



Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan Kraakmantuinen Alkmaar

Gemeente Alkmaar – april 2022

Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Kraakmantuinen Alkmaar”

Het ontwerpbestemmingsplan “Kraakmantuinen Alkmaar” heeft van donderdag 13 januari 2022 tot en met woensdag 23 februari 2022 voor inspraak ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan geven.

Er zijn vijf zienswijzen ingestuurd. Daarnaast zijn er voor het ter inzage gaan van het plan per email enkele vragen gesteld door een van de ondertekenaars van een latere zienswijze en tot slot is er een mondelinge toelichting gegeven tijdens een bezoek ter plaatse.

In deze nota zijn al deze reacties samengevat en de beantwoord. Onder aan elke beantwoording is aangegeven of de reactie op het voorontwerp heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

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

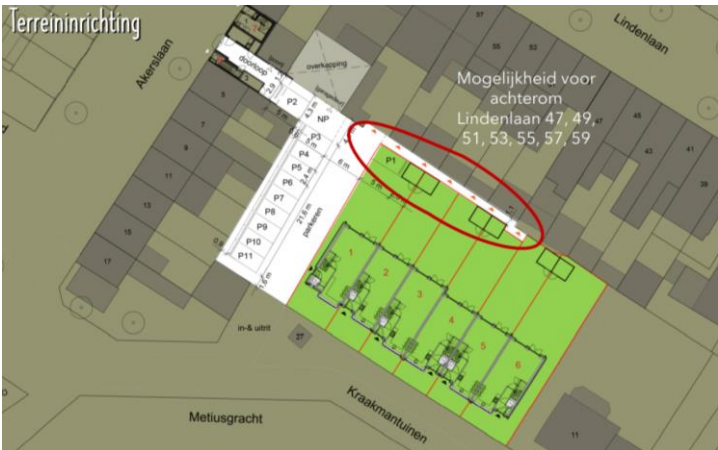
- R01 ontvangen 24 januari 2022
- R02 ontvangen 26 januari 2022
- R03 ontvangen 8 februari 2022
- R04 ontvangen 16 februari 2022
- R05 ontvangen 21 februari 2022

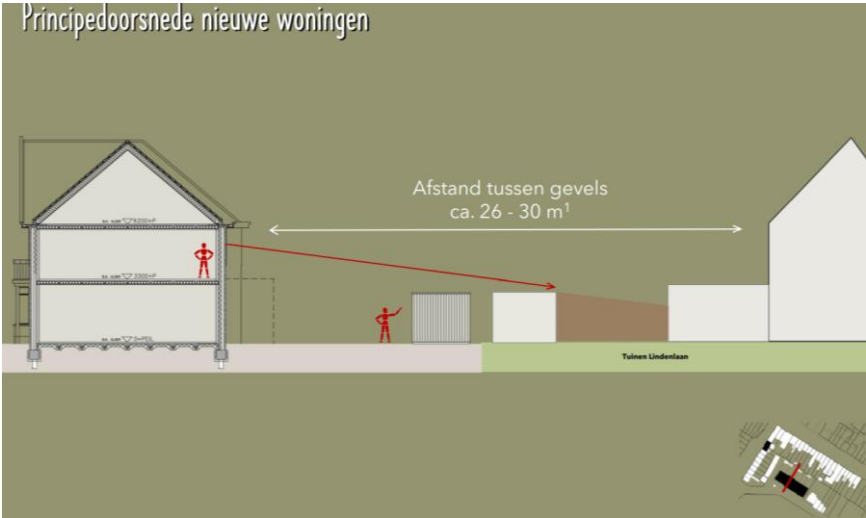
Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen hebben de initiatiefnemers een brief met informatie over de plannen, het erfinrichtingsplan en enkele afbeeldingen van de te bouwen stolp in de straat verspreid.

Daarbij zijn omwonenden tevens uitgenodigd om grote afdrucken van die tekeningen te komen bekijken en over het plan in gesprek te gaan. Enkele omwonenden hebben van de uitnodiging gebruik gemaakt.

Voor zover in de gesprekken aanvullende punten aan de orde zijn gekomen, zijn deze in onderstaande beantwoording meegenomen.

