

**Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Westrand Noord
Alkmaar, augustus 2014**

Algemeen

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (Awb) heeft het ontwerp-bestemmingsplan 'Westrand Noord', na publicatie op 28 november 2013, met ingang van 29 november 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend. Tijdens de terinzageligging is de mogelijkheid gegeven om een schriftelijke of mondelinge reactie te geven.

Reacties konden worden ingediend tot en met donderdag 9 januari 2014. Reacties, welke blijken een aangebracht poststempel zijn verzonden voor 10 januari 2014, dienen geacht te worden binnen de daarvoor aangegeven termijn te zijn ingediend. De ingekomen reacties kunnen geacht worden tijdig te zijn ingediend. Tijdens deze periode zijn 2 reacties binnengekomen. In deze Nota van Beantwoording wordt een samenvatting gegeven van de ingekomen zienswijzen, alsmede de gemeentelijke beantwoording.

Aanpassingen na ontwerp

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

Samenvatting reacties:

1. **Stichting Mr. Frits Zeiler**
Secretariaat: Buerweg 33
1861 CG Bergen (NH)

Samenvatting zienswijze (ingekomen op 17 december 2013)

1.1 De Stichting kan zich vinden in het gemeentelijk stuk 'Uitkomsten participatie en ter inzage leggen ontwerp-bestemmingsplan Westrand Noord', in de eerste plaats in de uitspraak dat het 'Bestemmingsplan Bergermeerpolder' niet verder in procedure wordt gebracht, als logisch uitvloeisel van de vastgestelde Structuurvisie. De Stichting stelt het in het bijzonder op prijs dat de gemeente onderschrijft dat de Structuurvisie Westrand 2030 uitgaat van het behoud van het open weidegebied en dat dit leidend zal zijn voor een eventuele ontwikkeling van groene waarden. Dit betekent dat verplaatsing van Camping Alkmaar naar het open weidegebied geen optie is. De Stichting zou een dergelijke verplaatsing tot in de hoogste instantie aanvechten. In de pers zijn de laatste tijd berichten verschenen over de – naar het zich laat aanzien – ongebreidelde expansiedrift van AZ, die mogelijk ten koste zou kunnen gaan van Camping Alkmaar en daardoor indirect van de open ruimte in die omgeving. De Stichting hoopt dat de gemeente paal en perk zal stellen aan deze expansiedrift.

1.2 De Stichting heeft in haar reactie op het voorontwerp gerefereerd aan het belang van het (open) polderlandschap en de overgang naar de duinen, welke van grote waarde zijn en beschermd dienen te worden. In dit licht maakt de Stichting bezwaar tegen de in artikel 3.1c genoemde bestemmingsomschrijving (groenvoorzieningen) De Stichting verzoekt de beschrijving te beperken tot de bouwvlakken om de openheid van het open weidegebied en de doorzichten naar de duinen te beschermen. Het is evident dat er wezenlijk onderscheid bestaat en ook als zodanig aangemerkt moet blijven tussen 'open weidegebied' en 'groene sport- of kampeervelden'.

1.3 De Stichting merkt op dat een aantal van de genoemde wijzigingen/ aanpassingen in de Verbeeldingen nog niet lijken te zijn aangebracht. Ook de dubbelbestemmingen 'Archeologie 1', 'Cultuurhistorie', 'Ecologie- EHS' en 'Ecologie-Weidevogelleefgebied' zijn niet overal als zodanig terug te vinden op de Verbeeldingen, wel de

bijbehorende arceringen, maar die geven onvoldoende uitsluitsel over de dubbelbestemming(en) die daar van toepassing is (zijn).

1.4 Zeer onlangs heeft de provincie te kennen gegeven, dat er plannen worden gemaakt voor aanpassing van een tweetal wegkruisingen (Randweg – Huiswaarderweg en Randweg – Bergerweg), die deels binnen het onderhavige bestemmingsplan vallen. De Stichting gaat ervan uit dat het ontwerp-bestemmingsplan niet zal worden gewijzigd voordat de desbetreffende studies zijn voltooid. Indien dit wel het geval zou zijn, dient het bestemmingsplan opnieuw in procedure te worden gebracht. Artikel 25c van de regels geeft niet voldoende ruimte voor deze aanpassingen. Dit artikel spreekt slechts over ‘aanpassingen in het beloop of profiel van de wegen of de aansluiting van wegen in geringe mate’. De aanpassingen aan de genoemde kruispunten zullen ongetwijfeld meer ruimte vergen.

Reactie gemeente

1.1 *Er was in onze ogen zeker geen sprake van expansiedrift van AZ. Het functie Sport en de omvang daarvan zijn niet wezenlijk veranderd. Wij delen deze mening van de Stichting derhalve niet. De camping vond een vestiging van deze functie nabij de camping echter onwenselijk en zag zichzelf beperkt in de groeiruimte. De camping heeft daarom gezocht naar andere alternatieven, waaronder de verplaatsing naar het open weidegebied. Wij benadrukken dat dit een particulier voorstel is geweest dat geen deel uit heeft gemaakt van het bestuurlijk besluitvormingsproces. Verplaatsing is dan ook niet aan de orde in de kader van dit bestemmingsplan, en is dat ook nooit geweest. Wij hopen dat hiermee de vrees bij de Stichting is weggenomen.*

1.2 *Het is zeer gebruikelijk om voor buitengebieden, ook de buitengebieden met open weidegebieden, groenvoorzieningen toe te staan. Daaronder vallen immers ook knotwilgen langs sloten, hagen en individuele bestaande bomen. Deze voorzieningen maken een belangrijk deel uit van het landschap, zowel vanuit cultuur-historisch als vanuit ecologisch oogpunt. Wij wijzen er daarnaast op dat het open weidegebied zich uitstrekt over zowel de gemeente Bergen als de gemeente Alkmaar en dat in het naastgelegen gebied in de gemeente Bergen eveneens groenvoorzieningen toegestaan zijn. Het beperken van de mogelijkheden voor groenvoorzieningen betekent zowel een inperking ten opzichte van de bestaande situatie als ten opzichte van de mogelijkheden die het bestemmingsplan (nu nog) toestaat. Er is geen goede planologische reden voor een dergelijke beperking.*

Daarnaast is er geen goede reden waarom er voor hetzelfde gebied met hetzelfde ruimtelijke karakter, verschillen in de mogelijkheden zouden moeten zijn, enkel omdat een perceel binnen Bergen of Alkmaar ligt. Deze reactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

1.3 *Alle wijzigingen zijn verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan. Bij bestemmingsplannen zijn sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de digitale versies leidend. De digitale bestemmingsplannen zijn raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl, de landelijke website. Dat betekent dat bij het aanklikken van een perceel direct de bestemming en alle dubbelbestemmingen zichtbaar worden gemaakt. Bij de digitale versie is direct duidelijk welke dubbelbestemmingen op een perceel aanwezig zijn.*

