als normale cafés functioneren. Door middel van de exploitatievergunning kan een mogelijke ontwikkeling in de richting van cafés worden voorkomen.

Voor het bepalen van de totale oppervlakte voor horeca op Overstad is gekeken naar de verhoudingen in de binnenstad. Dat levert de volgende berekening op.

- In de binnenstad is de verhouding verkoopvloeroppervlak winkel tot vloeroppervlak horeca $84.000 \text{ m}^2 : 12.500 \text{ m}^2$ hetgeen ongeveer overeenkomt met $100 : 15$. Van de totale horeca in de binnenstad is 35 à 40 % daghoreca.
- Op Huiswaard-Overstad staat het bestemmingsplan 53.000 m^2 bedrijfsvloeroppervlak detailhandel toe in alle branches daarnaast zijn de traditionele perifere detailhandel branches vrijwel ongelimiteerd. Een afronding op 60.000 m^2 verkoopvloeroppervlak aan detailhandel als aanname wordt redelijk geacht. Een rekensom levert dan het volgende op: 15% van 60.000 m^2 is 9.000 m^2 horeca. Van die 9.000 m^2 horeca zou 35 à 40% daghoreca mogen zijn. Dit komt neer op 3.150 à 3.600 m^2 bedrijfsvloeroppervlak daghoreca op Overstad.
- Hierbij is het verstandig te kijken naar de "gebruikers" van de daghoreca. In de binnenstad zijn dat mensen die winkelen en toeristen. Op Overstad wordt in elk geval gewinkeld. Het is niet logisch om te stellen dat op Overstad toerisme plaatsvindt, wel wordt het winkelen op Overstad ook een vorm van tijdverdrijf/recreatie (een middagje met het gezin even er tussen uit en kijken naar eventuele aankopen zoals woninginrichting, bruin- en witgoed zonder nu per se die dag ook iets aan te willen schaffen). Al met al lijkt het een verdedigbare aanname om daghoreca naar beneden af te ronden op 3.000 m^2 bedrijfsvloeroppervlak.

Gelet op de uitgangspunten voor horeca op Overstad, ligt het voor de hand de bestemmingen waarbinnen horeca mogelijk te beperken tot de bestemmingen "Centrumgebied" en "Verblijfsgebied"; dus het gebied begrensd door het Noordhollandskanaal, Kwakelkade, Oosterwezenstraat, Huiswaarderplein en Noorderstraat. Dit betekent, dat er voor de rest van het bestemmingsplangebied geen mogelijkheden voor horecaontwikkelingen worden geboden. De kiosk op het Huiswaarderplein is binnen de bestemming "Verkeersdoeleinden" expliciet geregeld.

Het vorenstaande heeft ertoe geleid dat in de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5) aan lid 2 "sub i" is toegevoegd waarin is bepaald, dat in het "Centrumgebied" en het "Verblijfsgebied" maximaal 3.000 m^2 bedrijfsvloeroppervlak horeca kan worden gesitueerd. Als extra kwaliteitseis is opgenomen, dat de horeca ondersteunend is aan de winkelfunctie en/of het verblijfsklimaat verbetert. Wat in dit bestemmingsplan precies onder horeca wordt verstaan is verder gedefinieerd in artikel 2 onder 33 (Begripsomschrijvingen).

Hoewel een café volgens deze begripsomschrijving tot "horeca" wordt gerekend, is het nadrukkelijk niet de bedoeling dat zich op Overstad een (nachtelijk) uitgaansgebied ontwikkelt. Om die reden is de relatie met de winkelfunctie gelegd. Bij het verlenen van exploitatievergunningen kan daaraan met name door middel van de sluitingstijd invulling worden gegeven.

3.2.2 Sport en recreatie

Bij sport en recreatie moet worden gedacht aan sportscholen, fitnesscentra, dansscholen en dergelijke. Die functies komen thans reeds in het gebied voor. Verder zou aan een innovatieve vorm van recreatie, zoals een speelpaleis, kunnen worden gedacht. Een discotheek valt hier duidelijk niet onder.

Voor wat betreft de juridische regeling is voor "sport en recreatie" een wat andere benadering gekozen dan voor "horeca". De reden is dat deze functies geen relatie hebben met de winkels of de bedrijven in het gebied. Overigens worden deze functies niet als storend ervaren. Fitnesscentra, sportscholen, etc. kunnen zelfs een positieve bijdrage leveren aan het verblijfsklimaat op Overstad omdat zij vooral publiek trekken in de avonden en de weekeinden. Tijden waarop anders weinig mensen aanwezig zijn in het gebied. De sociale veiligheid neemt dus toe.

Voor wat betreft het bepalen van de gewenste oppervlakte voor sport en recreatie, kon niet worden teruggevallen op verhoudingen elders. Om die reden is binnen de bestemmingen waar sport en recreatie thans voorkomt (GB I en GB III) en het Centrumgebied - waar de kans groot is dat deze functie daar te zijner tijd zal worden gevestigd - een oppervlakte bepaald van maximaal 1.000 m² bedrijfsvloeroppervlak. Daarnaast is in artikel 19 van de planvoorschriften met een vrijstellingsbepaling in totaal 2.000 m² extra ruimte voor sport en recreatie mogelijk gemaakt.

