

NOTA VAN BEANTWOORDINGONTWERP-BESTEMMINGPLAN ALKMAAR NOORD d.d. 29 JUNI 2016

Algemeen

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (Awb) heeft het ontwerp-bestemmingsplan 'Alkmaar Noord', na publicatie op 11 mei 2016, met ingang van donderdag 12 mei 2016 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.

Zienswijzen konden worden ingediend tot en met woensdag 22 juni 2016. Tijdens deze periode zijn 18 reacties binnengekomen. De ingekomen reacties kunnen geacht worden tijdig te zijn ingediend. 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 Alkmaar Noord'.

Samenvatting reacties:

1. **[REDACTED]**
Schipperspad 3
1831 GE Koedijk

1.1 [REDACTED] wijst de gemeente op de tekst in het ontwerp-bestemmingsplan, t.a.v. het beleid van de Provincie Noord-Holland, dat inzet op het behouden en versterken van het open landelijk gebied, het behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen en groen om de stad. Bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied dienen daarmee rekening te houden. Alle argumenten die golden ten tijde van vaststelling van het vorige bestemmingsplan (2005) gelden nog steeds. Deze tegenargumenten en instemming daarmee van de gemeente zijn destijds vastgelegd in de notulen van raadsvergaderingen en schriftelijke reacties van betrokkenen. Er zou niet meer gebouwd worden ten noorden van De Bregjesakker, dus ook niet ten behoeve van [REDACTED] verzoekt de gemeente hier in het voorliggende bestemmingsplan rekening mee te houden.

1.2 Ten aanzien van het perceel van [REDACTED] in een persoonlijk onderhoud bij [REDACTED] thuis met [REDACTED] en het door hem ingehuurde bureau heeft [REDACTED] reeds laten weten de omgeving niet passend te vinden voor dergelijke bouw en dat de behoefte niet te onderkennen. De argumenten heeft [REDACTED] reeds vast laten leggen in het onderzoek van Groot, dit kan door de gemeente worden opgevraagd. [REDACTED] verwijst naar de zienswijze van de BBKK, waar hij ook bij aangesloten is.

1.3 Ten aanzien van het perceel van [REDACTED] het oude bestemmingsplan voorzag dit stukje grond als 'Gemengde Doeleinden', zonder dat er een bouwvlak op was geprojecteerd. Om het huidige gebruik als 'Recreatie – Volkstuin' te betitelen lijkt [REDACTED] wat ver gaan. Er staat een tuinhuisje in dat niet aan het bestemmingsplan voldoet. Aan de omgeving is nooit gevraagd of hier bezwaar tegen was, integendeel, sinds [REDACTED] de grond in bezit heeft, heeft de buurt al meerdere malen verzoeken om handhaving gedaan als hij weer illegaal had gebouwd. Iedere keer opnieuw bouwde [REDACTED] nadat hij stelselmatig hagen (hoger dan 2 meter) had geplaatst, schuurtjes en afdakjes. De gemeente Alkmaar verzuimt steeds haar handhavingplicht en wacht net zo lang tot omwonenden een verzoek om handhaving doen. De gemeente suggereert in de Participatienota dat niemand last heeft van de huidige situatie. Het argument dat de dichtstbijzijnde bebouwing op ruim 50 meter afstand ligt en dat de tuin aan drie kanten is omgeven door een zichtlijn-bedervende muur, schutting en een te hoge coniferenhaag, doet niets af aan het feit dat het tuinhuisje in strijd is met het bestemmingsplan. Het kan ook niet als vergunningvrij bouwen worden gezien. Ook wordt regelmatig de rust van omwonenden verstoord door geluidsoverlast van elektrische en gemotoriseerde apparatuur, waarmee alle bouwsels en hagen worden onderhouden en beregend. [REDACTED] dreigt met geluidsintensieve aggregaten die de hele dag aan zullen staan, indien omwonenden geen stroom leveren. Het tuinhuisje wordt ook niet gebruikt voor opslag van tuingereedschap. Het is eerder een verblijfsruimte, voorzien van kachel, koelkast en meubilair met daarnaast een ruim terras.

Al geruime tijd loopt er wederom een handhavingszaak tegen dit bouwwerk. [REDACTED] verzoekt de gemeente om de oude bestemming (gemengde doeleinden, zonder bouwvlak) te behouden en deze situatie buiten deze procedure om met de eigenaren en omwonenden op te lossen. Het gedogen en toestaan van dit tuinhuis schept een enorme precedentwerking. Indien de gemeente dit toestaat, dan is de weg vrij voor eenieder om wat te bouwen, vervolgens een plan in te dienen en dan komt het wel in orde, ongeacht wat de omwonenden ervan vinden.

De gemeente refereert in haar eigen tekst aan 'bescherming tegen wateroverlast'. [REDACTED] heeft de omringende sloten gedempt. Deze waren van groot belang voor het afvoeren van hemelwater. De buurt heeft hier meermalen tegen geageerd, vanwege het feit dat tegenwoordig na elke flinke bui een tijdlang plassen blijven staan in de directe omgeving van het Smidspad en de Achtergracht, op de openbare weg, parkeerplaatsen en wateroverlast in groen en tuin in de omgeving. [REDACTED] verzoekt de gemeente om deze waterlopen duidelijk in het bestemmingsplan op te nemen en daarna te handhaven.

Tenslotte heeft [REDACTED] een groot toegangshek geplaatst, dat uitkomt op het Smidspad, met veel ruimte erom heen en groot genoeg voor zijn auto met aanhanger. Als gevolg hiervan is het aantal parkeerplaatsen op het Smidspad verminderd. [REDACTED] verzoekt de gemeente om hierin te voorzien.

De combinatie van het meermalen verzuimen van de handhavingsplicht met de wetenschap die [REDACTED] heeft van de relatie die [REDACTED] heeft met de gemeente Alkmaar, doet vermoeden dat hier geen objectief proces plaatsvindt. Dit wordt nog eens versterkt door de notie dat de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan in eerste instantie onschuldig lijkt, totdat [REDACTED] er met behulp van rechtsgeleerden achter kwam dat het bestemmingsplan allern minst onschuldig en zelfs misleidend is. [REDACTED] zal in de beroepsfase zeker juridische stappen ondernemen, naar de gemeente en naar de Provincie Noord – Holland (Remkes), als de gemeente Alkmaar haar eerdere toezeggingen niet nakomt. [REDACTED] verzoekt de gemeente om de oude situatie binnen het bestemmingsplan te handhaven en het zomaar bouwen op eigen initiatief niet te belonen, ter voorkoming van precedentwerking. De gemeente Alkmaar zou haar geloofwaardigheid naar Provincie en burgers ernstig ter discussie stellen als zij dat wel belooft.

Reactie gemeente Alkmaar

1.1 en 1.2 De door [REDACTED] gewenste invulling van zijn perceel aan de Achtergracht is als principeverzoek ingediend bij het college. Het gaat hierbij om een concreet, maar nog niet uitgewerkt verzoek. Het voorgestelde initiatief is wat betreft programma, de omvang, inrichting etc. op dit moment nog niet voldoende uitgewerkt, heeft nog niet voldoende stedenbouwkundige kwaliteit en is daarom niet goed onderbouwd op te nemen in het ontwerp-bestemmingsplan. Op basis van jurisprudentie van de Raad van State moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening worden gehouden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan moet op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kunnen worden beoordeeld. Het perceel is gezien het voorgaande uit bestemmingsplan Alkmaar Noord 'geknipt'. Op het moment dat de ontwikkeling voldoende is uitgewerkt, wordt door het college nader besloten of hiervoor een zelfstandig (postzegel)bestemmingsplan voor wordt opgesteld. Hiervoor zal dan opnieuw een bestemmingsplanprocedure worden gevoerd, met gelegenheid tot het indienen van zienswijzen, op basis van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Vooralsnog blijft voor het desbetreffende perceel de in 2015 vastgesteld Beheersverordening Alkmaar Noord gelden. Inhoudelijk kan het college daarom deze onderdelen van de zienswijze niet beoordelen in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor Alkmaar Noord, aangezien de desbetreffende percelen van [REDACTED] geen onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan.

1.3 Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan in de regel van deze bevoegdheid gebruik maken. Onder bijzondere omstandigheden kan het college anders besluiten, bijvoorbeeld als een illegale situatie gelegaliseerd kan worden. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien. Aangezien het perceel van [REDACTED] al meer dan tien jaar feitelijk in gebruik is als recreatietuin, wordt het perceel in het ontwerp-bestemmingsplan als zodanig bestemd ('Recreatie – Volkstuin'). Net als op andere volkstuinten in de omgeving wordt per perceel één kasje/ schuurtje toegestaan. Hiermee kan het reeds gerealiseerde schuurtje

worden gelegaliseerd. Dit voornemen tot legalisatie past ook in het coalitieakkoord 'Het wordt Zomer': om schade te voorkomen of te beperken van toekomstige intensieve neerslag en of hitteperiodes is er meer ruimte nodig voor groen en water in stedelijk gebied. Het college bevordert groene bewonersinitiatieven. Ter plaatse van de reeds gebouwde schuur wordt, net als op vergelijkbare percelen met eenzelfde bestemming een kas/schuurtje mogelijk gemaakt ter grootte van 15 m2 en een maximale bouwhoogte van 3 meter, uitsluitend ten behoeve van de functie 'Recreatie – Volkstuin'. Een dergelijke zeer kleinschalige toevoeging is passend in de omgeving, bevordert de blijvende aanwezigheid van groen in de omgeving en zal bij normaal gebruik geen schade of hinder opleveren voor de omgeving, ook in vergelijking met de tot nog toe ter plaatse geldende bestemming 'Gemengde doeleinden', op grond waarvan nu al vergunningsvrij een bouwwerk geplaatst had kunnen worden ten behoeve van de functies 'verkeer en verblijf' en 'nutsvoorzieningen' ten behoeve van een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer, mits niet hoger dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 15 m2.

2. Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116, 7320 AC Apeldoorn
optredend voor: [REDACTED]
Schipperspad 2
1831 GE Koedijk

2.1 Verschil in publicaties: tussen de publicatie op ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website zit een kleurverschil. In de publicatie op de gemeentelijke website is nabij de woning van [REDACTED] een aanduiding voor een gebouw opgenomen. Op ruimtelijkeplannen.nl is op die plek een kleurverschil te zien. Beide aanduidingen hebben geen status en wijzen geen bouwvlak aan. Het kleurverschil op ruimtelijkeplannen.nl heeft qua legenda geen betekenis. Op de website is cruciaal dat alleen vetomlijnde aanduidingen tot de aanwijzing van een bouwvlak leiden. Nu hier geen sprake is van een vetomlijning, is er geen sprake van een bouwvlak.

2.2 Op de bewuste plek zit al sinds enige jaren Geestmertuin Koedijk zonder dat daarvoor een vergunning is afgegeven. In de participatienota is opgemerkt dat het tuinhuisje met toestemming van omwonenden is neergezet. Dit is onjuist. Al jaren is er strijd over het neerzetten van een tuinhuisje. Indien de bestemming 'Recreatie – volkstuin' wordt, bestaat de overlast uit bezoekers van de tuin en verkoop. Daarbij is geen enkel overleg mogelijk geweest tussen de eigenaren van de tuin en [REDACTED]. Het is met name van belang dat de tuin geen openbaar karakter krijgt. De eigenaren wensen hun kavel te bestemmen als 'Recreatie – Volkstuin'. Het huidige bestemmingplan geeft aan dat de grond is aangewezen als 'Gemengd -1' [REDACTED] alsmede de bewoners van Schipperspad 1 en 3 willen dit zo houden. De mogelijkheid om een recreatiewoning of daarop lijkend neet te zetten, is dan niet toegestaan. De bewoners van Schipperspad 1, 2 en 3 willen onder geen beding een 'Recreatie – Volkstuin'. Indien het bestemmingsplan als zodanig wordt gewijzigd, mogen in de tuin een platte bak, kassen, schuurtjes en/ of een tuinhuis worden neergezet. De rust die de bewoners van het Schipperspad in hun tuinen genieten, wordt dan ernstig aangetast. Het antwoord van de gemeente op het verzoek SRK Rechtsbijstand is puur eenzijdig. De bewoners van Schipperspad 1, 2 en 3 zijn immers nooit gehoord.

2.3 [REDACTED] hebben nog een tweede zienswijze ingediend, met de volgende inhoud: het tuinhuis is geplaatst zonder toestemming van direct omwonenden. Het tuinhuis staat er niet al 15 jaar, zoals SRK beweert, maar pas 2 jaar. Het tuinhuis is geen opslag voor tuingereedschap, maar ingericht als recreatiehuis. Regelmatig bezoek van bewoners uit het dorp dan wel omliggende gemeenten om rust te vinden, verstoort de rust in eigen tuin. De afstand van de woningen aan het Schipperspad 2 en 3 is geen 50 meter. Het verzoek van SRK om de bestemming 'Gemengd 1' te wijzigen in de bestemming 'Recreatie – Volkstuin' is een opstap naar de bestemming 'Wonen'. De reactie van de gemeente op het verzoek van SRK is puur eenzijdig, de bewoners van het Schipperspad 1, 2 en 3 zijn nooit gehoord. [REDACTED] maken ernstig bezwaar tegen het bestemmen van het desbetreffende perceel als 'Recreatie – Volkstuin'.

Reactie gemeente Alkmaar

2.1 Het college heeft het kleurverschil niet kunnen constateren. In ieder geval is de versie (ook al is die hetzelfde als de pdf-versie op de gemeentelijke website) op www.ruimtelijkeplannen.nl leidend.

2.2 en 2.3 Zie de reactie onder 1.3. Het college maakt een kasje/ schuurtje mogelijk, net als op vergelijkbare percelen met de bestemming 'Recreatie – Volkstuin'. Dit is niet aan te merken als een 'opstap' naar een woningfunctie ter plaatse. Met betrekking tot het horen van omwonenden: zowel in het kader van het voorontwerp- en het ontwerp-bestemmingsplan hebben omwonenden gelegenheid gehad om een reactie dan wel een zienswijze in te dienen. Dit is de standaard rechtsbeschermingsprocedure die de gemeente toepast.