Daarnaast zijn tijdens de ontwerp-fase als extra service pdf-documenten van het bestemmingsplan op de website van de gemeente geplaatst en is een fysiek exemplaar ter inzage gelegd. Op deze pdf-documenten en het fysieke exemplaar zijn de dubbelbestemmingen inderdaad niet direct herleidbaar. Voor dergelijke versies gelden tekenstandaarden die landelijk zijn vastgelegd. Er is een vast rasterpatroon om dubbelbestemmingen aan te geven, wat de leesbaarheid van deze documenten lastiger maakt. Wij zijn echter gehouden aan de landelijke standaarden. Bovendien gaat het hier om hulpmiddelen. Mocht er onduidelijkheid zijn, dan moet het digitale plan geraadpleegd worden. Dat is het leidend bestemmingsplan. Deze reactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

1.4 *Wij zijn bekend met de door de Provincie gemaakte plannen voor het verbeteren van de bestaande kruisingen. Door de wijzigingen bij de opstelstroken voor de kruising wordt de verkeersbestemming breder over een beperkte lengte van de weg. Dit heeft op bestemmingsplanniveau een zeer beperkte impact. Het bestemmingsplan wordt*

zodanig aangepast dat de verbeteringen van de Provincie, zoals die nu bekend zijn in het bestemmingsplan passen. Daarvoor is het niet noodzakelijk om het bestemmingsplan opnieuw in procedure te brengen. De wettelijke procedure voorziet er in dat na de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan nog wijzigingen bij vaststelling kunnen worden aangebracht.

2. Erven Molenaar

**Correspondentieadres: Wouters Management
Beyemansweg 11
1251 PE Laren (NH)**

Noot: de zienswijze is mede gericht tegen bestemmingsplan Westrand Zuid. Dit bestemmingsplan heeft een separate procedure doorlopen met een zelfstandige rechtsbeschermingsprocedure. De gemeente neemt daarom in onderstaande samenvatting alleen de argumenten met betrekking tot ontwerp-bestemmingsplan Westrand Noord mee. Er is een aantal producties toegevoegd aan de zienswijze, die onderdeel zijn van eerder door het college vastgestelde stukken in het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan. Korthedshalve volgt hieronder een opsomming van deze producties:

- *Productie 1: Reactie Erven Molenaar voorontwerp-bestemmingsplan Westrand Noord.*
- *Productie 2: Gemeentelijke beantwoording reactie Erven Molenaar voorontwerp- bestemmingsplan Westrand Noord.*
- *Productie 3: Overzicht kadastrale percelen.*
- *Productie 4: Correspondentie met de gemeente.*
- *Productie 5: Kopie van de inspraakreactie op voorontwerp-bestemmingsplannen Westrand Noord en Zuid en concept-Beeldkwaliteitsplan, d.d. 6 juni 2013.*
- *Productie 6: brief die het college op 25 januari 2006 heeft verzonden (verzonden 2 februari 2006), met kenmerk EGG/1367.*

Samenvatting zienswijze

De Erven Molenaar (vanaf hier: Erven) stemmen niet in met ontwerp-bestemmingsplan Westrand Noord, de beantwoording van de inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan, de wijze van uitvoering ervan in het ontwerp-bestemmingsplan, alsook de door gemachtigde op 29 mei 2013 tijdens de informatiebijeenkomst verkregen informatie en nadere toelichting ten aanzien van de voorgenomen plannen en de daarop volgende wijzigingen.

2.1. het ontwerp-bestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en daarmee in strijd met de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Erven constateren dat er gebreken zijn in de ter visie gelegde stukken, dan wel dat de relevante stukken onvolledig zijn. Als gevolg hiervan kan geen kennis van de inhoud worden genomen en de aan Erven toekomende rechtsbescherming is illusoir gemaakt. De (formele) gebreken in de tervisielegging/ ontbrekende stukken:

- Exploitatieplan ontbreekt/ niet ter visie gelegd. Financiële onderbouwing van het bestemmingsplan blijkt niet;
- Grondexploitatieovereenkomst/ planschadetegemoetkomingsovereenkomst;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- De in de plantoelichting genoemde 'Meerjarenprogramma's' zijn niet geconcretiseerd, noch als bijlage ter visie gelegd;

- Voor verwezenlijking bestemming wordt verwezen naar stukken/ bescheiden, hetwelk globaal zijn, dan wel niet zien op verwezenlijking van de bestemming, en zelfs niet-vastgestelde stukken (en/of beleidsnota's);
- Het klaarblijkelijk bij dit ontwerp-bestemmingsplan behorende Beeldkwaliteitsplan is niet (mede) ter visie gelegd;
- Het ingevolge het Nationaal Bestuursakkoord Water 2008 uit te voeren watertoets en de uitvoering ervan. Zijn voor de waterhuishouding/ bergen grondstukken benodigd in particulier bezit en zoja, hoe is dit geregeld (verwezenlijking en financieel)?;
- Het resultaat van de raadpleging van waterbeheerder(s);
- Wettelijk vereiste flora- en faunaonderzoek. Binnen het plangebied en direct aan het plangebied worden planologische ontwikkelingen toegelaten. Bijvoorbeeld: sportvoorzieningen en recreatie met de daarbij behorende infrastructuur/ routes, en kantoorbouw);
- Bodemonderzoeksrapporten;
- Verkeersgegevens verkeersaspecten, verkeerstellingen;
- Akoestisch onderzoek vanwege de aan de plangrens mogelijk gemaakte planologische ontwikkelingen; gevolgen voor woon- en leefklimaat niet onderzocht.

Pas na volledige tervisielegging c.q. toezending van de ontbrekende stukken, alsook nakoming van de overige wettelijk vereiste en contractuele verplichting van de gemeente jegens Erven zullen zienswijzen nader worden aangevuld. Erven behouden zich het recht voor zienswijzen aan te vullen.

Erven lichten hun zienswijze op de ter visie gelegde stukken toe, zulks na opsomming van de relevante feiten en omstandigheden.

2.2 (punt 1) Erven zijn gezamenlijk eigenaar van de onverdeelde percelen grond, plaatselijk bekend als Bergerweg 106, doch kadastraal gesplitst in zeven kadastrale percelen. De percelen vormen een cluster en zijn via één zandweggetje toegankelijk. Op een van de grondstukken is sedert jaren (eeuwen) een bestaande en legale (stolp)boerderij gevestigd met bijgebouwen (kadastraal perceel gemeente Alkmaar, sectie H, nummer 811), alsmede de bij deze boerderij behorende grondstukken (nummers H 809 en 810). In de participatienota erkent de gemeente het bestaan van de gebouwen. De gemeente zegt toe deze in het ontwerp-bestemmingsplan tot uitdrukking te brengen. Op zeven percelen rusten verschillende bestemmingen. Een deel van de percelen valt onder het regime van het bestemmingsplan Westvleugel (in 1979 goedgekeurd door GS). Ingevolge dit bestemmingsplan rust op dit gedeelte van de percelen de bestemming 'Recreatie II' ex artikel 9. Erven trachten sinds 2008 de bestemming voortvloeiend uit vigerend bestemmingsplan Westvleugel te verwezenlijken. Erven verwijzen naar de met de gemeente gevoerde besprekingen (productie 4).