3.3 Dienstverlening

Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan Huiswaard-Overstad, is men er van uitgegaan, dat onder "kantoren" ook dienstverlenende bedrijven als banken, reisbureaus en uitzendbureaus, konden worden gerekend. Toen discussie ontstond of een reisbureau nu wel of niet binnen de bestemming "Centrumgebied" paste, is nogmaals kritisch naar de juridische regeling gekeken en toen bleek dat de regeling op zijn minst onduidelijk was. Dienstverlenende bedrijven zouden onder het verzamelbegrip "kantoor" moeten vallen. Het begrip "kantoor" is in artikel 2.32 vrij eng omschreven waardoor een aantal dienstverlenende bedrijven wordt uitgesloten terwijl tegen vestiging daarvan op Overstad geen bezwaar behoeft te bestaan. Sterker nog men ging er van uit, dat banken, reisbureaus, uitzendbureaus en dergelijke zondermeer waren toegestaan. Om die reden wordt nu een aanvullende regeling voorgesteld die een einde maakt aan de discussie of een reis- of uitzendbureau, een foto-ontwikkelbedrijf, een kopieercentrum en dergelijke wel of niet zijn toegestaan.

Het voorstel om in het bestemmingsplan een regeling op te nemen voor dienstverlenende bedrijven is expliciet besproken met de convenantpartijen (Winkeliersvereniging Binnenstad Alkmaar, Kamer van Koophandel en Bedrijvenvereniging Huiswaard). Bij de Winkeliersvereniging Binnenstad Alkmaar riep de voorgestelde regeling enige weerstand op. Zij vreesde dat door dienstverlening uitdrukkelijk toe te staan, onbedoeld ook sommige soorten detailhandel de mogelijkheid zouden krijgen de 1.000 m² oppervlakte-eis te ontduiken. Het is immers niet altijd even duidelijk waar de grens tussen detailhandel en dienstverlening ligt. Dienstverlening is als volgt gedefinieerd: *"Het bedrijfsmatig aanbieden van zakelijke, administratieve en persoonlijke diensten zoals een bank, uitzendbureau, reisbureau, kopieercentrum, schoenhersteller, en een wasserij."* Om vooraf te kunnen beoordelen of een concreet bedrijf past binnen de definitie van "dienstverlening" wordt dienstverlening niet zonder meer toegelaten, maar is altijd vrijstelling vereist. Voordat burgemeester en wethouders besluiten over het al dan niet voeren van een vrijstellingsprocedure vindt overleg plaats met de convenantpartners. De vier convenantpartners leggen zich neer bij het meerderheidsstandpunt. Wanneer de stemmen staken, wordt het verzoek om vrijstelling afgewezen. Vrijstelling wordt bij een positief besluit van de convenantpartners verleend via de in artikel 18.8 van het bestemmingsplan Huiswaard-Overstad voorgeschreven procedure. Hetgeen onder andere betekent, dat Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Openbare voorbereidingsprocedure) van toepassing is.

Medio 1998 bleek dat ook de ANWB serieus overweegt de vestiging aan de Kennemerstraatweg te verplaatsen naar Overstad. Op zich zou dat een goede ontwikkeling zijn, omdat de huidige locatie van het ANWB-kantoor niet ideaal is. Er is weinig parkeergelegenheid en wat belangrijker is, de vestiging ligt buiten het centrumgebied waardoor een gecombineerd bezoek van ANWB-vestiging en binnenstad nauwelijks plaatsvindt.

De hierboven beschreven regeling voor dienstverlening kan tot discussie leiden of de ANWB-vestiging daar nu wel of niet onder valt. De discussie spitst zich dan toe op de verkoop van kaarten, reisboeken en dergelijke. Uit de reactie van de WBA over een mogelijke vestiging van de ANWB op Overstad bleek dat zij vreest dat door de vestiging van een ANWB-kantoor

mogelijk te maken, de 1.000 m² norm voor detailhandel wordt ontdoken en daaraan ook andere in vestiging op Overstad geïnteresseerde (detailhandels)bedrijven rechten zouden kunnen ontlenu. Teneinde die angst weg te nemen, moet voor de vestiging van de ANWB een sluitende regeling worden ontworpen. Voorgesteld wordt de begripsomschrijving voor dienstverlening als volgt aan te vullen:

Onder dienstverlening wordt tevens begrepen de vestigingen van belangenorganisaties, zijnde een organisatie met een ideële, maatschappelijke of sociaal-culturele doelstelling zonder winstoogmerk, waarin naast dienstverlening aan leden, verkoop plaatsvindt van artikelen die een directe relatie hebben met de doelstellingen van de betreffende organisatie.

