

Geachte commissie, Geachte voorzitter,

Mijn naam is [REDACTED] en ik zou graag mijn bezwaar nader toelichten. In mijn optiek is de omgevingsvergunning op de verkeerde manier en op basis van de verkeerde beoordelingen tot stand gekomen. Onderdelen zijn half getoetst of verkeert getoetst. Veel onderdelen zijn ongemotiveerd en verdienen een uitleg 'waarom' de gemeente tot die keuze komt. Ik mis in hoofdlijnen de belangenafwegingen vanuit ruimtelijke ordening, welstand en bouwtechnische eisen.

Het college stelt bij de beantwoording van gestelde raadvragen van gister dat de motivering van het besluit voldoet aan de eisen van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dat de omgevingsvergunning is getoetst aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de relevante beleidskaders, echter stelt het college in haar verweerschrift, dat er meerdere onderdelen moeten worden gerepareerd en onderdelen foutief zijn beoordeeld. Waar moet ik mij als brave burger aanvasthouden als de gemeente zelf niet eens meer weet wat wat nou de juiste situatie van de werkelijkheid is. Welke waarde moet dan worden gehangen aan het verweerschrift dat door de gemeente is opgesteld?

Persoonlijk mis ik punten uit mijn bezwaarschrift waar de gemeente niet op in is gegaan, zoals de vragen over de relatie 'privaat en bestuursrecht', alsmede de vooringenomen positie van de gemeente in het verlopen proces. Verder worden op veel punten eerder uitspraken herhaald of kort en nietszeggend op gereageerd, zoals bij de bouwtechnische punten. Waarom worden de adviezen van de adviseurs niet gewoon opgenomen in de motivering, dan is dat 'helder en duidelijk' voor iedereen, zoals de Awb dat beoogt.

De gevraagde informatie zoals het college besluit voor het contrair gaan aan de welstadsadvies ontbreken nog steeds en informatie over bepaalde onderwerpen moet nog aangevuld worden. Dit betekent dat 'defacto' de gemeente opnieuw de vergunning aan het beoordelen is en bij proxi erkend dat dit niet tijdens de primaire behandeling is gebeurd. Het college probeert haastig iets te repareren, omdat ze gehoopt hadden dat wij geen bezwaar zouden maken en met een ondeugdelijk besluit zouden weg komen. Dit gedrag doet mij als ambtenaar, pijn in het hart! In mijn optie staan wij als overheid, maar zeker ook als Gemeente Alkmaar hier niet voor. Transparantie en helderheid zou het streven moeten zijn.

Commissie, het steekt mij vooral als inwoner dat wij gedwongen worden om in het verweer te komen, omdat de gemeente geen duidelijke, heldere en goed geformuleerde belangenafweging kan maken. Het besluit is niet alleen slordig tot stand gekomen en voor menig persoon onleesbaar, maar vooral vooringenomen (partijdig) opgesteld, waarbij enkel wordt gekeken naar de belangen van de ontwikkelaar "Woonwaard". Als burger geloof ik in zelfredzaamheid en het helpen van de zwakkere in onze samenleving indien nodig, maar ik heb bij deze totale zaak het gevoel dat wij als goedwillende, betrokken burgers worden tegengewerkt door de betrokken partijen om van onze geliefde wijk een succes te maken.

Balkons

In het verweerschrift wordt aangegeven, dat de geconstateerde overschrijding circa 0,12 meter bedraagt. In mijn bezwaarschrift heb ik gemeten dat de overschrijding circa 0,5 bedraagt. Waarom wordt door de gemeente een ander afmeting van de overschrijding gemeten?



Vanuit stedenbouwkundig oogpunt begrijp ik, dat het een kleine overschrijding van de bouwgrenzen acceptabel kunnen zijn voor een ondergeschikt onderdeel, zoals een balkon. Echter deel ik

niet de visie van de vakgroep 'Ruimtelijke Vormgeving', die stelt: "dat de voorgestelde uitkragende balkonvormgeving een positieve bijdrage aan het sculpturale karakter van het gebouw geeft en het gebouw daarmee aansluit bij het beeldkwaliteitsplan. Het ontwerp maakt de balkons deels inpandig en deels uitkragend, wat zorgt voor een samenhangend en expressief gevelbeeld. De balkons zijn hiermee architectonisch geïntegreerd en niet als standaard toevoeging vormgegeven."

Het pand is niet een uniek ontwerp en met de inwendige en uitstekende balkons ook niet uniek of expressief. Het beeldkwaliteitsplan verwijst naar de grote bouwblokken in Amsterdam waar balkons als bijzondere elementen aan de gevel zijn gehangen. Hierbij dragen de balkons een belangrijk deel van de architectuurtaal en expresie van het pand. Ik constateer dat dit plan een derien in dozijn ontwerp is, met een klein sausje erover dat een referentie doet naar de buurt in de vorm van schrijvers.