Nr. R01	Zienswijze en beantwoording
1.1	<u>Informatievoorziening</u> De afzenders van de zienswijze stellen dat de informatievoorziening summier is geweest terwijl zij graag goed inzicht willen krijgen in eindbeeld van het plan. Er is gekozen voor participatie waarbij de omgeving niet gevraagd is naar de wenselijke uitgangspunten, maar er al veel uitgangspunten bepaald waren door de eigenaar. <i>Gemeentelijke beantwoording</i>

	<i>Alkmaar ziet bij ruimtelijke projecten graag dat er goede participatie plaatsvindt. Dat betekent dat inwoners en betrokkenen deelnemen aan, en een rol spelen bij de totstandkoming van een ruimtelijk plan. De mate van impact op de omgeving is daarbij leidend voor de gewenste omvang van die participatie. Hierna zal de het participatieproces zoals dat tot nu toe gelopen is, beschreven worden.</i> <i>Dat er belangrijke uitgangspunten van het plan reeds vastlagen, is een gevolg van de ligging van het perceel en de stedenbouwkundige uitgangspunten die vanuit de gemeente meegegeven zijn. Binnen dat kader heeft de participatie plaatsgevonden en was er beperkte ruimte voor de omgeving.</i> <i>Er zijn twee informatiemomenten voor belangstellenden georganiseerd. Wegens de covid-pandemie en de onmogelijkheid fysiek bijeen te komen, zijn er webinars (digitale bijeenkomsten) gehouden waarop informatie over het project is gedeeld, vragen komen worden gesteld en suggesties konden worden gedaan. Het eerste webinar heeft op 10 maart 2021 plaatsgevonden. De omgeving van het project is met behulp van een presentatie (zie bijlage 1) geïnformeerd en kreeg de gelegenheid alle soorten vragen te stellen en opmerkingen te plaatsen. De initiatiefnemer heeft deze vragen voor zover mogelijk beantwoord en de opmerkingen genoteerd om nader te bezien. Van het webinar is een verslag gemaakt (zie bijlage 2). Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is er op 26 januari 2022 een tweede webinar gehouden. De eerder gestelde vragen zijn aangehaald en er is nadere informatie over het plan gedeeld (zie presentatie bijlage 3). Omwonenden konden wederom vragen stellen en zijn actief geweest op de mogelijkheid zienswijzen in te dienen. Ook van dit tweede webinar is een verslag gemaakt (zie bijlage 4).</i> <i>Naast de genoemde webinars zijn er op diverse momenten één-op-één contacten geweest tussen enkele omwonenden en de ontwikkelaar. Daarbij zijn diverse zaken overeenkomstig de vragen en opmerkingen uit de verslagen nader besproken.</i> <i>Hoewel het bouwplan nog niet geheel uitgewerkt is, kan in deze nota op enkele belangrijke punten beschreven worden op welke wijze aan de wensen van de omgeving tegemoet gekomen is en het participatieproces een goed doorlopen traject genoemd kan worden.</i> <i>De initiatiefnemer heeft toegezegd dat de omgeving ook na de vaststelling van het bestemmingsplan geïnformeerd blijft worden over de verdere ontwikkelingen en bij tussentijdse vragen kan men zich wenden tot de initiatiefnemer.</i>
1.2	<u>Ontsluiting achterzijde via steeg</u> De afzenders van de zienswijzen vragen zich af of er een achterom komt of niet. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>Bij de presentatie van 26 januari 2022 is er de volgende achterom gepresenteerd:</i>  <i>Deze zienswijze maakt duidelijk dat er nog een aantal woningen aan de Lindenlaan een achterom zouden willen. Initiatiefnemer heeft toegezegd dat de woningen aan de Lindenlaan 41, 43 en 45 ook aansluiting kunnen krijgen op het achterpad, omdat dit pad doorgetrokken wordt tot de tuin van de woning aan de Kraakmantuinen 11.</i>
1.3	<u>Positionering en hoogte nieuwe woningen</u> De positie en de hoogte van de nieuwe woningen is van invloed op de inijk in de achtertuin, een dakterras en in de woningen aan de Lindenlaan. Het is niet duidelijk waarom de woningen op deze manier gepositioneerd worden. Door het blok een kwartslag te draaien, kan dit voorkomen worden.