Deze beschrijving betekent, dat op de vestiging van de ANWB en daarmee vergelijkbare organisaties dezelfde vrijstellingsregeling van toepassing is als die voor dienstverlenende bedrijven. Ofschoon deze regeling in beginsel dus ook ruimte biedt voor andere organisaties dan de ANWB, zijn er weinig belangenorganisaties die van deze vrijstelling gebruik zouden kunnen maken.

3.4 Inpandige kiosken

Het bestemmingsplan Huiswaard-Overstad kent een stringente regeling voor grootschalige detailhandel op Overstad. Deze regeling biedt geen ruimte voor detailhandel voor vestigingen van minder dan 1.000 m². Omdat Overstad complementair zou moeten zijn aan de binnenstad, waar voor de grootschalige winkelformules nauwelijks geschikte panden voor handen zijn, is het stellen van een minimum oppervlakte verdedigbaar en voor een goede ruimtelijke ordening ook gewenst om leegstand in de binnenstad te voorkomen.

In de praktijk bleek de voorgestelde regeling toch te beperkend. Voor het creëren van een plezierig winkel- en verblijfsklimaat blijken enkele kleine kioskachtige detailhandelsvestigingen in het winkelcentrum waar artikelen als bloemen, kranten en tijdschriften en snoep en rookwaren te koop worden aangeboden belangrijke sfeerelementen te zijn. Uitgangspunt blijft dat detailhandel op Overstad complementair moet zijn aan de binnenstad van Alkmaar. De verruiming van de vestigingsmogelijkheden voor detailhandel, heeft dan ook slechts betrekking op echt kleine detailhandelsvestigingen in een beperkt aantal productgroepen. Voor een verstoring van het detailhandelsaanbod in de binnenstad, laat staan leegstand, hoeft dan ook niet te worden gevreesd. Waarbij wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan Huiswaard-Overstad voorzag in de bouw van enkele kiosken in het openbare gebied langs het Noordhollands-kanaal. In het inmiddels gerealiseerde inrichtingsconcept is geen plaats voor kiosken.

Omdat het wenselijk wordt geacht greep te houden op de concrete invulling van de ruimte voor kiosken is gekozen voor een vrijstellingsmogelijkheid voor "inpandige kiosken":

1. de totale oppervlakte van de "inpandige kiosken" bedraagt maximaal 1% van de voor detailhandel bestemde oppervlakte van het winkelcentrum waarin de "inpandige kiosken" zijn gevestigd.
2. de maximum grootte van de kiosk is 45 m² bedrijfsvloeroppervlak (*bedrijfsvloeroppervlak in plaats van verkoopvloeroppervlak, omdat kiosken veelal slechts een toonbank hebben aan het (semi)openbaar gebied en geen eigen winkelruimte hebben waar de klanten rondlopen*).
3. het winkelcentrum dient een grootte te hebben van minimaal 4.000 m².
4. er is altijd vrijstelling vereist.
- 4.1 voordat burgemeester en wethouders besluiten over het al dan niet voeren van een vrijstellingsprocedure vindt overleg plaats met de convenantpartners. De vier convenant partners leggen zich neer bij het meerderheidsstandpunt. Wanneer de stemmen staken, wordt het verzoek om vrijstelling afgewezen.

- 4.2 de in artikel 18 voorgeschreven vrijstellingsprocedure dient vervolgens te worden gevoerd;

18.8 *Op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling is de in Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht (Staatsblad 1, 1994) geregelde procedure van toepassing.*

18.9 *Het voornemen tot het verlenen van vrijstelling ligt met de bijbehorende stukken gedurende een termijn van vier weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze omtrent het voornemen kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders.*

18.10 *Burgemeester en wethouders stellen hen die binnen de in lid 9 genoemde termijn een zienswijze kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid om deze (mondeling) toe te lichten.*

5. in (in pandige) kiosken is slechts detailhandel mogelijk in een beperkt aantal productgroepen. Dit wordt geregeld in de begripsomschrijving.

2.34a In pandige kiosk

Een ruimte in een winkelcentrum die dient voor de verkoop van kleine detailhandelswaren als kranten, tijdschriften, bloemen, snoep, rookwaren en snacks.

3.5 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Partiële herziening Huiswaard-Overstad" is in het voorjaar van 1997 en het najaar van 1999 onderwerp van vooroverleg als bedoeld in artikel 10 Bro en inspraak geweest. Zowel in 1997 als in 1999 heeft het gemeentebestuur een exemplaar van het desbetreffende voorontwerp aan diverse instanties, belangenorganisaties en overige betrokkenen toegezonden met daarbij het verzoek hierop te reageren. Voorts heeft het voorontwerp ter inzage gelegen voor een ieder. Deze terinzageligging is aangekondigd in het Alkmaars Weekblad.

In totaal heeft het gemeentebestuur veertien reacties mogen ontvangen op het voorontwerp.

De reacties zijn in verkorte vorm en voorzien van commentaar opgenomen in deze paragraaf.

