

Bestemmingsplan Slotlaan
Nota van beantwoording zienswijzen
26 november 2014

Status: vastgesteld

Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Slotlaan

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan Slotlaan heeft van 18 september 2014 tot en met 29 oktober 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is aan een ieder de gelegenheid geboden om een zienswijze omtrent het ontwerp van het bestemmingsplan in te dienen.

Voorafgaand aan de ter inzage legging is een e-mail ontvangen. Deze is opgevat als prematuur ingediende zienswijze. De prematuur ingediende zienswijze is gedurende de terinzagelegging schriftelijk aangevuld. Daarnaast zijn er andere zienswijzen ontvangen die identiek zijn aan de schriftelijk aangevulde reactie. Hieronder volgt een samenvatting van de ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop. Aan het eind van iedere zienswijze wordt aangegeven in hoeverre aan de zienswijze tegemoet wordt gekomen.

Van de volgende personen/bedrijf is een zienswijze ontvangen:

1. Premature zienswijze: M.E.A. IJssennagger-Klaver, ingekomen op 2 september 2014 en ingeboekt onder nummer 8890.
2. Aangevulde reactie: R. IJssennagger en M.E.A. IJssennagger-Klaver, ingekomen op 15 oktober 2014 en ingeboekt onder nummer 9798.
3. W.H.M. Van Schie – Bos en M.P.P. Van Schie, ingekomen op 21 oktober 2014 en ingeboekt onder nummer 9904.
4. H.E.P. Hartgers en C.J. Hartgers-Piet, ingekomen op 28 oktober 2014 en ingeboekt onder nummer 10065.

Nr	Zienswijzen en Beantwoording
1.1	Er wordt verwezen naar de verzending aan vooroverlegpartners. Deze hebben geen reactie ingediend. De omwonenden zijn echter nog niet in de gelegenheid gesteld om te reageren. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> <i>De term "vooroverlegpartners" wordt gebruikt voor officiële instanties die wij (moeten) benaderen als er plannen in ontwikkeling zijn. Dan gaat het bijvoorbeeld om het Hoogheemraadschap, kabelmaatschappijen, brandweer of vuilophaaldiensten. Wij benaderen niet alle partijen altijd. Alleen als een belang van een instantie betrokken kan zijn bij het plan worden zij uitgenodigd om te reageren. In het Besluit ruimtelijke ordening) is bepaald dat wij hen moeten benaderen voorafgaand aan het ter inzage leggen van een ontwerp-bestemmingsplan. Met de opmerking dat er van hen geen reactie is ontvangen wordt dus alleen deze instanties bedoeld en niet omwonenden. Wij hebben geenszins de indruk willen wekken dat de omwonenden niet gereageerd hebben.</i>
1.3.	De direct omwonenden hebben geen begrip voor de bouw van de drie woningen. Het vrije uitzicht vanuit de woning zal verdwijnen en er zal een stuk groen en beeldbepalend zicht met kleinvee verdwijnen. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> <i>Het perceel heeft een woonbestemming en kan benut worden voor bijgebouwen, hoge beplanting en groene hagen. Dichte beplanting en bijgebouwen zijn eveneens mogelijk net als een erfafscheiding met een hoogte van 2,0 meter op een afstand van 1,0 meter van de openbare weg. De keuze van de huidige eigenaren om dit open te laten en te gebruiken voor kleinvee is een persoonlijke keuze maar geen verplichting. Dat de eigenaren gekozen hebben voor een open invulling is te prijzen, maar aan deze openheid kunnen geen rechten worden ontleend.</i> <i>Wij wijzen er op dat het achterliggende onbebouwde deel van het perceel overeen komt met het gebied waarop de bestaande woningen langs de Slotlaan zijn gebouwd. Ook deze percelen waren open weidegebied totdat er in de jaren '70 en '80 woningen zijn gerealiseerd. De stedenbouwkundige invulling van deze onbebouwde ruimte komt overeen met de bestaande bebouwing.</i>

