

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan Dorpsstraat 39 Oterleek

Gemeente Alkmaar – augustus 2021

Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Dorpsstraat 39 Oterleek”

Het ontwerpbestemmingsplan “Dorpsstraat 39 Oterleek” heeft van donderdag 24 september 2020 tot en met woensdag 4 november 2020 voor inspraak ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan geven. Er zijn vier zienswijzen ingestuurd. De reacties zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

In deze nota volgt een samenvatting van de ontvangen zienswijzen en een beoordeling daarvan. Tevens is aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De volgende personen (hieronder aangeduid als reclamant) hebben een zienswijze ingediend:

- R01 ontvangen 22 oktober 2020
- R02 ontvangen 1 november 2020
- R03 ontvangen 2 november 2020
- R04 ontvangen 2 november 2020, aangevuld op 23 november 2020

Van gemeentewege is enkele keren telefonisch contact geweest met de afzenders van de zienswijzen. Daarbij zijn de plannen en de zienswijzen besproken en is bezien of er een afspraak voor een overleg gemaakt kon worden. Voordat daar uitsluitel over was, werd dit door de Corona-lockdown onmogelijk.

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen hebben de initiatiefnemers een brief met informatie over de plannen, het erfinrichtingsplan en enkele afbeeldingen van de te bouwen stolp in de straat verspreid.

Daarbij zijn omwonenden tevens uitgenodigd om grote afdrucken van die tekeningen te komen bekijken en over het plan in gesprek te gaan. Drie van de vier reclamanten hebben van de uitnodiging gebruik gemaakt. Voor zover in deze gesprekken en nader telefonisch contact aanvullende punten aan de orde zijn gekomen, zijn deze in onderstaande beantwoording meegenomen.

De zienswijzen hebben tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan geleid. Zo is afgesproken de term ‘verblijfsaccommodatie’ te gebruiken in plaats van ‘groepsaccommodatie’, nog duidelijker in de regels vast te leggen dat de verblijfsruimte enkel bedoeld is voor bezoekers van de praktijk en niet voor recreatieve doeleinden gebruikt mag worden. Daarnaast zijn de resultaten van de uitgevoerde quickscan aan het plan toegevoegd en zijn er wijzigingen in de tekst van de toelichting doorgevoerd.

De indieners van de zienswijzen hebben een inhoudelijke reactie op hun zienswijzen ontvangen en zijn in de gelegenheid gesteld te reageren op de wijzigingen in het bestemmingsplan. Daarnaast heeft de aannemer van initiatiefneemster aangeboden in gesprek te gaan om oplossingen te zoeken voor de geuite bezwaren.

Van deze gesprekken heeft de aannemer op 14 juli 2021 een verslag gemaakt waarin staat:

“Door uitleg te geven over de plannen en de activiteiten en door enkele aanpassingen te verrichten, bleek het mogelijk om veel van de bezwaren weg te nemen.” Twee van de indieners van de zienswijzen konden zich niet in die bewoordingen vinden en hebben schriftelijk benadrukt tegen het plan te blijven.

Nr. R01	Zienswijze 22 oktober 2020
1.1	<u>Bezwaar woonbestemming schuur</u> De afzender van de zienswijze stelt dat deze plannen tijdens het gevoerde overleg zijn verzwegen. De tekening met maten en de plattegronden zijn niet in het buurtoverleg getoond. Er is wel over een 'Bed & Breakfast' (B&B) gesproken, maar niet over een praktijkruimte met een groepsaccommodatie voor gezinnen van probleemkinderen en daar wordt overlast van verwacht. <i><u>Gemeentelijke beantwoording</u></i> Het is belangrijk de toekomstige activiteiten van initiatiefnemers helder in beeld te brengen alvorens op de ontvangen zienswijze in te gaan. In eerste instantie was het plan om in het achterste deel van de schuur een B&B te vestigen. Dat bleek wegens het gemeentelijke beleid niet haalbaar, maar een praktijkruimte voor integratieve kinderpsychotherapie bleek wel mogelijk. Deze praktijk kan het beste uitgevoerd worden als daar voor sommige patiënten een verblijfsmogelijkheid bij gerealiseerd wordt. De verblijfsruimte wordt anders dan een B&B, omdat het gemeentelijk beleid een maximum van 4 slaapplekken kent voor een B&B. Dit aantal is vaak net te weinig voor de praktijk en om die reden is een specifieke regeling voor een verblijfsruimte behorend bij de praktijkruimte opgenomen in het bestemmingsplan. Vanwege de systematiek voor bestemmingsplannen wordt de verblijfsruimte aangeduid als een groepsaccommodatie. De afzenders van de zienswijzen maken zich zorgen over een mogelijk grote toestroom van gasten voor de groepsaccommodatie en de mogelijke gevolgen daarvan voor de buurt. Daarvan kan direct gesteld worden dat dit niet het geval zal zijn. Mevrouw Stekelbos wil haar praktijk voor integratieve therapie voor kinderen aan huis voortzetten. Bij deze vorm van psychotherapie worden individuen geholpen en wordt gelijktijdig gekeken naar waar in het leven van die persoon problematische raakvlakken zijn, bijvoorbeeld school, vrienden, in huis of de woonomgeving. In de praktijk wordt diagnostisch gekeken en naar oplossingen voor het kind gezocht. Het gezin en/of de school van het kind worden eventueel bij de therapie betrokken. Om tijd en aandacht aan ieder kind te kunnen geven is er slechts ruimte voor één cliënt tegelijk. Er wordt 9 maanden per jaar op maandag tot en met woensdag gewerkt. In totaal worden 80 á 100 cliënten per jaar verwacht. Niet in alle gevallen dat de familie meekomt, blijft deze slapen, maar er zijn omstandigheden dat dit voor de behandelingen wenselijk is of door omstandigheden nodig is. Voor deze gevallen, die zich een keer of twee per maand voordoen, is de groepsaccommodatie bedoeld. Het algemene beeld zal zijn dat er enkele kinderen per dag de praktijk zullen bezoeken en dat er incidenteel een familie in de groepsaccommodatie verblijft. Na een gezamenlijke therapie vertrekt het gezin naar het strand of een andere attractie. Er komen géén voorzieningen voor spel en sport of recreatie achter de schuur. Voorheen lag hier een paardenbak en nu wordt het oorspronkelijk karakter met een boomgaard in ere hersteld. Er is reeds een moestuin aangelegd en er zijn wat jonge fruitbomen geplaatst. Er komen zeer beslist géén probleemjongeren en probleemgezinnen naar de praktijkruimte. Dit type zorg valt onder het jeugdzorg of maatschappelijk-werk en jeugdzorg en dat is een ander metier dan de integratieve therapie van de initiatiefneemster. De praktijkruimte en groepsaccommodatie worden in de bestaande schuur gerealiseerd nadat deze gehalveerd is. Van nieuwbouw richting de polder is dan ook geen sprake. De praktijk hoort bij de woning en valt onder de noemer 'beroep aan huis'. Voor de groepsaccommodatie geldt dat deze geen zelfstandige bestemming heeft en enkel bedoeld is voor cliënten, hun familieleden of begeleiders. Om de mogelijke twijfel of discussie over dit punt weg te nemen, zijn de planregels aangepast. De onderlinge samenhang van de activiteiten is nu nog duidelijker in de planregels beschreven en andere activiteiten zijn nadrukkelijk uitgesloten. Het beroep aan huis wordt niet anders dan bij andere woningen het geval zou zijn. De verwachting is dat het voor burensaamzaam kan zijn als bezoekers aankomen of vertrekken, maar dat de omgeving er verder niets van merkt dat er een praktijk gehouden wordt. Aanvullend daarop kan gewezen worden op het Nederlandse Burenrecht dat stelt dat er onderling een zeker mate van hinder moet worden geduld en dat het kunnen waarnemen van een activiteit niet direct als overlast gekwalificeerd kan worden.