Samenvatting ingekomen reacties

1. Bedrijvenvereniging Huiswaard

a. Partiële herziening versie februari 1997

Heeft geen opmerkingen.

b. Partiële herziening versie augustus 1999

Wenst horeca in het gehele plangebied en niet alleen in het "Centrum- en Verblijfsgebied". Stelt dat in het "Centrumgebied" geen ruimte meer is voor in totaal 3.000 m² horeca. Wijst in dit verband op een passage uit artikel 2.33 van het oorspronkelijke bestemmingsplan Huiswaard-Overstad (vastgesteld 27 juni 1996), waarin staat: "..... en/of het exploiteren van zaalaccomodatatie en/of het bieden van een nachtverblijf".

Het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (de Inspectie RO) en het Ministerie van Verkeer en Waterstaat hebben bericht géén opmerkingen op het plan te hebben.

De overige reacties hebben voornamelijk betrekking op de regeling voor dienstverlening, sport- en recreatie en horeca.

De reacties hebben geleid tot een aantal aanpassingen van het voorontwerp. Met deze aanpassingen is evenwel geen afbreuk gedaan aan de uitgangspunten van het voorontwerp. Ook zijn ambtshalve een aantal onvolkomenheden uit het voorontwerp weggenomen. De belangrijkste is dat bij horeca beter gesproken kan worden over bedrijfsvloeroppervlak (bvo) dan van verkoopvloeroppervlak (vvo). Dit betekent dat de term verkoopvloeroppervlak alleen nog bij detailhandel wordt gebruikt.

Commentaar ingekomen reacties

Voor kennisgeving aangenomen.

Zoals in de plantoelichting reeds is vermeld, is de (dag)horeca nauw verbonden met de winkelfunctie van Overstad. Gelet op het feit dat alleen binnen het "Centrumgebied" detailhandel in alle branches mogelijk is (buiten dit gebied is de detailhandel beperkt tot de traditionele perifere detailhandelbranches) ligt het in de rede de horeca te beperken tot dit gebied. Deze beperking doet ook recht aan de wijze waarop het maximaal aantal vierkante meters horeca is berekend. Uitgangspunt bij de berekening is namelijk de verhouding

Verzoekt om de mogelijkheid tot vrijstelling van de maximale oppervlakten ten behoeve van de vestiging van sport- en recreatieve voorzieningen ook voor de bestemming "Gemengde Bebouwing II" op te nemen.

Vindt dat bij de opsomming van sport en recreatie (blz. 6 toelichting) ook innovatieve vormen van sport en recreatie, zoals een overdekt speelplein, opgenomen moeten worden.

Vraagt zich af of het verstandig is vestiging van bioscopen uit te sluiten.

Gaat akkoord met de voorgestelde vrijstellingsprocedure voor kiosken. Merkt op dat deze afspraak ook voor dienstverlening geldt.

daghoreca/verkoopvloeroppervlakte van de binnenstad. Verder zijn wij van mening dat binnen het gebied voldoende ruimte aanwezig is voor nieuwvestiging van horeca. Nog daargelaten dat binnen het "Centrumgebied" sprake is van leegstand, constateren wij dat nog niet alle bouwmogelijkheden benut zijn.

Ten overvloede merken wij op dat wij menen dat met de regeling voor horeca recht wordt gedaan aan de aan de onthouding van goedkeuring ten grondslag liggende argumenten en het karakter van Overstad, waarbinnen het bieden van nachtverblijf, maar ook het exploiteren van een zaalaccommodatie niet past.

Nu in het plan binnen de bestemming "Gemengde Bebouwing II" in het geheel niet is voorzien in sport- en recreatieve voorzieningen is het niet mogelijk dan wel zinvol vrijstelling te verlenen van een maximaal vloeroppervlakte. Omdat wij van mening zijn dat de sport- en recreatieve voorzieningen in eerste instantie gevestigd dienen te worden waar deze reeds voorkomen ("Gemengde Bebouwing I" en "Gemengde Bebouwing III") dan wel waar de kans groot is dat deze functie te zijner tijd zal komen ("Centrumgebied") is binnen de bestemming "Gemengde Bebouwing II" niet voorzien in sport- en recreatieve voorzieningen. Het gebied met laatstgenoemde bestemming ligt vanaf de binnenstad gezien verder in het plangebied en is om die reden minder aantrekkelijk en minder geschikt voor dergelijke voorzieningen. Dit deel van het plangebied heeft immers een overwegend industrieel karakter.

De plantoelichting is op dit punt aangepast.

De vestiging van een bioscoop is niet uitgesloten. Het maximale vloeroppervlakte dat is verbonden aan sport en recreatie brengt wel de nodige beperkingen met zich. Voor de vestiging van een megabioscoop is derhalve geen ruimte. Indien het gemeentebestuur de vestiging van een dergelijke bioscoop mogelijk zou willen maken, moet een afzonderlijke, ruimtelijke procedure worden gevolgd.

Ook bij dienstverlening zal alvorens de vrijstellingsprocedure wordt gevoerd overleg plaatsvinden met de convenantpartners. De plantoelichting is aangepast. Korthedshalve wordt verder volstaan met een verwijzing naar ons commentaar onder 9.