3. [REDACTED]
Smidspad 7
1831 GG Koedijk

3.1 Met betrekking tot het tuinhuisje op Geestmertuin Koedijk: al geruime tijd loopt er een handhavingszaak ten aanzien van het bouwwerk. [REDACTED] verzoekt de gemeente om de oude bestemming ('Gemengde doeleinden, zonder bouwvlak') te behouden en deze situatie buiten deze bestemmingsplanprocedure om, met de eigenaren en de omwonenden op te lossen. Als het bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt de weg vrijgemaakt voor meerdere bewoners om te gaan bouwen. De oude situatie moet worden behouden.

3.2 Met betrekking tot de ontwikkeling aan de Achtergraft: ook hier is [REDACTED] bezorgd dat een wijziging in het bestemmingsplan zorgt voor precedentwerking en dat andere omwonenden ook besluiten te bouwen/ bijgebouwen te plaatsen. Ook bestaat de vrees dat de Achtergraft dan niet meer als rustige doodlopende weg gebruikt zal worden en dat er onveilige verkeerssituaties ontstaan voor jonge kinderen die spelen aan het Smidspad en fietsen naar school via deze weg. Ook ontstaat er een groter parkeerprobleem. [REDACTED] verzoekt de oude situatie te behouden.

Reactie gemeente Alkmaar

3.1 Zie de reactie onder 1.3. De gemeente heeft verder geen rol in private geschillen tussen omwonenden. Alleen op de bestemming 'Recreatie – Volkstuin' (op verschillende plaatsen in bestemmingsplan Alkmaar Noord) wordt per perceel één schuurtje/ kasje mogelijk gemaakt. Verdere toevoeging van bebouwing is daarmee niet mogelijk gemaakt.

3.2 Zie de reactie onder 1.1 en 1.2.

4. [REDACTED]
Kanaaldijk 139
1831 BA Koedijk

4.1 [REDACTED] is lid van de BBKK (Belangenvereniging Kanaaldijk Koedijk). [REDACTED] vraagt zich af wat er tegen kan zijn op een tuinhuisje in de Geestmertuin Koedijk, waar niemand last van kan hebben. De eigenaren stellen hun tuin open voor iedereen die er wil komen. Afgelopen weekend was er nog 'open tuin van groei en bloei'. De klagers hebben zelf een enorm grote garage waardoor de bewoners van de dijk geen enkel vrij doorzicht meer hebben. Omwonenden die bezwaar maken hebben hagen die veel hoger zijn dan de gemeentelijke richtlijnen, daar moet dan ook op gehandhaafd worden. Van wateroverlast is geen sprake, de [REDACTED] loopt er iedere dag en heeft daarvan nog nooit iets gemerkt. [REDACTED] vraagt zich af hoe een dergelijke grote garage in de buurt wel vergund heeft kunnen worden. De gemeente wordt verzocht bovengenoemde argumenten mee te nemen in het definitieve bestemmingsplan, zodat de eigenaren van hun tuin kunnen genieten en hun tuinhuisje kunnen behouden.

Reactie gemeente Alkmaar

4.1 Zie de reactie onder 1.3.

5. Bewoners Belangenvereniging Kanaaldijk Koedijk (BBKK)

p/a

Kanaaldijk 85
1831 GA Koedijk

mede ondertekend door:

- [redacted] Smidspad 4 1831 GG Koedijk
- [redacted] Kanaaldijk 128 1831 BA Koedijk
- [redacted] Kanaaldijk 125 1831 BA Koedijk
- [redacted] Kanaaldijk 131 (voor) 1831 BA Koedijk
- [redacted] Kanaaldijk 129 1831 BA Koedijk
- [redacted] Kanaaldijk 132 1831 BA Koedijk
- [redacted] Kanaaldijk 131 (achter) 1831 BA Koedijk
- [redacted] Kanaaldijk 134 1831 BA Koedijk

5.1 BBKK wijst de gemeente op de eigen tekst in het ontwerp-bestemmingsplan. In paragraaf 3.2 beschrijft de gemeente het beleid van provincie Noord-Holland, dat inzet op het behouden en versterken van het open landelijk gebied, bij een te verwachten afname van het aantal inwoners na 2040. Het behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, groen om de stad en bijvoorbeeld ook voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast. Inbreiplekken dienen te worden gerealiseerd binnen het bestaand bebouwd gebied en bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied dienen rekening te houden met deze karakteristieke eigenschappen. Verder wijst BBKK de gemeente op soortgelijke ontwikkelingen plannen en ontwikkelingen in Koedijk ten tijde van de realisatie van het vorige bestemmingsplan Alkmaar Noord (2005). Alle tegenargumenten om uitbreiding van bebouwing in de plannen van toen op te nemen, gelden nu nog steeds. BBKK verzoekt de gemeente dan ook om hier in de verdere ontwikkeling van dit bestemmingsplan terdege rekening mee te houden.

5.2 Ten aanzien van het voorstel van mevr. Entius van Scope Bouwmanagement B.V., namens [redacted] Kanaaldijk 126 te Koedijk, de woonbestemming:

BBKK geeft hierbij aanvullende informatie en extra argumenten om de oude bestemming "Recreatie - volkstuinten" te behouden. Een groot aantal direct omwonenden is finaal tegen elke vorm van woonbestemming op de genoemde percelen 2641 en 4230 aan de Achtergraft te Koedijk. In 2013 is een zeer beperkt buurtonderzoek gehouden waarvan men slechts heeft bekend gemaakt dat de omwonenden graag hun uitzicht willen behouden. Een zeer recente korte vraag aan de huidige omwonenden leert dat meerdere nieuwe bewoners hier zijn komen wonen juist vanwege dat uitzicht. Met deze nieuwe bouwplannen vrezen zij sterke beperking hiervan. Realisatie zal gepaard gaan met grote planschadeclaims. BBKK begrijpt dat de gemeente Alkmaar elk voorstel om demografische veranderingen in de bevolking op te vangen, verwelkomt. Er zijn echter voldoende inbreiplekken voorhanden binnen beter bereikbare plaatsen in de stad en aan de buitenranden. Deze locatie is mooi, indien men nog mobiel is, maar wanneer de echte zorg zich aandient, dan zal men merken dat deze locatie toch niet zo geschikt is als ze lijkt. Vier generatiewoningen met brede deuren en alles gelijkvloers, dan zou BBKK uitgaan van woningen zonder etage, met als neveneffect geen schaduwwerking.

De Kanaaldijk en de Achtergraft zijn sinds oudsher gesteld als cultuurhistorisch van grote waarde, zoals ook in het vorige bestemmingsplan (2005) is beschreven. Open weidevelden met gegarandeerde zichtlijnen dienen ten alle tijden te worden behouden. [redacted] heeft dat zelf als reactie bij het voornoemde bestemmingsplan (2005) schriftelijk ook erkend en bevestigd. In 2014 nog heeft [redacted] BBKK schriftelijk laten weten géén plannen met het veldje te hebben.

De bouw van vier woningen op deze twee percelen zijn een grove inbreuk op het behoud van deze zichtlijnen. Vier kangoeroewoningen erbij, niet nader omschreven. Dat lijken wel acht woningen te worden, een nog grotere aantasting van het historisch gewaardeerde open weidelandschap. Berekeningen aan de huidige situatieschets leert dat er geen 10% uitzicht meer vrij blijft. Indien daar dan nog eens auto's, hagen en schuttingen rondom geplaatst worden, dan is alle overzicht verdwenen. Kortom, de enigen die nog zicht zullen

hebben naar het oostelijk van dit project gelegen cultuurhistorische natuurvelden, zullen de nieuwe bewoners zijn. De percelen worden aan drie kanten ingesloten door percelen met woningen. Weerszijde van deze twee percelen bevinden zich echter volkstuintjes, met aan de achterkant een natuurgebied met laagintensieve recreatie. De voorzijde is gelegen aan de Achtergraft, een doodlopende straat gelegen achter de Kanaaldijk welke alle omliggende bebouwing herbergt. Gesteld wordt dat de Achtergraft in beide richtingen aan beide zijden is bebouwd. Deze misvatting ontstaat wanneer men dit niet correct historisch beziet. Aan de Achtergraft, binnen dit bestemmingsplan, bevindt zich geen enkele woning! Deze bedoelde woningen zijn gelegen op voormalige eilanden, na diverse verkavelingen nu schijnbaar gelegen aan de Achtergraft. De bebouwing aan de noordelijke zijde is het voormalige eiland Smidspad. De bebouwing aan de zuidelijke zijde is de nieuwe wijk De Bregjesakker, niet gelegen aan en bewust niet ontsloten via de Achtergraft. Na de realisatie van de Bregjesakker (bestemmingsplan 2005) is door het toenmalige gemeente bestuur beloofd dat dat de meest noordelijke nieuwe bebouwing van Alkmaar zou blijven. Wat is het woord van een wethouder waard wanneer zijn opvolgers een dergelijk besluit met voeten kunnen treden? Navolgende verkiezingen zullen dat ongetwijfeld uitwijzen. Het kleinschalige plan zou voldoende ruimte hebben om op eigen terrein te parkeren. Bijgevoegde bouwschets beziend zal dat een verdere verharding van het terrein betekenen. Waarom worden de auto's langs de Achtergraft ingetekend? Op een gedempte sloot? Gezien de Achtergraft een doodlopende (eenzijdig afgesloten) toegangsweg is, zal de verkeersdruk aanzienlijk toenemen, zeker wanneer meermalen daags de hulpdiensten ('wijkverpleging') langskomen voor het uitvoeren van hun taak. De realisatie van de huidige Achtergraft is middels uitgebreide inspraak en bewonersparticipatie in samenwerking met gemeente Alkmaar tot stand gekomen. Daarbij is besloten tot onverminderde natuurbeleving vanaf de openbare weg.

Zolang er geen nadere tekeningen of plannen worden voorgelegd kan er niet worden gesproken van vriendelijke architectuur dat in de omgeving past. Dat dit gebiedje sinds jaren niet meer wordt gebruikt als volkstuin klopt. Bij de koop destijds door [REDACTED] werd bedongen dat de toenmalige huurders van de volkstuintjes van de desbetreffende percelen af moesten. De bewering dat er geen behoefte is aan volkstuintjes klopt niet. Getuige het feit dat er op naastgelegen perceel vijf huurders actief zijn en even verderop het volkstuincomplex van de Alkmaarse Amateurtuindersvereniging ook als zodanig volop gebruikt wordt, zegt genoeg. Het wijzigen van bestemming 'volkstuintjes' is derhalve niet gewenst. Momenteel wordt het veld niet gebruikt dan alleen voor opslag van een aantal Stelcon-platen. Een enkele keer per jaar, tijdens het Gondelvaart-evenement, worden er auto's gestald of bijvoorbeeld een model-vlieg-demonstratie gegeven. Een volkstuin is daar ook niet voor bedoeld.

Daarnaast: in het verleden is deze grond voor agrarische prijs van eigenaar verwisseld, vanwege de blijvende agrarische bestemming. Indien nu deze grond bebouwd en daarna verkocht gaat worden, worden bindende afspraken uit het verleden teniet gedaan ten faveure van de plan-indienende partijen en ten nadele van de voormalige eigenaren. De BBKK is reeds ten gehore gekomen dat in makelaarskringen deze panden al te koop worden aangeboden. Mede daaruit blijkt het commerciële karakter van deze plannen. Indien het gemeentebestuur van Alkmaar besluit deze bouwplannen te honoreren, dan vreest BBKK dat hier een enorme precedentwerking vanuit gaat, die elke grondbezitter zal doen besluiten om te gaan bouwen. Wie houdt hen dan tegen?

5.3 Ten aanzien van de schuur aan de Achtergraft: het ontwerp-bestemmingsplan maakt de bouw van een schuur mogelijk met maximale afmetingen van 35 m² en een hoogte van 6 meter. Ook hertegen ageert BBKK. In het verleden hebben inderdaad twee kleine schuurtjes gestaan, op elk perceel één. Afmetingen geschat tussen 6 en 10 m² maximaal, volledig passend bij het gebruik als volkstuintjes. Een grote schuur van wel 35 m² en tot 6 m hoog strookt totaal niet binnen het open landschap en het gebruik als tuinschuur. BBKK verzoekt de gemeente dan ook om dit niet in het bestemmingsplan op te nemen. Indien de percelen inderdaad gebruikt zullen gaan worden als volkstuintjes is één veldschuurtje van normale afmetingen, zijnde maximaal 15 m² en ten hoogste 3 meter hoog ruim voldoende.

Gezien het voorgaande adviseert de BBKK om de bestemming 'Recreatie – Volkstuinen' te handhaven voor het desbetreffende gecombineerde perceel, met daarbij een schuur van normale afmetingen, zijnde maximaal 15 m² en ten hoogste drie meter hoog. Nader gebruik als volkstuin zou een welkome aanvulling zijn op huidige behoefte daaraan. Elke andere vorm van bebouwing zal resulteren in serieuze planschade-claims.

5.4 Ten aanzien van het tuinhuisje op Geestmertuin Koedijk: het oude bestemmingsplan voorzag dit stukje grond als "Gemengde doeleinden", zonder dat er een bouwvlak op was geprojecteerd. Om het huidige gebruik

als “volkstuintuin” te betitelen lijkt ons wat ver gaan. Door de ontwikkeling van dit stukje open veldje tot vrijwel volledig omheinde siertuin worden alle gemeentelijke en provinciale afspraken betreffende het behoud van het cultuurhistorisch open landschap met voeten getreden. Er staat een tuinhuisje in, dat ook niet aan het bestemmingsplan voldoet. Er is nooit enig bouwvlak ingepland geweest op dit perceel. Tevens voldoet dit bouwsel niet aan de criteria van “vergunningsvrij bouwen”. Derhalve is het illegaal. Het gedogen, toestaan en zelfs reguleren van dit bouwwerk schept verwachtingen bij overige grondbezitters. Een precedent dat BBKK niet kan toestaan. Aan de nabije omgeving is nooit gevraagd of men bezwaar had. Voor de lieve vrede heeft men de ontwikkelingen geaccepteerd. Het beschreven argument van [REDACTED] dat de dichtstbijzijnde bebouwing op ruim 50 meter afstand ligt en dat de tuin aan drie kanten is omgeven door schutting en coniferen haag, doet niets af aan het feit dat een tuinhuisje niet in enig bestemmingsplan is vernoemd. Daarbij zijn schutting en coniferen haag hoger dan normaliter is toegestaan binnen de gemeentelijke richtlijnen (en zoals gezegd indruisend tegen de afspraken betreffende het handhaven van het open landschap), daarom vraagt BBKK hierin handhaving.