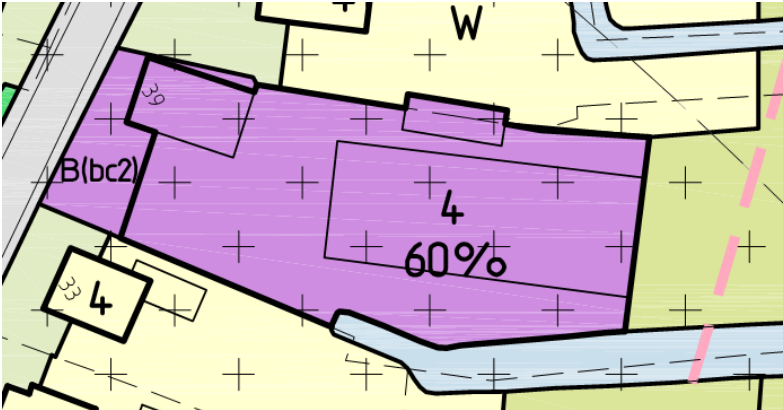
	Tot slot is het ongelukkig dat de reclamant verrast lijkt door het initiatief. De initiatiefneemster heeft niet de intentie gehad bepaalde activiteiten onbenoemd te laten. Tijdens de planvorming is gepoogd de burens op de hoogte te houden, maar door het wijzigen van de plannen is dat mogelijk niet gelukt. Na de ontvangst van de zienswijzen heeft initiatiefneemster nogmaals actief contact gezocht met de omgeving om overleg te voeren over de plannen. Er is een brief met informatie in de straat verspreid en omwonenden zijn uitgenodigd om de tekeningen te komen bekijken. Diverse burens hebben van de uitnodiging gebruik gemaakt en zijn nu beter geïnformeerd.
1.2	<u>Dubbele stolp blijkt één woning</u> Voor een aantal vertrekken, met name op de begane grond, is aan de achterzijde niet ingetekend wat de bestemming van de vertrekken is. Nog meer valt op, dat bij twee woonhuizen er altijd twee voordeuren zijn met daarachter een hal vaak met een wc. Er is maar één hal en dat geeft het idee dat de tweede woning ook in het kader van de groepsaccommodatie een functie krijgt. Er moet sprake zijn van een dubbele woning zoals ons verteld is. De toegang tot de linker woning zal altijd over het pad van de burens moeten. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Waarschijnlijk betreft deze opmerking een oude tekening. Op het plan voor de erfinrichting is te zien dat het twee woningen worden. De ingang van de linker woning kan via een pad aan de linker zijde van het perceel (vanaf de weg gezien) worden bereikt. Deze woning wordt verkocht en de nieuwe eigenaar bepaalt zelf de inrichting van keuken, badkamer en dergelijke. Er bestaat ten stelligste géén wens of afwijkende mogelijkheid de woningen voor een B&B of groepsverblijf te gebruiken.
1.3	<u>Te hoog en te groot</u> Volgens de Welstandsnota Alkmaar 2016 past een stolp van 11 meter hoog niet naast een antieke lage boerderij en niet tegenover een eeuwenoude boerderij. Die zullen in het niet vallen bij een dergelijke grote stolp. Ook de andere woningen naast en tegenover het perceel laten niet toe een dergelijk groot bouwwerk te realiseren. De grote schuur belemmert een vrij uitzicht, maar er is nu naast de woning veel ruimte en een brede groenstrook, die weg moeten om de stolp te kunnen bouwen en een pad aan te leggen. Door de bouw ontstaat een vrijwel aangesloten bebouwing. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het uitzicht dat verandert. Het open karakter langs de Dorpsstraat verdwijnt door de bouw van de stolp. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De Welstandsnota Alkmaar 2016 beschrijft dat de Dorpsstraat een bijzonder welstandsgebied is. De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde bebouwing. Diverse objecten zijn cultuurhistorisch gezien waardevol. Uitgangspunt voor Welstand is het behoud van het gegroeide en in beginsel kleinschalige karakter van het gebied, waarin wijzigingen en nieuwbouw mogelijk zijn. De nadruk ligt op het zicht op de bouwwerken vanuit de openbare ruimte en daar is in het overleg over het bouwplan tussen de initiatiefnemer, de Welstandscommissie en de afdeling Stedenbouw van de gemeente Alkmaar zorgvuldig naar gekeken. Het ontwerp van de stolp is niet verstorend op de harmonieuze vorm van de Dorpsstraat. Doordat de stolp verder van de weg, meer op het midden van het perceel komt en de daklijn snel en steil naar de punt loopt (op 6 meter hoogte is de woning minder dan half zo breed en boven de 9 meter is enkel nog sprake van de punt van het dak) wordt de massa van de nieuwe woning minder dominant ten opzichte van de omliggende bebouwing dan de huidige woning die met een opgaande gevel dicht bij de straat staat.  De punt van de stolp mag maximaal 11 meter hoog worden en de maximale goothoogte is 3 meter. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan mag de punt van het dak 2 meter hoger worden dan nu het geval is. Daar staat tegenover dat de goot 1 meter lager moet worden dan wat op grond van het huidige bestemmingsplan gebouwd mag worden en de woning verder van de weg komt.

