

# Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Oudorp

18 januari 2012

## Procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan zijn de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing. De Wro verwijst voor de procedure naar het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

In het kader van de procedure is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd op woensdag 19 september 2012. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken (van donderdag 20 september tot en met woensdag 31 oktober 2012) ter inzage gelegen.

## **Indieners zienswijzen**

Naar aanleiding van de publicatie en het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend door:

1. T.J.J. Mensch, Kasteellaan 14, 1829BD Oudorp. Deze zienswijze is gedateerd 23 oktober 2012 en is door de gemeente ontvangen op 25 oktober 2012.
2. Stichting Animo, p/a Wilhelminalaan 15, 1815JD Alkmaar. deze zienwijze is gedateerd 25 oktober 2012 en is door de gemeente ontvangen op 26 oktober 2012.
3. St. Ooievaarsnest Rekerbuurt – De Friese Poort. Deze zienswijze is gedateerd 11 oktober 2012 en is door de gemeente ontvangen op 12 oktober 2012.
4. drs. P.W.P. de Beus, Karel Doormanplantsoen 5, 2121XA Bennebroek. Deze zienswijze is gedateerd 31 oktober 2012 en is door de gemeente op dezelfde datum ontvangen.
5. Stichting Oudorperhout, p/a Steenovenpad 25, 1823BV Alkmaar. Deze zienswijze is gedateerd 30 oktober 2012 en is door de gemeente ontvangen op 2 november 2011. Blijkens een uitleg bij de zienswijze is de zienswijze te laat ter post bezorgd en om die reden pas op 2 november (en dus buiten de wettelijke termijn) door de gemeente ontvangen.
6. Mts. J.G. & S. Straathof, Schermerdijk 2, 1812 EC Alkmaar. Deze zienswijze is gedateerd 30 november 2012 en dis door de gemeente ontvangen op 6 december 2012.

## Beoordeling ontvankelijkheid.

De zienswijzen 1 tot en met 4 zijn ingediend binnen de periode dat het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage lag. Om die reden zijn die zienswijzen ontvankelijk. Zienswijze 5 (Stichting Oudorperhout) en zienswijze 6 (Mts. J.G. & S. Straathof) zijn niet ontvankelijk wegens een niet-verschoonbare termijnoverschrijding.

## Beoordeling inhoud zienswijzen.

### 1. T.J.J. Mensch

#### **Inhoud zienswijze**

- a. de bomen naast het pand Westerstraat 1B moeten worden aangemerkt als onderdeel van de ecologische verbinding tussen de Oudorperhout en de Strandwal.
- b. De waterloop tussen de Kasteellaan en de Westerstraat is ten onrechte niet bestemd voor 'water'.
- c. In de toelichting zijn in figuur 10 niet alle relevante waterlopen opgenomen.

#### **Reactie gemeente**

Ad a.

Het perceel naast Westerstraat 1B heeft in het bestemmingsplan de bestemming "Wonen" gekregen. Ter plaatse is geen bouwblok opgenomen zodat geen woning kan worden gebouwd. Op deze grond kunnen eventueel alleen aan- of bijgebouwen worden gebouwd bij een al aanwezige woning. De grond is grotendeels eigendom van de gemeente.

De grond is geen onderdeel van de ecologische structuur van de gemeente. De aanwezige bomen zijn niet beschreven in de recent vastgestelde Bomennota. Er is geen aanleiding de grond nu een andere bestemming te geven. Volgens de regels van het voorliggende bestemmingsplan kan de nu

aanwezige situatie worden gehandhaafd. Het kappen van de aanwezige bomen kan slechts na het afgeven van een kapvergunning. De regeling binnen het bestemmingsplan doet daar niets aan af. Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Ad b.

Deze opmerking is terecht. De betreffende waterloop is nu bestemd voor 'wonen'. Binnen deze bestemming is de aanwezigheid van water volgens de regels toegestaan. Er is geen enkel bezwaar om deze waterloop te bestemmen voor 'water'. Die bestemming zou de duidelijkheid van de regeling in het bestemmingsplan zelfs ten goede komen.

Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt tegemoet gekomen: de verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast.

Ad c.

Naar de mening van de indiener van de zienswijze ontbreken in afbeelding 10 van de toelichting een aantal waterlopen in het gebied.

De betreffende afbeelding is afgeleid van het Waterplan voor Alkmaar. In het wettelijk vooroverleg heeft het Hoogheemraadschap geen aanmerkingen geleverd op de manier waarop het water in het bestemmingsplan is gewaarborgd. Op de locatie bij de Plutostraat / Lauwershof is grotendeels de bestemming 'groen' opgenomen. Binnen die bestemming kan volgens de regels van het bestemmingsplan water aanwezig zijn. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat het aanwezige water wordt gehandhaafd. Dat is ook in de toelichting zo verwoord.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

### **Conclusie**

Aan de zienswijze betreffende de bestemming van het water tussen de Kasteellaan en de Westerstraat wordt tegemoet gekomen. De verbeelding wordt aangepast. Aan het overige wordt niet tegemoet gekomen.