1.4.	Verzocht wordt om deze reactie mee te nemen in de te starten procedure. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> De verzonden e-mail is opgevat als prematuur ingediende zienswijze. Dit is bevestigd aan de indiener en deze is gewezen op de mogelijkheid om gedurende de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan een aanvullende reactie in te dienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. De aanvullende reactie is onder punt 2 opgenomen in deze zienswijzenota.
<u>Conclusie</u> De zienswijze onder 1 is ontvankelijk. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen.	
2.	Per brief van 14 oktober 2014 is de eerder verzonden e-mail schriftelijk aangevuld met een nadere reactie. De brief is voorzien van een steunbetuiging getekend door 25 bewoners, verdeeld over 19 adressen.
2.1	De omwonenden beschouwen de Munnikenweg in Oudorp met 5 gemeentelijke monumenten en een rijksmonument als een historisch stuk Oudorp. De boerderij met weiland en grazend kleinvee is in de ogen van de omwonenden beeldbepalend. Daarbij wordt verwezen naar de doelstelling van de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 waarin behoud en ontwikkeling van het Noord-Hollands cultuurlandschap een hoofddoelstelling is. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> De drie percelen worden gerealiseerd aan de Slotlaan. Bij de inrichting en vormgeving wordt volledig aangesloten op de inrichting en vormgeving van de Slotlaan. Deze straat is voorzien van moderne bebouwing met recente geschakelde en vrijstaande woning. Het stedenbouwkundig patroon van Slotlaan wordt met deze woningen voortgezet. Het cultuurhistorisch beeld en de inrichting van het historisch gedeelte bij de Munnikenweg blijven onaangetast. Er wordt dus Een vergelijking met het huidig feitelijk gebruik is niet op zijn plaats. Het perceel heeft een woonbestemming en kan benut worden voor bijgebouwen, hoge beplanting en groene hagen. Dichte beplanting en bijgebouwen zijn eveneens mogelijk net als een erfafscheiding met een hoogte van 2,0 meter op een afstand van 1,0 meter van de openbare weg. De keuze van de huidige eigenaren om dit open te laten en te gebruiken voor kleinvee is een persoonlijke keuze maar geen verplichting. Dat de eigenaren gekozen hebben voor een open invulling is te prijzen, maar aan deze openheid kunnen geen rechten worden ontleend.
2.2.	De omwonenden hebben bezwaren tegen de ontsluiting van de bouwkavels richting de Slotlaan. Daarvoor zijn bruggen noodzakelijk. De vormgeving van deze bruggen en de locatie daarvan zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan. Het ontbreken van de bruggen maakt de situatie moeilijk te beoordelen. Bij de meest oostelijke kavel kan dit betekenen dat de ontsluiting van de kavel uitkomt in de bocht en dat er groen zal verdwijnen en een boom gekapt moet worden. De kap van de boom is in strijd met de natuuroetoets. De omwonenden vrezen dat er op het perceel onvoldoende ruimte zal zijn om te keren, wat betekent dat een auto hetzij bij het inrijden hetzij bij het uitrijden, achteruit de Slotlaan op zal moeten rijden. Door de geparkeerde auto's op de openbare weg, voor de deur van de omwonenden is hier onvoldoende ruimte voor. Het zal lastig zijn om de percelen te benaderen door dit gebrek aan ruimte. De bewoners zijn van mening dat de parkeerdruk zal toenemen. Bezoekers zullen niet graag een lastige manoeuvre maken, terwijl er weinig ruimte is om elders te parkeren. Dit belemmert de doorstroming en de verkeersveiligheid. Gevraagd wordt om de ontsluiting te regelen via de Munnikenweg tussen 7a en 9, percelen die in het bezit zijn van de ontwikkelende partij. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> De bruggen zijn planologisch vastgelegd. De vormgeving wordt pas definitief vastgelegd bij de aanvraag om Omgevingsvergunning, net als bij de woningen. De bruggen functioneren als toegang tot de percelen en zijn in planologische zin niet anders dan een oprit naar een reguliere woning. Ook opritten worden niet per woning vastgelegd in de bestemmingsplannen. De verkeersbewegingen die met een woning gepaard gaan horen bij het normaal maatschappelijk verkeer en zijn vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar binnen de bebouwde kom. Het realiseren van de brug en de uitrit is eveneens gebonden aan een vergunning, zodat er geen vrees bestaat voor een verkeersonveilige ontsluiting. Daarbij merken wij wel op dat een ontsluiting in een bocht niet per definitie verkeersonveilig is, maar dit afhankelijk is van het overzicht dat bij

de definitieve situatie aanwezig is. Zoals in de natuurtoets is aangegeven wordt er geen boom gekapt. Bij het realiseren van de uitrit zal dan ook rekening gehouden moeten worden met de aanwezige boom. Er is dan ook geen sprake van strijd met de natuurtoets.

Er is geen aanleiding voor de vrees voor verkeersoverlast door de toevoeging van drie opritten. Hieronder is een afbeelding opgenomen van het gedeelte van de weg waar de drie woningen op worden ontsloten. Er is meer dan voldoende ruimte aanwezig voor voertuigen om aan de linkerzijde van de afbeelding de nieuwe woningen te benaderen. Te meer daar er voldoende ruimte is tussen de rand van de weg en de aanwezige sloot om een goede oprit aan te leggen.



Daarbij wijzen wij erop dat er aan de Slotlaan al opritten en bebouwing aan beide zijden van de weg aanwezig is. Er staan al vrijstaande woningen en geschakelde woningen aan beide zijden van de Slotlaan ten zuiden van de huidige percelen. Zoals blijkt uit de onderstaande afbeelding.