2.3 (punten 2 – 7) Plangrenzen zijn in strijd met goede ruimtelijke ordening en met beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel. De grondstukken vormen een onlosmakelijk en samenhangend geheel. Erven begrijpen niet waarom percelen ruimtelijk worden verdeeld en onder de vigeur van twee bestemmingsplannen worden gebracht, mede vanwege het ongewisse lot per bestemmingsplan. De percelen zouden in zijn geheel onder de vigeur van één bestemmingsplan moeten worden gebracht. De huidige verdeling is in strijd met goede ruimtelijke ordening, het beginsel van rechtszekerheid, zorgvuldige besluitvorming en deugdelijke motivering. Als gevolg van het voorgaande moet onderhavige zienswijze ook als zienswijze ten aanzien van ontwerp-bestemmingsplan Westrand Zuid worden opgevat.

2.4 (punten 8 – 10) Ook aan de percelen grond toegekende bestemming lijken bij gebreke van deugdelijke motivering te getuigen van willekeur over de toegekende bestemming en plangrenzen. De percelen 809 en 810

die onder bestaand planologisch regime gelijklopend zijn bestemd en in gebruik zijn, krijgen in bestemmingsplan Westrand Noord een andere bestemming, zonder planologische afweging. Het beeld dat de planologie op willekeur berust, wordt versterkt doordat perceel 810 dezelfde bestemming krijgt als de kadastrale percelen 150 en 931. Doch laatstgenoemde percelen zijn gelegen binnen het plangebied van Westrand Zuid. Dit leidt tot de conclusie dat de plangrens willekeurig is bepaald en aan de samenhang en onlosmakelijkheid voorbij gaat.

2.5 (punten 11-23) 2.5a Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet niet in ontsluiting van de percelen die bij Erven in eigendom zijn; noch per perceel, noch het geheel als cluster. Goede ruimtelijke ordening vereist de ontsluiting van de percelen grond waardoor deze van en naar de openbare weg toegankelijk zijn. Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet niet in een ontsluiting van en naar de openbare weg. Bij gebreke van een ontsluitingsweg zijn de percelen gezamenlijk en ieder zelfstandig onbereikbaar. Indien en voor zover de gemeente zou menen dat in de uitsluiting is voorzien door de ten oosten van kadastraal perceel 811 toegekende bestemming, dan kan dat verweer de gemeente niet baten, noch leiden tot een goede ruimtelijke ordening. Op voornoemd perceel komt de bestemming fietszone te rusten, maar het is niet verzekerd dat de toegekende bestemming binnen de planperiode wordt verwezenlijkt. Daarbij komt dat niet blijkt, noch is gesteld dat de gemeente eigendom (red.) van het desbetreffende perceel heeft dan wel binnen de planperiode zult verkrijgen en de geprojecteerde fietszone zult verwezenlijken. Deze 'ontsluiting' is bovendien geregeld binnen de plangrenzen van Westrand Noord en kan derhalve niet gelden voor de in bestemmingsplan Westrand Zuid gelegen percelen.

2.5b Geconstateerd wordt dat de gemeente ten onrechte niet reageert op de inspraakreactie aangaande de ontsluiting van de percelen grond van en naar de openbare weg. De gemeente verwijst daarentegen naar de bouwplannen van Erven en naar de gemeentelijke Structuurvisie (2010), dit terwijl de gemeenteraad bij vaststelling van de Structuurvisie, onder besluitnummer 2, hebt besloten tot schrapping van de 'Uitvoeringsparagraaf', vanwege het feit dat toerekening van bovenplanse kosten van concrete functies moeilijk te onderbouwen is. Ook in de jaren na vaststelling van de Structuurvisie heeft de gemeente geen financiële onderbouwing gemaakt. De gemeente is er evenmin in geslaagd om voor de verkeerswegen benodigde grond – zoals fietspaden/ routes - in eigendom te verkrijgen. Uit het voorliggende bestemmingsplan blijkt evenmin de financiële onderbouwing. Het ontbreken van een financiële paragraaf is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en maakt rechtsbescherming voor Erven illusoir.

Het bovenstaande geldt ook indien en voor zover de verwijzing in de Toelichting naar een meerjarenprogramma als een financiële onderbouwing moet worden aangemerkt. De Toelichting concretiseert niet om welk meerjarenprogramma het gaat (editie, jaar). Daarbij is een meerjarenprogramma niet bindend.

Op pagina 60 van de Toelichting stelt de gemeente ten onrechte dat met de verwezenlijking van het bestemmingsplan geen kosten voor de overheid zijn gemoeid, omdat het bestemmingsplan conserverend zou zijn. De gemeente geeft toepassing aan artikel 6.12 lid2 Wro en hebt u geen exploitatieplan opgesteld. Als gevolg hiervan concludeert de gemeente dat financiële uitvoerbaarheid niet hoeft te worden verantwoord.

In de tweede alinea van de financiële paragraaf blijkt echter het tegendeel. Daaruit blijkt dat binnen en buiten het plangebied fietspaden en extra groen dienen te worden gerealiseerd. Volgens de Toelichting is hiermee een investeringsbedrag van €3.750.000,- gemoeid. De gemeente erkent dat voor de verwezenlijking hiervan gemeentelijke middelen moeten worden aangewend. De gemeente dient in het kader van het bestemmingsplan aannemelijk te maken dat de benodigde geldelijke middelen er zijn en de bestemmingen kunnen en zullen worden verwezenlijkt. Erven betwijfelen dat deze middelen er zijn. Uit de Toelichting noch uit

de andere stukken die ter visie zijn gelegd blijkt hoe bovengenoemd bedrag is berekend: betreft dit de kosten van de aanleg of zijn daarin ook de kosten van verwerving en de daarbij behorende procedurekosten betrokken? Indien dit de kosten zijn van de fietspaden en extra groen voor Westrand Noord, hoe hoog zijn de totale kosten van het stelsel van fietspaden en extra groen (op basis van het niet-vastgestelde Beeldkwaliteitplan)?

De financiële uitvoerbaarheid is eveneens ongewis vanwege de gemeentelijke aanname dat de 'ontwikkeling van rood en groen gelijk op gaat'. Onduidelijk is wat hiermee bedoeld wordt. Vermoed wordt dat de gemeente een berekening/ balans heeft, maar dit blijkt niet de ter visie gelegde stukken. Dit resulteert in gebreken in de tervisielegging, alsook het niet toetsbaar zijn van gemeentelijke besluitvorming. Het te nemen besluit is daarmee in strijd met deugdelijkheid en zorgvuldigheidsbeginsel voorbereid en in strijd met goede ruimtelijke ordening.

2.6 (punten 24 – 27) Met het onderhavige bestemmingsplan handelt de gemeente in strijd met de gemeentelijke privaatrechtelijke verplichting jegens Erven, zonder compensatie voor de door Erven dientengevolge geleden en nog te lijden schade. Handelswijze van de gemeente is in strijd met privaatrecht, alsook met in het publiekrecht geldende algemene beginselen van behoorlijk bestuur, uit hoofde waarvan de gemeente zich dient te onthouden van onrechtmatige besluitvorming en handelen/ nalaten.

Dat Erven recht en belang hebben om bij planontwikkelingen te worden betrokken, berust niet enkel op publiekrecht. Ook uit hoofde van privaatrecht heeft de gemeente zich contractueel jegens Erven verbonden om hen actief bij de planontwikkelingen te betrekken die hun grond betreft. Dit blijkt uit de brief die het college op 25 januari 2006 heeft verzonden (verzonden 2 februari 2006), met kenmerk EGG/1367 (productie 6).