Getuige foto's op internet wordt dat tuinhuisje volledig gebruikt als verblijfsruimte, voorzien van aggregaat, kachel en meubilair. Ook wordt er kunst verkocht. Het wordt zeker niet gebruikt voor opslag van tuingereedschap, zoals in het voorstel van SRK Rechtsbijstand wordt gesteld. Derhalve is ook op dit vlak een omzetting naar bestemming “volkstuintuin” niet gerechtvaardigd. Al geruime tijd loopt er een handhavingzaak tegen het bouwwerk. BBKK verzoekt de gemeente om de oude bestemming (Gemengde doelen, zonder bouwvlak) te behouden en deze situatie buiten deze bestemmingsplanprocedure om, met de eigenaren en de omwonenden op te lossen. Indien de gemeente akkoord gaat met het huidige voorstel dan is de weg vrij voor een ieder om wat te bouwen, vervolgens een plan in te dienen en dan komt het wel in orde. Ongeacht wat de omwonenden in de huidige participatiemaatschappij er van vinden.

5.5. Daarnaast hebben de eigenaren omringende greppels (het landje is gelegen op het Schipperspad, hetgeen in vroeger tijden een eiland was) vrijwel geheel gedempt. Deze waterlopen zijn nog steeds van groot belang voor het afvoeren van hemelwater. Na elke flinke regenbui blijven een tijdlang flinke plassen staan in de directe omgeving van Schipperspad, Smidspad en Achtergracht. De openbare weg, parkeerplaatsen en omliggende bermen zijn niet meer van elkaar te onderscheiden waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan. Om van natte (modder-) kleding maar niet te spreken. De buurt heeft hier reeds meermalen bij tegen geageerd, echter zonder resultaat. BBKK verzoekt de gemeente hierbij om deze waterlopen duidelijker in de verbeelding van het bestemmingsplan op te nemen en daarna te handhaven.

Ten slotte hebben de eigenaren een groot toegangshek geplaatst, dat uitkomt op het Smidspad, met veel ruimte eromheen en groot genoeg voor hun auto met aanhanger, dit is ook beslist niet passend bij een voorgesteld predikaat “volkstuintuin”. Het aantal parkeermogelijkheden rond de toegangspoort gelegen aan het Smidspad is hierdoor aanzienlijk verminderd. BBKK verzoekt de gemeente om hierin te voorzien.

BBKK adviseert de gemeente Alkmaar is om de oude situatie binnen de bestemmingsplannen te handhaven en geen gehoor te geven aan zomaar bouwen op eigen initiatief, ter voorkoming van het precedentscheppende realiseren van wat voor bouwwerken dan ook. BBKK sluit niet uit dat planschadeclaims het gevolg kunnen zijn.

5.6 In aanvulling op de twee brieven die door de BBKK zijn ingediend, hebben [REDACTED] op 16 juni 2016 namens de BBKK nog een mondelinge zienswijze ingediend bij mevr. mr L.F. de Boer, behandelend ambtenaar, op het Stadskantoor te Alkmaar. Hieronder volgt een puntsgewijze samenvatting van de mondelinge zienswijze:

- [REDACTED] informeren naar de vervolprocedure van het bestemmingsplan, mevrouw De Boer legt deze uit.
- Het meest zuidelijke deel van de volkstuintuinen aan de Achtergracht is in eigendom bij de Erven Kruier. Dit moet worden bestemd als ‘Recreatie – Volkstuintuinen’.
- Verzocht wordt om een nieuwe stedenbouwkundige beoordeling van de ingetekende schuur op de Achtergracht (perceel [REDACTED]). De schuur past niet in de omgeving. De grootte en hoogte van de ingetekende schuur is volstrekt niet in overeenstemming is met zowel de omgeving als met het volume van de twee eerder aanwezige bouwsels. Die waren maximaal 2 x 4 meter en 2 x 2 meter, beide maximaal ook 2 meter hoog. Mevrouw De Boer zegt een aanvullende stedenbouwkundige beoordeling toe.
- Mevrouw De Boer licht de regels voor vergunningsvrij bouwen en de planschadeprocedure toe.

Reactie gemeente Alkmaar

5.1 en 5.2 Zie de reactie onder 1.1 en 1.2.

5.3 Naar aanleiding van de door BBKK ingebrachte (mondelinge) zienswijze, is de door [REDACTED] geprojecteerde schuur op zijn meest noordelijke perceel nogmaals stedenbouwkundig beoordeeld. Nadere planologische toetsing en stedenbouwkundige beoordeling heeft uitgewezen dat de twee schuren die er volgens [REDACTED] op de percelen aan de Achtergraft aanwezig waren, daar niet vergund aanwezig waren. Ook hadden zij samen niet de hoogte en de grootte die de nieuwe schuur zou moeten hebben. Stedenbouwkundig wordt voorgesteld een maat te zoeken die aansluit bij soortgelijke bebouwing. In het licht van het door [REDACTED] ingediende principeverzoek wordt de ontwikkeling van het perceel waarop de schuur geprojecteerd was, meegenomen in de beoordeling van het principeverzoek (en voor dit moment ook uit het bestemmingsplan Alkmaar Noord geknipt). Op deze manier kan het gehele perceel als één stedenbouwkundige eenheid worden beoordeeld. Dit komt de kwaliteit ter plaatse ten goede.

5.4 en 5.5 Zie de reactie onder 1.3. Ten aanzien van het toegangshek: hiervoor heeft de gemeente een uitwegvergunning verleend. Parkeergelegenheid op eigen terrein telt overigens niet mee in de openbare parkeerbehoefte. Met betrekking tot de klachten omtrent wateroverlast: de gemeente heeft niet kunnen constateren dat er sprake is van wateroverlast. Het erf van [REDACTED] ligt ook lager dan de omliggende percelen. Bovendien is op het perceel drainage aangebracht. De wateroverlast kan daarom niet van dit erf afkomstig zijn. De gemeente neemt de klacht op met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de Provincie, om te achterhalen of er mogelijk andere oorzaken zijn.

5.6 Zie ook de reactie onder 5.3. Naar aanleiding van de opmerking ten aanzien van het perceel van de Erven Kruier [REDACTED] is de Verbeelding aangepast.

6. [REDACTED]

**Kanaaldijk 130
1831 BA Koedijk**

6.1 In de participatienota lezen [REDACTED] dat de gemeente in overleg met [REDACTED] een postzegelbestemmingsplan voor dit gebied wil opstellen. [REDACTED] heeft aangegeven bouwplannen te hebben en dat zou binnen de uitgangspunten van de gemeente passen. Als de bestemming 'recreatie' wordt omgezet naar 'wonen', dan willen zij aan tafel bij de ontwikkeling van de percelen. Dit uitzicht dreigt hen namelijk ontnomen te worden:



Niet alleen voor hen, maar voor alle direct omwonenden heeft de voorgestelde wijziging grote impact op het woongenot. En ook voor wandelaars, fietsers, vogelaars en andere bezoekers gaat hiermee een uniek stukje van Koedijk verloren. [REDACTED] snappen niet dat de gemeente alleen [REDACTED] (de projectontwikkelaar) hierbij betreft.

6.2 Behalve het voorontwerp- en ontwerp-bestemmingsplan zagen zij ook de vigerende beheersverordening. Hierop staat het betreffende gebied aangemerkt als bestemming 'gemengde doeleinden' (plaatje links hieronder). Op andere plaatsen in Alkmaar is bestemming 'recreatie' naar 'groen' vertaald (plaatje rechts hieronder). Waarom is dat bij de Achtergraft niet gebeurd? In het linker plaatje, de vigerende beheersverordening, is op de percelen van [REDACTED] geen bouwvlak aanwezig; wel spreekt de gemeente over vervanging van bouwwerken. Kan de gemeente dit nader toelichten?



6.3 De gemeente stelt in haar reactie aan [REDACTED] "Deze schuur is een vervanging van twee eerder gesloopte bouwwerken ter plaatse en is daarom positief beoordeeld, met een maximaal toegestane oppervlakte van 35 m², een maximaal toegestane goothoogte van 3 meter en een maximaal toegestane bouwhoogte van 6 meter." Echter, in het voorontwerp-bestemmingsplan is maar 1 bouwvlak(je), en in de beheersverordening helemaal geen bouwvlak te zien. In het ontwerp-bestemmingsplan is de aangevraagde schuur als bouwvlak ingetekend op een andere plaats, zie plaatje hieronder. De oude schuur stond in het deel dat nu is uitgeknipt, de nieuwe schuur komt in het overgebleven recreatiedeel. De oppervlakte en hoogte van de nieuwe schuur komen niet overeen met de oppervlakte en hoogte van het bouwwerkje dat er ca. 10 jaar geleden heeft gestaan. Dat was niet hoger dan 2,5 meter en de oppervlakte van het bouwvlak is nog geen 13 m². Wat zijn de criteria om van vervanging te kunnen spreken?

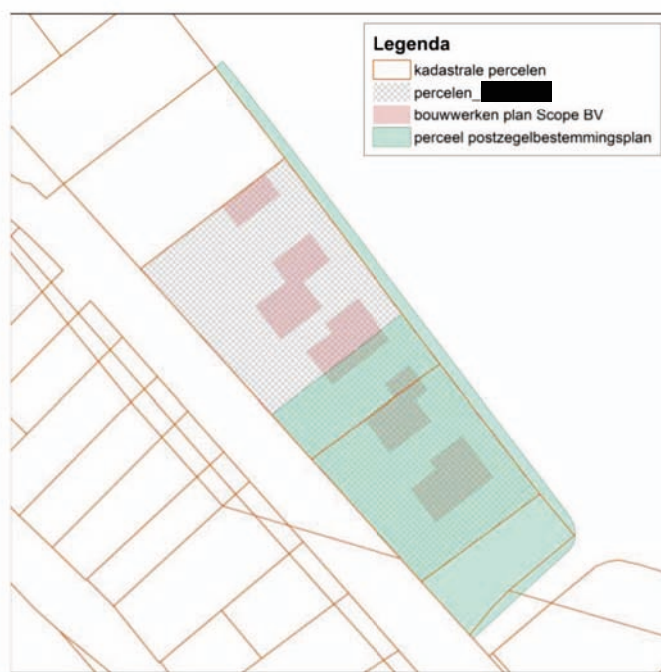


6.4 Het bouwvlak voor de schuur in het ontwerp-bestemmingsplan heeft een andere positie dan het bouwvlak dat Scope Bouwmanagement BV heeft ingetekend. Klopt het dat de gemeente niet wil dat de schuur op de kadastrale perceelsgrens komt, maar 1,2 meter vanaf deze grens?

6.5 De gemeente geeft aan: "Bij de actualisering van de bestaande bestemmingsplannen (in dit geval Alkmaar Noord) wordt de strikte scheiding van wonen, werken, zorg, recreatie zoveel mogelijk losgelaten." [redacted] begrijpen dat een scheiding van wonen, werken, zorg losgelaten kan worden, maar recreatie is in de beheersverordening en bestemmingsplannen een ander type bestemming. Kan de gemeente toelichten waarom volgens de gemeente Alkmaar recreatie in dezelfde categorie geplaatst kan worden als wonen, werken en zorg?

6.6 De bouwplannen van [redacted] betekenen een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met wijziging van bestemming 'Recreatie-volkstuinen' naar 'Wonen'. Er dient hiervoor, conform hoofdstuk 4 van de Toelichting op de Beheersverordening Alkmaar Noord, een bestemmingsplanprocedure inclusief onderzoeksverplichtingen opgestart te worden. Is de gemeente het hiermee eens? [redacted] gaan ervan uit dat het uitgeknipte deel waarvoor een postzegelbestemmingsplan gaat worden opgesteld op dit moment nog de bestemming 'recreatie' heeft. Is deze aanname juist?

6.7 Hoe is het vlak voor het postzegelbestemmingsplan bepaald? De oppervlakte en positie hiervan komen niet overeen met de oppervlakte en positie van een of meer van de percelen van [redacted] zie hieronder.



6.8 ██████████ begrijpen dat Scope Bouwmanagement BV (hierna genoemd Scope BV) optreedt namens ██████████. In de participatienota geeft Scope BV een samenvatting van de motivatie van het bebouwingsvoorstel. Hieruit maken zij op dat Scope BV de situatie ter plaatse niet goed heeft onderzocht en/ of niet goed naar ██████████ heeft geluisterd. Hieronder de meest in het oog springende zaken:

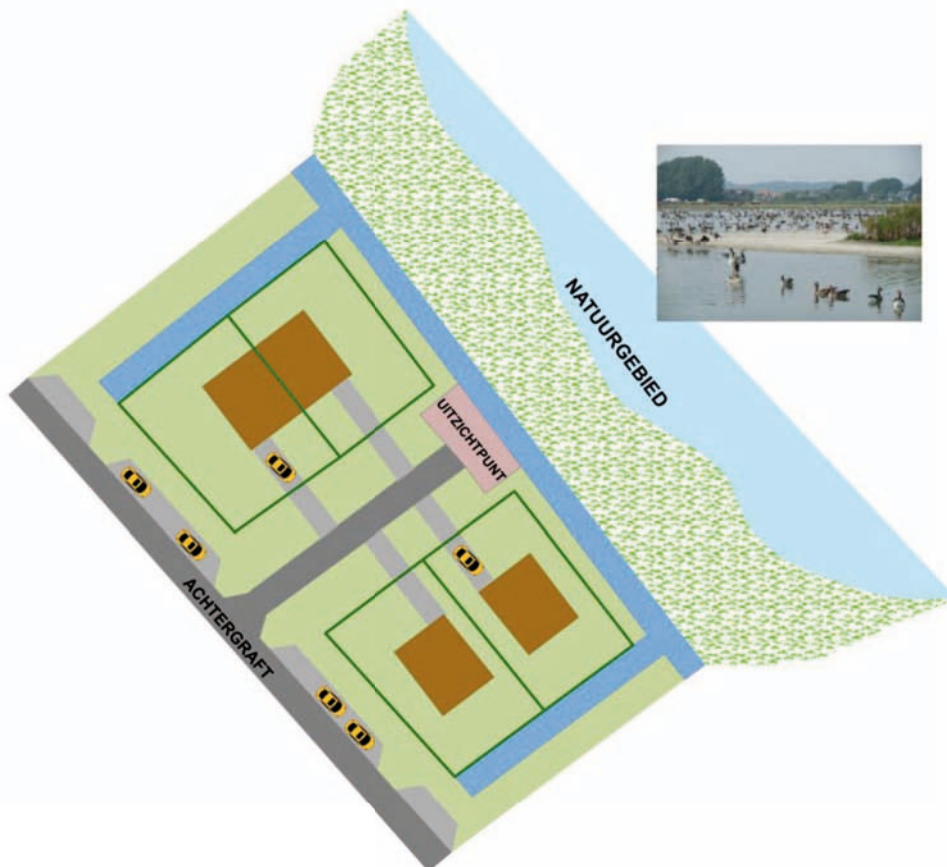
- *Zicht op achtergelegen natuur*
Scope BV geeft aan dat de woningen dusdanig gepositioneerd zijn dat er voldoende ruimte tussen de woningen is om zichtlijnen naar het achtergelegen gebied te behouden. Echter, vanaf de Achtergraft is er een kijkhoek van maximaal slechts 10 graden (vanaf het huis van ██████████ slechts 5 graden). Bovendien kunnen toekomstige bewoners door het plaatsen van een haag of schutting de gehele doorkijk wegnemen. Het lijkt er niet op dat Scope BV serieus heeft gezocht naar een plan dat het verlies van uitzicht compenseert.
- *Eilandenkarakter*
Scope BV geeft aan dat de realisatie van de woningen geen inbreuk zal doen op de uitstraling van het dorpslint. Echter, de huizen aan de Kanaaldijk staan wel in een lint, maar de huizen die niet aan de Kanaaldijk staan zijn geclusterd op voormalige eilandjes. Met het inpassen van de door Scope BV voorgestelde bebouwingslint gaat dit eilandenkarakter verloren. Het zal dus inbreuk doen op het karakter van historisch Koedijk.
- *Wens van de heer De Groot*
Scope BV geeft aan: "Hiervoor zijn levensloopgeschikte woningen nodig; rollator- en rolstoelgeschikte woningen voor alle leeftijden met domoticavoorzieningen, geschikt om zorg te ontvangen." Zij herkennen dat er behoefte bestaat aan dergelijke woningen. Echter, het bebouwingsvoorstel van Scope BV houdt alleen rekening met de nieuwe bewoners. De Achtergraft ter hoogte van de percelen van ██████████ is nu een plaats waar iedereen kan genieten van het zicht op het meer en de struinnatuur. Voor mensen die slecht ter been zijn is dit zelfs de enige plaats om deze natuur te kunnen beleven, immers zij zijn afhankelijk van verharde wegen. Deze natuurbeleving gaat met het voorstel verloren. Hiermee geeft Scope BV dus geen invulling aan de wens van ██████████ die, zoals Scope BV in de participatienota aangeeft, "graag iets wil betekenen voor Koedijk".
- *Parkeerdruk*
Scope BV geeft aan dat er voldoende ruimte op eigen terrein zal zijn om te parkeren, en dat de parkeerdruk op straat daarom naar verwachting niet zal groeien. Echter, met het ontwerp van Scope BV wordt het aantal openbare parkeerplekken langs de percelen van ██████████ gehalveerd van 8 naar 4, zie plaatje hieronder. De parkeerdruk op de Achtergraft zal met dat plan dus toenemen.

- *Groenstrook*

Scope BV heeft de parkeerplaatsen ingetekend op de huidige groenstrook, zie onderstaand plaatje. Dit gaat in tegen het landelijk karakter van de Achtergraft. Bij de Herinrichting van de Achtergraft in 2003 heeft de gemeente nauw samengewerkt met de buurtbewoners waarbij het doel was om zoveel mogelijk groen te behouden. Met het voorstel van Scope BV gaan de groenstrook en het landelijk karakter verloren. Scope BV lijkt niet te weten wat er leeft bij de omwonenden.



Als aanzet voor een gezamenlijk inrichtingsplan hieronder een voorbeeld van hoe het ook zou kunnen.



- Door de vier woningen te ontsluiten via één toegangsweg aan de Achtergraft kan het aantal parkeerplaatsen aan de Achtergraft gehandhaafd blijven.
- De verharde weg naar de uitzichtlocatie geeft mensen met rollators of in een rolstoel de mogelijkheid om de natuur te blijven beleven.
- Voor omwonenden is de weg naar de uitzichtlocatie een gegarandeerde doorkijk vanaf de Achtergraft naar het natuurgebied en het meer. Ook wandelaars, fietsers, vogelaars en andere recreanten kunnen blijven genieten van dit mooie stukje natuur.
- De opstelling van de woningen past beter bij het eilandenkarakter van de omgeving.
- Betere mogelijkheid om het zicht vanuit het natuurgebied op Koedijk fraai te houden.

6.9 Het is bekend dat als de percelen van [REDACTED] bestemming 'wonen' krijgen, de eigenaren van de aangrenzende percelen dit ook voor hun percelen willen. [REDACTED] maken zich zorgen of het geheel dan uiteindelijk wel fraai wordt, en zijn bang dat dit in de toekomst leidt tot één groot bouwlint dat het zicht op de achtergelegen natuur voor iedereen ontnemt (behalve voor de kleine groep bewoners in de nieuwbouw). Daarom wordt de gemeente verzocht om de direct omwonenden te laten participeren in de voorgestelde woningbouwontwikkeling aan de Achtergraft. Wat betreft de schuur aan de noordkant van het perceel van [REDACTED] als de gemeente niet kan aantonen dat er echt sprake is van vervanging, dient de gemeente het bouwvlak uit het ontwerp-bestemmingsplan te verwijderen en de bouwregels voor bestemming 'recreatie-volkstuin', artikel 9.2 toe te passen (zie hieronder).

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding

'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m);

- in afwijking van het bepaalde in sub a en b mag buiten het bouwvlak in iedere volkstuin een kas en/of tuinschuur worden gebouwd met een totale oppervlakte per volkstuin van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 m.

Van: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0361.BP00122-0201/r_NL.IMRO.0361.BP00122-0201.html>

Reactie gemeente Alkmaar

6.1 Zie de reactie onder 1.1 en 1.2.

6.2 De Beheersverordening Alkmaar Noord (2015) heeft vastgelegd wat in het bestemmingsplan Alkmaar Noord 2005 opgenomen was als bestemming voor het gebied. Binnen de systematiek van dit voormalige bestemmingsplan was de bestemming 'Volkstuinen' als aanduiding opgenomen binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden'. In de huidige systematiek zou een dergelijke aanduiding een zelfstandige bestemming krijgen, te weten 'Recreatie – Volkstuin'. Juridisch-planologisch maakt dat geen verschil. Voor het overige wordt verwezen naar de reactie onder 5.3.

6.3 en 6.4 Zie de reactie onder 1.3.

6.5 Zie de reactie onder 1.1 en 1.2.

6.6 Zie de reactie onder 1.1 en 1.2.

6.7 Zie ook de reactie onder 5.3.

6.8 Zie de reactie onder 1.1 en 1.2.

6.9 N.a.v. dit onderdeel van de zienswijze worden de grenzen van het desbetreffende perceel aangepast aan de perceelsgrenzen van [REDACTED]

7. [REDACTED]

**Kanaaldijk 131 A
1831 BA Koedijk**

7.1 [REDACTED] hebben hun woning aan de Kanaaldijk 131 A in 1981 gekocht. De woning was aantrekkelijk vanwege de ligging en de wijde zichtlijnen richting Geestmerambacht en destijds de landerijen van [REDACTED]. Zij genieten volop van de aanwezige flora en fauna. De woning heeft een woonkamer op de eerste verdieping gericht op de volkstuinen aan de Achtergraft (terrein van [REDACTED]). Op het moment van aanschaf was de bestemming van dat perceel 'Recreatie – Volkstuinen'. De ligging, de locatie en het uitzicht bepalen voor een belangrijk deel de waarde van het perceel. Het perceel biedt nauwelijks of geen uitzicht op het Noord-Hollands Kanaal. Na het realiseren van De Bregjesakker heeft de gemeente toegezegd dat dit de meest noordelijke bebouwing zou blijven. Met het ontwerp-bestemmingsplan lijkt het erop dat deze toezegging niet nagekomen wordt, nu de gemeente kenbaar heeft gemaakt positief te staan tegenover het plan van [REDACTED]. Dit zou afbreuk doen aan de betrouwbaarheid van het gemeentebestuur. Wijzigen van het bestemmingsplan zal de waarde van het perceel nadelig beïnvloeden. Het woongenot zal worden aangetast. De heer en mevrouw zien zich in geval van bestemmingsplanwijziging genoodzaakt om een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen.

7.2 [REDACTED] wijzen de gemeente op de tekst in het ontwerp-bestemmingsplan. In paragraaf 3.2 van de Toelichting wordt het beleid van de Provincie Noord-Holland beschreven, dat inzet op behouden en versterken van het landelijk open gebied, bij een te verwachten afname van het aantal inwoners na 2040. Het behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, groen om de stad en ook voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast. Inbreiëlekken dienen te worden gerealiseerd binnen het bestaand bebouwd gebied. Bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied dienen rekening te houden met deze karakteristieke eigenschappen. Er zijn soortgelijke bestemmingsplannen en ontwikkelingen bij de realisatie van het vorige bestemmingsplan in 2005 geweest. Alle argumenten tegen de opname van uitbreiding van bebouwing in de plannen van toen gelden nu nog steeds. Hiermee moet rekening worden gehouden in de verdere ontwikkeling van het voorliggende bestemmingsplan.

7.3 Niet alleen [redacted] als bewoners waarderen het vrije uitzicht over het perceel van [redacted] en het achtergelegen natuurgebied. Menig Koedijker en toerist maakt van het open gebied gebruik om, vaak gewapend met fotocamera en verrekijker, naar de flora en fauna te kijken.

7.4 Met betrekking tot de reactie op het voorontwerp door Scope Bouwmanagement: het plan heeft als doel een viertal woningen, mogelijke kangoeroewoningen, te plaatsen op de twee percelen 2641 en 4230 aan de Achtergraft te Koedijk. Daarnaast is aangegeven dat er een schuur wordt geplaatst op een van de percelen. In het plan staat vermeld dat er geen belangstelling meer zou zijn voor de volkstuinten. Echter, de huur van de volkstuinten is opgezegd door de vorige eigenaren van de grond. De huidige eigenaar heeft geen mogelijkheid geboden om te grond te blijven gebruiken als volkstuin. Hier was zeker belangstelling voor geweest. De voormalige huurders waren nu genoodzaakt om op zoek te gaan naar andere grond voor het tuinieren. Het merendeel maakt nu elders gebruik van een volkstuin.

7.5 in het plan wordt gesproken over het realiseren van kangoeroewoningen. Deze woningen worden zodanig gepositioneerd dat zichtlijnen naar het achtergelegen gebied worden behouden. In het plan worden echter geen hoogte- en breedtematen aangegeven. In de woning van [redacted] is het kozijn van de woonkamer op 3,40 meter hoogte. Een enkellaagswoning zal reeds van invloed zijn op de zichtlijn naar het achtergelegen gebied. Waarschijnlijk zullen alleen nog de toppen van de bomenrij van Geestmerambacht te zien zijn alsmede een glimp van het natuurgebied tussen de woningen door. Dit tast het woongenot van [redacted] aan.

7.6 In het plan wordt aangegeven dat de parkeerdruk op straat niet zal toenemen. De woningen zullen echter ontsluitingsmogelijkheden nodig hebben, die ten koste gaan van de huidige parkeermogelijkheden. De huidige parkeermogelijkheden gelegen aan deze percelen worden momenteel ten volle benut.

7.7 In het plan wordt gesproken over een peiling in de buurt waaruit naar voren is gekomen dat de bewoners gesteld zijn op het vrije zicht op het Geestmerambacht. Het vrije zicht is mede bepalend voor de waarde van de woning. [redacted] heeft enige jaren geleden zijn plan verteld. Hierop hebben [redacted] direct aan [redacted] medegedeeld dat zij verwachten dat zijn plan invloed zal hebben op hun woongenot en de waarde van hun woning.

7.8 In het plan wordt geschreven dat er voorzieningen aanwezig zijn voor een prettig leefklimaat van senioren. De infrastructuur van de Achtergraft is echter niet bemeten op extra verkeer, zoals hulpdiensten. Door de krappe doorgang bij het stuk aan het Smidspad is een veilige aanrijtijd niet te garanderen. Daarnaast zou een hulpdienst de Achtergraft blokkeren voor ander verkeer, waardoor een gevaarlijke situatie kan ontstaan.

7.9 Het bebouwen van de percelen 2641 en 4230 zal ook impact hebben op het dijklichaam van de Kanaaldijk en de daarop staande woningen. De woning van [redacted] staat op een betonplaat op het dijklichaam. Als er voor de woningen geheid moet worden, is dat een extra belasting voor het dijklichaam, de woning en de integriteit van de constructie. Hierdoor lopen zij aanzienlijk risico op schade aan de woning en worden zij gedwongen kosten voor herstel te maken. Zij zien zich genoodzaakt deze kosten te verhalen.

7.10 In de buurt is het belangrijk om met elkaar en met de gemeente samen te werken, zoals ook gedaan is met de herinrichting van de Achtergraft. In dit plan is echter op enkele manieren de samenwerking gezocht met de bewoners/ betrokkenen.

7.11 Wat [redacted] ronduit tegen de borst stuit, is dat het plan bij de gemeente is gepresenteerd als project voor senioren. Hierbij wordt de indruk gewekt dat de woningen beschikbaar worden gesteld voor burgers van de gemeente Alkmaar. [redacted] hebben echter informatie ontvangen dat in de gemeente Almere personen zijn benaderd voor koop van deze woningen. De sociale insteek lijkt het te verliezen van de commerciële insteek en financieel voordeel van belanghebbende. Op basis van het voorgaande verzoeken [redacted] het ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen.

Reactie gemeente Alkmaar

7.1 tot en met 7.6 Zie de reactie onder 1.1 en 1.2.

8. [REDACTED]
De Bregjesakker 14
1831 EP Koedijk

8.1 Ten aanzien van de plannen van [REDACTED] aan de Achtergraft: [REDACTED] kunnen het niet eens zijn met deze ontwikkelingen als hun perceel niet wordt meegenomen in het bestemmingsplan, dan wel een postzegelbestemmingsplan. Hun perceel is kadastraal bekend onder Sectie I nr. 4231 en ligt aangrenzend ten zuidoosten ten opzichte van het perceel van [REDACTED]. Opname in het ontwerp-bestemmingsplan is gewenst om ook bebouwing en bewoning mogelijk te maken en wellicht samen tot een beter totaalontwerp te komen.

