



Nota van beantwoording zienswijzen

Besluiten met toepassing van de coördinatieregeling De Kooimeer, Alkmaar

Gemeente Alkmaar 10 november 2020

Beantwoording zienswijzen ontwerpbesluiten coördinatieregeling “De Kooimeer, Alkmaar”

Op de voorbereiding van de besluiten die op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening gecoördineerd worden voorbereid is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Van donderdag 3 september 2020 tot en met woensdag 14 oktober 2020 hebben drie besluiten in ontwerp ter inzage gelegen. Het betrof een besluit hogere waarden, een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning. Gedurende deze periode is aan een ieder de gelegenheid geboden om een zienswijze op de genoemde ontwerpbesluiten in te dienen.

Er zijn twee zienswijzen ingediend, die beide ontvankelijk zijn. Zienswijze R01 richt zich uitsluitend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Zienswijze R02 richt zich tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning.

Hieronder volgt een samenvatting van de ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke reactie / beantwoording daarop. Er wordt ook aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen zijn in een aparte bijlage opgenomen.

Nr. R01	Zienswijzen en Beantwoording Reclamant 1
1.1	<u>Akoestisch onderzoek</u> Volgens reclamant is het akoestisch onderzoek onjuist uitgevoerd, doordat de modellering van de weggegevens op twee punten onjuist is. Ten eerste zijn de gevelschermen als niet-zwevende geluidschermen ingevoerd, hetgeen geen juiste methode is. Ten tweede is de Cplafondwaarde uitgevinkt, waardoor wordt gerekend met een te lage geluidemissie van de weg. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft overleg plaatsgehad over de eventuele tekortkomingen in het akoestisch onderzoek. Hieruit is gebleken dat het onderzoek is gebaseerd op herberekeningen uit januari 2020, terwijl in het rapport per abuis uitsluitend oudere gegevens uit februari 2019 waren opgenomen. Dit misverstand is door middel van het toevoegen van de juiste berekeningen opgelost.</i> <u>Conclusie</u> De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan en het besluit hogere waarden.

Nr. R02	Zienswijzen en Beantwoording Reclamanten 2
2.1	<u>Geen overleg tussen partijen bij voorbereiding planvorming</u> Reclamanten, initiatiefnemers van het naast De Kooimeer gelegen plan Highlands, vinden het spijtig dat de ontwikkelaar van De Kooimeer niet heeft gereageerd op contactverzoeken en hen aldus niet heeft geïnformeerd over het plan. Ook kunnen op deze manier de projectlocaties niet gecoördineerd worden ontwikkeld. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>De gemeente stelt voorop dat het de eigen verantwoordelijkheid van partijen is om elkaar te informeren. De gemeente stimuleert goed overleg tussen partijen, maar treedt niet in de verhoudingen tussen partijen.</i> <i>Uit de correspondentie die bij de gemeente in bezit is, blijkt dat reclamanten in januari 2019 op de hoogte zijn gesteld van de contouren van het plan De Kooimeer. In mei 2019 is de schetsmatige opzet van het plan besproken in de commissie Ruimte, als onderdeel van het raadsvoorstel om de coördinatieregeling toe te passen voor deze ontwikkeling. De stukken van deze vergadering zijn openbaar en aldus te raadplegen. De gemeente kan de opmerkingen van reclamanten over onduidelijkheden over plan De Kooimeer daarom niet goed plaatsen.</i> <i>De gemeente begrijpt de opmerking over gecoördineerde ontwikkeling aldus, dat reclamanten menen dat het gebied uitsluitend goed kan worden ontwikkeld als beide plannen tegelijkertijd dezelfde</i>