2. Stichting Buurtcomité Ooievaarsnest-Rekerbuurt-De Friese Poort

a. **Partiële herziening versie februari 1997**

Meent dat er een vergissing is opgetreden bij de begripsomschrijving van een restaurant (artikel 2.33a). De omschrijving lijkt op die van een café.

Vindt dat het gewenste 'verblijfsklimaat' duidelijker moet worden omschreven.

De ervaringen met de voormalige sportschool in het Kwakelhuis leren dat sport- en recreatievoorzieningen in combinatie met horeca in het "Centrumgebied" overlast bezorgen.

Vraagt zich af of sport- en recreatieve voorzieningen wenselijk zijn in een gebied waar de winkel-, kantoor-, industrie-, en woonfuncties tot de kernbestemmingen horen. Vreest overlast.

De begripsomschrijving is aangepast in de versie augustus 1999.

Een beschrijving in hoofdlijnen is algemeen van aard en het definiëren van een gewenst verblijfsklimaat is erg lastig. Door middel van de volgende uitleg zullen wij niettemin een poging wagen. Het begrip gewenst verblijfsklimaat is in de beschrijving in hoofdlijnen opgenomen teneinde functies, die een negatieve invloed kunnen hebben op het verblijfsklimaat, zoals dat gebruikelijk is in een winkelgebied, te kunnen weren. Hierbij is onder meer gedacht aan het weren van zogenaamde loketfuncties, die een beroep doen op de openbare ruimte en bijvoorbeeld relatief veel zwerfvuil veroorzaken.

De horeca in het "Centrumgebied" dient een relatie te hebben met de winkelfunctie (zie artikel 5, tweede lid, onder i, van de planvoorschriften). Buiten de winkeltijden (met een marge van ongeveer een uur) zal derhalve op Overstad geen horecagelegenheid geopend zijn. De bezoekers van de desbetreffende voorzieningen zullen derhalve voor avond en nachthoreca niet op Overstad hun vertier vinden.

Het vorenstaande is in overeenstemming met het Horecabeleid van de gemeente Alkmaar van december 1997. Bij nieuwvestiging zal op grond van dit beleid ook de benodigde exploitatievergunning worden verleend.

De vrees voor overlast als gevolg van horeca op Overstad lijkt ons dan ook niet gerechtvaardigd.

In de plantoelichting is weergegeven waarom wij van mening zijn dat bepaalde vormen van sport en recreatie mogelijk moeten zijn op Overstad. Met name het feit dat reeds dergelijke voorzieningen aanwezig zijn en het gegeven dat een toename van de sociale veiligheid is te verwachten, achten wij van belang. Voorzover geluidsoverlast wordt verwacht, merken wij op dat de in het plan voorziene inrichtingen onder de werking van de Wet Milieubeheer vallen en aan bepaalde eisen moeten voldoen, die een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden garanderen. Voorzover in het verleden ervaringen zijn opgedaan, merken wij op dat het daarbij met name ging om handhaving van de

Vindt het ongewenst dat de tweede verdieping van het pand Kwakelkade 10 t/m 13 positief is bestemd voor detailhandel. Meent dat het winkelareaal niet nog groter hoeft te worden, omdat dit nog meer verkeer en overlast voor omwonenden met zich mee brengt.

b. Partiële herziening versie augustus 1999

Stelt dat het bestemmingsplan het mogelijk maakt de sport- en recreatieve voorzieningen te clusteren, zodat een aaneengesloten gebied van 5.000 m² aan dergelijke voorzieningen ontstaat.

Merkt voorts op dat er geen enkele omschrijving wordt gegeven van het begrip "sport- en recreatieve voorzieningen". Het is daarom onduidelijk wat hier onder valt. Wanneer discotheken, megabioscopen en danszalen hier ook toe behoren, zou de overlast nog groter zijn dan bij een fitnesscentrum.

Vindt het ongewenst dat de tweede verdieping van het pand Kwakelkade 10 t/m 13 positief bestemd wordt voor detailhandel. Meent dat het winkelareaal niet nog groter hoeft te worden, omdat dit nog meer verkeer en overlast voor omwonenden met zich mee brengt.

milieuregelgeving en niet zozeer om de door het bestemmingsplan geboden mogelijkheden.

In tegenstelling tot hetgeen het buurtcomité stelt, wordt met de panden Kwakelkade 10 t/m 13 het zogeheten Klercq-complex bedoeld. De vestigingen van Toys'R'Us en Euro Factory Stores behoren blijkens onze gegevens hier niet toe en detailhandelsactiviteiten op de 2^e en 3^e etage zijn daar dan ook niet toegestaan.

De "oude" Klercq-panden zijn reeds enige tijd in gebruik voor detailhandelsdoeleinden en beëindiging van dit gebruik binnen de planperiode (10 jaar) is niet te verwachten. Op grond van de heersende jurisprudentie is een positieve bestemming in dit soort gevallen vereist.