	Daarnaast stellen de afzenders van de zienswijze dat de nieuwe woningen lager zouden moeten worden. De toelichting refereert aan de Welstandsnota en woningen die aan de Metiusgracht en de Kraakmantuinen staan. De Metiusgracht is echter op afstand gelegen, terwijl aan de Lindenlaan en de Kraakmantuinen vooral gebouwen van twee verdiepingen staan. Het plan met drie verdiepingen sluit volgens de afzenders niet aan bij de omliggende bebouwing. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>Door het vertrek van het aannemersbedrijf is er een kans ontstaan om aan de Kraakmantuinen woningen te ontwikkelen. Stedenbouwkundig gezien is het logisch de achtertuinen van de nieuwe woningen te laten aansluiten op de bestaande woningen aan de Lindenlaan en zo een blok om het binnenterrein te vormen. Het perceel is niet groot genoeg om het blok met woningen een kwartslag te draaien en daarmee zou stedenbouwkundig gezien een onsamenvangende situatie ontstaan.</i> <i>Neemt men de omliggende bebouwing in beschouwing dat blijkt deze afwisselend in hoogte en architectuur. Het is in binnenstedelijke situaties niet uit te sluiten dat er op enig inkijk mogelijk kan zijn. De nieuwe woningen komen evenwel op maximale afstand van de huizen aan de Lindenlaan, waardoor inkijk in de achtertuinen aan de Lindenlaan gering en niet onevenredig is.</i> <i>In het bestaande gebouw aan Akerslaan 1 komen twee appartementen die beide een buitenruimte krijgen. Gezien de afstand tot de tuinen van de woningen aan de Lindenlaan is het eveneens niet de verwachting dat het zicht daarvandaan een onevenredig grote inbreuk op de privacy oplevert.</i>  <i>Het plan is in overleg met de Afdeling Stedenbouw tot stand gekomen en de maximale bouwhoogte is wat vandaag de dag de norm is voor een eengezinswoning. Voorheen was hier de bouw van een bedrijfspand van 9 meter hoog direct aan de achtertuin mogelijk. Door het nieuwe bestemmingsplan Kraakmantuinen mogen er straks op afstand woningen die maximaal 11 meter hoog worden.</i> <i>De tekeningen op pagina 8 van de Toelichting op het bestemmingsplan geven een impressie van de te bouwen woningen. Het ontwerp heeft kenmerken van een recent gerealiseerd bouwplan in het Emmakwartier. Een bestemmingsplan is evenwel niet bedoeld om het uiterlijk van een bouwplan vast te leggen. Dat gebeurt middels de latere omgevingsvergunning bouwen.</i> <i>De toelichting op het bestemmingsplan bespreekt in paragraaf 3.4.2 het Welstandsbeleid en verwijst daarbij naar het (bebouwings)beeld aan de Metiusgracht en omgeving waarbij voor het bouwplan zal worden aangesloten. In deze alinea is verder beschreven op welke wijze het plan denkt aan te sluiten bij de gebiedscriteria van de Welstandsnota.</i>
1.4	Schaduwwerking nieuwe woningen De afzenders van de zienswijze vragen naar de schaduwwerking in hun woningen van de woningen. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>Op het webinar van 26 januari 2021 zijn de resultaten van een schaduwstudie gepresenteerd. Het is bij binnenstedelijke bouwplannen vaak niet mogelijk enige schaduwwerking op de bestaande bebouwing te voorkomen.</i>

De nieuwe woningen komen op maximale afstand van de bestaande huizen aan de Lindelaan, waardoor de schaduwwerking op de ramen in de achtergevels van de bestaande woningen aan de Lindenlaan enkel rond 15.00 uur plaatsvindt in de weken van het jaar dat de dagen het kortste zijn.



Bekend is dat de zon gedurende deze weken in december en januari gemiddeld genomen weinig schijnt en ten opzichte van de huidige situatie maximaal een half uur de zoninval wegneemt.

Het bestemmingsplan Kraakmantuinen maakt de nieuwbouw van zes woningen mogelijk die in vergelijking met de huidige situatie in geringe mate schaduw op de omgeving werpt. Als ook in overweging wordt genomen dat de huidige bedrijfsbestemming een gebouw van 9 meter hoog mogelijk maakt dat op een geringere afstand van de omliggende woningen zou kunnen staan, dan is er in planologische zin sprake van een verbeterde situatie.

1.5

Warmtepompen

Gevraagd wordt naar de wijze van verwarmen van de nieuwe woningen vanwege de zorg dat de plaatsing van eventuele warmtepompen voor geluidsoverlast zouden kunnen zorgen.

Gemeentelijke beantwoording

Aansluiting op het warmtesysteem van HVC kan op dit moment niet, omdat dit niet in de omgeving aanwezig is. De warmte installatie van de woningen zal aan alle eisen voldoen.

Op 1 april 2021 zijn er aangescherpte normen gaan gelden voor warmtepompen om de omliggende percelen te beschermen qua geluid. Een warmtepomp mag sindsdien maximaal 40 dB(A) aan geluid veroorzaken op de perceelsgrens van de burens en er zijn al warmtepompen op de markt die een stuk stiller zijn. Door de pomp op tactische plekken te installeren, zoals achter een schuur en met de toepassing van flexibele leidingen en trillingsdempers is mogelijke overlast te voorkomen.