8.2 Op de getoonde kaart zijn waarschijnlijk de percelen sectie I nr. 4230 en 4231 omkaderd, terwijl [REDACTED] de percelen sectie I nr. 2641 en 4230 in eigendom heeft. [REDACTED] zal waarschijnlijk het verzoek doen het kader te verschuiven naar zijn percelen. Het verzoek van [REDACTED] zal dan zijn het kader uit te breiden, zodat hun perceel Sectie I nr. 4231 omkaderd blijft. Verzocht wordt het bestemmingsplan overeenkomstig bovengenoemde punten aan te passen.

Reactie gemeente Alkmaar

8.1 *Zie de reactie onder 1.1 en 1.2. Voor het perceel van [REDACTED] is geen concrete ontwikkeling aangemeld bij de gemeente noch is hiervoor een principeverzoek ingediend. Het college ziet daarom geen reden om het desbetreffende perceel uit bestemmingsplan Alkmaar Noord te 'knippen'. De huidige bestemming 'Recreatie – Volkstuin' wordt daarmee gehandhaafd.*

8.2 *Het gedeelte dat uit bestemmingsplan Alkmaar Noord is 'geknipt', wordt op de Verbeelding aangepast aan de grenzen van de percelen die in eigendom zijn bij [REDACTED]*

9. [REDACTED]
Smidspad 5
1831 GG Koedijk

9.1 [REDACTED] geven aan dat er een reactie is ingediend door de BBKK, de bewonersbelangenvereniging. Deze reactie wekt de suggestie ten aanzien van de siertuin Geestmertuin Koedijk dat alle bewoners gehoord zijn en het hun mening weergeeft. Zij willen benadrukken dat het hier slechts gaat om de mening van enkele direct aanwonenden. [REDACTED] zijn niet gekend in de reactie van de BBKK. Zij hebben sterk de indruk dat hier meer speelt dan alleen het bezwaar tegen een klein schuurtje, waarvan zonder enig probleem de huidige afmetingen vastgelegd kunnen worden, zonder dat er een precedent voor de toekomst – de bouw van een reusachtige villa – hoeft te zijn. Wat nuancering is hier wel op zijn plaats. Ten aanzien van parkeergelegenheid: de ruimte bij het – nu overigens prachtige smeedijzeren – toegangshek neemt geen enkele parkeerplaats in beslag, omdat dit tevens de toegang is tot het terrein van de gondelvaart – een terrein dat in tegenstelling tot de prachtige siertuin vaak het aanzien niet waard is en waar enkele jaren terug nog een bouwkeet is geplaatst. De vermeende wateroverlast is feitelijk niet verslechterd door het dichtten van de greppel (een doodlopend gat zonder waterafvoer), maar verbeterd, omdat nu de vele plantenwortels het water kunnen opnemen. De genoemde plassen water en modder zijn alleen waargenomen aan de andere kant straat, waar het stukje gras veelvuldig wordt platgereden door illegale parkeerders. Het 'cultuurhistorisch open landschap' was op deze plek een braakliggend onooglijk stukje land waar niemand enig genoegeen in kon scheppen. Het tuinhuisje is zeer opvallend en gaat schuil onder druivenranken. Het is logisch dat iemand iets van privacy kan genieten tijdens het tuinwerk en een plek heeft om spullen neer te zetten. Bij de open-tuinendag zijn zeer veel bezoekers zeer onder de indruk geraakt van de liefde en het vakmanschap die nu in dit waardevolle stukje Koedijk zijn gestoken. Het is een aanwinst voor het dorp. Natuurlijk moet niet alles volgestouwd worden met beton, maar het zou getuigen van groot bestuurlijk inzicht om hier niet strak bureaucratisch te werk te gaan, maar om Koedijk leefbaar en genietbaar te houden.

9.2 Daarom onderschrijven [REDACTED] wel het andere onderdeel van de zienswijze van de BBKK omtrent het voorstel van mevrouw Entius van Scope Bouwmanagement BV namens [REDACTED]

Reactie gemeente Alkmaar

9.1 Zie de reactie onder 1.3.

9.2 Zie de reactie onder 1.1 en 1.2.

10. [REDACTED]
Kanaaldijk 138
1831 BA Koedijk

10.1 [REDACTED] heeft in het weekend van 18/ 19 juni met grote bewondering en verwondering de Geestmertuin aan de Achtergraft aanschouwd. Het prachtige hek werd geopend voor publiek, waaronder leden van de vereniging 'Groei en Bloei'. Men kon vrijelijk genieten van de overvloed aan rozen en andere bloemen, hun geuren en de klank van vele insecten. Men kon vreemdsoortige aardbeien proeven en er werd gratis advies over het kweken van rozen gegeven, kortom: het was feest aan de Achtergraft. Des te verbijsterender was de brief die [REDACTED] ontving van de BBKK waarin negatieve aspecten werden benoemd en benadrukt die voor de meeste bewoners volkomen nieuw en onbekend zijn. De volkstuin van [REDACTED] biedt integendeel een rustpunt voor veel mensen die het chaotische wereldgebeuren moe zijn en even willen vertoeven in een sfeer van volmaakte harmonie.

Reactie gemeente Alkmaar

10.1 Zie de reactie onder 1.3.

11. [REDACTED]
Smidspad 6
1831 GG Koedijk

11.1 Het oude bestemmingsplan voorzag het stukje grond van [REDACTED] als 'Gemengde Doeleinden', zonder dat er een bouwvlak op was geprojecteerd. Om het huidige gebruik als 'volkstuin te betitelen, lijkt [REDACTED] wat ver gaan. Zij stelt voor de oude situatie binnen het bestemmingsplan te handhaven en geen gehoor te geven aan zomaar bouwen op eigen initiatief, ter voorkoming van precedentscheppend vergunningsloos realiseren van wat voor bouwwerken dan ook.

11.2 Wat betreft het bouwvoorstel van [REDACTED] is [REDACTED] van mening dat de bestemming 'Recreatie – Volkstuinen' moet worden gehandhaafd voor het desbetreffende gecombineerde perceel, met daarbij een schuur van normale afmetingen, zijnde maximaal 15 m² en ten hoogste 3 meter hoog. Nader gebruik als volkstuin zou een welkome aanvulling zijn op de huidige behoefte daaraan.

Reactie gemeente Alkmaar

11.1 Zie de reactie onder 1.3.

11.2 Zie de reactie onder 1.1 en 1.2.

12. [REDACTED]
Kanaaldijk 129
1831 BA Koedijk

12.1 [REDACTED] zijn er flink van geschrokken toen zij te horen kregen dat er eventueel in de toekomst huizen zullen worden gebouwd aan de Achtergraft te Koedijk. Zij wonen pal aan de Achtergraft en kijken nu nog met een riant vrij uitzicht het prachtige natuurgebied in. Dit is trouwens de enige plek waar je het natuurgebied kan bewonderen vanaf de openbare weg. Als hier huizen gebouwd mogen worden, dan verdwijnt het dorpse karakter direct. Er zullen dan zeker meerdere bouwprojecten volgen. Dan is het natuurgebied zeker geen trekpleister meer, want het is niet meer te bewonderen vanaf de openbare weg. De eigenaar van het stuk grond heeft het over vier zorgwoningen en een grote schuur. Dit lijkt [REDACTED] onmogelijk, omdat een huisarts en dergelijke niet in de buurt zitten. De weg is doodlopend, voor hulpdiensten

zeer onlogisch. Nu is het parkeren op de Achtergraft al een groot probleem wegens te weinig plaatsen en aanhangers die overal geparkeerd worden. [REDACTED] moeten soms zelf 300 meter verderop staan. Ook verlaten van de Achtergraft in verband met dubbelparkeren is lastig, dus als daar nog auto's bijkomen alsmede eventuele hupdiensten, is het probleem niet te overzien. Ook voor de kinderen die langs het project naar het naastgelegen speeltuintje aan het Smidspad gaan, wordt het een niet onoverzichtelijke situatie. De afgelopen maanden zijn er in de buurt huizen verkocht. Daar zijn allemaal gezinnen met jonge kinderen komen wonen. [REDACTED] hopen dan ook dat het wijzigen van het bestemmingsplan niet doorgaat en dat voor iedereen een mooi uitzicht blijft naar het schitterende natuurgebied vanaf de openbare weg.

Reactie gemeente Alkmaar

12.1 Zie de reactie onder 1.1 en 1.2.

13. [REDACTED]
Vertegenwoordigd door mevrouw C.C. Entius
Kanaaldijk 126
1831 BA Koedijk

13.1 Naar aanleiding van het principeverzoek d.d. 16 oktober 2015 van [REDACTED] en de bijbehorende reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan heeft de gemeente ervoor gekozen om het perceel, conform het bebouwingsvoorstel uit het ontwerp-bestemmingsplan Alkmaar Noord te knippen, met uitzondering van de schuur aan de noordkant van het perceel. In het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan is dan ook een bouwvlak opgenomen dat wat betreft positionering en afmeting in overeenstemming is met de tuinschuur uit zijn bebouwingsvoorstel, waarvoor zijn dank. De locatie van de "knip" is echter niet overeenkomstig de beoogde perceelsgrenzen in het bebouwingsvoorstel. De knip zou zich moeten bevinden tussen perceel A (tuinschuur) en perceel B tot en met E (nader uit te werken in een postzegelbestemmingsplan). [REDACTED] vraagt de gemeente dan ook de begrenzing van het bestemmingsplan naar het noorden te schuiven, zodat de grens overeenkomstig is met de grens tussen perceel A en perceel B in het bebouwingsvoorstel.

Reactie gemeente Alkmaar

13.1 *De perceelsgrenzen worden aangepast overeenkomstig de eigendomssituatie ter plaatse, de grenzen van het gedeelte dat uit het voorliggende bestemmingsplan Alkmaar Noord wordt 'geknipt' zullen overeenkomen met de eigendomsgrenzen van [REDACTED]. Naar aanleiding van de door BBKK ingebrachte (mondelinge) zienswijze, is de door [REDACTED] geprojecteerde schuur op zijn meest noordelijke perceel nogmaals stedenbouwkundig beoordeeld. Nadere planologische toetsing en stedenbouwkundige beoordeling heeft uitgewezen dat de twee schuren die er volgens [REDACTED] op de percelen aan de Achtergraft aanwezig waren, daar niet vergund aanwezig waren. Ook hadden zij samen niet de hoogte en de grootte die de nieuwe schuur zou moeten hebben. Stedenbouwkundig wordt voorgesteld een maat te zoeken die aansluit bij soortgelijke bebouwing. In het licht van het door [REDACTED] ingediende principeverzoek wordt de ontwikkeling van het perceel waarop de schuur geprojecteerd was, meegenomen in de beoordeling van het principeverzoek (en voor dit moment ook uit het bestemmingsplan Alkmaar Noord geknipt). Op deze manier kan het gehele perceel als één stedenbouwkundige eenheid worden beoordeeld. Dit komt de kwaliteit ter plaatse ten goede.*

14. [REDACTED]
Schipperspad 1
1831 GE Koedijk

14.1 [REDACTED] hebben hun perceel (Schipperspad 1) 9 jaar geleden gekocht. Zij hebben ervoor gekozen om dit perceel te kopen, omdat er destijds in het bestemmingsplan was opgenomen dat er geen bebouwing zou komen rondom hun huis. Het natuurgebied Geestmerambacht is gerealiseerd, hiervan genieten zij enorm, van het uitzicht en de dieren geluiden. Aan de andere zijden van het huis zijn aanwezig een weiland met agrarisch bestemming, een kavel met een gemengde bestemming zonder woning waar een schaaap van een hobbyboer het gras onderhoudt en een sloot met het perceel van [REDACTED]. Afgezien van het landbouwgif dat veelvuldig over de gewassen moet worden gespreid is het een prachtig schouwspel van

opkomende gewassen en oogsten, vooral voor de vijfjarige zoon van [REDACTED]. De relatie met [REDACTED] is vanaf het begin niet goed, waarbij [REDACTED] aangeven verbaal agressief benaderd te zijn door [REDACTED]. Drie jaar geleden heeft [REDACTED] een flink formaat blokhut neergezet, met tafel, stoelen, koelkast, en met buiten tuinmeubilair en een potkachel. [REDACTED] gebruikte als argumentatie dat de blokhut nodig is voor het tuingereedschap. [REDACTED] zijn van mening dat deze oplossing te groot is voor alleen het opbergen van tuingereedschap; bij elk tuincentrum zijn hiervoor kleinschaligere voorzieningen verkrijgbaar. Hierop hebben zij een handhavingsverzoek ingediend bij de gemeente. Onlangs heeft [REDACTED] een waterpomp geïnstalleerd die onnoemelijk veel herrie produceert, in ieder geval twee keer een uur per week. Na een klacht hierover van [REDACTED] ontstond wederom een heftige discussie. De tuin van [REDACTED] doet het prima op regenwater en bodemwater, zoveel sproeien is niet nodig. Daarbij werkt tegen dat ter plaatse een greppel is gedempt. Het is geen geheim dat [REDACTED] graag wil dat zijn perceel bouwrechten krijgt. De notie dat er al 15 jaar een schuurtje staat is pertinent niet waar. De schuurtjes c.q. blokhutten die in de loopt der tijd door hem zijn neergezet, moesten steeds weer worden afgebroken wegens strijd met het bestemmingsplan. De wijziging naar 'Recreatie – Volkstuin' kan zomaar worden opgevolgd door een verzoek tot wijziging naar een woonbestemming! Daarnaast zijn er momenteel diverse uitingen van commerciële activiteiten. [REDACTED] wordt gesterkt in zijn ideeën door de mogelijke precedentwerking die uitgaat van andere initiatieven in de buurt (bijv. Achtergraft – [REDACTED]). De agressieve houding van [REDACTED] baart [REDACTED] zorgen. Ze hebben een schutting geplaatst om 'uit het zicht' te blijven om escalaties te voorkomen, ten koste van hun eigen vrije uitzicht. [REDACTED] gunnen [REDACTED] graag een tuin, maar hij moet zich daarbij wel realiseren dat er naast hem mensen wonen die graag in alle rust (dus zonder gescheld, sabotage van planten, herrie, commerciële handelingen, ruzie en strijd) van hun woning willen genieten. [REDACTED] is eigenaar en gebruiker van een kavel, maar is geen bewoner. Voorgesteld wordt dat de blokhut wordt verwijderd (conform het bestemmingsplan) en dat er geen wijziging komt tot 'Recreatie – Volkstuin', om zo rust te bewaren en commerciële activiteiten te voorkomen.