De vrees voor meer verkeer en overlast lijkt ongegrond, omdat geen sprake is van een uitbreiding van oppervlakte aan detailhandel. Het totaal aantal te realiseren vierkante meters vloeroppervlak voor detailhandel in alle branches binnen het "Centrumgebied" blijft 53.000 m².

Daargelaten de vraag of de bedoelde clustering bezwaarlijk is, is het juist dat het in theorie mogelijk is om 5.000 m² aan sport- en recreatieve voorzieningen in een beperkt gebied te vestigen. Gezien de bestaande situatie alsmede in aanmerking genomen het bouwplan hoek Kwakelkade / Oosterwezenstraat, de enige locatie waar dit mogelijk zou zijn, is dit evenwel niet te verwachten. Bovendien kan het college van burgemeester en wethouders bij het verlenen van vrijstelling (2000 van de 5000 m²) rekening houden met deze ontwikkeling.

De plantoelichting is op dit punt uitgebreid.

Zie ons commentaar onder 2a.

3. Provincie Noord-Holland

a. **Partiële herziening versie februari 1997**

Kan zich verenigen met de regeling voor de onderdelen waaraan in het bestemmingsplan Huiswaard-Overstad goedkeuring is onthouden. In artikel 13 van de planvoorschriften dient evenwel tot uiting te komen dat het verboden is de gronden met de bestemming "Water" te gebruiken als ligplaats voor woonschepen.

In artikel 17, tweede lid, aanhef en onder a, van de planvoorschriften van het bestemmingsplan Huiswaard-Overstad, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 1996, staat vermeld dat tot een strijdig gebruik in ieder geval moet worden gerekend het gebruik van de gronden met de bestemming "Water" als ligplaats voor woonschepen als bedoeld in de begripsomschrijvingen onder artikel 2.25. Een afzonderlijke regeling in artikel 13 is derhalve naar onze mening niet nodig.

b. **Partiële herziening versie augustus 1999**

Stemt in met de opzet en de doelstellingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

Voor kennisgeving aangenomen.

4. Ministerie van Economische Zaken / Rijksconsulent Noord-Holland

a. **Partiële herziening versie februari 1997**

Kan zich vinden in de aanpassingen van het bestemmingsplan. Merkt op dat de vastgestelde maximale omvang van 3.000 m² vvo voor horeca fors is. Stelt dat, ondanks dat de selectie van vormen van horeca die toelaatbaar dan wel wenselijk worden geacht verscherpt zijn in het plan, er goed op moet worden toegezien dat binnen de 3.000 m² vvo geen concentraties ontstaan die het gevarieerde horeca-aanbod dat voor de functie van de binnenstad essentieel is, gaan overlappen.

Gezien de wijze van berekening van het vloeroppervlak (afgeleid van daghoreca in de binnenstad) alsmede in aanmerking genomen de in het plan gestelde eisen (ondersteunend aan de winkelfunctie en verbetering van het verblijfsklimaat) zijn wij van mening dat voldoende is gewaarborgd dat geen overlap plaats zal vinden met het horeca-aanbod van de binnenstad.

b. **Partiële herziening versie augustus 1999**

Handhaaft de in 1997 gegeven reactie inzake de horeca op Overstad.

Zie het commentaar onder 4a.

Verenigt zich met de ten opzichte van de versie februari 1997 aangebrachte aanpassingen.

Voor kennisgeving aangenomen.

5. Leesberg Advocaten, namens B.V. Onroerend Goed Maatschappij Thracia, Klercq Project B.V. en Klercq Woonwereld B.V.

Partiële herziening versie februari 1997

Meldt dat zijn cliënten instemmen met de bestemming detailhandel voor de tweede en derde verdieping van hun panden.

Voor kennisgeving aangenomen.

6. Kamer van Koophandel Noordwest-Holland

a. Partiële herziening versie februari 1997

Is van oordeel dat het maximaal toelaatbare aantal vierkante meters horeca op Overstad te fors is gedimensioneerd. Dringt aan op enerzijds beperking van het maximum oppervlak en anderzijds een specifiekere omschrijving, zodat de binnenstad het primaire uitgaanscentrum blijft.

Zie ons commentaar onder 2a en 4a.

b. Partiële herziening versie augustus 1999

Meent dat de overlegprocedure tussen de convenantpartners zoals die wel geldt voor de vestiging van kiosken, ten onrechte ontbreekt bij het onderdeel dienstverlening. Stemt in met de regeling dat belangenorganisaties ook detailhandelsactiviteiten kunnen ontplooiën.

Zie het commentaar onder 1b.

Stelt voor het begrip belangenorganisatie nader te omschrijven als zijnde een organisatie met een ideële, maatschappelijke of sociaal-culturele doelstelling zonder winstoogmerk.

Dit voorstel nemen wij over.

Vindt dat voor het onderdeel recreatie meer ruimte mag worden gereserveerd, gezien de ontwikkelingen op het gebied van recreatie. Meent dat grootschalig opgezette speelvoorzieningen voor kinderen, gericht op het bezighouden van kinderen van het winkelend publiek ook voor Alkmaar een goed idee zou zijn.