	Aan de Dorpsstraat zijn dit geen ongebruikelijke afmetingen. Op nummer 43 geldt een maximum nokhoogte van 13 meter bij een maximale goothoogte van 4 meter en op nummer 54 mag 11 meter hoog gebouwd worden met een maximale goothoogte van 8 meter. Het plan is dan ook niet in strijd met de Welstandsnota. Het hebben van uitzicht wordt in juridische zin niet beschermd en de groene stroken tuin langs het gebouw blijven in stand. Voor zover er sprake is van een open karakter langs de Dorpsstraat verdwijnt dit niet door de stolp. Het bouwwerk wordt op de benedenverdieping breder, maar daarvoor wijkt enkel een stuk erf.
1.4	<u>Woonbestemming schuur, parkeren en overlast</u> Als de bestemming van de schuur "wonen" wordt, dan kan de ruimte ook voor andere doeleinden gebruikt worden ook nadat de praktijk beëindigd is. De stolp, maar vooral de groepsaccommodatie of wat later een horeca-achtig verblijf wordt, zal een waardevermindering van de omliggende woningen betekenen. Er is nu al onvoldoende parkeergelegenheid voor bewoners aan de Dorpsstraat. Het gaat om probleemjongeren. Een probleemgezin in de buurt heeft kort geleden bedreigingen geuit en er is openlijk drugs gedeald. Drie woningen in de buurt zijn kortgeleden verkocht. De recreatievrachtauto met wooncontainer is aangeschaft om reizen over continenten mogelijk te maken. Dergelijke reizen werden al gemaakt. Dit valt niet te combineren met de praktijk. De praktijk aan de Polderweg 3 te Oterleek is beëindigd. De situatie daar is ruimer en geschikt voor deze plannen met voldoende parkeerruimte. Met meer privacy voor gezinnen en geen overlast voor burens. In Streetview zijn de situaties te vergelijken. Over de bevoegdheden voor het uitoefenen van de praktijk is niets bekend en er is twijfel over het slagen daarvan. In Heerhugowaard zijn voldoende voorzieningen voor gezinnen en in Stompvoren komt een Centrum voor Jeugd en Gezin. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Benadrukt wordt dat de schuur geen zelfstandige woonfunctie krijgt. Er mag enkel een beroep aan huis worden uitgeoefend door een bewoner van de bijbehorende woning. Bij de praktijkruimte mag een verblijf voor familieleden van patiënten gerealiseerd worden. Een horeca-achtig verblijf mag niet in de schuur gevestigd worden. Als het vermoeden van planschade (waardevermindering van de omliggende woningen) aanwezig blijft, dan kan er binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot toekenning van een tegemoetkoming ingediend worden. Daarbij dient er rekening te worden gehouden met procedurevereisten en een schadedrempel. Verwacht wordt dat er door het omzetten van de agrarische bestemming, die in potentie meer overlast gevend is, naar een woonbestemming geen planologische schade optreedt. Het toenemen van de bouwhoogte is gering en wordt gecompenseerd door het verlagen van de goothoogte. Het nadeel weegt waarschijnlijk niet op tegen de hoogte van het normaal maatschappelijk risico, zodat er geen of slechts in gering mate sprake zal zijn van vergoedbare planschade. Het is beleid dat een nieuwe ontwikkeling in de eigen parkeerbehoefte moet voorzien. In het plan is beschreven dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden en het plan daarmee aan de Parkeernormennota voldoet. In de regels van het bestemmingsplan is dit aspect geborgd. Er komen géén probleemjongeren en probleemgezinnen naar de praktijkruimte. Dit type zorg valt onder het jeugdzorg of maatschappelijk werk en jeugdzorg. Bedreigingen of drugsdelicten kunnen niet in verband worden gebracht met de geplande praktijkruimte. Dat er drie woningen zijn verkocht, is niet nader toegelicht en kan als een goed of als een slecht teken gezien worden. De camper wordt na de bouw van het nieuwe huis verkocht of elders ondergebracht. De initiatiefneemster heeft een vrij beroep zoals een huisarts en een notaris. Het staat haar vrij te kiezen waar en wanneer ze daarin een eigen praktijkruimte in gebruik wil nemen. De praktijk is na de verkoop van het perceel aan de Polderweg 3 bij cliënten thuis en vanuit de camper voortgezet. Het uitvoeren van een beroep met een praktijk is niet leeftijdsgebonden en het in economische zin al dan niet slagen van de praktijk is een ondernemersrisico voor initiatiefneemster.

	Mogelijkheden voor een praktijk aan de Polderweg, de bevoegdheden van initiatiefneemster (die in orde lijken te zijn) en ontwikkelingen in Stompeteren zijn zaken die niet (ruimtelijk) relevant zijn. Het is duidelijk dat reclamant bezorgd is voor de gevolgen voor de woonomgeving door de opening van een praktijkruimte en dit liever ergens anders ziet gebeuren. Enerzijds kan daarop geantwoord worden dat het huidige bestemmingsplan in iedere woonbestemming reeds aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toestaat. Anderzijds wordt onder verwijzing naar de beantwoording onder 1.1 en hier gesteld dat de bezorgdheid redelijkerwijs niet nodig is. Het is niet waarschijnlijk dat de groepsaccommodatie overlast zal geven. Aan de Polderweg was er op geen enkele wijze sprake van overlast voor burens. De bezetting van de groepsaccommodatie is gering, omdat het bieden van hulp aan een compleet gezin niet veel plaatsvindt. De ontwikkeling wordt niet als een onevenredig inbreuk op de belangen van de omwonenden beschouwd.
1.5	<u>Groepsaccommodatie en praktijkruimte is een bedrijf</u> De geplande activiteiten, huisvesting van gezinnen met behandeling en advisering van gezinnen met probleemkinderen is een instelling op het gebied van geestelijke gezondheid. Dus geen wonen, temeer omdat het steeds korte verblijven zijn. Dus ik ben van mening dat de geplande instelling niet is toegestaan in een pand dat bestemming wonen heeft. Ik meen op dat op grond van de plattegronden van de stulp, daar ook ruimten gebruikt gaan worden voor de geplande activiteiten. De buurman vertelde dat er 10 personen gehuisvest worden en dat dit gezinnen met probleemkinderen zijn. De plannen gaan verder dan is meegedeeld. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De praktijkruimte met faciliteiten voor incidenteel verblijf vormt geen instelling. Een beroep aan huis hoort in een woonbestemming volgens de systematiek voor bestemmingsplannen en wordt op die manier verbonden aan de bewoner van het huis. Beroepsmatige activiteiten mogen slechts worden uitgeoefend door de bewoner van het perceel. Een woonbestemming is gunstiger voor de omgeving dan bedrijfs- of agrarische bestemming, omdat daarin meer geluid, geur en stof producerende activiteiten uitgevoerd mogen worden. De verhalen die kennelijk tussen de burens gedeeld worden, geven een onjuiste voorstelling van zaken weer. In de nieuw te bouwen stulp komen twee woningen. De woning links (vanaf de weg gezien) wordt verkocht en de initiatiefneemster gaat in het rechter huis wonen. In de stulp vinden verder geen praktijk gerelateerde activiteiten plaats en zullen geen gasten of cliënten verblijven.
1.6	<u>Geloofwaardigheid plannen</u> Het plan was om de achterzijde van de landbouwschuur te verbouwen tot een B&B. Dit plan komt ongeloofwaardig over. Gezien het achterhouden van informatie, haar leeftijd en haar plannen om naar verre bestemmingen te reizen en het feit dat zij al vele jaren geleden gestopt is met haar praktijk en nu hele gezinnen wil gaan huisvesten, waarmee zij geen ervaring heeft. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Reclamant heeft een onjuist beeld van de plannen en de initiatiefneemster. In eerste instantie was het plan om in het achterste deel van de schuur een B&B te vestigen. Toen dat plan niet haalbaar bleek, is het idee voor een verblijfsruimte bij de praktijkruimte ontstaan. Er is geen informatie achtergehouden. Er is gepoogd de burens zo goed mogelijk te informeren. De praktijk is niet gestopt maar in ambulante vorm voortgezet, de reisplannen zijn enigszins gewijzigd en de initiatiefneemster richt zich nu weer op hulpverlening waarbij haar leeftijd en levenservaring bijdraagt aan inzicht in de problematiek en het geven van adviezen.
1.7	<u>Rechtsbijstandverzekering</u> Arag heeft aangeboden deze zaak in behandeling te nemen. Ik verzoek de schuur als agrarisch te blijven beschouwen, de hoogte van de stulp op maximaal 7 meter hoogte te stellen en een smaller bouwvlak toe te staan, met bebouwing die wel in de buurt past. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Het staat reclamant vrij zich bij te laten staan door een rechtsbijstandverzekering. De schuur heeft geen agrarische functie meer en zal bij een actualisatie van het bestemmingsplan ook een woonfunctie moeten krijgen. De suggestie van 7 meter hoogte voor de stulp is lager dan de 9 meter die nu in het geldende bestemmingsplan staat en wordt niet gevolgd. Tot slot is het bredere bouwvlak nodig om een tweede woning te kunnen realiseren. Het plan is door de afdeling Stedenbouw en de welstandscommissie als ruimtelijk passend bestempeld.