## **2. Stichting Animo**

### **Inhoud zienswijze**

- a. stilte, openheid en duisternis zouden moeten worden gewaarborgd in het bestemmingsplan.
- b. Nabij de ingang van de Hoornse Vaart is een kleine populatie keverorchissen aanwezig. Die populatie kan beter worden beschermd door de bestemming 'natuur' dan door de nu opgenomen bestemming 'sport'.

### **Reactie gemeente**

Ad a.

In een bestemmingsplan kunnen / mogen waarden als stilte en duisternis niet worden beschreven. Voor zover dat kan is de openheid van het gebied gewaarborgd door het opnemen van de bestemming "groen – park" voor grote delen van het open gebied van de Oudorperpolder. Binnen die bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, terwijl slechts beperkt bouwwerken geen gebouw zijnde worden toegelaten.

Het bestemmingsplan hoeft naar aanleiding van dit aspect van de zienswijze niet te worden aangepast.

Aan dit onderdeel van de zienswijzen wordt niet tegemoet gekomen.

Ad b.

De keverorchis is een beschermde plantensoort. In het bestemmingsplan is ter plaatse de bestemming 'sport' opgenomen. Het handhaven van de plantensoort wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Die bescherming vloeit voort uit de Flora&Faunawet. Dat zou niet anders zijn als de bestemming van het betreffende perceel zou worden aangepast in bijvoorbeeld 'natuur'.

Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

### **Conclusie**

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

## **3. Stichting Ooievaarsnest, Rekerbuurt – De Friese Poort**

### **Inhoud zienswijze**

In het gebied tussen de Frieseweg, het Steenovenpad en het Westfriesepad is een voormalige timmerfabriek gesloopt en vervangen door een aantal garageboxen. De Stichting vraagt om de bestemming en de bijbehorende bouwhoogte aan te passen aan die wijziging.

#### **Reactie gemeente**

Deze opmerking is terecht. Tijdens de procedure van het bestemmingsplan is een omgevingsvergunning verleend voor de sloop van het voormalige bedrijfsgebouw en het bouwen van een aantal garageboxen.

Het bestemmingsplan dient inderdaad op die wijziging te worden aangepast.

#### **Conclusie**

Deze zienswijze is gegrond: de verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast.

### **4. Drs. De Beus**

#### **Inhoud zienswijze**

Aan de achterzijde van de woningen Frieseweg 140, 142 en 144 zijn op de eerste verdieping uitbreidingen gerealiseerd die niet passen in het voorliggende bestemmingsplan. Naar de mening van deze indiener van zienswijzen zou het bestemmingsplan hierop moeten worden aangepast.

#### **Reactie gemeente**

Deze opmerking is terecht. Behalve voor de woningen Frieseweg 140-144 is ook voor de woningen Frieseweg 136-138 in het verleden vergunning verleend voor het uitbreiden op de eerste verdieping. De betreffende vergunningen zijn verleend met gebruik van het toenmalige artikel 19 WRO. De meest recente vergunning (Frieseweg 140) is verleend met gebruik van de afwijkingsbevoegdheid ex artikel 2.12 Wro.

Om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met deze uitbreidingen wordt een 'hoogtescheidingslijn' op de verbeelding aangebracht. Op die manier kan de goothoogte aan de voorzijde van de woningen (3 meter) alsmede de bestaande nokhoogte van de woningen (9 meter) worden vastgelegd. Daarnaast wordt aan de achterzijde van de woningen een bouwhoogte toegelaten van 6 meter.

#### **Conclusie**

De zienswijze is gegrond: de verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast.

### **5. Stichting Oudorperhout**

#### **Ontvankelijkheid**

De jurisprudentie van de Raad van State ten aanzien van het al dan niet ontvankelijk verklaren van zienswijzen is eenduidig en rechtlijnig. Als een zienswijze buiten de wettelijke termijn bij de gemeente wordt ingediend, dan *moet* die zienswijze niet ontvankelijk worden verklaard tenzij sprake is van een verschoonbare termijnoverschrijding. Bij de zienswijze van de Stichting is een korte motivering gevoegd voor het te laat indienen van de zienswijze. Die motivering is zodanig dat de termijnoverschrijding in dit geval niet verschoonbaar is. Dat betekent dat de gemeente geen andere mogelijkheid heeft dan het niet-ontvankelijk verklaren van de zienswijze van de Stichting.

#### **Ambtshalve beoordeling inhoud**

Omdat de zienswijze van de Stichting niet-ontvankelijk moet worden verklaard, kan de gemeente formeel niet ingaan op de inhoud van de zienswijze. Daarom zal de gemeente – kort - ambtshalve op de argumenten van de Stichting ingaan. Daarbij wijzen wij er op dat een en ander geen gevolg kan hebben voor de inhoud van het bestemmingsplan.