Conclusie

De inspraakreactie heeft aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het achterpad wordt doorgetrokken tot aan de tuin van Kraakmantuinen. Dit wordt verwerkt op de verbeelding. Daarmee wordt voldaan aan een belangrijke wens van de indieners van de zienswijze.

Daarnaast heeft de ontwikkelaar aangegeven nieuws over het plan met de omgeving te blijven delen als daar duidelijkheid over ontstaan is.

Nr. R02	Zienswijze en beantwoording
2.1	Parkeerdruk Bewoners aan de Metiusgracht zijn niet betrokken bij de planvorming en dat is een gemis, want de parkeerproblematiek op de Metiusgracht zal door de vaststelling van dit bestemmingsplan gaan verslechteren. Er wordt gevreesd voor de uitgifte van meer parkeervergunningen aan de nieuwe bewoners en ontwijkend parkeergedrag op de Metiusgracht, omdat deze op de Kennemerstraatweg aansluit. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>In paragraaf 4.8 van de Toelichting op het bestemmingsplan is beschreven dat het initiatief voldoet aan de Parkeernormennota Alkmaar 2020-2027. Het uitgangspunt van deze nota is dat ruimtelijke ontwikkelingen in de eigen parkeerbehoefte voorzien. De omvang en locatie van een woning zijn de maatstaf om het gemiddelde aantal benodigde parkeerplaatsen voor een ontwikkeling te bepalen. Bewoners van een grote woning in een buitenwijk gebruiken en hebben gemiddeld genomen meer auto's dan de bewoners van een flat net buiten het centrum.</i> <i>Op grond van de Parkeernormennota is het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend en dat aantal wordt gerealiseerd. De nieuwe parkeerplaatsen worden eigendom van de bewoners van de nieuwe woningen.</i> <i>Om te voorkomen dat de nieuwe bewoners voor een toename van het aantal auto's in de omgeving kunnen zorgen, komen de toekomstige bewoners van de nieuwbouw niet in aanmerking voor een parkeervergunning. Dit wordt geregeld door de adressen van de nieuwbouwwoningen op te nemen in het 'Uitwerkingsbesluit parkeren' onder het artikel dat het Parkeren Op Eigen Terrein (POET) nader reguleert. Ter illustratie het betreffende artikel van het Uitwerkingsbesluit parkeren':</i> Artikel 8 a Parkeren Op Eigen Terrein (POET) 1. Het college kan een aanvraag voor een of meerdere bewonersvergunningen, combinatievergunning en/of een <u>bedrijfsvergunningen</u> afwijzen als er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is gecreëerd. 2. Voor nieuw te realiseren woningen wordt deze POET-regeling opgenomen in de omgevingsvergunning. 3. De volgende adressen zijn uitgesloten van een parkeervergunning: a. Coornhertkade 111-169 ("Parkstede"): oneven nummers b. <u>Kennemerstraatweg</u> 21: alle nummers c. <u>Huiswaarderplein</u> 6a-7q: alle nummers d. Noorderkade 1-25c ("<u>Dockside</u>"): alle nummers e. Oosterweezenstraat 6a-6m: alle nummers f. <u>Oudorperdijkje</u> 1-5 ("<u>Westfries</u> Poort"): alle nummers g. Spiegelstraat 9-85: oneven nummers h. Stationsweg ("Cascade"): oneven nummers vanaf nummer 51 <i>De meest recente meting van de parkeerdruk aan de Kraakmantuinen, Robjeskuil en Lindenlaan rechtvaardigt de toepassing van de regeling POET.</i> 
	Conclusie De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De afzender zal geen uitwijkende auto's van de nieuwe bewoners aan de Metiusgracht aantreffen.

Nr. R03	Zienswijze en beantwoording
3.1	<u>Geen bezwaar</u> Afzender zegt weinig bezwaar tegen het bestemmingsplan te hebben. Behalve dan dat de druk op de Alkmaarderhout toch weer wat zal toenemen, door extra bewoners, vervoersbewegingen en waarschijnlijk honden en katten. Ook is het een gemiste kans om iets verder te kijken en De Hout wat beter te beschermen. De afzender linkt dit bestemmingsplan aan het bestemmingsplan dat voor het ziekenhuis vastgesteld is en stelt dat er minder ruimte nodig is voor fysieke uitbreiding van het ziekenhuis, nu en in de toekomst. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>Het bestemmingsplan Kraakmantuinen staat los van de ontwikkelingen inzake het ziekenhuis en kan redelijkerwijs niet gezien worden als een ontwikkeling die afdoet aan (de bescherming van) De Alkmaarderhout. Het plangebied is reeds heel lang geleden bebouwd gebied geworden, want het is onderdeel van Het Westershoutkwartier, een Stadsuitbreiding die voor 1909 heeft plaatsgevonden. De overige opmerkingen over het ziekenhuis zijn niet relevant voor dit bestemmingsplan en kunnen dan ook niet betrokken worden bij de procedure voor de vaststelling daarvan.</i>
<u>Conclusie</u> De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.	