Erven houden de gemeente aan haar contractuele verplichting. Het schenden van voornoemde verbintenis leidt tot wanprestatie. Met deze zienswijze wordt de gemeente reeds in verzuim gesteld: de gemeente is aansprakelijk jegens Erven voor de door hen geleden schade.

Uit de ter visie gelegde stukken, noch uit correspondentie met Erven blijkt op welke wijze de gemeente Erven ten gevolge van gemeentelijk handelen/ nalaten zal vergoeden, nog afgezien van de op de gemeente rustende verplichting tot compensatie van het nadeling planologisch regime. Het ontwerp-bestemmingsplan is hierdoor mede financieel niet uitvoerbaar.

Gelet op de contractuele verplichting zal de gemeente door Erven tijdens de bestemmingsplanprocedure ingebrachte zienswijzen moeten betrekken en niet tot besluitvorming kunnen overgaan, dan nadat Erven en hun belangen bij planontwikkelingen worden betrokken. De gemeente wordt verzocht bij de maatschappelijke- en financiële uitvoerbaarheid van het ontwerp-bestemmingsplan rekening te houden met Erven en de financiële uitvoerbaarheid tot uitdrukking te brengen.

2.7 (punten 28 – 35) Het ontwerp-bestemmingsplan zou conserverend van aard zijn, doch in het geval van de Molenaar-grondstukken wijkt de gemeente af van haar planuitgangspunten: enerzijds is het bestaande bebouwing en gebruik en anderzijds de bouwplannen van Erven tot verwezenlijking van de bestemming onder het vigerende bestemmingsplan, hetwelk in strijd met het recht door de gemeente worden tegengehouden ten onrechte niet tot uitdrukking gebracht in het ontwerp-bestemmingsplan en daarbij behorende Verbeelding.

Nadat de gemeente sinds 2008 de verwezenlijking van de bestemming op de kadastrale percelen 798 en 799 tegenhoudt (waarvoor de gemeente overigens schriftelijk excuses voor heeft gemaakt) gaat de gemeente in

het ontwerp-bestemmingsplan wederom aan de belangen van Erven voorbij. Dit is in strijd met het recht en met de beginselen van algemeen behoorlijk bestuur.

Erven benadrukken dat de voorgenomen bestemming die op de percelen komen te rusten, leidt tot een planologisch nadelig regime, zonder dat de gemeente tot deze nadelige wijziging wordt gedwongen door Rijks- en/ of Provinciale regelgeving. De Toelichting ontbeert redengeving en belangenafweging.

Uit (Rijks-, Provinciaal-, gemeentelijk) beleid blijkt niet wat de noodzaak is om een planologisch nadelig regime op onderhavige percelen grond. Gemeentelijke en Provinciale voorschriften bieden voldoende mogelijkheid om bestemmingen en gebruiksmogelijkheden uit bestemmingsplan Westvleugel op te nemen. Uit de reactie in het kader van het Bro-overleg van de Provincie, alsook de uitgebrachte zienswijzen blijkt dat de Molenaar-gronden sportvelden, trainingscomplex kunnen worden gerealiseerd. Derhalve dient de gemeente in haar reactie op de ingebrachte inspraakreacties hetzij in de Toelichting uiteen te zetten waarom op de onderhavige percelen grond niet dezelfde bestemming kan komen te rusten als op de percelen grond – die eigendom zijn bij de gemeente – waarop de trainingsfaciliteiten voor AZ mogelijk maakt. Door dit na te laten handelt de gemeente in strijd met goede ruimtelijke ordening en algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ingevolge het ontwerp-bestemmingsplan worden de bestemmingen van de grondstukken van Erven dermate anders, waardoor van enig normaal gebruik geen sprake meer kan zijn. Daarbij komt dat Erven geenszins van plan zijn om binnen de planperiode de beoogde bestemming te verwezenlijken, noch laten te verwezenlijken. Uit de Toelichting blijkt niet of de gemeente voornemens is de bestemming zelf te verwezenlijken en hoe.

2.8 (punten 36 – 47) Bouwplannen sportvelden en trainingscomplex AZ op de Molenaar-gronden en daarmee verwezenlijking bestemming Westvleugel. Tussen Erven en AZ is in 2008 koopovereenstemming bereikt, tot verkoop van de zeven kadastrale percelen, teneinde op deze percelen voetbalvelden en een trainingscomplex voor AZ te realiseren, ingevolge bestemmingsplan Westvleugel.

Op grond van bestemmingsplan Westvleugel rust op de percelen 798, 799 en 811 de bestemming 'Recreatiegebied II' ex artikel 9 van de planvoorschriften, ten behoeve van recreatie, sportvelden en de daarbij behorende bebouwing. De gemeente heeft negatief geantwoord op de bouwplannen van Erven, als gevolg waarvan AZ de ontbinding van de koopovereenkomst heeft ingeroepen. Sinds 2008/ 2009 wordt de gemeente om onderbouwing verzocht. Indien en voor zover de gemeente heeft geantwoord, bleek bij een latere gelegenheid dat de toets niet goed was uitgevoerd. Het college heeft in plaats van de uitwerkingsplicht neergelegd in bestemmingsplan Westvleugel uit te voeren, Erven aan het lijntje gehouden, om misbruik te maken van de gemeentelijke bevoegdheden en op de Molenaar-gronden geprojecteerde bouwplannen die a) eigendom van de gemeente zelf zijn b) waarop nota bene niet de bestemming 'Recreatie II' rust. Klaarblijkelijk legt de gemeente wet- en regelgeving ten gunste van de gemeente zelf uit, is de gemeente bereid om wel voor zichzelf vrijstellingen en ontheffingen te verlenen, terwijl de gemeente de verwezenlijking van de bestemming door Erven in samenwerking met AZ op de percelen grond waarop wel de bestemming 'Recreatie II' rust, in strijd met het recht afhoudt.

Pas bij brief d.d. 23 januari 2012 heeft de gemeente erkend dat de zij de op de percelen 798, 799 en 811 rustende bestemming over het hoofd heeft gezien. De gemeente heeft daarvoor slechts haar excuses aangeboden! Vervolgens heeft de gemeente zich ten onrechte achter de Provincie Noord-Holland verscholen. De Provincie zou volgens de gemeente geen medewerking verlenen. Gelet op de reactie van de Provincie in het kader van het Bro-overleg blijkt dat ook deze mededeling aan Erven onjuist is!

Nog steeds heeft de gemeente Erven niet voldoende geïnformeerd over de resterende bouwcapaciteit. Uit gemeentelijk onderzoek zou blijken dat van de 4000 m² nog 400 m² bouwmogelijkheid zou resteren. Tevens werd in dit schrijven opgemerkt dat deze niet-benutte capaciteit niet meer gebruikt kon worden, aangezien deze mogelijkheid was 'ingeaald' door de Structuurvisie (2010). Erven kunnen zich niet verenigen met de gemeentelijke beantwoording.