<u>Conclusie</u> De zienswijze heeft aanleiding gegeven tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan. Artikel 4.1 en artikel 3.4.3 zijn aangepast, zodat de onderlinge samenhang van de praktijk en de verblijfsaccommodatie nog duidelijker in de planregels staat dat deze enkel in relatie met de praktijkruimte gebruikt mag worden.	
Nr. R02	Zienswijze en beantwoording
2.1	<u>Nokhoogte</u> De voorgestelde nokhoogte is ver boven die van de omliggende gebouwen, die allen een nokhoogte hebben van minder dan 8 meter. Dit zal het harmonieuze karakter van de Dorpsstraat verstoren. De situatie verslechtert mogelijk nog door de 10 % regel (zie artikel 10 Algemene afwijkingsregels). <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Zie de beantwoording onder punt 1.3 ten aanzien van de nokhoogte en de stedenbouwkundige verhouding tot de omliggende gebouwen. Veel woningen hebben in het huidige bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 9 meter en de afwijkingsregel van 10% wordt niet gebruikt.
2.2	<u>Verkeersdruk</u> De verkeersdruk zal onevenredig toenemen doordat er in plaats van nu één woning er straks twee woningen zijn en er 2, 3 of zelfs 4 gezinnen uit de groepsaccommodatie gebruik gaan maken van hetzelfde perceel. Daarbij komt dat de uitrit vrijwel uitkomt op de kruising van de Dorpsstraat en de Bosweg, hetgeen de verkeersveiligheid niet ten goede zal komen. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Zie de beantwoording onder punt 1.1 en 1.4 als toelichting op de plannen voor de praktijk. Er komt niet meer dan één cliënt tegelijk en slechts in incidentele gevallen één bijbehorend gezin. De nieuwe activiteit zorgt niet voor een verslechtering van de verkeersveiligheid. De inrit blijft op dezelfde plaats liggen, er is een beperkte verkeersgeneratie en de verkeersintensiteit op de Groeneweg is laag.
2.3	<u>Accommodatie en praktijkruimte</u> Er is een tegenstelling in de bepalingen dat het gezamenlijke vloeroppervlak voor een beroep aan huis mag niet meer bedragen dan 30 % van het oppervlak van de woning en de praktijkruimte die maximaal 60 m2 groot mag zijn. Het oppervlak van 60m2 is uit de tekening niet te herleiden en de 30 % grens lijkt overschreden te worden. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De 30% regel geldt in het algemeen voor iedere woning en is bedoeld voor beroepen aan huis binnen de muren van die woningen. Voor deze schuur kan als vorm van maatwerk besloten worden een praktijkruimte van maximaal 60 m2 als functionele bestemming mogelijk te maken.
2.4	<u>Omliggende bebouwing</u> Dat er geen buitenactiviteiten zijn, kan niet correct zijn. Je kunt geen mensen niet continue binnen houden. Hier ontstaat een verslechtering van het leefklimaat voor omwonenden. Daarnaast wordt benoemd dat de locatie voor de bezoekers van grote meerwaarde is. Dit zal zeker invloed hebben op het dorp Oterleek met binnen de bebouwde kom slechts 300 inwoners. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Er lijkt een verkeerd beeld te zijn ontstaan van de hoeveelheid bezoekers van de praktijk en de frequentie dat van de bijbehorende verblijfsfaciliteiten gebruikt zal worden gemaakt. Onder punt 1.1 en 1.4 is een toelichting gegeven op de plannen voor de praktijk en de naar verwachting geringe impact voor de directe omgeving. Voor geen van de (ruim 600) inwoners van Oterleek lijken de gevolgen van dit bestemmingsplan een onevenredige inbreuk op zijn of haar belangen te vormen. Bezoekers van de groepsaccommodatie verblijven daar voor het volgen van therapiesessies. Voor ontspanning kan men in de omgeving en de tuin terecht. Er zullen geen buitenactiviteiten worden georganiseerd en het perceel achter de schuur behoudt de agrarische bestemming.
2.5	<u>Handhaafbaarheid</u> Het informeren van de directe burens is onvoldoende bij een dergelijke ingreep in het dorpsgebeuren. Er is geen draagvlak voor het plan, omdat men het of niet kent of omdat men vindt dat het een (te) grote invloed heeft op de leefomgeving. Controle en handhaving is nauwelijks uit te oefenen.

	<u>Gemeentelijke beantwoording</u> De burens aan beide zijden en tegenover zijn van de plannen op de hoogte gehouden. De nieuwbouw en herbestemming zijn planologisch gezien geen grote ingrepen waar een heel dorp betrokken zou moeten worden. Door het gebruik van de verblijfsruimte nadrukkelijk te koppelen aan de praktijk zal op dit punt wel degelijk goede controle en indien nodig handhaving plaats kunnen vinden.
	<u>Conclusie</u> De zienswijze geeft geen aanleiding tot andere aanpassingen van het bestemmingsplan dan onder R01 reeds beschreven zijn.
Nr. R03	Zienswijze 2 november 2020
3.1	<u>Bezwaar woonbestemming schuur</u> Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en heeft grote gevolgen. In de publicatie is de groepsaccommodatie met recreatie niet genoemd. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De verblijfsaccommodatie is in de publicatie niet genoemd omdat het een onderschikte functionele aanwijzing betreft die geen grote ruimtelijk relevante gevolgen heeft. Zie de beantwoording onder punt 1.1 en 1.4 voor een toelichting op de plannen voor de praktijk. Er komt geen recreatie op het terrein achter de schuur en het plan is niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening.
3.2	<u>Bebouwd oppervlak</u> Ten onrechte is aangegeven dat door sloop een afname van bebouwd oppervlak zal ontstaan. In de regels staat 4.2.3 onder andere dat bijbehorende bouwwerken alsnog - indien wordt voldaan aan de artikelen 2 en 3 van bijlage II van het Bor - achter de achtergevel mogen worden gebouwd. Er is geen maximumoppervlakte voor het nieuwe bouwvlak. Ten onrechte zijn geen voorwaarden in de regels gesteld aan de maximale oppervlakte en bouwhoogte. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Het plan brengt een afname van circa 140 m² aan bebouwing met zich mee doordat de schuur met 175 m² verkleind wordt, een garage van 24 m² en een kas van 25 m² gesloopt worden en de woning met 84 m² vergroot mag worden. Deze berekening is zonder de eventuele bouwvergunningsvrije bouwwerken die iedere eigenaar van een woning mag plaatsen. Ten aanzien van de vergunningsvrije bouwwerken is in artikel 4.2.3 van de planregels om stedenbouwkundige redenen bepaald dat deze enkel achter de achtergevel gebouwd mogen worden. Het nieuwe bouwvlak voor de woning mag geheel bebouwd worden. Voor de schuur is alsnog in artikel 4.2.3, sub b, van de planregels een maximale goot- en nokhoogte opgenomen.
3.3	<u>Beeldkwaliteitsplan</u> Er wordt binnen een deels af te breken schuur een specifieke vorm van wonen toegestaan. Hier wordt de agrarische bestemming (zonder bouwvlak) gewijzigd naar een tweede woonbestemming. Het plan is in strijd met het beeldkwaliteitsplan Schermer 2005 omdat het onwenselijk is de weinig aanwezige open ruimten in het lint te verdichten of woningen in de tweede lijn toe te staan. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Artikel 4.3.2 van de planregels verbiedt nadrukkelijk de schuur te gebruiken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte. De schuur mag dus niet als woning gebruikt gaan worden. In de thans bestaande situatie is er geen sprake van een doorzicht of open ruimte. Op het perceel staat nu aan de weg een gedateerde woning met daarachter een grote oude schuur. Van strijdigheid met het beeldkwaliteitsplan Oterleek 2005 is geen sprake.
3.4	<u>Onduidelijkheid gebruiksmogelijkheden</u> Veel percelen aan de Dorpsstraat hebben een agrarische bestemming achter de woningen. Er is een prachtig agrarisch en heel oud veengebied in de Oterleker polder wat gekoesterd moet worden. Daar wordt onevenredig afbreuk aan gedaan. De polder bestaat voornamelijk uit grasland, is oud land en nog heel gaaf. Een wijziging van de bestemming kan voor precedentwerking zorgen en alleen daarom al is een bestemmingswijziging onwenselijk.