Waarom heeft het college het bouwplan opnieuw voorgelegd aan de welstandscommissie en niet hun contrair besluit vergroot? Immers hadden ze toch geen boodschap aan het eerder gegeven advies van de commissie. Dus welke waarde hecht de gemeente aan de commissie met haar handelen?

Wij, mijn buurman en ik waren bij de commissie vergadering aanwezig, omdat we zagen dat het plan opnieuw werd voorgelegd. De zitting was bijzonder te noemen omdat wij als toehoorders werden aangesproken of de commissie ons adviseerde. Tevens werd er kort een halve onvolledige zin gesproken over het BKP en toen was meteen de conclusie dat het wel goed was. De gemeente heeft geen toelichting gegeven waarom het plan opnieuw voorlag en waarom allen de balkons ter toetsing lagen. Het lange uitgewerkte advies is nooit zodanig in de openbaarheid uitgesproken.

Tevens ben ik het niet eens met de commissie om dat de extravert niet in de materialisering zit maar in de positie en de vormgeving van het balkon, zoals de nota dat benoemd. Een balkon dat slechts 0,5 meter uitsteekt is niet extravert maar zoals eerder betoogd ondergeschikt. Een balkon dat twee meter uitkraagd in een bijzonder materiaal of kleur is het gene wat expressie aan het gebouw geeft, wat we in architectonische taal de beeldtaal of karakter van het pand noemen.

De gemeente heeft niet getoets of het gegeven advies van de commissie is gedaan op basis van de juiste uitgangspunten en heeft niet onverduidelijking gevraagd van de definitie van extravert.

De eerder genoemde punten in mijn primaire bezwaarschrift blijft van kracht.

Afwijken advies welstandscommissie

In het verweerschrift worden de zelfde redenen genoemd als in de omgevingsvergunning. Deze zijn al weerlegd in mijn primaire bezwaarschrift. Ik ga op de twee toegevoegde argumenten op in.

De gemeente stelt dat er een urgente behoefde is aan betaalbare woningen en dat de woondeal deze mogelijk maakt. Dit appartementencomplex biedt 25 sociale huurwoningen, waarvan 12 speciaal voor wat direct inspeelt op de urgente behoefte aan betaalbare woonruimte in de gemeente.

We snappen dat er gebouwd moeten worden, maar we zijn van mening dat de leefbaarheid van de wijk geborgd moet worden. Snel goedkoop bouwen moet nooit kunnen prevaleren boven de aantasting van de langdurige kwaliteit van de wijk waarin het plaats vindt. Dat betekent dat we niet alle overige plekjes in de stad moeten vol bouwen, maar er gekeken moet worden of de wijk de ontwikkeling kan dragen. Ik ben van mening dat dit niet geldt voor onze locatie. Het laatste stuk groen wordt met dit plan vol gezet en geofferd voor een handje vol woningen, terwijl op grote schaal in het Alkmaars kanaal (pen-dorp) de woningen worden verminderd. Het college geeft in de vergunning als argument aan dat elke woning telt, terwijl op andere plaatsen duizenden geprojecteerde woningen niet worden gerealiseerd of opgedrongen.

Als tweede punt wordt aangedragen: De woningen dragen bij aan het Pact Uitstroom, waarbij de uitstroom van speciale doelgroepen naar zelfstandige woningen worden gefaciliteerd. De 12 studio's die speciaal voor jongeren worden gerealiseerd dragen bij aan de afspraken die met zorgpartijen, coöperaties en gemeenten zijn gemaakt over de huisvesting van kwetsbare doelgroepen.

Wij als buurt snappen de noodzaak van deze doelgroep, maar vragen ons af of de sociale rekening van de stad niet enkel door onze wijk moet worden gedragen. Oud-Overdie kent namelijk al veel stedelijke sociale voorzieningen, zoals het Oranjestad en de daarbij behorende overlast. Regelmatig worden in onze buurt patrouilles door de politie en handhaving gedaan om drugsoverlast en dealers uit onze wijk te houden. Het plaatsen van veel hulpbehoevende bewoners zet een extra druk op onze wijk. Buurtbewoners maken zich hierover ernstige zorgen en angstbeelden van de voormalige (Vogelaar) wijk en de overlast toentertijd slaan weer direct toe. En dat is in mijn optiek niet onterecht, aangezien het geen theoretisch scenario meer is, maar een zeer reële dreiging vormt, gelet op het incident met woonwaard in Heerhugowaard. Het Noord-Hollands dagblad schreef treffend "Er was vaak wat aan de hand in het complex" en "OM: Geen aanslag, maar wel opzet". Als buurt maken wij ons enorme zorgen over de beoogde plannen van Woonwaard en hebben het gevoel dat er onvoldoende geluisterd wordt naar de huidige bewoners van de buurt. We missen de nut en noodzaak om juist deze locatie voor deze doelgroep aan te wijzen en wat deze locatie nou zo bijzonder maakt, aangezien op veel meer plekken in de gemeente gebouwen kunnen worden gerealiseerd met brede galerijen. Wij missen de maatschappelijke afweging in het besluit omtrent dit punt en volgen het betoog van het college niet.