De Structuurvisie bindt enkel de gemeente en kan niet het vigerende bestemmingsplan opzij zetten. De gemeentelijke beantwoording over de resterende bouwmogelijkheid is in rechte onbegrijpelijk. Het handelen en nalaten van de gemeente, alsook de informatieverstrekking over het geldend recht (inclusief de interpretatie van bestemmingsplan Westvleugel) is in strijd met het recht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het is van belang dat de gemeente met conserverend bestemmen voorbij zou gaan aan het feit dat de verwezenlijking van de bestemming 'Recreatie II' door onnodige vertraging en juridische misslag van de kant van de gemeente is veroorzaakt. Erven kan rechtens geen verwijt worden gemaakt. Het zou de gemeente sieren indien zij de Molenaar-percelen dezelfde bestemming geeft, als de bestemming op de percelen grond waarop de gemeente het trainingcomplex voor AZ planologisch mogelijk maakt (bestemming 'Sport 2' in Westrand Zuid). Indien dezelfde bestemming op de Molenaar-percelen komen te rusten, dan kunnen Erven met AZ overgaan tot verwezenlijking van de bouwplannen (zoals die er nog immer zijn sinds 2008).

In het geval er planologische redenen zouden bestaan die toekenning van de hiervoor gevraagde bestemming in de weg zouden staan, dan blijkt dit niet uit de Toelichting noch uit de gemeentelijke beantwoording van de inspraakreactie.

2.9 (punten 48 – 54) 2.9a Het ontwerp-bestemmingsplan zou conserverend zijn, maar gaat in strijd met het planuitgangspunt hieraan voorbij, door het perceel waarop de stolpboerderij met overige gebouwen/ bouwwerken en het bestaand agrarisch gebruik niet op te nemen. Ten onrechte zijn de bestaande gebouwen en het gebruik niet positief in het bestemmingsplan opgenomen.

Het kadastrale perceel 811 is sinds jaren/ eeuwen agrarisch in gebruik. Op het perceel staat een stolpboerderij met overige gebouwen en bouwwerken. Nu het bestemmingsplan conserverend van aard is, behoorde de gemeente dit perceel te bestemmen, hetzij in het verlengde van het regime van bestemmingsplan Westvleugel (Recreatie, met sportvelden en gebouwen), hetzij op gelijke voet als andere vrijkomende agrarische bouwsteden voor vrijstaande woningen (landhuizen). In dit kader doen Erven een beroep op gelijke behandeling met het ten noorden van perceel 811 gelegen perceel waaraan de bestemming 'Wonen' is toegekend. De stolpboerderij zou nota bene een cultuurhistorische waarde hebben. Dit blijkt overigens niet uit de Toelichting of de Verbeelding. Het bestemmingsplan gaat hiermee aan Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid voorbij.

De gemeente erkent in haar inspraakreactie dat zij voorbij gegaan is aan de bestaande gebouwen. Echter, de gemeente verzuimt wederom om tot goede ruimtelijke ordening over te gaan. Op de Verbeelding is slechts een deel als bouwvlak aangegeven. Waarom de gemeente overige bebouwing buiten het bouwvlak toelaat, verzuimt de gemeente toe te lichten. Het bestemmingsplan is hiermee onzorgvuldig en ondeugdelijk gemotiveerd.

Erven kunnen zich ook niet verenigen met het feit dat ondanks het bouwvlak planologisch geen bebouwing is toegestaan (Regels, ontbreken van functies op Verbeelding (voor verbouwing en bouwpercentage). De bestemming biedt geen doelmatige gebruiksmogelijkheden.

In de Toelichting (pagina 50) is onder 'Agrarisch en agrarische bouwpercelen' opgenomen dat de bestemming 'Agrarisch' alleen van toepassing is op de weilanden, niet op de bebouwde percelen, deze zouden de bestemming 'Wonen' hebben gekregen. Erven stellen zich op het standpunt dat de planwetgever dit ook zo bedoeld heeft voor de onderhavige boerderij met bijgebouwen (hetwelk ook over de lijn van het overgangsrecht nog immer bestaande rechten zijn). Erven hebben er belang bij dat het vigerende bestemmingsplan (en bestaande rechten) worden gerespecteerd onder het toekomstige planologische regime. Erven verzoeken u dit perceel te bestemmen voor wonen en sport-2 als bedoeld in Westrand Zuid.

Erven herhalen dat het onderhavige perceel, met boerderij en gebouwen zowel qua gebruik als ontsluiting naar de open weg onlosmakelijk is verweven met de andere percelen die in eigendom zijn bij Erven.

2.9b Eerdere toezeggingen en bereikte overeenstemming: voorts bestaat sinds 2005 tussen gemeente en Erven overeenstemming, waaronder de toezegging dat Erven wordt toegestaan de bouw van een landhuis met paardenstallen. Deze toezegging is gedaan, vanwege de door Erven gestelde voorwaarde voor medewerking aan de beëindiging van de pachtrelatie met de gemeente (in relatie tot gemeentelijk kadastraal perceel Sectie D 1629). Erven houden de gemeente aan de in het verleden gemaakte afspraken en gedane toezeggingen.

2.9c Resumerend: de door de gemeente beoogde bestemming die op de percelen komen te rusten, laten zich niet verenigen met bestaande rechten van Erven, te meer de gemeente aantoonbaar in strijd met het recht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur heeft gehandeld en de planologisch aan Erven toekomende rechten illusoir heeft gemaakt, terwijl het bestemmingsplan conserverend van aard is.

- Het wijzigen van percelen D798, D799 en D811 van 'Recreatie II' in de zin van bestemmingsplan Westvleugel, naar 'Recreatie I' in de zin van ontwerp-bestemmingsplan Westrand Noord;
- Het wegbestemmen van de woonbestemming van de stolpboerderij en overige gebouwen en opstallen op perceel D811;
- Het wijzigen van percelen D809 en D810 van 'Agrarisch' naar gedeeltelijk 'Cultuurhistorisch' en 'Ecologisch' (het laatste overigens zonder gedegen onderzoek in het kader van flora en fauna);
- Het wijzigen van percelen D150 en D931 van 'Agrarisch' in de zin van bestemmingsplan Westvleugel naar 'Ecologisch'.

2.10 (punten 57 – 63) Bij het planologisch mogelijk maken van de extra veld(en) AZ-complex gaat de gemeente voorbij aan de belangen van Erven. Uit de ter visie gelegde stukken blijkt niet op welke wijze het woon- en leefklimaat is geborgd. Zo ontbreekt een akoestisch onderzoek vanwege geluid voortkomend uit de trainingsvelden. Dit is in strijd met goede ruimtelijke ordening.

2.11 (punten 64 – 70) Het ontwerp-bestemmingsplan is prematuur, omdat de planvorming onvoldoende is uitgewerkt, niet blijkt dat afdoende onderzoek is uitgevoerd waaruit blijkt dat de bijzondere belangen van Erven dienen te wijken voor het algemeen belang.

Erven stellen een goed alternatief voor. Erven hebben in 2012 samen met Camping Alkmaar een bouwplan bij de gemeente ingediend. Hierin is beoogd de verplaatsing van de camping naar de Molenaar-gronden waarop de bestemming 'Recreatie II' rust. Op deze wijze kan de gemeente voor AZ (toekomstig) benodigde velden creëren, waarbij ook recht wordt gedaan aan de toezeggingen aan AFC, die (zelfs in het voorgenomen plan) twee velden tekort komt. Dat het huidige plan reeds nu in ruimtevoor velden en uitbreidingsmogelijkheid voor de camping tekortschiet, zou voldoende redenen moeten zijn om nu te anticiperen.