Reactie gemeente Alkmaar

14.1 Zie de reactie onder 1.3. Het legaliseren van het aanwezige schuurtje maakt op geen enkele wijze commerciële activiteiten of overige bouwrechten mogelijk.

15. [REDACTED] De Bregjesakker 17 1831 EP Koedijk

15.1 De voorgenomen plannen van [REDACTED], gesteund door de gemeente, brengen ernstige schade toe aan de persoonlijke belangen van [REDACTED]. Ze dienen het algemeen belang niet en worden niet of onvoldoende gemotiveerd door [REDACTED] en de gemeente, waarbij de 'overlegfactor' ondermaats is gebleven. Het is twijfelachtig in hoeverre er een markt is voor dit project binnen ideële doelstellingen, d.w.z. iets willen doen voor Koedijk. Gaat het om koop of huur? Wordt een en ander strikt gelabeld door de gemeente om te borgen dat oneigenlijk gebruik wordt voorkomen? Argumenten dat het project ruimtelijk inpasbaar is, zijn misleidend en onjuist. [REDACTED] heeft actief percelen aan de bestemming 'Recreatie – Volkstuin' onttrokken. Zijn argumenten om ruimtelijke invulling te creëren zijn pertinent onjuist en misleidend. De ingetekende bouwvlakken zijn onacceptabel. Binnen de ideële doelstellingen zijn er veel betere oplossingen die de negatieve effecten voor direct omwonenden en passanten kunnen minimaliseren. Er is volkomen voorbijgegaan aan nieuwe cultuurhistorische aspecten – gecreëerd door de achterliggende uitbreiding van Geestmerambacht – die door het plan ter plekke volledig teniet worden gedaan. Het postzegelplan scheidt onduidelijkheid wat betreft de beoordeling in relatie tot de rest van het bestemmingsplan en kost onnodig veel geld. Hieronder een samenvatting van de bezwaren per onderdeel.

15.2 Hinder De Bregjesakker 17 door plannen op sectie I nr 2641 en 4230: [REDACTED] hebben gekozen voor De Bregjesakker vanwege het landelijke karakter, met de halfopen lintbebouwing – waarbij de afwisseling van bebouwing en stukjes open groen ruimte de karakteristieke sfeer bepalen. De gemeente heeft na alle commotie vanwege de aanleg van De Bregjesakker verzekerd dat het laatste bouwproject in de omgeving zou zijn. De situatie van nu lijkt enigszins op die van twee bouwkvavels aan het Smidspad in 2005. Er zijn toen ruim 90 bewoners uit de directe omgeving geweest die bezwaar hebben

aangetekend. [REDACTED] was één van hen! In de samenvatting van de reacties werd toen gesteld: “Tijdens de behandeling van de nota van vaststelling in de commissie stedelijke ontwikkeling en beheer op 10 februari 2005 bleek dat een overgrote meerderheid van de fracties bebouwing van de twee kavels niet wenselijk vindt, mede gelet op de ingediende zienswijzen tegen de bebouwing van deze kavels. Koedijk dient zo open mogelijk gehouden te worden. Daartoe dienen de resterende groenplekken onbebouwd te blijven. Op verzoek van de commissie zijn de bouwvlakken nu het bestemmingsplan Alkmaar-Noord verwijderd”. Het is vreemd dat [REDACTED] nooit contact met [REDACTED] heeft opgenomen om de mogelijkheden te bespreken. Van de kant van de gemeente is er evenmin sprake van enige vorm van informatie of poging tot overleg geweest. Dergelijk handelen is in strijd met zorgvuldigheidseisen. Indien het plan door de gemeente wordt goedgekeurd en niet wordt teruggedroefd door de Provincie en Raad van State, ontstaat er grote schade voor bewoners en eigenaren. Het project schaadt het uitzicht in hoge mate en doet ernstig afbreuk aan het karakter van de woning op De Bregjesakker 17. De gemeente moet rekening houden met een planschadeclaim. Tenzij in overleg tot een acceptabele oplossing wordt gekomen, zullen [REDACTED] het plan met alle beschikbare wettelijke middelen aanvechten. Verzocht de bestaande groenplekken te handhaven, overeenkomstig de conclusies uit 2005, en het een en ander ook niet via een postzegelbestemmingsplan in behandeling ten nemen.

15.3 Ten aanzien van de doelgroep: er wordt niet duidelijk gemaakt of de doelgroep de huidige 75-plussers zijn of de 50-plusser van nu die pas in 2040 als 75-plusser in de markt zijn. Als het een 50-plusser van nu is, dan moet het beleid van de gemeente voldoende zijn. Er is nu veel vraag naar kleinere woningen voor de echte senioren van nu, zowel in de vrije sector als in de sociale sector. De woningen die gecreëerd worden door idealistische burgers die hun dorp willen helpen, zouden voor deze groep bedoeld moeten zijn. De afmetingen van de geplande woningen passen niet bij deze groep. Ook een eerste verdieping is niet nodig, tenzij de woning als kangoeroewoning wordt gepresenteerd. Het is twijfelachtig of er interesse is voor dergelijke typen woningen. Hiervoor is geen goed marktonderzoek gevoerd. Mantelzorg-units plaatsen in de tuin is nodeeloos ingewikkeld en duur en niet opportuun voor de vijftigplussers die nu in de woningen willen gaan wonen. Het is daarbij niet duidelijk of de woningen bedoeld zijn voor de huur- of koopmarkt.

15.4 Ruimtelijke inpasbaar: er wordt gesteld ‘vrijstaande woningen geen inbreuk doen op de uitstraling van het dorpslint ter plaatse’. Dit is onzin, de uitstraling is momenteel een van vrij uitzicht op een klein stukje. Dat wordt met dit project substantieel verstoord. Tevens is er een poging bezwaren weg te nemen: “In 2013 is een peiling in de buurt gedaan, daarbij is onderzocht wat de buurt van een mogelijke ontwikkeling vindt. Buurtbewoners hebben aangegeven erg gesteld zijn op het vrije zicht op het achtergelegen Geestmerambacht. De woningen zijn daarom dusdanig gepositioneerd dat er voldoende ruimte tussen de woningen is om de zichtlijnen naar het achtergelegen gebied te behouden”. Dat klinkt inlevend, maar blijkt het bij nadere analyse niet te zijn. [REDACTED] merken opnieuw op dat zij nooit geconsulteerd zijn door [REDACTED] of zijn vertegenwoordiger. Op De Bregjesakker blijken alleen bewoners die het terrein van hun perceel niet kunnen zien te zijn geraadpleegd. De ruimte tussen de huizen als argument wordt oneigenlijk en misleidend gebruikt. [REDACTED] onderstrepen dit met een diagram met zichtlijnen.

15.5 Ruimtelijke invulling: [REDACTED] stelt dat: “het handhaven van de huidige bestemming ‘Recreatie – Volkstuin’ niet verder is onderbouwd in het voorontwerp”. Dat hoefde ook niet, omdat in 2005 een overgrote meerderheid van de fracties tot de conclusie kwam dat Koedijk zo open mogelijk dient te worden en dat daartoe de resterende groenplekken onbebouwd dienen te blijven. [REDACTED] vrezen dat acceptatie van [REDACTED] een precedent schept. Welke argumenten kunnen er gevonden worden om grondeigenaren die iets voor Koedijk willen betekenen tegen te houden op andere open doorzichtplekken? Binnen korte tijd zullen alle open stukken van Landman tot Nauertogt zijn volgebouwd. De uitspraak “het perceel wordt reeds lange tijd niet meer gebruikt als volkstuin vanwege gebrek aan belangstelling. Het handhaven van de bestemming ‘Volkstuinen’ niet derhalve niet nodig’ bevreemdt [REDACTED] nu [REDACTED] op perceel 2641 heeft getuind tot hij er bijna letterlijk bij neerviel. [REDACTED] heeft [REDACTED] een aanbod gedaan waarbij de vierkante meterprijs ruim boven de marktwaarde lag. Nadat [REDACTED] het tweede perceel aankocht, werden de gebruikers die er een moestuin hadden eraf gezet. Op dit moment wordt perceel 2640 nog intensief gebruikt als moestuin. Perceel 4231 is een slapende moestuin. Er is geen gebrek aan belangstelling.

15.6 Bouwvlak: de percelen omvatten een viertal bouwvlakken voor woningen. Deze staan buitengewoon ongunstig en hinderlijk vanuit het standpunt van [REDACTED] Voorbijgangers op de

Achtergraft wordt ter hoogte van de bebouwing praktisch geheel het zicht op het achtergelegen terrein ontnomen. [REDACTED] geven aan dat zeker een aantal alternatieven zou moeten worden overwogen, zoals verplaatsen van de geplande woningen zo ver mogelijk in de richting van de Achtergraft of één grotere zorgvilla voor senioren en ieder geval de hoogte van de zorgwoningen te beperken tot één verdieping.

15.7 Cultuurhistorische aspecten: er is in cultuurhistorisch opzicht al veel verloren gegaan in dit gebied. De aanleg van het gebied achter percelen 2640, 2641, 4230 en 4231 herstelt dit enigszins. Het voorgestelde plan doet de verbetering weer teniet.

15.8 Reactie gemeente Alkmaar m.b.t. verzoek van [REDACTED] de gemeente wil de percelen 2641 en 4230, afgezien van Perceel A uit het ontwerp-bestemmingsplan Alkmaar Noord halen om 'vervolgens in overleg met [REDACTED] hiervoor een postzegelbestemmingsplan op te stellen'. Uit de formulering blijkt niet dat er proactief overleg met de betrokken omwonenden zal plaatsvinden. Verder betekent een dergelijke procedure verspilling van tijd en geld, zoals [REDACTED] bij zijn verzoek heeft duidelijk gemaakt: "Door het bestemmingsplan nu niet aan te passen naar het bebouwingsvoorstel en wel van de plannen te weten, werkt de gemeente niet mee, maar juist tegen. Immers wordt het verkrijgen van een vergunning in de toekomst door het aanvragen van een bestemmingsplanwijziging alleen maar moeilijker en kostbaarder voor beide partijen. Er zullen wederom onderzoeken uitgevoerd moeten worden en een bestuurlijke procedure inclusief inspraak doorlopen. Zo'n dubbele procedure is onnodig als het nu toch meegenomen kan worden". [REDACTED] hebben bezwaar tegen het postzegelbestemmingsplan, omdat het plan [REDACTED] dan niet getoetst wordt volgens dezelfde normen als het ontwerp-bestemmingplan, ook omdat het ambtenarenapparaat extra wordt belast.

Reactie gemeente Alkmaar

15.1 tot en met 15.8 Zie de reactie onder 1.1 en 1.2.

16. Grootspoor

[REDACTED]
Kanaaldijk 122
1831 GC Koedijk

16.1 Grootspoor bedrijft op dit moment aan de Kanaaldijk 122 (plus A en B) een modelspoorwinkel (sedert 2007). Voorheen was hier een smidse alsmede loodgieters- en installatiebedrijf gevestigd (sedert 1904). Tevens heeft het pand sedert begin jaren tachtig een retailfunctie gehad: er was een tankstation gevestigd en de buurtwinkel is er tot eind jaren negentig gevestigd geweest. Op het terrein achter werden vroeger (tot het moment dat de Achtergraft gedempt werd) boten/ schuiten gemaakt en hersteld. Veranderingen in het huidige bestemmingsplan mogen op geen enkele wijze, nu of in de toekomst, een belemmering vormen om de huidige en reeds in het verleden uitgevoerde activiteiten in de toekomst ten uitvoer te kunnen brengen. Indien dit wel het geval is, maakt Grootspoor hier bezwaar tegen.

Reactie gemeente Alkmaar

16.1 Uiteraard zullen in het nieuwe bestemmingsplan bestaande functies/ rechten worden meegenomen. Voor het perceel aan de Kanaaldijk 122/ 122A betekent dat er plaatse een aanduiding wordt opgenomen ten behoeve van detailhandel. De installatiebedrijven die voorheen ter plaatse gevestigd waren, zijn op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten nog steeds toegestaan. De term 'boten' wordt toegevoegd aan het onderdeel 'reparatie- en servicebedrijven' in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

17.

[REDACTED]
Ijpenwaard 120
1824 GJ Alkmaar

17.1 [REDACTED] hebben in het overzicht van gemeentelijke bekendmakingen dat zij wekelijks van de gemeente ontvangen, het ontwerp-bestemmingsplan niet aangetroffen.

17.2 [redacted] maken als eigenaren van het perceel Ilpenwaard 120 in Alkmaar bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan vanwege strijd met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de artikelen 3:2, 3:46 en 3:47 van de Algemene wet bestuursrecht en het gelijkheidsbeginsel. Zij maken bezwaar tegen het feit dat hun perceel en de direct naastgelegen woningen in het ontwerp-bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – levendig' hebben gekregen. Zij achten dit in strijd met goede ruimtelijke ordening. De aanduiding voegt vrijwel niets toe aan de mogelijkheden die artikel 15.1 onder a en artikel 15.5.1 van de planregels bieden voor aan-huis-verbonden-beroepen of -bedrijven. Die bepalingen maken immers al mogelijk dat maximaal 60 m² van de woning gebruikt wordt voor een aan-huis-verbonden bedrijf. Op grond van deze bepalingen kan de eerste bouwlaag van een woning gebruikt worden voor bedrijfsmatige activiteiten (die echter wel ondergeschikt) aan de woonbestemming moeten zijn. De aanduiding maakt het mogelijk dat bepaalde bedrijfsactiviteiten in een pand worden uitgeoefend, zonder dat er een relatie is tussen de degene die de bedrijfsactiviteiten uitoefent en de bewoner (van een ander deel) van het pand. Dit zal ertoe leiden dat pandjesbazen een woning met zo'n aanduiding opkopen en de begane grond verhuren aan een bedrijfje en de eerste verdieping (en de eventuele zolder) als woning verhuren. Qua indeling lenen de drive-in-woningen in B,-, S- of H-waarden of de zogenoemde herenhuisen in de Ilpenwaard zich eventueel voor een dergelijke splitsing, maar dat geldt niet voor de meeste andere eengezinswoningen. Er ontstaat dan een onvolwaardige woning, want wie wil er nu wonen in een eengezinswoning met een tuin, terwijl je alleen de eerste verdieping en de zolder kan bewonen vanwege een bedrijfje op de begane grond? Het zal ook leiden tot het transformeren van tuinen in volgebouwde erven met opslag in de buitenruimte, want de meeste bedrijven zullen iedere vierkante meter gebruiken voor hun bedrijfsvoering. Daarbij komt dat Huiswaard bestaat uit gehorige jaren 70-woningen, waar sneller geluidsoverlast ervaren zal worden. Daarnaast zal een exploitant van een bedrijfje die niet ter plaatse woont zich minder bekommeren om het woon- en leefgenot van zijn burens. [redacted] verwachten een verslechtering van het leefklimaat in de buurt.