	<i>(procedurele) stappen doorlopen. Dat is in de ogen van de gemeente niet alleen niet redelijk en niet gewenst, maar ook niet noodzakelijk.</i> <i>Opschorting van de onderhavige procedure is niet redelijk, omdat er geen concrete feiten en omstandigheden zijn aan te wijzen die de opschorting rechtvaardigen. De enkele wens van reclamanten is daartoe niet voldoende. De initiatiefnemer van plan De Kooimeer mag er bovendien, gelet op onder meer de besluitvorming tot dusver en de gebruikelijke inspanningsverplichting die op het college van B&W bij soort plannen rust, op vertrouwen dat haar plannen nu ten minste aan de raad worden aangeboden.</i> <i>Opschorting is daarnaast ongewenst, omdat het plan De Kooimeer past binnen de gemeentelijke ambities en er een grote behoefte is aan levensloopbestendige seniorenwoningen. Deze woningen zorgen bovendien voor de noodzakelijke doorstroming op de woningmarkt: senioren verlaten een eengezinswoning, die vervolgens weer aan een gezin kan worden verkocht of verhuurd.</i> <i>Opschorting is tot slot niet noodzakelijk, omdat voor een gecoördineerde voorbereiding niet is vereist dat beide projecten zich in dezelfde fase bevinden. Het gaat erom dat er vanuit de gemeente voldoende overzicht is en dat de gemeente op de juiste wijze rekening houdt met de plannen. Concrete plannen die in procedure zijn, zoals het onderhavige plan, worden daarin anders meegewogen dan plannen die nog niet vastomlijnd zijn. Om die reden is bijvoorbeeld het plan De Kooimeer meegenomen in de welstandsbeoordelingen van het plan Highlands.</i>
2.2	Schaduwwerking Reclamanten menen dat bij de bezonningsstudie geen rekening is gehouden met het bouwplan Highlands. Uit de door reclamanten toegezonden bezonningsstudie blijkt dat het gebouw van plan De Kooimeer in de ochtenduren voor schaduw op een deel van de oostgevel van het gebouw van plan Highlands zorgt. Ook het bestaande kantoorpand van één van de reclamanten komt door het gebouw van plan De Kooimeer in de ochtend in de schaduw te liggen, zo stellen reclamanten. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De gemeente stelt zich primair op het standpunt dat het plan Highlands op dit moment nog onvoldoende concreet is om rekening mee te houden in de huidige planvorming. Er is op dit moment sprake van een positief antwoord op een principeverzoek. Naar aanleiding van dit positieve antwoord, hebben reclamanten een conceptbestemmingsplan opgesteld, dat kort geleden voor een eerste maal ambtelijk is beoordeeld. Het is vaste jurisprudentie dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening moet houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld (ABRvS 16 januari 2019, zaaknr. 201802567). In dit geval gaat het niet zozeer om de vraag of het initiatief van reclamanten al voldoende concreet is om in dit bestemmingsplan te worden opgenomen, maar wel om de vraag of het initiatief al voldoende concreet is om bij de beoordeling van het onderhavige plan De Kooimeer rekening mee te houden. De gemeente beantwoordt deze vraag ontkennend: reclamanten hebben naar aanleiding van de ambtelijke opmerkingen op hun conceptbestemmingsplan aangegeven dat hun plan op dit moment nog niet vastomlijnd is. Hoogteaccenten, programma en positionering kunnen nog wijzigen, aldus reclamanten. Verder is er nog geen bestuurlijke besluitvorming over het door reclamanten ingediende conceptbestemmingsplan geweest. Het plan is dus nog onvoldoende concreet om rekening mee te houden. Subsidiar, voor zover de gemeente desalniettemin rekening had moeten houden met het plan Highlands, stelt de gemeente zich op het standpunt dat er weliswaar sprake is van enige schaduwwerking, maar dat deze schaduwwerking in een stedelijke omgeving niet onredelijk is. Immers, het plan De Kooimeer ligt noordoostelijk van het plan Highlands, waardoor uitsluitend vroeg op de dag schaduwwerking mag worden verwacht, nu de zon rond het middaguur vanuit het zuiden schijnt. Dit geldt in gelijke zin voor het huidige kantoorgebouw. Daarbij merkt de gemeente op dat de door reclamanten overgelegde zonnestudie bovengenoemd oordeel bevestigt. Uit de opgestelde diagrammen blijkt dat er in elk jaargetijde in de woningen die zich in de oostelijke gevel bevinden ten minste een deel van de ochtend en afhankelijk van de hoogte van de zon, ook vroeg in de middag voldoende toetreding van zonlicht in de woningen is.
2.3	Windhinder Reclamanten menen dat bij de windanalyse geen rekening is gehouden met het bouwplan Highlands. Hierdoor is sprake van onzorgvuldige en onvolledige besluitvorming, die niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

	<u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>Voor wat betreft het rekening houden met het plan Highlands, wordt verwezen naar de eerste drie alinea's onder de beantwoording bij 2.2.</i> <i>De gemeente merkt verder op dat het door reclamanten overgelegde rapport van Peutz uit 2016 naar aanleiding van diverse wijzigingen in het plan is aangevuld in een rapport van maart 2019, dat eveneens aan het bestemmingsplan is gehecht. Uit dit rapport blijkt dat de wijzigingen het windklimaat positief hebben beïnvloed. Mede dankzij de goede oriëntatie en gekozen terreininrichting wordt het best haalbare windklimaat gerealiseerd, aldus dit rapport. De gemeente ziet geen aanleiding de conclusies uit dit rapport in twijfel te trekken. Evenmin hebben reclamanten omstandigheden naar voren gebracht die maken dat de gemeente haar oordeel niet mocht baseren op dit rapport.</i>
2.4	<u>Privacy/inkijk</u> Reclamanten willen inkijk vanuit het plan De Kooimeer in de huidige kantoorbebouwing en de door reclamanten beoogde toekomstige bebouwing voorkomen. Uit de stukken blijkt in de ogen van reclamanten dat onvoldoende rekening hiermee is gehouden. Daardoor is sprake van onzorgvuldige en onvolledige besluitvorming, die niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>Voor wat betreft het rekening houden met het plan Highlands, wordt verwezen naar de eerste drie alinea's onder de beantwoording bij 2.2.</i> <i>De afstand tussen het gebouw van plan De Kooimeer en de bestaande, grotendeels leegstaande kantoorbebouwing is ten minste 31 meter. Gezien deze afstand, in combinatie met het hoogteverschil tussen beide gebouwen, wordt inkijk niet verwacht, daargelaten dat de privacy van gebruikers van werkruimtes anders wordt gewaardeerd dan die van bewoners in een woning.</i> <i>Indien en voor zover rekening moet worden gehouden met het plan Highlands, stelt de gemeente vast dat sprake is van een stedelijke omgeving. Hierin is een hogere bebouwingsdichtheid gebruikelijk. Bovendien liggen de beide plannen niet met de gevels tegenover elkaar, maar grenzen deze diagonaal aan elkaar, waardoor er weliswaar vanuit bepaalde hoeken zicht is op de beide gebouwen, maar niet zonder meer direct in de individuele appartementen. Op voorhand is er voor de gemeente dan ook geen aanleiding te veronderstellen dat het aspect privacy het plan niet-uitvoerbaar maakt, dan wel dat het aspect privacy onjuist is gewogen in de belangenafweging.</i>
2.5	<u>Minnelijke oplossing</u> Reclamanten zijn bereid hun zienswijze in te trekken als met de initiatiefnemer van De Kooimeer afspraken worden gemaakt. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>De gemeente is altijd voorstander van een minnelijke oplossing tussen partijen. De gemeente is tot dusver betrokken geweest bij het overleg tussen partijen en blijft daarin een stimulerende rol spelen.</i>
<u>Conclusie</u> De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.	