Zie het commentaar onder 1b.

De marktontwikkelingen zijn op dit moment (nog) onvoldoende concreet om in dit plan te voorzien in grootschalige recreatievoorzieningen. Wanneer meer behoefte aan ruimte voor recreatievoorzieningen blijkt te zijn kan in principe gebruik worden gemaakt van de (zelfstandige) projectprocedure ex artikel 19 van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening. Eerst dan zal bezien worden in hoeverre meer ruimte voor dergelijke voorzieningen ruimtelijk gezien mogelijk is.

Geeft de aanbeveling om binnenkort in het kader van een verdere uitwerking van de structuurvisie een nadere ruimtelijke visie te ontwikkelen, zodat nieuwe ontwikkelingen ook ruimtelijke kansen krijgen en het vigerende resterende bedrijfsleven zicht op de eigen toekomst op de huidige locatie geboden wordt.

Deze aanbeveling nemen wij voor kennisgeving aan. Wij vragen uw aandacht voor de visie, die in 2000/2001 voor Overstad zal worden ontwikkeld.

7. G.A. Veldman, Verdrunkenoord 78-H, 1811 BG Alkmaar

Partiële herziening versie augustus 1999

Verzoekt naar aanleiding van de toelating van "kioskachtige detailhandelszaken" in de Noorderarcade om iedere vorm van detailhandel te weren van Overstad, omdat dit de winkelfunctie van de binnenstad kan aantasten. Vreest dat vanwege de hoge huren in de binnenstad steeds meer bedrijven zullen uitwijken naar Overstad, wanneer daar meer dan alleen grootschalige winkelbedrijven worden toegelaten.

Zoals in de plantoelichting staat vermeld, is het voor het winkel- en verblijfsklimaat van belang dat naast grootschalige detailhandel, waarvoor in de binnenstad nauwelijks panden voorhanden zijn, op beperkte schaal kiosken voor de verkoop van artikelen als bloemen, kranten, tijdschriften, snoep en rookwaren, voorkomen. Gezien de beperkingen zowel in kwantiteit (maximaal 1% van de voor detailhandel bestemde oppervlakte van het winkelcentrum) en kwaliteit (zie de hiervoor genoemde productgroepen), ligt een verstoring van het detailhandelsaanbod in de binnenstad niet in de lijn der verwachting.

8. Bloembinderij Jaap Schipper, Dirk Duivelweg 5, 1811 NP Alkmaar

Partiële herziening versie augustus 1999

Maakt bezwaar tegen de toelating van kleinschalige detailhandel op Overstad. Vreest, als zelfstandig bloemenhandelaar in de binnenstad, hiervan de dupe te worden.

Zie het commentaar onder 7.

9. Stichting Rechtsbijstand, namens Winkeliersvereniging Binnenstad Alkmaar

Partiële herziening versie augustus 1999

De WBA verzoekt om de eis van minimaal 1.000 m² verkoopvloeroppervlak ook te laten gelden voor dienstverlenende bedrijven, omdat de definitie van dienstverlening zoals die is vermeld niet in de weg staat aan het ontplooiën van detailhandelsactiviteiten door deze bedrijven. Door deze kleinere

De regeling in het bestemmingsplan zal worden aangepast, zodat dienstverlenende bedrijven slechts na vrijstelling gevestigd kunnen worden. Het voorontwerp bevatte op dit punt een omissie. Wij nemen aan dat hiermee de bezwaren van de WBA zijn weggenomen.

dienstverlenende bedrijven wordt afbreuk gedaan aan het complementaire karakter van Overstad. Daarnaast zijn tussen de gemeente, de Kamer van Koophandel, de Bedrijvenvereniging Huiswaard en de WBA afspraken gemaakt over het minimale verkoopvloeroppervlak, welke zijn vastgelegd in het bestemmingsplan "Huiswaard-Overstad" en de WBA wil dat de gemeente zich daaraan houdt.

10. Projectmanagement & Adviesgroep B.V., namens BfG Immobilien Investment Gesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Partiële herziening versie augustus 1999

Verzoekt om de definitie van dienstverlening uit te breiden met de zorgsector, zoals chiropractors, fysiotherapeuten, (psycho)therapiepraktijken, huisarts, tandarts e.d. onder de noemer: dienstverlening met al dan niet een baliefunctie op sociaal-, medisch- en paramedisch gebied. Vindt dat daarnaast ook bedrijvigheden zoals kapsalons, notarissen, advocaten, makelaars, opleidingsinstituten e.d. onder de noemer Dienstverlening vallen. Pleit ervoor ook deze bedrijven in de definitie op te nemen. Is van mening dat dit geen afbreuk doet aan het complementaire karakter van Overstad.

Pleit er daarnaast voor om de grens van 1.000 m² vloeroppervlakte voor detailhandel te herzien, aangezien dit geen leegloop van het centrumgebied van Alkmaar zal veroorzaken.