De zienswijze van de Stichting heeft betrekking op:

- a. het niet kenbaar zijn van de publicatie van het voorontwerp bestemmingsplan.
- b. de bestemming "Park" doet geen recht aan het unieke karakter van de Oudorperhout.
- c. De Stichting vraagt het bestemmingsplan zodanig op te stellen dat een aanvraag voor een beschermde natuurstatus, die de Stichting voornemens is te doen, door het plan wordt ondersteund.
- d. De Oudorperhout dient aan de randen visueel te worden beschermd.

Ten aanzien van deze zienswijzen overweegt de gemeente ambtshalve het volgende.

Ad a.

De Stichting wijst er op dat de vooraankondiging van de start van de procedure voor het bestemmingsplan Oudorp nog steeds op de gemeentelijke website staat. Hierdoor kon de Stichting naar haar mening niet op de hoogte zijn van de publicatie van het voorontwerp van het bestemmingsplan.

De (wettelijk verplichte -) vooraankondiging van de start van de bestemmingsplanprocedure staat inderdaad nog op de gemeentelijke website. Daarnaast moet er op worden gewezen dat ook de publicatie van het voorontwerp bestemmingsplan, alsmede de publicatie van het ontwerp van het bestemmingsplan op de gemeentelijke website staan.

Los daarvan zijn de diverse publicaties ook geplaatst in het Alkmaars Nieuwsblad resp. de Officiële Mededelingen van de gemeente en is het ontwerp van het bestemmingsplan conform wettelijk voorschrift gepubliceerd in de Staatscourant.

Om meer aandacht te geven aan de participatieavond voor dit bestemmingsplan zijn voorafgaand aan de participatieavond op diverse plaatsen in Oudorp extra informatiefolders aangeplakt/ opgehangen. Gegeven de belangstelling voor deze participatieavond (ca 25 personen) is deze avond voldoende kenbaar gemaakt.

Ad b.

Het bestemmingsplan Oudorp is een consoliderend bestemmingsplan. Dat houdt in dat bij het bestemmen van de gronden en opstellen rekening is gehouden met het vigerende bestemmingplan en met feitelijk aanwezige bebouwing en gebruik.

De Oudorperhout heeft op basis hiervan de bestemming "Groen-Park" gekregen. Het toevoegen van bebouwing alsmede het wijzigen van gebruik wordt in het bestemmingsplan zoveel mogelijk beperkt. Ook al omdat het gebied (nog-) geen beschermde natuurstatus heeft, doet deze bestemming voldoende recht aan de situatie op dit moment.

Ad c.

In het gestelde onder ad b is al aangegeven dat- en op welke manier het gebied Oudorperhout door het bestemmingsplan Oudorp wordt beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen. Vooralsnog is deze regeling voldoende.

Mocht er aanleiding zijn het gebied een beschermde natuurstatus te geven zoals de Stichting voorstaat, dan kan -indien noodzakelijk- altijd worden besloten tot een (eventueel partiële-) herziening van het bestemmingsplan om het gebied nog meer bescherming te bieden.

Ad d.

Binnen de bestemming "Groen" zoals die geldt bij het Van der Meij College mogen bomen worden geplant. Daarbij moet wel worden bedacht dat rekening moet worden gehouden met de windvang van de aanwezige molens.

Voor wat betreft de eventuele bouw van woningen op het DFS terrein: op dit moment is ook dat terrein consoliderend bestemd. Het bouwen van woningen op dit terrein past niet binnen de regels van het bestemmingsplan Oudorp. Mochten op dat terrein in de toekomst woningen worden gebouwd, dan zal daarvoor apart een planologische procedure worden doorlopen. In het kader van die procedure moet dan de afweging worden gemaakt of een visuele afscherming gewenst / noodzakelijk is.

## **6. Mts. J.G. & S. Straathof**

### **Ontvankelijkheid**

De zienswijze is ontvangen ruim buiten de termijn dat het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage lag. Omdat niet is gebleken dat er een reden is om deze overschrijding verschoonbaar te beschouwen, kan de gemeente ook hier niet anders dan de zienswijze niet ontvankelijk verklaren. Ook hier zullen wij – kort – inhoudelijk ambtshalve op de zienswijze reageren.

### **Ambtshalve beoordeling inhoud**

In de zienswijze wordt verwezen naar de inhoud van het bestemmingsplan van de aangrenzende gemeente. Gevraagd wordt om de bebouwingsmogelijkheden van het bestemmingsplan Oudorp daarmee in overeenstemming te brengen zodat de bedrijfsruimte van deze kwekerij kan worden aangepast.

Het bestemmingsplan Oudorp is gebaseerd op de bebouwingsmogelijkheden van het oude vigerende bestemmingsplan, rekening houdend met het feitelijk (planologisch) gebruik. Er is geen rekening gehouden met mogelijk toekomstige uitbreidingen van het bedrijf. Dit is in overeenstemming met het consoliderende karakter van het plan. De uitbreiding van het bedrijf die reclamant wenst past niet in het bestemmingsplan. Dat betekent dat aan een eventuele uitbreiding van het bedrijf alleen

medewerking kan worden verleend met gebruik van een afwijkingsmogelijkheid op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.