	<u>Gemeentelijke beantwoording</u> Enkel de bestaande schuur en een strook grond ten zuiden daarvan verkrijgen in het nieuwe plan een woonbestemming. Voor de smalle strook grond ten noorden van de schuur geldt er reeds een woonbestemming. De schuur en een strook grond ten zuiden daarvan maken geen onderdeel uit van de Oterleker polder en worden op dit moment niet agrarisch gebruikt. Het perceel achter de schuur krijgt in dit plan een impuls doordat de paardenbak verwijderd is en er nieuwe aanplant is gepleegd. Richting de polder zal een groene overgang ontstaan. Van afbreuk is geen sprake.
3.5	Noodzaak, overlast en parkeren Het plan is onduidelijk over de gebruiksmogelijkheid van de 2e woonbestemming. De schuur wordt verbouwd tot praktijkruimte en groepsaccommodatie met 8 slaappleatsen voor families met een kind met een psychische of lichamelijke beperking. Hieraan zou een groeiende behoefte bestaan, maar in Stompetoren wordt een Gezondheidscentrum met een centrum voor Jeugd en Gezin gebouwd. De noodzaak en behoefte aan deze functie blijkt onvoldoende uit het plan. Het plan zorgt voor overlast door parkeerdruk, geluidsoverlast en verstening van agrarisch gebied. De parkeerbehoefte is onduidelijk en zal het woongenot van burens aantasten. Gesteld wordt dat er niet met de juiste cijfers is gerekend. Het plan leidt tot een grotere parkeerbehoefte dan in het plan staat en het is onbekend of daar op eigen terrein in kan worden voorzien. Tot slot is het niet wenselijk dat de aanwezige groenstrook verdwijnt om ruimte te bieden aan parkeerplaatsen en een weg. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De regels stellen ondubbelzinnig dat in de schuur geen 2e woonbestemming toegestaan is. De praktijkruimte maakt het uitvoeren van een vrij beroep aan huis mogelijk. De bestaande praktijk voor specialistische kinderverpsychotherapie, waarvan de noodzaak niet bewezen hoeft te worden, is niet vergelijkbaar met een Centrum voor Jeugd en Gezin dat gericht is op eerstelijns hulp en informatie. Van geluidsoverlast en verstening is geen sprake. Zie de beantwoording bij de punten 3.1 en 3.2. De bebouwde oppervlakte neemt door het plan af en leidt juist tot een voor de omgeving in potentie minder belastende omgeving. Binnen de huidige bestemming zijn bijvoorbeeld een paardenbak, een (deel van een) loonwerkersbedrijf of een rijtuigendoos met (ondergeschikte) detailhandel in de schuur te vestigen en dat is door de vaststelling van dit bestemmingsplan straks niet meer het geval.  <i>Vigerende planologische situatie, bestemmingsplan Dorpskernen 2011</i> Het plan past in een ontwikkeling waarin de functies die overlast kunnen geven steeds meer uit de bebouwde kom verdwijnen. Tot aan bestemmingsplan Dorpskernen 2011 gold voor dit perceel een bedrijfsbestemming en kon een hovenier, drukkerij, aardewerkfabriek, aannemer, rioolgemeal, groothandel, sociale werkvoorziening, autowasserij, of chemische wasserij zich hier vestigen.  <i>Planologische situatie bestemmingsplan Dorpskernen uit 1997</i>

	Het plan zal niet voor overlast door parkeerdruk leiden, omdat de bezoekers van de praktijkruimte en de verblijfsaccommodatie verweven zijn en niet los van elkaar naar het perceel toekomen. Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn, is er gekeken worden naar de norm voor min of meer gelijke functies als de praktijkruimte en de verblijfsaccommodatie. In de Parkeernormennota Alkmaar 2020-2027 (het ontwerp verwijst naar de ouder nota uit 2017 - paragraaf 4.6 van de toelichting is verbeterd) is de parkeernorm voor een grote woning 1,7. Voor een consultatiebureau voor ouderen is de norm per behandelkamer 1,8. De Parkeernormennota bevat geen parkeernormen voor een verblijfsaccommodatie. Voor dit plan is als uitgangspunt een norm van 0,3 parkeerplaatsen per bed opgenomen. Dat is vergelijkbaar met de Alkmaarse norm voor een kleine woning en de CROW-norm voor een bungalowpark (2,2). Uitgaande van de deze normen komt de parkeerbehoefte op 3,4 voor de woningen en 1,8 plus 2,4 voor de praktijk met groepsaccommodatie (terwijl de bezoekers dezelfde zijn) in totaal op 7,6. In het plan is ruimte gereserveerd om 8 auto's te parkeren en aan de Parkeernormennota te voldoen. De toegangsweg blijft liggen op grond die nu een woonbestemming en een tuinbestemming heeft. In het geldende bestemmingsplan is geen groenbestemming aanwezig. De oppervlakte van de grond met een tuinbestemming wordt in het nieuwe bestemmingsplan groter, doordat er meer ruimte tussen de Dorpsstraat en de nieuwe woning komt.
3.6	<u>Soortenbescherming</u> Naast de schuur van Dorpsstraat 39 ligt een prachtige gevarieerde groenstrook met struiken en bomen. Deze strook geeft ruimte aan een schat aan fauna en zorgt voor een mooie groene buffer zowel tussen het perceel van cliënten en de nieuwe woonbestemming. De strook zal verdwijnen en ruimte bieden aan parkeerplaatsen en een weg om achter de schuur te komen. De schuur vormt sinds circa 1970 de verbinding naar het achterliggende perceel. De weg veroorzaakt overlast en kan niet gerealiseerd worden vanwege het lager liggende land aan erfgrens. Dit zal overlast en stank met zich meebrengen en het aanzicht verstoren en de fauna laten verdwijnen. Vleermuizen, ransuilen, eenden en zwanen, die door omwonenden dagelijks worden gespot, worden verdreven. In de toelichting staat dat de nieuwbouw plaatsvindt op gronden die al bebouwd en verhard zijn en dat het te ontwikkelen gebied al voor de functie wonen in gebruik is, waardoor geen verstoring van natuurwaarden door geluid en bewegingen worden voorzien. Daar kunnen de reclamanten zich niet in vinden. Een groepsaccommodatie wordt toegevoegd ter plaatse van een nu nog geldende agrarische bestemming. Hierdoor zullen juist meer bewegingen worden voorzien. Niet alleen de sloop, maar juist ook het gebruik sluiten een verstoring op de natuurwaarden niet uit. Een QuickScan had onderdeel moeten zijn van het ontwerp. Zo wordt verharding toegevoegd door het aantal parkeerplaatsen dat noodzakelijk is. Ten onrechte is dit niet gebeurd en is geconcludeerd dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> In het vigerende bestemmingsplan is geen groenstrook aanwezig. Wel een woonbestemming, een schuur met een agrarische bestemming met daarnaast een strook waar tot begin 2021 verwilderd groen stond. Naast de schuur - waarvan de voorste helft gesloopt wordt - komt een binnenplaats met voldoende parkeerplaatsen en een voetpad (geen weg) naar de achterzijde van de schuur. De aanleg van dit deel van de ontwikkeling is zonder bestemmingsplan of vergunning uitvoerbaar. Het voetpad kan zonder bij een lager gelegen buurperceel problemen te veroorzaken aangelegd worden. Bij eventuele complicaties zal in overleg met de bureaus gezocht worden naar een oplossing. De genoemde dieren bevinden zich niet waar het pad zal komen en worden in de toekomst niet veel meer verstoord dan nu het geval is. Er is een QuickScan uitgevoerd om de ter plaatse aanwezige flora en fauna te onderzoeken. De conclusie van de QuickScan is dat negatieve effecten van het plan op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten worden.
3.10	<u>Privaatrechtelijke belemmering</u> Waar de garage gesloopt gaat worden, is de grond gelijk aan het aangrenzend perceel - op tuin en polderhoogte. De muur van de garage staat direct op de erfgrens en wordt mandelig gebruikt vanaf 1974 voor het gebruik van een overkapping. Het afbreken van een mandelige muur is in strijd met het Burgerlijk Wetboek. Daarmee is er sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering. Zo ook heeft dit direct gevolgen voor de aanpalende overkapping van cliënten, nu de grond ook zal worden gebruikt voor parkeergelegenheid en daarmee nader zal moeten worden verhoogd.