Nr. R04	Zienswijze en beantwoording
4.1	<u>Bezwaar ontwikkeling</u> De afzenders wonen aan de Akerslaan en zijn niet tegen de bouw, maar verwachten er wel overlast van te ondervinden. Nu is de locatie bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten met laagbouw. Er wordt gewezen op de ontsluiting van de achterzijde via de Kraakmantuinen en de indeling van de aldaar geplande parkeervakken. De bewoners willen graag dat er een pad komt tussen hun perceelsgrens en de geplande parkeerplaatsen. Via dat pad kunnen zij achterom de tuin bereiken. Tevens verzoekt men om een voorstel voor de erfgrens tussen de achtertuintuin en het plangebied, die momenteel bestaat uit bebouwing in de vorm van een schuur c.q. opslagruimte van de aannemer. Daarnaast vindt men dat de doorgang tussen de Akerslaan en de Kraakmantuinen, die in gebruik was als bedrijfsmatige uit- en inrit, ongeschikt is als doorgang voor gemotoriseerd vervoer en pleiten voor een gemeentelijk verbod. Tot slot vinden de bewoners en parkeerders van de Akerslaan, het wenselijk om gereguleerd gebruik te kunnen maken van de op de Kraakmantuinen geplande parkeervakken, ofschoon de nieuwe bewoners eigenaar worden zijn van deze parkeervakken. Zij zullen in voorkomende gevallen immers ook gebruikmaken van in onze wijk en straat bestaande parkeervakken, die in aantal veelal niet toereikend blijken te zijn. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>De opstellen van het aannemersbedrijf waren niet hoog, maar mochten volgens de regels van het bestemmingsplan 9 meter hoog gebouwd worden. Van bedrijfsactiviteiten met laagbouw was in de zin van het bestemmingsplan dus geen sprake. Nu de nieuwe huizen 11 meter hoog mogen worden, is dat 2 meter hoger dan de oude maximale bouwhoogte. Wel geldt daarbij dat de huizen aan de Kraakmantuinen gerealiseerd moeten worden en daarachter een achtertuin krijgen.</i> <i>Als deze wens vervuld kan worden, is dat een mooie bijkomstigheid, maar formeel gezien is geen verplichting een achterpad voor de burens te realiseren. Een achterom voor de bewoners aan de Akerslaan is qua maatvoering wellicht niet haalbaar. Na de sloop van alle oude opstellen wordt het perceel exact ingemeten. Daarna is definitief te beoordelen of er wel of niet genoeg ruimte is om een pad aan te leggen dat als achterom voor de woningen aan de Akerslaan die aan het gebied grenzen. Het zou alsnog kunnen dat de weg en parkeerplaatsen, die aan minimale maten moeten voldoen, genoeg ruimte overlaten voor het gewenste pad. De ontwikkelaar is terughoudend met toezegging om geen verwachtingen te wekken waar hij niet aan kan voldoen. Er volgt verdere communicatie over deze wens van de bewoners als er meer duidelijk is.</i> <i>Nadat het aannemersbedrijf ingemeten is worden tevens de erfscheidingen geïnventariseerd en een voorstel voor het omgaan met de erfgrens tussen de achtertuin en het plangebied gemaakt als dat nodig blijkt.</i>

	<i>De doorgang onder Akerslaan 1-3 wordt niet opengesteld voor de bewoners van de woningen aan de Kraakmantuinen. De bewoners van Lindenlaan 63-65 en 67 hebben op dit moment een recht voor overpad bij de onderdoorgang, dus een algemeen verbod kan niet opgelegd worden. Het plan is deze erfdienstbaarheid te verleggen naar de nieuwe toegangsweg, waardoor de onderdoorgang enkel nog ten dienste van de bewoners van de Akerlaan 1 en 3 zal staan.</i> <i>Het nieuw te realiseren parkeerterrein wordt eigendom van de bewoners van de nieuwe woningen. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de gemeentelijke norm. Er worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd voor de omgeving en nieuwe bewoners moeten altijd gebruik maken van hun eigen parkeerplaatsen. De nieuwe bewoners mogen geen gebruik maken van parkeervakken de in wijk, want ze kunnen geen parkeervergunning daarvoor aanvragen (zie ook antwoord zienswijze 2).</i>
Conclusie Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan, omdat het nog niet mogelijk is een definitief oordeel te vellen over een mogelijk pad aan de achterzijde van de percelen aan de Akerslaan. Omdat er op die plek een verkeersbestemming komt, is de eventuele aanleg van het pad zonder problemen mogelijk als blijkt dat daarvoor voldoende ruimte is. De ontwikkelaar zal nieuws over het plan met de omgeving te blijven delen als daar duidelijkheid over is ontstaan.	