17.2 [redacted] geven daarbij aan dat artikel 15.1 onder b en artikel 15.5.2 van de planregels via Bijlage I nar vijf wel zeer incurante typen categorie A-bedrijven (uitgeverijen, grafische afwerking, reproductiebedrijven, meubelstoffeerderijen en autobeklederijen) die binnen de woonbestemming zijn toegestaan. Voor dergelijke bedrijven is geen plaats in een woonwijk met rijtjeshuizen, zonder inpandige garage of garagedeur. Dit zal leiden tot parkeer-, verkeer- en andere overlast voor omwonenden en een aantasting van het straatbeeld.

17.3 In algemene zin is de motivering in de Toelichting bij het bestemmingsplan ontoereikend om deze aanduiding te koppelen aan een woonbestemming. Het is onduidelijk hoe de 'wijkconomie' profiteert van het toevoegen van dergelijke bedrijfjes. Het veronderstelt de oplossing voor een probleem dat niet bestaat – leegstand of verloedering. Niet is gebleken van een (grote) vraag naar panden in woonwijken die qua gebruik gesplitst kunnen worden in een afzonderlijke bedrijfs- en woonfunctie. Daarnaast zal het vestigen van goed florerende bedrijfjes in de wijk betekenen dat de lusten (winst) voor de bedrijfjes zijn, maar de lasten (overlast) voor omwonenden. Bovendien geldt specifiek voor het perceel dat in eigendom is bij [redacted] dat niet wordt voldaan aan de criteria die in de Toelichting bij het bestemmingsplan worden genoemd voor het toekennen van de aanduiding van de 'specifieke vorm van wonen – levendig' aan percelen. In de Toelichting bij het bestemmingsplan wordt namelijk verwezen naar de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Daarin worden gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies als voorbeeld genoemd van een gebied met functiemenging. Dit kan niet automatisch gekoppeld worden aan een gebied met alleen maar woonfuncties langs een stadstoegangsweg. Het zou specifiek moeten gaan om de eerste rij grondgebonden woningen, gericht naar de weg. Het perceel Ilpenwaard is gelegen binnen een blok van vier woningen, waarvan de gevels op ruim 130 meter van een stadstoegangsweg (de Huiswaarderweg) gelegen zijn, terwijl er bovendien nog meerdere andere blokken woningen tussen de Huiswaarderweg en het perceel liggen. Ook de nabijheid van de Muiderwaard kan geen overweging zijn, aangezien ter plaatse de Muiderwaard zich in een 30-km/u zone bevindt. Daarbij is dan merkwaardig dat de woningen aan de Koggewaard tegenover het perceel van [redacted] niet de aanduiding 'specifieke vorm van levendig – wonen' hebben gekregen.

17.4 het is onbegrijpelijk dat in artikel 15.1 onder b 1 van de planregels door het gebruik van de woorden "en/of" binnen de aanduiding zowel bedrijven als bedrijfsactiviteiten van categorie A die vermeld staan in bijlage I zijn toegestaan. Bijlage I verwijst immers alleen naar bedrijfsactiviteiten, zodat het woorden 'bedrijven' in artikel 15.1 onder b van de planregels zinledig is. Dit geldt temeer nu artikel 15.5.2 van de planregels weer bepaalt dat uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die in Bijlage I (Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging)

vallen onder categorie A. Artikel 15.5.2 heeft daarmee iets tautologisch. Overigens wordt in artikel 15.5.2 van de planregels detailhandel en horeca ook nog eens als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan. Dergelijke functies zijn in een gebied met uitsluitend woningen in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Hetzelfde geldt voor artikel 15.5.1 onder c van de planregels.

17.5 Het verbaast [REDACTED] verder dat in de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – levendig’ ook nog eens functies worden toegestaan die geen of weinig aanknopingspunten hebben met een woonbestemming en daarbinnen ook niet passen. Zij doelen hierbij op artikel 15.1 onder b 2 tot en met 4, waarbij de functies ‘maatschappelijk’, ‘dienstverlening’ en ‘cultuur en ontspanning’ worden toegestaan. ‘Cultuur en ontspanning’ is doorgaans weggelegd voor een pretpark of een dierentuin. Deze functies zijn daarbij in de planregels qua aard en omvang op geen enkele wijze gereguleerd. Ook waren deze functies op basis van het voorontwerp niet mogelijk, deze functies zijn zonder enige verdere toelichting in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen. In de Toelichting wordt ook met geen woord gerept over de toevoeging van deze functies aan de woonbestemming. Artikel 15.1 onder b 2 tot en met 4 kan daarom niet in stand blijven.

17.6 Op www.ruimtelijkeplannen.nl zijn de gegevens van de indieners van de inspraakreacties niet geanonimiseerd. [REDACTED] gaan ervan uit dat dit met de zienswijzen op het ontwerp wel gebeurt.

17.7 [REDACTED] verzoeken de gemeente om de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – levendig’ en de daarbij behorende planregels in het geheel te schrappen, doch in ieder geval deze aanduiding te verwijderen van het blok met huizen waarvan hun perceel onderdeel uitmaakt. Verder verzoeken zij de in artikel 15.1 onder b 2 tot en met 4 van de planregels (de functies ‘maatschappelijk’, ‘dienstverlening’ en ‘cultuur en ontspanning’ te schrappen.

Reactie gemeente Alkmaar

17.1 De publicatie en de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan Alkmaar Noord zijn op 11 mei 2016 aangekondigd op de gemeentelijke website, in Nr. 58010 van het Gemeentebled en in Nr. 24267 van de Staatscourant.

17.2 tot en met 17.5 en 17.7 Het college wil ten opzichte van de voorgaande regeling meer ruimte voor functiemenging bieden. Functiemenging betekent het mengen van wonen, werken en voorzieningen. Jarenlang werden wonen en werken van elkaar gescheiden vanuit een milieutechnische achtergrond (geluid, geur, e.d.). Doordat bedrijvigheid minder milieubelastend is geworden, is de beleidsmatige inzet er nu op gericht om functiemenging te bevorderen. Functiemenging kan veel voordelen bieden voor de wijk economie. De belangrijkste is dat het mengen van wonen en werken de leefbaarheid en de levendigheid in de wijk vergroot. Met andere woorden, het zorgt voor een prettiger woon- en werkklimaat (ook in termen van schoon, heel en veilig). Daarnaast wordt een daling van de mobiliteit verwacht en leidt functiemenging tot intensiever ruimtegebruik. Voor de woonbestemming zijn aan de hand van de uitgangspunten van de VNG-publicatie in het plangebied gebieden geselecteerd die als ‘levendig’ kunnen worden aangemerkt vanwege de ligging in aaneengesloten zones langs stedelijke toegangswegen en de spoorlijn. Voor de gemengde delen van het plangebied kent de VNG-brochure een andere systematiek. In de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” is voor gebieden met functiemenging een aparte lijst (bijlage 4) opgenomen. In gebieden met functiemenging gelden geen richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de in de Toelichting genoemde drie ruimtelijk relevante milieucategorieën A, B en C. Voor bouwkundig niet-afgescheiden woningen houdt dat in dat de in milieucategorie A genoemde bedrijvigheid zonder te verwachten overlast toegestaan kan worden. De functiemenging wordt toegestaan in grondgebonden woningen naar de weg gericht en alleen op de begane grond. Een dergelijke systematiek is ook toegepast aan de Kennemerstraatweg in Alkmaar. De vrees voor oneigenlijk gebruik of voor overlast in de openbare ruimte deelt de gemeente niet. De toevoeging van de ‘levendige zones’ is gekoppeld aan stedelijke toegangswegen in Alkmaar Noord: wegen met een maximumsnelheid van 50 km per uur. Nadere toetsing naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze heeft uitgewezen dat het perceel aan de Ilpenwaard 120 gelegen is aan een 30 km-weg (Muiderwaard). Naar aanleiding hiervan wordt de aanduiding specifieke vorm van wonen – levendig’ verwijderd van het perceel Ilpenwaard 120 en de woonblokken waar het onderdeel van uitmaakt.

17.6 In zijn uitspraak van 30 november 2011 heeft de Raad van State aangegeven dat de in Awb, “noch in enig ander wettelijk voorschrift een bepaling valt aan te wijzen op grond waarvan de raad gehouden is om een zienswijze in een zienswijzennota dat naar de indieners van een zienswijze wordt toegezonden, te anonimiseren.” Volgens de VNG kan echter onderscheid worden gemaakt tussen analoog en digitaal publiceren,

18. [REDACTED]
Smidspad 4A
1831 GG Koedijk

18.1 De [REDACTED] heeft gedurende de terinzageperiode van ontwerp-bestemmingsplan Alkmaar Noord twee documenten ingediend:

- Zienswijze d.d. 20 juni op het gestelde in:
 - Ontwerp-bestemmingsplan Alkmaar Noord Projectnummer 007.00.01.18.00
 - Participatienota Voorontwerp-bestemmingsplan
- Principeverzoek tot de bouw van twee seniorenwoningen aan de Achtergraft in Koedijk d.d. 18 mei. Het principeverzoek is later formeel ingetrokken.

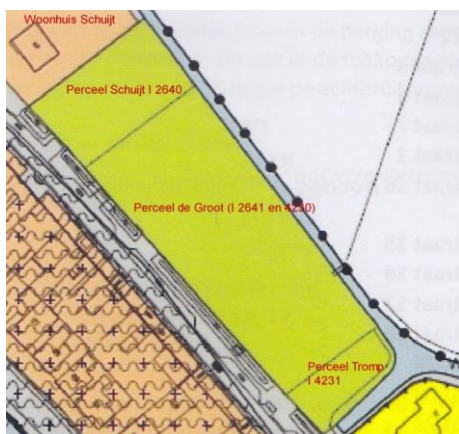
18.2 Het betreft het voorstel van mevrouw Entius van Scope Bouwmanagement B.V., namens [REDACTED] Kanaaldijk 126 in Koedijk. Daarin wordt voorgesteld om vier seniorenwoningen te bouwen. De bestemming zou daartoe gewijzigd moeten worden van 'Recreatie-Volkstuinen' naar 'Wonen'. In de gemeentelijk reactie in de participatienota geeft de gemeente aan positief te staan tegenover de bouwplannen, omdat het senioren-/mantelzorgwoningen betreft. Een deel van het perceel van de heer [REDACTED] zal daartoe in een postzegelbestemmingsplan verder worden uitgewerkt. De [REDACTED] heeft hierop het volgende op te merken:

- A. De plannen van [REDACTED] Entius zijn niet los te zien van gelijkwaardige, naastliggende, percelen van anderen.
- B. Genoemde plannen zullen niet acceptabel blijken.
- C. Er wordt een alternatieve aanpak voorgesteld.
- D. Er wordt een aantal opties genoemd voor een verdere procedure.
- E. Er wordt gewezen op diverse fouten in de tekening van het ontwerp-bestemmingsplan.

Als de gemeente haar standpunt handhaaft dat het belang van woonruimte voor senioren prevaleert boven behoud van landelijk karakter, dient het hele terrein tussen Bregjesakker en Smidspad betrokken te worden in de plannen en moet er een bouwplan komen dat planologisch verantwoord is en acceptabel voor de buurt.

Effect van de plannen van [REDACTED] op andere percelen:

Het terrein van [REDACTED] is onderdeel van een groter gebied, hierna te noemen 'plangebied', dat ook het naast de woning van de [REDACTED] gelegen perceel I 2640 en perceel I 4231 van de [REDACTED] uit Koedijk omvat:



De argumenten voor de bouw van seniorenwoningen die [REDACTED] aanvoert, zoals de nabijheid van allerlei voorzieningen en openbaar vervoer, zijn ook van toepassing op de rest van het plangebied. Een deel van het plangebied aanwijzen voor wonen zal daarom niet acceptabel zijn voor de eigenaren van de andere percelen. De [REDACTED] heeft perceel I 2640, direct naast haar huis, al bijna 20 jaar in bezit en daarvoor bewust nooit

een woonbestemming aangevraagd, omdat zij de landelijke omgeving respecteren en koesteren. Het perceel wordt daarom gebruikt als volkstuin door henzelf en een aantal buurtbewoners (op kosteloze basis). Als anderen echter gaan bouwen, zullen zij in de toekomst een aanvraag indienen voor een aangepaste seniorenwoning voor henzelf (de heer en mevrouw ██████ vallen inmiddels in de doelgroep).