De gebouwen aangrenzend aan de Molenaar-gronden (o.a. H104 en H102) hadden voorheen de bestemming 'Agrarisch' / 'Wonen' en in het huidige plan is dit conform de Toelichting op de juiste manier ingetekend en beschreven. Het uitzonderen van de stolpboerderij bij toepassing van deze planologische voorschriften is onjuist en blijktbaar ingegeven door de wens van de gemeente om op de locatie van de boerderij een thee, pluktuin of museum te vestigen. Dat deze afwijkende bestemming en wens bovendien in de Toelichting specifiek wordt beschreven bestuurlijk, rechtens en planologisch onjuist. Niet alleen is de voorgenomen wijziging een (grotere) afwijking van de huidige bestemming en gebruik. Ook de verkeersaantrekkende werking van het gebied zal aanzienlijk toenemen.

2.12 (punten 67 – 70) Erven eisen een financiële vergoeding voor de kosten die zij hebben moeten maken vanwege juridische bijstand voor het uitbrengen van deze zienswijzen. Erven verzoeken de gemeente bij de beoordeling van de uitgebrachte zienswijzen goede nota te nemen en het ter visie gelegde bestemmingsplan niet vast te stellen, met inachtneming van de zienswijzen een gewijzigd ontwerp-bestemmingsplan ter visie te leggen, waarbij – ditmaal – bij de tervisielegging wel inzage wordt gegeven in de thans ontbrekende stukken. Indien en voor zover de gemeente tot vaststelling zou besluiten, verzoeken Erven de ingebrachte zienswijze over te nemen en het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Erven worden vóór de (eventuele) vaststelling graag in de gelegenheid gesteld de zienswijze, nadat de gemeente Erven inzage heeft gegeven in de ontbrekende stukken, ook mondeling toe te lichten. Erven ontvangen daartoe graag een uitnodiging van de gemeente.

Reactie gemeente

2.1 *De gemeente bestrijdt dat er sprake is van een onvolledige tervisielegging. Zoals gemotiveerd in hoofdstuk 7 van de Toelichting (Financiële uitvoerbaarheid) wordt geen exploitatieplan vastgesteld, aangezien eventueel kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voor het gebied is geen grondexploitatie- of planschadeovereenkomst gesloten, vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan. De Ruimte-voor-Ruimteregeling wordt niet toegepast in het gebied waarvoor bestemmingsplan Westrand Noord is opgesteld. Met betrekking tot de 'Meerjarenprogramma's', deze zijn als openbaar stuk toegankelijk en behoeven niet alsnog ook als bijlage aan het bestemmingsplan te worden toegevoegd. Het door u genoemde Beeldkwaliteitplan is alleen van toepassing voor het gebied waarvoor bestemmingsplan Westrand Zuid is vastgesteld. Nadat het Beeldkwaliteitplan zijn eigen rechtsbeschermingstraject heeft doorlopen is het op 3 februari 2014 tegelijkertijd met bestemmingsplan Westrand Zuid door de raad vastgesteld. Uw opmerking dat voor de verwezenlijking bestemming wordt verwezen naar stukken/ bescheiden, hetwelk globaal zijn, dan wel niet zien op verwezenlijking van de bestemming, en zelfs niet-vastgestelde stukken (en/of beleidsnota's) kan de gemeente niet plaatsen en neemt deze verder voor kennisgeving aan. Ten aanzien van de watertoets is voortdurend overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). In het participatietraject heeft het HHNK aangegeven Westrand Noord betreft een voornamelijk conserverend bestemmingsplan waarin de gemeente bestaande functies vastlegt. Er vinden geen ontwikkelingen plaats die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding en/of waterveiligheid. Het thema water is daarom volgens het HHNK in voldoende mate beschreven in het bestemmingsplan (paragraaf 4). Met betrekking tot uw opmerkingen met betrekking tot het flora- en faunaonderzoek, bodemonderzoeksrapporten, verkeersgegevens verkeersaspecten, verkeerstellingen en akoestisch onderzoek vanwege de aan de plangrens mogelijk gemaakte planologische ontwikkelingen: meer dan wat al in de Toelichting ten aanzien van deze onderwerpen is opgenomen is niet vereist, aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is en niet leidt tot ruimtelijke ingrepen. Dientengevolge is nader onderzoek niet benodigd.*

2.2 *De gemeente is meerdere malen met u in overleg getreden. Dit heeft echter niet geleid tot toezeggingen of afspraken, zoals u dat stelt. Er is daarbij nooit sprake is geweest van een concreet uitgewerkt plan. In de Structuurvisie staat de vervallen stolpboerderij benoemd als een cultuurhistorisch element en is*

beeldbepalend voor het gebied en draagt bij aan de beleving van het open weidegebied. Restauratie van de stolpboerderij is dringend nodig. Na de ontwerpfase is het bestemmingsplan zodanig aangepast dat voor de stolpboerderij het bouwvlak met een aanduiding voor een woonfunctie (één woning, behorend bij de recreatieve bestemming) is opgenomen in het bestemmingsplan. De onderbouwing van de nut en noodzaak is opgenomen in de Toelichting van het bestemmingsplan. De gemeente komt daarmee aan dit onderdeel van uw zienswijze tegemoet.

2.3 *Bestemmingsplan Westrand Zuid heeft een separate procedure doorlopen met een zelfstandige rechtsbeschermingsprocedure. De onderhavige zienswijze wordt daarom alleen als zienswijze opgevat ten aanzien van bestemmingsplan Westrand Noord. De beslissing om het grote gebied de Westrand te splitsen heeft te maken gehad met de ontwikkeling van het sportcluster en de Olympiaweg, een ontwikkeling met een behoorlijke impact. De plangrenzen die daarbij zijn aangehouden zijn overeenkomstig het Stedenbouwkundige Programma van Eisen voor Westrand Zuid, het Beeldkwaliteitplan behorend bij Westrand Zuid, alsmede de Structuurvisie Westrand 2030, die de raad in twee fasen voor Noord en Zuid heeft vastgesteld. Westrand Noord, anders dan Westrand Zuid, houdt geen ontwikkelingen in en heeft planologisch een conserverend karakter. De gemeente is overigens van mening dat het enkele feit dat de gronden in eigendom bij de Erven Molenaar onder de vigeur van twee verschillende bestemmingsplannen zijn gebracht, niet leidt tot enig nadeel of aantasting van belangen van Erven Molenaar.*

2.4 *Wij verwijzen u naar ons antwoord onder 2.3. De percelen 809 en 810 hadden de bestemming 'Agrarische Doeleinden' en waren bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf alsmede voor de aanleg van afwateringssloten. Op deze gronden mochten geen gebouwen en bouwwerken worden opgericht met uitzondering van terreinafscheidingen, niet hoger dan 1,20 meter, en kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding. Binnen deze bestemming was geen mogelijkheid opgenomen voor de aanleg van wegen. In bestemmingsplan Westrand Noord krijgen deze percelen opnieuw de bestemming 'Agrarisch', waarbinnen het volgende is toegestaan: het uitoefenen van een in hoofdzaak grondgebonden agrarisch bedrijf, met daarbij behorende waterlopen, waterpartijen en waterberging, daaronder begrepen natuurvriendelijke oevers, en groenvoorzieningen. Ook op grond van de nieuwe bestemming mogen ter plaatse geen gebouwen worden opgericht, mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 1,20 meter bedragen, en mag de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 5 meter mag bedragen. De bestemming is, zoals u kunt zien, daarmee hetzelfde gebleven.*