Nr. R05	Zienswijze en beantwoording
5.1	<u>Bezwaar 6 woningen</u> De afzenders zijn het niet eens met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing en het bouwplan dat zijn beslag moet krijgen op het terrein van bouwbedrijf Tromp. Men is voor woningbouw, maar tegen de het gepresenteerde bouwplan. De afzenders hebben in 2015 zelf een woning naast het huidige plangebied gebouwd en moesten daarbij voldoen aan in 2012 ontwikkelde stedenbouwkundige voorwaarden die de gemeente had opgesteld voor het terrein van bouwbedrijf Tromp: 1. De voorgevelrooilijn op 3 meter van het voetpad van Kraakmantuinen 2. Maximale bouwdiepte 10 meter 3. Bebouwing in 2 woonlagen en een kap 4. Erfafscheiding voortuin: een haag van circa 1 meter hoogte 5. Twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Uitgaande van een gangbare in de omgeving passende woning van twee woonlagen met een kap, dan kom je volgende de afzenders uit op een bouwhoogte van 9/9,50 meter. In 2015 is gezegd dat er maximaal vijf woonhuizen gezet zouden worden en dat blijkt ook uit het huisnummer 11 dat de woning toen kreeg. De afzenders hebben bezwaar tegen het loslaten van de stedenbouwkundige voorwaarden. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>Uit de zienswijze blijkt dat het idee voor woningbouw op deze plek al geruime tijd leeft en in de omgeving bekendheid geniet. Van de stedenbouwkundige voorwaarden zoals in 2012 opgesteld, wordt in het thans voorliggende bestemmingsplan niet veel afgeweken.</i> <i>Eind 2017 heeft het aannemersbedrijf Tromp een principeverzoek ingediend om op zijn terrein zes herenhuizen te mogen bouwen en op 17 oktober 2018 heeft het college daarmee ingestemd.</i> <i>Op basis van dit principeverzoek heeft de initiatiefnemer de uitwerking gestart. In essentie voldoen de zes woningen aan de in d zienswijze genoemde voorwaarden:</i> 1) de voorgevelrooilijn klopt, 2) de woningen zijn een meter dieper, 3) de woningen hebben twee lagen met kap, 4) er wordt een haag in de voortuin gemaakt, 5) het parkeren wordt op eigen terrein conform de geldende norm van de gemeente opgelost. <i>De woningen voldoen aan afmetingen en eisen zoals die vandaag de dag gebruikelijk is. Onder andere door het verhogen van de minimale plafondhoogte en de dikke isolatiepakketten zullen de woningen waarschijnlijk 10,50 á 11,00 meter (moeten) worden.</i> <i>De transformatie van bedrijfsterrein naar wonen betekent een opwaardering van het plangebied. De woonfunctie past beter en de bedrijfsgeluiden (waaronder van een zaaghal) verdwijnen. Naar verwachting zal het woon- en leefgenot niet worden geschaad door de zesde woning in het blok.</i>