Beoordeling van de plannen van ██████ / Scope Bouwmanagement:

De bouwplannen van de heer ██████ zoals geschetst in de participatienota zullen niet acceptabel zijn voor de buurt om de volgende redenen:

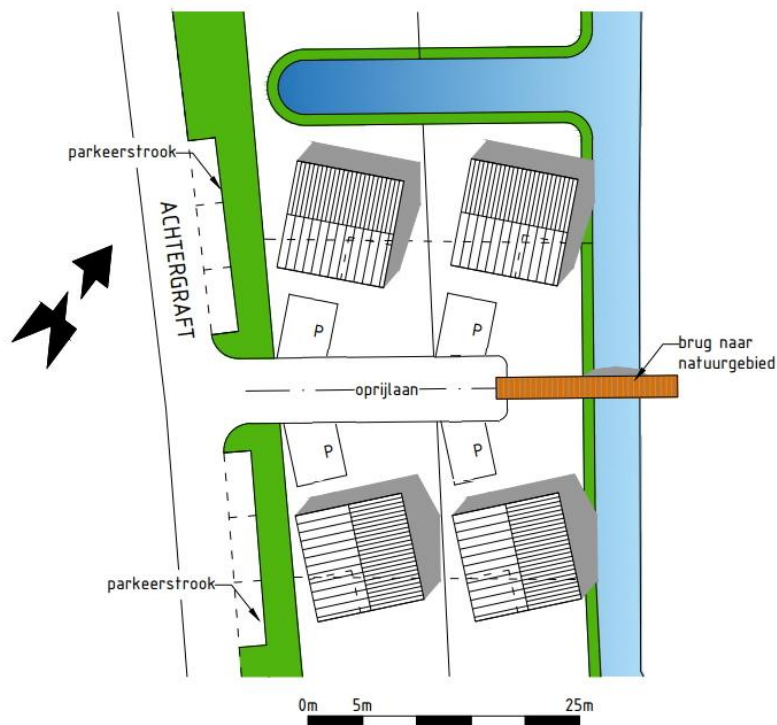
- a. Er is geen - of onvoldoende overleg geweest met buurtbewoners.
- b. De perceelsoppervlakken zijn te groot (500 - 600 m²). Enerzijds kunnen senioren zo'n grote tuin niet onderhouden en anderzijds bieden de huidige regels voor vergunningsvrij bouwen de mogelijkheid om nóg meer bouwwerken te plaatsen.
- c. De woningen zelf zijn te groot: als er sprake is van mantelzorg gaat het om 8 wooneenheden in plaats van 4.
- d. Er is onvoldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Dat leidt tot een onacceptabele verhoging van parkeerdruk.
- e. Er zijn geen enkele garanties op doorkijkjes naar het natuurgebied Kleimeer Zuid vanaf de weg en de woningen aan de Kanaaldijk.
- f. Het perceel van de ██████ (en dat van ██████) wordt gebruikt om te suggereren dat het open karakter niet volledig verdwijnt.
- g. Als ██████ toestemming krijgt, is het onvermijdelijk dat op termijn ook dergelijke (grote) woningen gebouwd worden op de overblijvende percelen (I 2640, I 2641 en I 4231).
- h. De term 'seniorenwoningen' heeft geen juridisch kader. Dat betekent dat de geplande woningen met hun grote garages voor *iedere* bewoning toepasbaar zijn. Er moeten dus eisen gesteld worden aan oppervlak en maximale hoogte.

Alternatieve aanpak

Er moet een opzet komen voor het hele plangebied waarbij meer rekening gehouden wordt met de belangen van de buurt(bewoners). Een dergelijke opzet moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

1. Laagbouw (bungalows met minimaal dak ten behoeve van zonnecollectoren en - panelen).
2. Woningen niet naast elkaar, maar deels achter elkaar, zodat er meer open ruimte tussen de woningen blijft. Oppervlak per woning 100 – 120 m².
3. Perceeloppervlak per woning 200 - 250 m² om te voorkomen dat er vergunningsvrij veel bijgebouwd wordt.
4. Stukken openhouden met doorkijkjes naar Kleimeer Zuid. Dat kan door inrichten als openbare parkjes (of kleine volkstuintjes), toepassing van extra waterpartijen en door openbare oprijlanen naar de huisjes.
5. Parkeren, ook voor bezoekers en hulpverleners, zou volledig op eigen terrein moeten gebeuren.
6. Er zou een toegang gemaakt kunnen worden via het plangebied naar Kleimeer Zuid vanaf de Achtergraft met een brug over de Achtersloot (de sloot aan de noordoostzijde van Smidspad en het plangebied).
7. Het zou de gemeente Alkmaar sieren als zij, net als Heerhugowaard, al anticipeert op de Omgevingswet van 2019, waarin staat dat iedereen zijn bouwplannen afstemt met de omwonenden.

Schets van een dergelijke opzet voor 4 van de woningen:

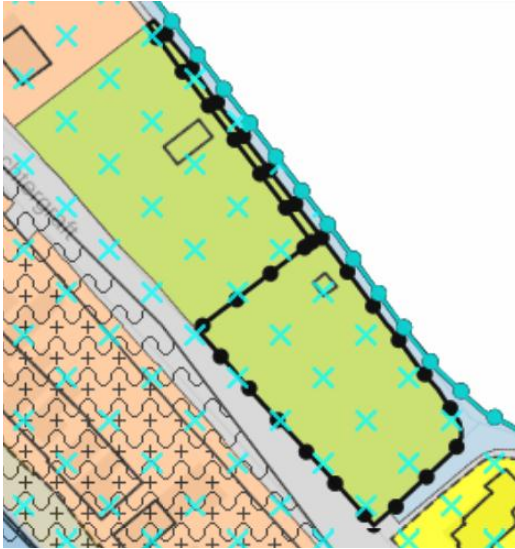


Opties voor een verdere procedure waarbij het hele plangebied wordt opgenomen:

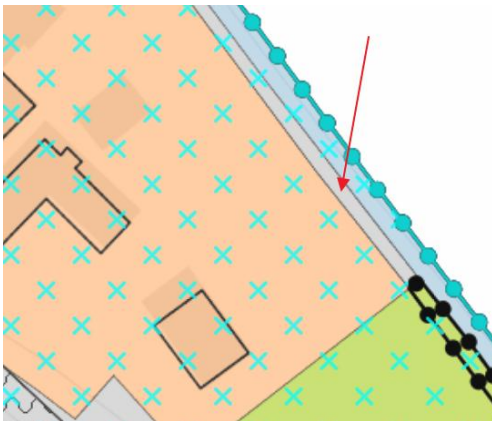
- Wijzigen van de bestemming 'Recreatie-Volkstuinen' naar 'Wonen' met een voorkeur voor bewoning door ouderen waarbij het oppervlak van de woningen beperkt blijft tot 100 - 120 m² en een goot- en nokhoogte van resp. 3 en 5 meter. De goede verdeling openbare - en privéruimte moet er voor zorgen dat er een compromis ontstaat tussen het belang van woonruimte voor senioren en landelijk karakter van de buurt.
- In het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opnemen waarbij burgemeester en wethouders de bevoegdheid hebben de bestemming onder voorwaarden om te zetten naar 'Wonen'.
- Het hele plangebied uit het ontwerp-bestemmingsplan knippen en onderbrengen in een postzegelbestemmingsplan.

18.3 Fouten in de tekening van het Ontwerp Bestemmingsplan:

1. De uitsnede voor het postzegelbestemmingsplan klopt niet:



Het omvat ook het terrein van de [REDACTED] (I 4231) en maar een deel van het plan van [REDACTED]. Ook is er, ten onrechte, een smalle strook langs de Achtersloot uitgeknipt. In haar reactie op het voorontwerp gaf de [REDACTED] aan dat er verkeerde plankleuren gebruikt werden voor Smidspad 8 en de oever van de Achtersloot. In de participatienota, punt 8.2, geeft de gemeente aan dat een vergissing is die hersteld wordt. In het ontwerp-bestemmingsplan heeft de slootkant echter nog steeds een verkeerde plankleur:



Reactie gemeente Alkmaar

18.1 Dit is bij de gemeente bekend. Inmiddels heeft de heer [REDACTED] het principeverzoek formeel ingetrokken.

18.2 Zie de reactie onder 1.1 en 1.2. Voor het perceel van de [REDACTED] is geen concrete ontwikkeling aangemeld bij de gemeente. Het principeverzoek dat was ingediend door de [REDACTED], is formeel ingetrokken. Het college ziet daarom geen reden om het desbetreffende perceel uit bestemmingsplan Alkmaar Noord te 'knippen'. De huidige bestemming 'Recreatie – Volkstuin' wordt daarmee gehandhaafd, met daarop de mogelijkheid om een schuurtje te plaatsen van 15 m² met een maximale hoogte van 3 meter.

18.3 Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze wordt de Verbeelding aangepast.

19. Stichting Dorpsgemeenschap Koedijk (SDK)

██████████
Kanaaldijk 85
1831 GA Koedijk

19.1 SDK maakt geen bezwaar tegen de bouw van een kas/ schuurtje van maximaal 15 m² (reactie 8 participatienota voorontwerp-bestemmingsplan). Ten aanzien van de reactie van de Amateurtuindersvereniging Alkmaar e.o.: terecht geeft de gemeente aan dat dit buiten het bestemmingsplan valt. Het volkstuincomplex is volop in gebruik en voorziet in de behoefte tot tuinieren.

19.2 Ten aanzien van het perceel van ██████████: de SDK is van mening dat gedogen van bouw van het tuinhuisje in de huidige bestemming niet zomaar kan worden omgezet in een blijvende bestemming. De gemeente zou het huidige bestemmingsplan moeten handhaven. De SDK wijst het college erop dat de heer Heijmans de afwateringsgreppel naast zijn perceel heeft dichtgemaakt. Hierdoor ontstaan er afwateringsproblemen langs het Smidspad. Ook de hoogte van de erfafscheiding is niet conform het bestemmingsplan. De gemeente zou hier moeten handhaven.

19.3 Het landje naast het Schipperspad (reactie 12.3 participatienota voorontwerp) moet aangemerkt worden als volkstuin.

19.4 Ten aanzien van het perceel van ██████████ aan de Achtergracht: de SDK is door ██████████ nooit geïnformeerd over zijn bouwplannen. SDK wijst het college erop dat het buurtonderzoek dat is uitgevoerd door ██████████ niet transparant heeft plaatsgevonden. Sterker nog, de SDK is in 2013 benaderd door verontruste buurtbewoners die door ██████████ geënquêteerd werden, naar hun zeggen in opdracht van de gemeente Alkmaar. De vraag was of ze positief stonden tegenover zorgwoningen. Achteraf is via de gemeente vernomen dat ██████████ zelf de initiatiefnemer was van het onderzoek. De uitkomsten van het onderzoek zijn nooit aan de omwonenden teruggekoppeld. Een recent kort onderzoek van de BBKK wijst op het bestaan van grote bezwaren bij de omwonenden tegen bebouwing van het perceel. Gezien het feit dat ██████████ praat over vier zorgwoningen en kangoeroewoningen gaat het over acht woningen met de daarbij behorende parkeerproblematiek en verkeersoverlast. De Achtergracht daar is een smalle, doodlopende weg waar nu al parkeer- en verkeersproblemen zijn. Acht extra woningen met auto's en frequent hulpverleningsverkeer zal dat nog alleen maar problematischer maken. De heer ██████████ scheidt een situatie op het perceel die niet getoetst lijkt aan de werkelijkheid. Aan de noordzijde is het 'oude' eiland Smidspad en aan de zuidzijde is De Bregjesakker, volgens de gemeente de laatste bebouwing aan de grens van de gemeente. De bebouwing aan het Smidspad is een restant van de oude eilandenstructuur langs de Achtergracht die nog dateert van voor de verkaveling. Datzelfde geldt voor De Noord, het Schipperspad en 't Veer. Deze cultuurhistorische indeling is destijds bewust aangehouden. De grond tussen de 'eilanden' mocht om cultuurhistorische redenen nooit bebouwd worden. De Bregjesakker ligt niet aan de Achtergracht, maar is bewust gebouwd langs De Landman. Er is geen verbinding tussen de Achtergracht en De Bregjesakker. SDK komt op voor behoud en bescherming van het typisch Koedijkse karakter van deze plek. SDK wijst het college erop dat de aanvraag voor zorgwoningen sympathiek overkomt, maar dat er wel degelijk een groot commercieel belang van ██████████ speelt. SDK heeft vernomen dat de woningen in Almere al zijn aangeboden. Zo lijkt ██████████ en het college in zijn gevolg voor de muziek uit te lopen. De heer ██████████ geeft aan dat de zichtlijnen naar het open veld zullen worden gehandhaafd. Het ruimtebeslag van de geplande bebouwing maakt dat welhaast onmogelijk. SDK weet uit ervaring dat hierop geen enkele controle plaats zal vinden en dat er door nieuwe bewoners wel degelijk hoge heggen en schuttingen worden geplaatst. Een goed voorbeeld hiervan is De Bregjesakker. SDK brengt het volgende graag onder de aandacht: in het huidige vigerende bestemmingsplan heeft het historische bebouwingslint van de Kanaaldijk (inclusief de bijbehorende ten oosten van dit lint gelegen bebouwing) een zwaarder welstandsregime. Vanwege de herkenbaarheid van het cultuurhistorische bebouwingspatroon en het voorkomen van relatief veel karakteristieke bebouwing is een zwaarder welstandsregime hier op zijn plaats. Van belang zijn het halfopen bebouwingspatroon, de schaal van de bebouwing, de oriëntatie van de bebouwing op de openbare ruimte, het afwisselende karakter van de bebouwing met specifiek de te handhaven karakteristieke panden. SDK wijst op het provinciaal beleid in dezen (Provinciale Structuurvisie 2040): "Hiermee zet de provincie in op het behouden en het versterken van het open landelijk gebied. Door uitbreiding van het stedelijk gebied te beperken (..) en, onder het schema Ruimtelijke kwaliteit: "Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen" alsmede de paragraaf "Behoud en ontwikkeling van groen rond de stad". De plannen van ██████████ zijn met deze beleidsuitgangspunten in strijd. De heer ██████████ geeft aan dat er geen geïnteresseerden voor de volkstuinen zouden zijn. SDK heeft echter vernomen dat ██████████ zijn huurders de huur van de volkstuinen al enkele jaren

geleden heeft opgezegd, omdat hij zelf gebruik van de grond wilde maken. Er is wel degelijk belangstelling voor volkstuinen in het dorp, sterker nog, er is volgens de amateurtuindersvereniging een wachtlijst voor volkstuinen. SDK maakt bezwaar tegen de toestemming om een schuur te bouwen met een hoogte van 6 meter en een oppervlakte van 35 m². Ook dit is niet conform de bestemming volkstuinen. In het verleden hebben er op dit perceel twee kleine schuurtjes gestaan met een maximale hoogte van 2,5 meter. Er is geen goede reden voor wijziging naar bebouwing van andere proporties. SDK verzoekt het college om de huidige bestemming recreatie en volkstuinen te handhaven voor dit perceel. In 2005 is het perceel van agrarisch omgezet naar volkstuinen en nu wil men het omzetten naar een gemengde bestemming. Daar bestaat geen goede reden voor. Het perceel kan prima gebruikt worden als volkstuin; hiervoor zijn genoeg liefhebbers voor te vinden.

Reactie gemeente Alkmaar

19.1 De gemeente neemt dit voor kennisgeving aan.

19.2 Zie de reactie onder 1.3, 5.4 en 5.5.

19.3 De gemeente neemt dit voor kennisgeving aan.

19.4 Zie de reactie onder 1.1, 1.2 en 13.1.