Perceel 150 is gelegen in het gebied waarvoor voorheen bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaak' (nr. 54) gold (sinds februari 2014 bestemmingsplan Westrand Zuid). Het perceel had hierin de bestemming 'Agrarische Doeleinden'. Ook onder de voormalige planologische situatie vielen de eigendommen van Erven Molenaar dus binnen verschillende bestemmingsplannen. Perceel 150 heeft in Westrand Zuid opnieuw een agrarische bestemming gekregen. De gemeente herhaalt haar standpunt dat er geen sprake is van benadeling van belangen als gevolg van veranderde bestemmingen binnen verschillende bestemmingsplannen. De percelen waren altijd al onderdeel van verschillende bestemmingsplannen; de bestemmingen zijn aangepast aan de standaard omschrijvingen van de SVPB 2012 en conserverend opgenomen in de nieuwe bestemmingsplannen Westrand Noord en Zuid.

2.5a *Met betrekking tot uw argument dat de ontsluiting van de percelen grond waardoor deze van en naar de openbare weg toegankelijk zijn ontbreekt, merken wij op dat in de bestemming Recreatie -1 (bijvoorbeeld geldend voor kadastraal perceel 811) ontsluitingswegen zijn toegestaan. De genoemde percelen zijn daarmee bereikbaar via gronden met deze bestemming.*

2.5b *Met betrekking tot de financiële paragraaf in de Toelichting herhaalt de gemeente dat bestemmingsplan Westrand Noord sprake is van een conserverend bestemmingsplan is, dat er geen ontwikkelingen met grote ruimtelijke impact in zijn opgenomen, en dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is zoals gemotiveerd in*

hoofdstuk 8 van de Toelichting. De gemeente begrijpt dat de zinsnede 'de ontwikkelingen van rood en groen gaan gelijk op' verwarring wekt (aangezien hiermee onterecht de relatie met bestemmingsplan Westrand Zuid wordt gelegd). Naar aanleiding van dit deel van uw zienswijze is de financiële onderbouwing in de Toelichting aangepast.

2.6 De gemeente is op geen enkele wijze een privaatrechtelijke verplichting aangegaan met de Erven Molenaar dan wel met hun vertegenwoordiger in rechte. Het bevreemdt de gemeente dan ook dat u dit aanhaalt. Erven Molenaar worden niet hun belangen geschaad als gevolg van het vaststellen van bestemmingsplan Westrand Noord (de bestemmingen worden immers conserverend overgenomen). Volgens onze informatie heeft AZ met Erven Molenaar een koopovereenkomst gesloten onder voorbehoud dat de gemeente mee zou werken om op de desbetreffende gronden een trainingscomplex te ontwikkelen. Gebleken is dat college reeds in november 2008 aan AZ heeft laten weten te willen onderzoeken hoe een jeugdcomplex ingepast kan worden in de gemeentelijke visie, dus binnen (concept-) structuurvisie Westrand. Inpassen van een trainingscomplex op de Molenaargronden is voor de gemeente geen optie geweest. De gemeente heeft u dat al begin 2009 laten weten, alsmede het feit dat de gemeente geen partij is bij een dergelijke particuliere overeenkomst. Overigens hebt u wel sinds maart 2011, vanaf de oprichting, zitting gehad in de Westrandgroep (klankbordgroep in het kader van het participatietraject) om constructief mee te denken met de ontwikkelingen in het gebied de Westrand. Daarnaast hebben wij regelmatig overleg met u gevoerd in het kader van de planologische (on)mogelijkheden in dit kwetsbare gebied buiten bestaand bebouwd gebied (BBG) zoals dit door de Provincie Noord-Holland is geformuleerd.

2.7 Zoals al eerder aangehaald, veranderen bestemmingen van de gronden die in eigendom zijn bij de Erven Molenaar niet, er is immers sprake van een conserverend bestemmingsplan. Namen van bestemmingen zijn aangepast aan de wettelijk voorgeschreven benamingen van de SVBP 2012. De gemeente herhaalt dat de Erven Molenaar planologisch geen schade leiden door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan Westrand Noord, op grond van het nieuwe regime gelden dezelfde planologische (on)mogelijkheden als op basis van het oude regime. De gemeente heeft niet, zoals u aangeeft, excuses gemaakt voor het, zoals u stelt, tegenhouden van planologische ontwikkelingen, maar voor een onvolledige planologische toets in de beantwoording van uw zienswijze ten aanzien van de Structuurvisie (2010), waarna wij deze onvolledigheid hebben rechtgezet met een uitgebreide en complete planologische toets die wij u schriftelijk hebben doen toekomen.

Met betrekking tot de mogelijke vestiging van een trainingscomplex op de Molenaargronden: u blijft vasthouden aan ideeën die een gepasseerd station zijn. Het bestemmingsplan Westrand Noord heeft een invulling gekregen conform de door de raad in 2010 vastgestelde Structuurvisie Westrand 2030. Het trainingscomplex heeft, eveneens conform deze visie, inmiddels zijn planologische plaats gekregen in bestemmingsplan Westrand Zuid, conform het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en het Beeldkwaliteitplan voor Westrand Zuid. De gemeente is geen partij bij overeenkomst die u mogelijk hebt gesloten met AZ (maar die in begin 2009 ontbonden is). Vanuit gemeente en Provincie is gesteld dat wordt gehecht aan het open landschap in Westrand Noord. Dit is ook al verwoord in de beantwoording van uw zienswijze van de Erven Molenaar ten aanzien van de Structuurvisie (2010).

2.8 Wij verwijzen u naar onze reacties onder 2.5 – 2.7. De gemeente bestrijdt ten eerste dat er sprake zou zijn van misbruik van welke bevoegdheid dan ook. De opgenomen grens van het sportcomplex volgt de huidige buitenrand langs (bestaande) sportvelden en vormt daarmee een logische afsluiting van het gebied. Zoals al in de beantwoording van uw zienswijze op de Structuurvisie Westrand 2030 is aangegeven, is de ruimtebehoefte van AZ is veel groter dan het deel van de Molenaar-gronden die voor 'Sport' zijn bestemd. De sportvelden zullen niet daarbinnen kunnen worden gesitueerd. In de Structuurvisie is ingezet op het creëren van een duidelijke begrenzing aan het gebied dat gebruikt wordt voor stedelijke functies, en het behoud en versterken van het open weidegebied tussen Alkmaar en Bergen. De gemeente blijft van mening dat de vestiging van een sportcomplex op de Molenaar-gronden daar niet in past. Verwerving van Molenaar-gronden in het buitengebied was daarbij niet opportuun, niet

alleen vanwege de hoge kosten die transitie van de gronden naar sportvoorziening met zich mee zou brengen, maar vooral vanwege de verwachting dat de functiewijziging van landelijk gebied/ agrarisch naar sport vanuit Provinciaal naar alle waarschijnlijkheid niet zou worden toegestaan. Deze toestemming zou niet worden gegeven, niet onder de huidige vigerende Provinciale Verordening Ruimtelijke Structuurvisie (2010), gezien de positie van de gronden buiten BBG alsmede de ligging in/ nabij weidevogelleefgebied, maar ook niet onder het planologische regime dat daarvoor gold: er zou sprake zijn geweest van een Provinciaal Speerpunt van Beleid, waarvoor een verklaring van geen bezwaar van de Provincie gevraagd had moeten worden (de nu geldende verordening is in feite een vertaling van dat beleid). Wij hebben u dit in verschillende overleggen voorgelegd. Een samenvatting van wat wij u reeds eerder tijdens het participatieproces hebben geantwoord:

'Op genoemde gronden mocht bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 4000m² in totaal, met dien verstande dat de oppervlakte per gebouw niet meer dan 2000 m² mocht bedragen, waarbij de onderlinge afstand tussen deze gebouwen tenminste op 50 meter diende te worden bepaald. Aangezien er geen uitwerking heeft plaatsgehad, is realisatie van het genoemde onder bestemming 'Recreatie II' niet mogelijk. Onder gebouwen en bouwwerken behorend bij dagrecreatieve doeleinden werd overigens geen hotel verstaan. Het moest echt gaan om dagrecreatie. Bij nadere invulling van de percelen diende vanaf 2010 de Provinciale Ruimtelijke Ordening Structuurvisie in acht te worden genomen. In Hoofdstuk 4 van deze verordening worden Regels voor het landelijk gebied gegeven. Kort gezegd verbiedt de Provincie stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied, zoals nieuwe woningbouw, bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Afwijking van de verordening is mogelijk, maar alleen onder strenge voorwaarden (nut en noodzaak moeten worden aangetoond, op grond van artikelen 14 en 15 van de verordening). De Commissie ARO moet daarna positief adviseren. Indien de gemeente een stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied mogelijk maakt zonder toestemming/ ontheffing van de Provincie, grijpt de Provincie in met een inpassingsplan.

Realisatie van de door Erven Molenaar gewenste plannen is alleen mogelijk met een uitwerkingsplan (bestemmingsplan). Die uitwerking heeft nooit plaatsgevonden. Een uitwerkingsplan dat de toevoeging van een stedelijke functie mogelijk maakt, zal de goedkeuring van de provincie niet kunnen wegdragen. Een hotel is niet mogelijk, aangezien dit niet onder de bestemmingsomschrijving valt. Een toevoeging van leisure zal ook niet mogelijk zijn, gezien het eerder gestelde. Overigens was voor dergelijke ingrijpende ontwikkelingen ook vóór inwerkingtreding van genoemde Provinciale verordening in 2010 een provinciale verklaring van geen bezwaar vereist in het kader van de provinciale Speerpunten van Beleid (vrijstellingen van het bestemmingsplan op grond van artikel 19 lid 1 WRO (oud)) en het Ontwikkelingsbeeld Noord- Holland Noord. Vestiging van niet-agrarische functies in het landelijk gebied, vielen vóór 2010 onder deze speerpunten van beleid. Onder landelijk gebied wordt het gehele grondgebied van een gemeente verstaan buiten de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied.'

Erven Molenaar hebben overigens nooit een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een trainingscomplex op de Molenaar-gronden. Verschillende, niet-uitgewerkte, initiatieven zijn naar voren gebracht, waaronder uitoefening van de agrarische functie ter plaatse, een hotel, en landhuizen.

2.9a *Voor wat betreft de stolpboerderij verwijzen wij u naar onze reactie onder 2.2. De gemeente komt wat dit deel van 2.9 betreft aan uw zienswijze tegemoet. 2.9b* *Voor wat betreft de toezegging dat Erven de bouw van een landhuis met paardenstallen wordt toegestaan: in de door u genoemde brief staat dat Molenaar akkoord zou gaan met beëindiging pacht, onder voorwaarden dat gemeente Molenaar zou betrekken bij planontwikkelingen Westrand, voor zover Molenaargronden bij ontwikkeling betrokken waren. Daarnaast zou uitgezocht worden wat de bebouwingmogelijkheden van perceel 809 zijn (gedeelte "eiland"). Volgens deze brief is ten aanzien van perceel 809 op 12 januari 2006 een e-mail aan de heer Molenaar gezonden. Met andere woorden: toestemming tot het bouwen van een landhuis etc. is nooit gegeven, er zou alleen worden uitgezocht wat de planologische*

mogelijkheden waren van perceel 809. De gemeente heeft aan beide voorwaarden voldaan. Op dit punt komt de gemeente niet aan uw zienswijze tegemoet. 2.9c Voor het overige: zoals al eerder gesteld zijn de bestemmingen conserverend overgenomen van de voorheen vigerende bestemmingsplannen, als gevolg waarvan Erven Molenaar niet in belangen zijn geschaad. Hierbij moet worden opgemerkt dat percelen D150 en D931 onderdeel zijn van het gebied waarvoor bestemmingsplan Westrand Zuid is vastgesteld, en hier niet dus niet aan de orde zijn.

2.10 *Op de percelen waar het veldsportcomplex in Westrand Zuid opnieuw wordt ingericht waren op basis van de voorheen geldende regeling ook sportvelden mogelijk. In beginsel hanteren wij als richtlijn de VNG-brochure. Daarin is voor veldsportcomplexen, die in de regel intensief gebruikt worden, een afstand van 50 meter tot verblijfsfuncties opgenomen. Bestemmingsplan Westrand Noord maakt geen geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk binnen een afstand van 50 meter van het trainingscomplex zoals dat is opgenomen in bestemmingsplan Westrand Zuid. De gemeente deelt daarmee uw mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening niet.*

2.11 *Voortvloeiend uit nader overleg dat de gemeente heeft gevoerd met AZ en Camping Alkmaar naar aanleiding van de raadsbehandeling van bestemmingsplan Westrand Zuid in februari 2014, is bestemmingsplan Westrand Zuid aangepast. Er is een groenstrook en een mogelijkheid voor een erfafscheiding opgenomen tussen de camping en het sportcomplex. De mogelijkheden voor het plaatsen van campers zijn uitgebreid. Beide partijen konden zich vinden in de nieuwe gekozen ruimtelijke invulling. Om overlast te voorkomen zijn nadere afspraken gemaakt. Deze zijn vastgelegd op de Verbeelding, in de Regels en in de Toelichting van Westrand Zuid. De door u voorgestelde oplossing is daarmee niet meer opportuun. Met betrekking tot uw (herhaalde) standpunt ten aanzien van de stolpboerderij, verwijzen wij u naar onze reactie onder 2.2.*

2.12 *De gemeente wijst iedere claim tot vergoeding van schade dan wel financiële vergoeding af. Resumerend en uw zienswijze in ogenschouw nemend, is de gemeente bereid om tegemoet te komen aan uw zienswijzen die in deze Nota van Beantwoording zijn samengevat onder 2.2, 2.5b en 2.9a. Voor het overige komt de gemeente niet aan uw zienswijzen tegemoet.*