5.2	<u>Ruimtelijke onderbouw</u> De afzenders van de zienswijze verwijzen naar de ruimtelijke onderbouw waarin staat: "Het ensemble in het plangebied van twee lagen met kap is passend in de omgeving en sluit aan bij de andere bebouwing van de Kraakmantuinen. Er is gezocht naar een bepaalde mate van individualisering van het gevelbeeld door verschillende kapvormen, erkers, dakkapellen en dergelijke toe te passen. Qua beeldkwaliteit is aangesloten op het beeld aan de Metiusgracht en omgeving. Daarnaast is er een subtiele verschuiving van de rooilijn opgenomen. De kopgevels zijn verbijzonderd door enerzijds een andere kapvorm en anderzijds door bij de hoek waar het parkeerterrein, de entree van de woning te situeren. De materialisatie is robuust en traditioneel van karakter met gebruik van dakpannen, baksteen en hout. Het gebied kenmerkt zich verder voornamelijk door individuele woningbouw met ruime villa-achtige bebouwing op grotere kavels en herenhuizen die met vier of meer panden een bouwkundige eenheid vormen." Deze formulering van passende in de omgeving en aansluitende bij de andere bebouwing van de Kraakmantuinen is volgens de afzenders niet correct. Aansluiten bij het beeld van de Metiusgracht is een zeer ver gezocht en niet realistisch beeld. Het gebied bestaat niet uit woningbouw met ruime villa-achtige bebouwing op grotere kavels en herenhuizen die met vier of meer een bouwkundige eenheid vormen. De afzenders maken bezwaar omdat het bouwplan volgens hen te massaal, te hoog en te diep is. En niet aansluit bij de omliggende bebouwing. Een meer realistische bouw zou verkregen worden door een blok van 5 huizen te realiseren die per woning dan breder is en minder hoog en diep. Het bouwplan is een kopie van de herenhuizen die gerealiseerd zijn in het Emmakwartier en die daar bijzonder op zijn plaats zijn tussen al de herenhuizen die daar al staan. In de directe omgeving van Akerslaan, Lindenlaan en Kraakmantuinen staan geen herenhuizen. Tenslotte staat er volgens de afzenders van de zienswijze een fout in de bijgeleverde schetsen van het bouwplan bij de ruimtelijke onderbouw. Bij de schetsen Terreininrichting wordt het parkeerterrein van het ziekenhuis aangeduid als Metiusgracht. Dit klopt niet. Het parkeerterrein is juist de Kraakmantuinen, net zoals het parallelle voet/fietspad. De Metiusgracht stopt bij de rotonde die toegang geeft tot het parkeerterrein van het ziekenhuis. Wij maken bezwaar tegen deze foute voorstelling van zaken. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>Met het bouwplan wordt, mede op verzoek van de Afdeling Stedenbouw, aansluiting gezocht bij de Metiusgracht, niet bij de Akerslaan en Lindenlaan. De Kraakmantuinen bestaat uit 1 vrijstaande woning en de is wel degelijk villa-achtig. Er wordt verwezen naar de Lindenlaan en Akerslaan, maar er is bewust gekozen om de Kraakmantuinen aan te laten sluiten bij de Metiusgracht.</i> <i>De toelichting op het bestemmingsplan bespreekt de Welstandsnota en verwijst daarbij naar de beeldkwaliteit van de Metiusgracht en omgeving waarbij voor het bouwplan zal worden aangesloten. In deze alinea is verder een bouwplan beschreven waarvan het niet zeker is dat het uitgevoerd zal worden. De tekeningen op pagina 8 van het ontwerpbestemmingsplan zijn als impressie voor de toekomstige bebouwing bedoeld en refereren inderdaad aan het gerealiseerde plan 'Emmakwartier'. Een bestemmingsplan is niet bedoeld om het uiterlijk van een bouwplan in vast te leggen. Dat komt pas in de latere omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.</i> <i>In het bestemmingsplan Kraakmantuinen mogen er straks woningen van maximaal 11 meter hoog komen. Het plan is in overleg met de Afdeling Stedenbouw tot stand gekomen en de maximale bouwhoogte is wat vandaag de dag de norm is voor een eengezinswoning. Voorheen was hier de bouw van een bedrijfspand van 9 meter hoog binnen het gehele bouwblok mogelijk. Die wijziging en de lichte afwijking van de stedenbouwkundige uitgangspunten van 2012 maakt niet dat het plan te hoog, diep of massaal is of niet zou aansluiten bij de omgeving.</i> <i>De afzenders van de zienswijze bedoelen met de benoemde fout waarschijnlijk geen tekening uit de ruimtelijke onderbouw maar uit de presentatie van 26 januari 2022. In de tekeningen op pagina 11 en 12 staat de parkeerstraat van het ziekenhuis aangeduid als Metiusgracht. Dit lijkt afkomstig van Google-maps die de straatnaam vanaf de rotonde bij de ingang van het ziekenhuis heeft laten doorlopen. De presentatie vormt geen formeel onderdeel van het bestemmingsplan en heeft geen juridische werking, waardoor deze aanduiding op geen enkele manier een consequentie heeft.</i>
	<u>Ruimtelijke onderbouw 2</u> In de toelichting van het bestemmingsplan staat: "Tijdens de planvorming op 28 februari 2019 is de omgeving geïnformeerd over de plannen. De conclusie van deze avond was dat het plan en het ontwerp van het gebouw positief zijn ontvangen. Over het algemeen werd aangegeven dat het ontwerp goed aansluit op de omgeving en de omwonenden zijn blij met de kwaliteitsverbetering op deze plek. Uit de gehouden bewonersparticipatie met de omgeving blijkt dat er geen belemmeringen zijn om het plan verder tot uitvoering te brengen."