Voorzover de WBA zich op het standpunt stelt dat ook voor dienstverlenende bedrijven een minimum vloeroppervlak van 1000 m² moet worden opgenomen, zijn wij van mening dat een dergelijke eis geen ruimtelijk relevant doel dient, omdat het complementaire karakter van Overstad op dit punt niet aan de orde is. Dienstverlenende bedrijven kunnen niet worden gelijkgesteld met bedrijven die detailhandelsactiviteiten ontplooiën. Op deze plaats volstaan wij voor het overige met een verwijzing naar de afspraken die met de convenantpartners (waaronder de WBA) in 1998 zijn gemaakt.

De in artikel 2.32a gegeven definitie van dienstverlening bevat ter illustratie een aantal voorbeelden. Deze opsomming is niet limitatief. De voorgestelde uitbreiding lijkt ons derhalve niet noodzakelijk. Wij menen dat een te uitvoerige opsomming de suggestie kan wekken dat getracht is alle vormen van dienstverlening te noemen in de definitie. Teneinde de dynamiek van het bestemmingsplan te behouden, willen wij dit voorkomen. Terzijde merken wij op dat op voorhand niet valt in te zien waarom de genoemde vormen van dienstverlening niet onder de omschrijving van dienstverlening gebracht kunnen worden, zolang detailhandelsactiviteiten geen wezenlijk onderdeel van de bedrijfsvoering uitmaken.

Het uitgangspunt dat Overstad complementair is aan de binnenstad op het gebied van detailhandel is voor ons nog steeds voldoende aanleiding om een ondergrens voor detailhandel in alle branches op te nemen voor Overstad. De hier aan de orde zijnde partiële herziening is bovendien niet het kader waarbinnen over een dergelijke wijziging in het beleid moet worden gesproken. Dit onderwerp kan evenwel wel aan de orde komen in de voor Overstad te ontwikkelen visie, welke in 2000/2001 zal worden opgesteld.

11. Noord-Hollandse Projectontwikkelingsmaatschappij B.V.

Partiële herziening versie augustus 1999

Verzoekt om het begrip dienstverlening uit te breiden met mogelijkheden voor persoonlijke dienstverlening, zoals kapsalons, schoonheidsinstituten e.d. en medische dienstverlening, zoals orthopedische bedrijven en opticiens.

Verzoekt tevens om de in de herziening genoemde onderdelen van dienstverlening niet als vrijstelling op te nemen, maar direct op te nemen, omdat vrijstellingsprocedures vaak erg lang duren, terwijl de doelgroepen in overeenstemming zijn met afspraken tussen de convenantpartners.

Merkt op dat winkels met een oppervlak tussen 150 m² en 1.000 m² zich noch in de binnenstad noch op Overstad kunnen vestigen. Verzoekt daarom om verruiming van de mogelijkheden om ook kleinere winkels op Noorderarcade toe te laten, waarvan 10% kleiner zou moeten zijn dan 1.000 m².

12. Van Til Interieur B.V.

Partiële herziening versie augustus 1999

Wenst voor het de panden aan het adres Noorderkade 1038 (2^e etage Van Til) en Huiswaarderplein 5 (2^e en 3^e etage) een soortgelijke regeling als voor het zogeheten Klercq-gebouw. Deelt voorts mee dat sinds 1989 in het pand Noorderkade 1038 door het bedrijf V.d. Gragt en later door het bedrijf Scheer & Foppen bruin- en witgoed wordt verkocht. Verzoekt een regeling hiervoor in het bestemmingsplan.

Zie het commentaar onder 10. Op deze plaats benadrukken wij dat geen sprake kan zijn van dienstverlening, waarbij de detailhandelsactiviteiten een wezenlijk onderdeel van de bedrijfsvoering uitmaken en sprake is van een verkapte vorm van detailhandel. Van geval tot geval zal dit uiteindelijk beoordeeld dienen te worden.

Gelet op de interpretatieproblemen bij het begrip dienstverlening, geven wij voorsnog de voorkeur aan een vrijstellingsregeling voor dienstverlening. Dit is in overeenstemming met de afspraken, die wij met de WBA, de Kamer van Koophandel en de Bedrijvenvereniging Huiswaard hebben gemaakt. Bovendien heeft een vrijstellingsprocedure in de praktijk niet bezwaarlijk lang te duren als de belangrijkste betrokkenen hierover vooraf reeds hebben beslist.

Blijkens onze gegevens (D.I.S.) kent de binnenstad weinig winkels met een oppervlakte van 200 tot 1000 m². Het betreft een bijzondere, beperkte categorie winkels, die gelet op de functie van de binnenstad voorsnog behouden dient te blijven voor het centrum. Ons zijn overigens geen gevallen bekend van bedrijven die vruchteloos zoeken naar een winkelruimte van 200 tot 1000 m². Hierbij zal mede van belang zijn dat de meeste grote winkelketens, die dergelijke winkelruimten gebruiken, reeds in Alkmaar zijn gevestigd.

De planvoorschriften zijn aangepast.