	<u>Gemeentelijke beantwoording</u> Er is geen sprake van mandeligheid als dit niet is vastgelegd. In een overleg is inmiddels over de muur en een boom gesproken. Initiatiefneemster zal het Kadaster de erfgrenzen uit laten zetten, zodat over de ligging daarvan geen meningsverschil ontstaat. In overleg kan vervolgens bezien worden hoe er met de muur van de garage omgegaan kan worden. Het is onjuist dat op de grond onder de garage parkeerplaatsen komen. De twee plaatsen tegen de zuidelijke perceelsgrens liggen evenwijdig aan de sloot en dat is voorbij het punt waar er sprake is van een gezamenlijke erfgrens.
3.11	<u>Niet vaststellen</u> Verzocht wordt de agrarische bestemming niet te wijzigen in een woonbestemming. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De schuur heeft geen agrarische functie meer en zal bij een actualisatie van het bestemmingsplan ook een andere functie moeten krijgen. In verband met de verbondenheid met het huis ligt een woonbestemming voor de hand.
<u>Conclusie</u> Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Voor de bestaande schuur is een maximale goot- en nokhoogte in artikel 4.2.3 van de planregels opgenomen en er is een QuickScan uitgevoerd en in het bestemmingsplan opgenomen. De tekst in paragraaf 4.6 van de toelichting is verbeterd en in lijn met de door reclamant geuite wens is de aanduiding 'groepsaccommodatie' veranderd in 'specifieke vorm van wonen – verblijfsaccommodatie gerelateerd aan praktijkruimte'.	
Nr. R04	Pro-forma zienswijze 2 november 2020, aangevuld op 23 november 2020
4.1	<u>Bezwaar ontwikkeling</u> De afzender vindt dat de praktijkruimte met groepsaccommodatie weggestopt worden achter een grote stolp. De ontwikkeling is te volumineus is en brengt een te intensief gebruik van het perceel met zich mee. Hierdoor wordt de woon- en rustbeleving van het dorp voor omwonenden geschaad. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Het niet mogelijk een kleinere stolp met twee volwaardige woningen te realiseren en een ander soort woning had evengoed volume nodig gehad. Een stolp is passend in de omgeving en wordt van oudsher gekenmerkt door een relatief groot volume. Zie verder de beantwoording onder punt 1.3 ten aanzien van de nokhoogte en de stedenbouwkundige verhouding tot de omliggende gebouwen. Zie de beantwoording onder punt 1.1 en 1.4 voor een toelichting op de plannen voor de praktijk. Er komt niet meer dan één cliënt tegelijk en slechts in incidentele gevallen één bijbehorend gezin. Dit zal de woon- en rustbeleving van het dorp voor omwonenden niet schaden. De stolp komt midden op het perceel te staan met minimaal 3 meter afstand tot de erfgrenzen; een grotere afstand tot het perceel van reclamant dan nu het geval is. De woonbeleving en belangen van de burens worden door het plan niet onevenredig geschaad.
4.2	<u>Bouwtekeningen en lintbebouwing</u> Het bouwvlak wordt verschoven en vergroot, de lintbebouwing wordt onderbroken en er ontbreken bouwtekeningen met maatvoeringen. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Het bouwvlak wordt inderdaad verschoven en vergroot, maar de lintbebouwing blijft in stand. Nu het een bestemmingsplanprocedure betreft, maken de bouwtekeningen met maatvoeringen nog geen deel uit van het dossier.
<u>Conclusie</u> De zienswijze geeft geen aanleiding tot andere aanpassingen van het bestemmingsplan dan onder R01 en R03 reeds beschreven zijn.	