	Nogmaals uit de ruimtelijke onderbouwing: Omwonenden van het plangebied zijn via een digitale bijeenkomst op 10 maart 2021 geïnformeerd over de plannen. De nieuwbouwplannen zijn tijdens deze bijeenkomst aan de omwonenden uitgelegd en daarnaast was er ruimte voor het stellen van vragen. Omwonenden konden tijdens deze bijeenkomst inzicht krijgen in het planvoornemen door middel van plattegronden, geveltekeningen en situatietekeningen. Tevens is uitleg gegeven over de te volgen procedure en de sanering, sloop en bouw van het project. Bijlage 6 geeft het verslag van deze bijeenkomst weer. Daarnaast is in deze bijlage een overzichtskaart weergegeven van de aanwezige buurtbewoners. Over het algemeen zijn de plannen positief ontvangen en zijn enkele vragen ontvangen die in het verdere planvormingsproces betrokken kunnen worden. Voor het vervolg en specifieke andere zaken zijn omwonenden in de gelegenheid gesteld om één op één contact te zoeken met de initiatiefnemers. Volgens de afzenders wordt gesuggereerd dat alle omwonenden het eens waren met het bouwplan. Dat is niet zo. Woningbouw op de plek van het voormalige bouwbedrijf is positief ontvangen, de uitvoering is van een andere orde. De eerste informatie over het bouwplan stamt uit 2021. Woningbouw is uitstekend en zal een verrijking zijn voor de omgeving. Er is volgens de afzenders van de zienswijzen echter een zwaarwegend bezwaar en dat is het bouwplan zoals dit nu voorligt. Dat vinden de afzenders niet passend in de omgeving en aansluiten bij de omliggende bebouwing. Een massief blok dat het merendeel van de bebouwing aan Akerslaan en Lindenlaan degradeert. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>Abusievelijk is op pagina 37 van de toelichting van het bestemmingsplan de datum van 28 februari 2019 genoemd waar de eerste digitale informatieavond van 10 maart 2021 bedoeld wordt.</i> <i>Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het laten participeren van de omgeving en dat is afdoende gedaan. Op 10 maart 2021 is er een informatiebijeenkomst gehouden waar vragen konden worden gesteld en wensen konden worden geuit. Op 26 januari 2022 is er een tweede informatieavond gehouden. Daar zijn het ontwerpbestemmingsplan, het bouwplan en het verdere proces toegelicht. Er is teruggeblikt op de eerder gestelde vragen, omwonenden konden nieuwe vragen stellen en zijn gewezen op de mogelijkheid zienswijzen in te dienen.</i> <i>Belangrijke uitgangspunten lagen reeds vast als gevolg van de ligging van het bouwperceel en de stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente. Suggesties en wensen van omwonenden zijn waar mogelijk in het plan meegenomen en hebben tot tevreden reacties geleid. Het plan is in overleg met Stedenbouw tot stand gekomen en de maximale bouwhoogte is wat vandaag de dag de norm is voor een eengezinswoning. Van degradatie van de omliggende bebouwing is geen sprake als de nok van het blok 1,5 á 2 meter hoger is dan de andere bebouwing.</i> <i>Bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan de gemeenteraad bestemmingen aanwijzen en regels meegeven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen.</i> <i>Hoewel niet valt uit te sluiten dat door dit plan het woongenot in de omgeving mogelijk in geringe mate zou kunnen beïnvloeden, kan in redelijkheid het standpunt worden ingenomen dat die invloed niet zodanig groot zal zijn dat de gemeenteraad daaraan bij de vaststelling van het bestemmingsplan een doorslaggevende betekenis zou moeten toekennen. Voor dit oordeel is onder meer steun te vinden in de jurisprudentie zoals: ECLI:NL:RVS:2021:50 en ECLI:NL:RVS:2021:279.</i> <i>De omstandigheid dat het ondanks het participatietraject niet mogelijk is gebleken draagvlak bij alle burens te kweken, leidt niet tot het oordeel dat het plan niet overeenstemt met een goede ruimtelijke ordening (zie ECLI:NL:RVS:2016:2789). Dat niet iedere omwonende tevreden gesteld kon worden, betekent niet dat er in de omgeving onvoldoende draagvlak is (ECLI:NL:RVS:2020:958).</i> <i>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.</i>
	<u>Conclusie</u> Deze inspraakreactie geeft aanleiding een aanpassing van de Toelichting op het bestemmingsplan. De datum van de eerste informatieavond op pagina 37 wordt verbeterd.

Bijslagen

- 1a. Presentatie informatieavond 10 maart 2021
- 1b. Verslag informatieavond 10 maart 2021
- 1c. Presentatie informatieavond 26 januari 2022
- 1d.. Verslag informatieavond 26 januari 2022