De toekomstige situatie bij deze nieuwe woningen zal vanuit verkeersoogpunt niet afwijken van deze situatie. Vanuit Stedenbouwkundig oogpunt is er zelfs sprake van een veel ruimere opzet aangezien de nieuwe woningen nog achter de bestaande sloot worden

Voor de vormgeving en dimensionering van bruggen en op- en afritten maakt de gemeente Alkmaar gebruik van de landelijke normering van het CROW waarin dimensionering en minimaal vereiste afmetingen zijn vastgelegd. Daardoor worden de door de bewoners gevreesde problemen voorkomen.

	<i>De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de door de gemeente Alkmaar gehanteerde parkeernormen. De ontwikkeling wijkt niet af van de bestaande structuur en er is geen aanleiding voor bijzondere maatregelen. Zoals aangegeven is er meer dan voldoende ruimte voor een verkeersveilige invulling zonder gevaren voor de doorstroming. Er is dan ook geen aanleiding om onaanvaardbare parkeeroverlast te vrezen.</i> <i>Er is daardoor ook geen noodzaak voor het verleggen van de ontsluiting naar de Munnikenweg. Deze suggestie is onwenselijk omdat daardoor wordt aangesloten op een historisch lint. Deze suggestie bevreemd ons aangezien de omwonenden zelf hebben aangegeven veel waarde te hechten aan de historische waarde van dit deel van Oudorp. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.</i>
2.3.	Er is nu sprake van een groen en open weiland met kleinvee. Met de komst van de drie woningen gaat dit uitzicht verloren en wordt de privacy van de omwonenden aangetast. Ook verwacht men overlast door de verlichting van auto's die de tegenoverliggende woningen zullen binnen schijnen bij het verlaten van de drie percelen. Dit wordt versterkt door het feit dat de nieuwe percelen lager liggen dan de Slotlaan waardoor de lampen van auto's komend vanaf het de nieuwe percelen omhoog schijnen. Ook zullen er drie plaatsen voor vuilniscontainers geplaatst moeten worden die ook ruimte in beslag zullen nemen aan de Slotlaan. De ontwikkeling is vanwege al deze punten een grote aanslag op het woongenot. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> <i>Zoals al aangegeven kunnen er geen rechten ontleend worden aan de huidige inrichting. Het huidige bestemmingsplan staat hier bijgebouwen en erfafscheidingen toe. Daarnaast kan ook door hoge beplanting het zicht weggenomen worden. In een dichtbevolkt gebied kan niet verwacht worden dat er geen enkele verandering meer optreedt in de omgeving.</i> <i>De grond zal bouwrijp gemaakt moeten worden, de grond op de percelen wordt dan verhoogd. De effecten van auto's die de percelen verlaten zijn gelijk aan auto's die garages of opritten verlaten. De situatie is daarmee niet bijzonder afwijkend van normaal binnen de bebouwde kom voorkomende woningbouw. Datzelfde geldt voor de toevoeging van drie opstelplaatsen voor containers. Deze gevolgen zijn dan ook niet zodanig dat dit leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan.</i>
2.3.	De ontwikkeling dient alleen een particulier belang maar geen algemeen belang terwijl er voor de omwonenden financiële schade ontstaat door waardevermindering aan de woning. <i>Gemeentelijke beantwoording</i> <i>Voor het behoud van een goede woningmarkt is het van belang dat er een voldoende groot en voldoende divers aanbod is aan woningen. Vrijstaande woningen binnen Alkmaar zijn ondervertegenwoordigd. Vanuit het woonbeleid is stimulering van dergelijke woningen gewenst. De voorgenomen ontwikkeling past binnen dit beleid en binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Het is zoals al aangegeven niet reëel dat er in de bebouwde kom geen ontwikkelingen meer plaatsvinden. Het enkele feit dat private partijen baat hebben bij ontwikkelingen is geen aanleiding om geen medewerking te verlenen.. De woningen passen binnen de bestaande structuur en omgeving. De gevolgen zijn vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Indien de omwonenden van mening zijn dat er meer schade ontstaat dan verwacht mag worden op basis van het normaal maatschappelijk risico, dan kunnen zij een verzoek om vergoeding van deze schade indienen. Meer informatie hierover is opgenomen op de website van de gemeente Alkmaar. Wij wijzen er wel op dat het maatschappelijk risico dat ontwikkelingen in de woonomgeving in Nederland nu eenmaal onvermijdelijk zijn, vertaald is in de wetgeving. Hierdoor wordt planschade kleiner dan 2% van de waarde van de woning niet vergoed. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.</i>
<u>Conclusie</u> De zienswijze onder 2 is ontvankelijk. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen.	
3.	Deze zienswijze is volledig identiek aan de zienswijze onder 2. Voor de beantwoording en conclusie wordt verwezen naar de samenvatting, beantwoording en conclusie onder 2.
4.	Deze zienswijze is volledig identiek aan de zienswijze onder 2. Voor de beantwoording en conclusie wordt verwezen naar de samenvatting, beantwoording en conclusie onder 2.