Nr. R02 en R03	Toelichting zienswijzen in telefonisch overleg na aanvullende informatie van initiatiefneemster
	<u>Reactie op aanvullende informatie initiatiefnemers</u> Reclamanten menen dat een alternatief bouwplan minder schade voor de omgeving betekent, dat onzeker blijft hoe intensief de praktijk gebruikt wordt en wat het effect op de omgeving zal zijn. De omvang van de stolp en de wijze van communiceren blijven punten waar bezwaren tegen bestaan. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De initiatiefnemers hebben een sterke voorkeur voor de bouw van een stolp; een karakteristiek en geliefd beeld in de omgeving. Aan het dorpslint staan diverse traditionele en nieuwe stolpen: stolpvormen in Dorpsstraat  Stedenbouwkundig gezien vormt de basis van een stolp een markante vorm met een stevige massa, een minimale breedte en een lage goot. Originele stolpen hebben doorgaans zelfs een 'footprint' van circa 15 x 15 meter. Bij een stolp vinden alle activiteiten plaats onder een gezamenlijk dak. Het dakvlak werkt in feite als een soort lijst van een schilderij en buiten die lijst komt met uitzondering van schuren geen bebouwing voor. Oftewel, buiten de lijst bevindt zich het erf. De beoogde ontwikkeling heeft in goed overleg met de afdeling Stedenbouw invulling gekregen. Bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan heeft er geen overleg met de eigenaresse van het perceel plaatsgevonden en zij zou zich er op kunnen beroepen dat de bedrijfsbestemming terug zou moeten keren. In plaats daarvan is gekozen voor een dubbele woonbestemming en nieuwbouw. De geschiedenis van het perceel heeft aldus gestuurd in het maken van bepaalde keuzes en die keuzen hebben weer bepaalde consequenties meegebracht. Het niet wenselijk en niet mogelijk een kleinere stolp met twee volwaardige woningen te realiseren. Een ander type woning had evengoed volume nodig gehad en was waarschijnlijk door een grotere massa op de 1^e verdieping en het dak dominanter qua uitstraling geworden. Nieuwbouw woningen zijn nu eenmaal groter dan oudbouw, door de gemiddelde levensstandaard en vanwege de verplichte plafondhoogte die hoger is dan voorheen. Zie verder de bovenstaande beantwoording onder punt 1.3 ten aanzien van de nokhoogte en de stedenbouwkundige verhouding tot de omliggende gebouwen. Van schade of onevenredig nadeel voor de omgeving is geen sprake. Vernieuwing van de fysieke bebouwde ruimte is een constant proces en kan ten koste gaan van bestaande zekerheden. De wens een situatie te behouden zoals deze is, vormt evenwel geen doorslaggevend argument bij de planologische afwegingen die ten aanzien van dit perceel gemaakt zijn. Dat er alternatieve bouwplannen te bedenken zijn waarbij de schuur en de agrarische bestemming behouden zouden kunnen blijven, is dan ook niet relevant. De eigenaar van een perceel is binnen de kaders van de planologie vrij keuzes te maken en als een bedrijfsplan daarbij niet onaannemelijk voorkomt, is er geen reden daaraan te twijfelen. In die zin is eerder geoordeeld dat fulltime gebruik van de praktijkruimte van deze omvang, zoals bij een logopedist, boekhouder of fysiotherapeut het geval is, niet voor onevenredige hinder voor de omgeving zal zorgen. Het gebruik van de verblijfsaccommodatie is voorbehouden aan de familie en begeleiding van kinderen die in de praktijkruimte in therapie zijn. Die verbondenheid en bijbehorende omstandigheden (het gezin zal op zichzelf en het kind gericht zijn) maken het aannemelijk dat deze activiteit de woon- en rustbeleving voor omwonenden niet onevenredig zal schaden.

	De wijze van communiceren tussen initiatiefnemers en de omgeving is geen beoordelingscriterium voor het bestemmingsplan. De gemeente Alkmaar stimuleert een goede uitwisseling van informatie en participatie voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure. Hoe de betrokkenen uit de omgeving daarmee omgaan en over oordelen moet vervolgens per situatie afgewacht worden. Het bereiken van instemming van een omgeving, hoewel daar groot belang aan wordt gehecht, blijkt evenwel niet altijd mogelijk en laat zich niet afdwingen.
<u>Conclusie</u> De zienswijze geeft geen aanleiding tot andere aanpassingen van het bestemmingsplan dan onder R01 en R03 reeds beschreven zijn.	
Nr. R01	Reactie op gewijzigd bestemmingsplan 2 juni 2021
	<u>Handhaving bezwaren</u> Reclamant blijft bij zijn bezwaren tegen het bestemmingsplan en meent dat het gewijzigde plan en de reactie op de zienswijzen de regels voor Oterleek overtreden. Huisvesting achter een woning is niet toegestaan, het oppervlak is te groot en de hoogte is niet toegelaten. De doorkijk tussen de woningen wordt door de nieuwbouw teniet gedaan en het aantal parkeerplaatsen is onvoldoende, omdat de initiatiefneemster een personenauto en een grote camper heeft. Reclamant gelooft niet in het gebruik van huisvesting in de schuur met de praktijkruimte en noemt het misleiding om te stellen, dat de dubbele woning wat grootte betreft wel meevalt. De bestaande woning is 6 meter breed en 9 meter hoog is vergeleken met een nieuwbouw van 12 meter breed en 11 meter hoog. Reclamant noemt dit partijdig en in strijd met regels, die de raad zelf heeft opgesteld. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Reclamant verwijst vermoedelijk naar het huidige bestemmingsplan dat minder bebouwing en een lagere bouwhoogte toestaat. Dat is een correcte constatering en precies de reden dat er voor dit perceel een nieuw bestemmingsplan opgesteld is. Dit nieuwe bestemmingsplan maak het bouwplan wel mogelijk. Het recht op een uitzicht kan, tenzij dit privaatrechtelijk is vastgelegd, niet geclaimd worden en vormt hier geen rechtens te beschermen belang. Van huisvesting achter een woning en te weinig parkeerplaatsen is geen sprake. Er gaat niet in de schuur gewoond worden het aantal parkeerplaatsen wordt volgens de Parkeernormennota bepaald en niet door een feitelijke situatie. De praktijk met verblijfsruimte is een belangrijk en wel degelijk geloofwaardig onderdeel van het plan waar initiatiefneemster in investeert. Van misleiding is geen sprake, omdat de nieuwe voorgevel op een grotere afstand van de weg komt te staan, het bouwwerk verspringt, een lage goot krijgt en snel smaller wordt, zoals dat bij een stolp gebruikelijk is. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wenselijk acht. Hierbij moeten de betrokken belangen afgewogen worden en heeft de gemeenteraad beleidsruimte. Ten aanzien van onderhavig plan kan de raad zich in redelijkheid op het standpunt stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.
Nr. R01 en R03	Brieven 28 en 30 juli 2021
	<u>Reacties op verslag Aannemer Verbart d.d. 15 juli 2021</u> Reclamant blijft bezwaren houden tegen de wijziging van bestemming "agrarisch" in "wonen" voor de landbouwschuur. Het verslag van het overleg met de burens met een nieuwe situatietekening is niet correct omdat reclamant het verzoek om overleg heeft afgewezen. Op de tekening bij het verslag achter de woning vier parkeerplaatsen getekend. Dat zijn er volgens reclamant te weinig en de doorgang zou krap zijn. Er worden drie parkeerplaatsen ingenomen door de grote camper en de eigen auto. Zo is er volgens reclamant maar 1 parkeerplaats voor bezoekers en ontstaat er overlast in de Dorpsstraat, omdat daar er daar al een tekort aan parkeerplaatsen is. De inrit van de het perceel ligt aan de kruising van Dorpsstraat en de Groeneweg en daar kunnen verkeersgevaarlijke situaties ontstaan door parkeren op en nabij de kruising. Ook kloppen de berekeningen voor de parkeerplaatsen niet. Er is sprake van twee percelen, 39 en 39a. De twee parkeerplaatsen aan voorzijde van 39a zijn uitsluitend toe te rekenen aan dat pand en horen niet in de berekeningen van 39a.

	De uitoefening van de praktijk is volgens reclamant niet te rijmen met het voornemen met de camper te blijven reizen. Reclamant meent dat er geen sprake meer is van een praktijk en adviseert als oud accountant een verklaring te vragen omtrent de omvang de praktijk in de afgelopen jaren. Reclamant trekt de deskundigheid van initiatiefneemster in twijfel en geeft aan te hebben gehoord dat ze advies gaf aan gezinnen met probleemjongeren en niet jongeren met een beperking. Het plan begon met een verzoek voor een 'bed and breakfast' en dat veranderde in de realisatie van een groepsaccommodatie als overnachtingsplek voor gezinnen met probleemjongeren. Heel onrealistisch dat een gezin met een kind daar gaat overnachten. De verblijfsruimten zijn altijd in combinatie met de praktijkruimte te gebruiken zelfs met de aanvullende voorwaarden als 'bed and breakfast'. Ook dan gebruik je de ruimten in samenhang zonder behandeling van probleem jongeren of jongeren met een beperking. Reclamant wil geen overlast van bezoekers of hun auto's en vindt het een beter plan dat het perceel door de initiatiefneemster verkocht wordt. Het plan om een dubbel woonhuis te bouwen is volgens reclamant volstrekt overbodig, ook financieel. Reclamant vertrouwt erop dat bewoning achter Dorpsstraat 39 verhindert wordt en dat de huidige woning uitsluitend vervangen wordt door een enkele woning, zodat de bestaande doorkijk niet dicht gebouwd wordt met een overbodige woning. Nu is er naast de woning voldoende parkeerruimte en reclamant ziet vanuit zijn woonkamer dat die herhaaldelijk nodig is. Reclamant stelt zo nodig zijn rechtsbijstandverzekering inschakelt als er toestemming wordt gegeven voor zaken, die op dit moment niet toegelaten zijn, of hinder veroorzaken voor de leefbaarheid van het dorp. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Het verslag vermeldt niet dat deze reclamant zou hebben deelgenomen aan het overleg of dat alle bezwaren weggenomen zouden zijn. Dat reclamant het verzoek om overleg heeft afgewezen is zijn goed recht maar tegelijkertijd ook jammer omdat daarmee kansen die participatie doorgaans biedt onbenut zijn gebleven. Op de tekening in de parkeerparagraaf van de toelichting van het bestemmingsplan (zie pagina 17) staan de 6 benodigde parkeerplaatsen op het achtererf van de zuidelijke woning. Het bezit van een camper is niet relevant voor de parkeernorm en het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen wordt volgens de Parkeernormennota bepaald en niet door de feitelijke situatie. Ook als de parkeernorm per toekomstig perceel berekend word, wordt aan de parkeernormennota voldaan. De norm voor een grote woning is 1,7 parkeerplaats, 1,8 voor de praktijk en 2,4 voor de groepsaccommodatie in totaal op 5,9. De inrit van de het perceel is ruim 3 meter breed en ligt niet direct aan de kruising van de Dorpsstraat en de Groeneweg en is niet gevaarlijk, mede omdat de Dorpsstraat een 30 kilometerzone is. Dat er mogelijk een parkeerprobleem is in de Dorpsstraat kan niet aan dit bestemmingsplan worden tegen-gevoerd. Initiatiefneemster heeft aangegeven gedurende negen maanden per jaar en drie dagen per week haar praktijk (www.kinder-psychotherapie.info) uit te willen oefenen. Dat er daardoor drie maanden beschikbaar zijn om met de camper te reizen is evident, maar is niet relevant. Een aanvraag moet worden beoordeeld zoals deze ingediend is, er is sprake van een praktijk en het is niet ongewoon om als uitvoerder van een vrij beroep een praktijk aan huis te willen houden. Er is geen enkele reden om het bestaan van de praktijk of de deskundigheid van initiatiefneemster in twijfel te trekken. Wat reclamant bedoelt met de opmerking dat de verblijfsruimte altijd in combinatie met de praktijk te gebruiken is, is onduidelijk. De initiatiefneemster en de planwetgever menen dat het mogelijk is goede afspraken te maken over het gebruik van de verblijfsruimte dat enkel in relatie met bezoek aan de praktijkruimte zal plaatsvinden. De vrees voor overlast bij reclamant is ongegrond en iedere eigenaar mag zelf beschikken over zijn of haar eigendom. Met de huidige wooncrisis is iedere woning welkom en zeker niet overbodig. Er mag op vertrouwd worden dat er geen bewoning achter Dorpsstraat 39 zal plaatsvinden. Met dit plan zal evenwel wel een tweede woning mogelijk gemaakt worden waarbij de verandering van het uitzicht van reclamant niet als onevenredige aantasting van zijn belang of de leefbaarheid van het dorp wordt beschouwd. Het staat reclamant vrij zijn rechtsbijstandverzekering te consulteren om dat te verifiëren.
--	---

Brief 30 juli 2021

Het verslag stelt dat er door het uitleg over de plannen en enkele aanpassingen veel bezwaren zijn weggenomen. Dit is volgens reclamanten niet het geval; zij hebben aangegeven bij de ingediende zienswijze te blijven en het niet wenselijk vinden dat de agrarische bestemming wijzigt in wonen. Reclamanten hebben laten weten dat dan letterlijk en figuurlijk het hek van de dam is.

Gemeentelijke beantwoording

Het verslag van de aannemer meldt niet dat alle bezwaren weggenomen zouden zijn. Het staat reclamanten vrij het bestemmingsplan onwenselijk te blijven vinden. De ingediende zienswijze heeft de vereiste aandacht verkregen en heeft tot aanpassingen van het bestemmingsplan en afspraken met deze reclamanten geleid.

Welk hek van de dam is, is onduidelijk. Het bestemmingsplan voor de Dorpsstraat 39 is maatwerk en maakt niet dat anderen percelen hetzelfde mogen.

Conclusie

De toelichtingen op de zienswijzen geven geen aanleiding tot andere aanpassingen van het bestemmingsplan dan reeds beschreven zijn.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de gemeente veel beleidsruimte ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet de gemeenteraad de betrokken belangen afwegen en in overeenstemming met het recht handelen. Het vergroten van het bouwvlak, het verhogen van de bouwhoogte van 9 naar 11 meter en past binnen dit kader.



De veranderingen die met het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 39 Oterleek' op het perceel mogelijk gemaakt worden zorgen niet voor een aantasting van de openheid of de leefbaarheid.

Hoewel niet valt uit te sluiten dat door dit plan de ervaring van het woongenot en privacy van reclamanten in een geringe mate zou kunnen beïnvloeden, menen wij ons in redelijkheid op het standpunt te kunnen stellen dat deze invloed niet zodanig groot zal zijn dat de gemeenteraad daaraan bij de vaststelling van het plan een doorslaggevende betekenis zou moeten toekennen.

Voor dit oordeel is onder meer steun gevonden in bestaande jurisprudentie zoals bijvoorbeeld: ECLI:NL:RVS:2019:3402, ECLI:NL:RVS:2010:BM9630, ECLI:NL:RVS:2021:50, ECLI:NL:RVS:2021:161 en ECLI:NL:RVS:2021:279.

Tot slot vormt de omstandigheid dat het ondanks het participatietraject niet mogelijk is gebleken draagvlak bij twee van de burens te kweken, niet tot het oordeel dat het plan niet overeenstemt met een goede ruimtelijke ordening (zie ECLI:NL:RVS:2016:2789). De omstandigheid dat niet iedere omwonende tevreden wordt gesteld, betekent niet dat er in de omgeving onvoldoende draagvlak is (ECLI:NL:RVS:2020:958).

Tot slot kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan na te zijn gewijzigd in reactie op de ontvangen zienswijzen en het gevoerde overleg vastgesteld kan worden.