De overige punten zijn al reeds benoemd in mijn primair bezwaarschrift.

Bestemmingsplan 'Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp'

Erf

In het verweerschrift schrijft het college dat bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" het gebruik als "parkeervoorzieningen" en "wegen en paden" toe staat. Ik ben het niet eens met deze conclusie, aangezien moet worden gekeken voor welk doeleinde deze bestemming in het bouwplan wordt gebruikt. Dit zoals betoogd in mijn bezwaarschrift op pagina 7 en 8, waarin ik stel dat deze gronden in het bouwplan als erf worden gebruikt en niet als openbare parkeervoorziening. Dit betekent dat het bouwplan in strijd is met de gebruiksdoeleinde van het bestemmingsplan.

In het verweerschrift geeft de gemeente aan dat binnen de bestemming "Wonen" het gebruik als "parkeervoorzieningen" en "wegen en paden" bij woningen is toegestaan. Ik stel vast dat het in de regels staat, maar de regel geeft in volledigheid aan dat parkeren en wegen en paden alleen mogelijk is bij de woning horende functie. Parkeren voor het beoogde bouwplan is niet ten behoeve van de bestemming wonen en is derhalve in strijd met het bestemmingsplan. Dit resulteert in een uitgebreide procedure om de strijdigheid ongedaan te maken, zoals eerder uitgelegd in mijn bezwaarschrift.

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
met daarbij behorende:
- bb. parkeervoorzieningen.

Uitritten

In mijn optiek had de aanvraag geweigerd moeten worden, omdat de uitrit niet voldoet aan de gestelde regels van het geldende bestemmingsplan 'Overdie Omval en bedrijventerrein Oudorp'. De uitrit is in strijd met de gebruiksdoeleinde, zoals benoemd in artikel 18.1, lid t van het bestemmingsplan, waarin aangegeven wordt dat: in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende bebouwing mogelijk is.

In deze omschrijving ligt de strijdigheid, aangezien de aangrenzende bebouwing zich niet bevindt binnen de contouren (plangrens) van het bestemmingsplan 'Overdie Omval en bedrijventerrein Oudorp'. Het is vanuit de systematiek van de Wro en het bestemmingsplan niet mogelijk om vlakken of gebouwen te zien die buiten de reikwijdte liggen van het door de raad vastgestelde bestemmingsplan. Het is vergelijkbaar met dat de gemeente enkel bevoegdheid heeft binnen haar eigen gemeente grenzen.

Uit de jurisprudentie blijkt dat bij het beoordelen van de strijdigheid van bouwwerken met een bestemmingsplan, de systematiek van het bestemmingsplan leidend is. Dit betekent dat de regels en bepalingen van het bestemmingsplan strikt moeten worden nageleefd en dat bouwwerken die buiten de plangrens vallen, in principe niet binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan vallen. Dit is bijvoorbeeld bevestigd in ABRvS 14 december 2016, waarin werd geoordeeld dat een perceelsgedeelte met een dubbelbestemming niet als erf kon worden aangemerkt.

Het bestemmingsplan is bedoeld om het gebruik van ruimte binnen de plangrens te ordenen. Gebouwen of vlakken buiten de plangrens vallen niet onder de reikwijdte van het bestemmingsplan en kunnen dus niet worden gebruikt om te voldoen aan de eisen van het bestemmingsplan. Dit is in lijn met de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die voorschrijft dat bestemmingsplannen de ruimtelijke ordening binnen een specifiek gebied regelen.

Gelet op de systematiek van de Wro komt de raad beleidsvrijheid tot bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Geconstateerd wordt dat het bestemmingsplan 'Overdie Omval en bedrijventerrein Oudorp' uit 2013 nieuwer is dan het bestemmingsplan 'Spiegelbuurt' uit 2012. Dit betekent dat de gemeenteraad bewust heeft gekozen om deze plangrens van het bestemmingsplan bestemmingsplan 'Overdie Omval en bedrijventerrein Oudorp' vast te stellen en dat daarmee de ontwikkeling van de spiegelbuurt als los element moet worden gezien. De gemeenteraad heeft met het vaststellen van de beide bestemmingsplannen nooit de intentie uitgesproken, dat er een parkeerplaats met uitrit voor de ontwikkeling van het appartementencomplex zou moeten komen, maar heeft de bestaande groenvoorziening (grasveld) concurrend in het plan opgenomen. Deze redenatie is zeer goed te begrijpen, aangezien binnen het bestemmingsplan 'Spiegelbuurt' de mogelijkheden zijn gecreëerd om binnen de bestemming 'Gemengd-1' een parkeergarage met aansluiting op de hooftweg te ontwikkelen.

Tevens is de uitrit in strijd met de gebruiksdoeleinde, omdat het parkeerterrein van het appartementencomplex moet worden gezien als zijnde erf. Deze functie is niet opgenomen in de gebruiksdoeleinde en derhalve strijdig met het bestemmingsplan.

In mijn optiek had de gemeente hier een overweging moeten maken tussen de belangen van de ontwikkelaar en de belangen van de directe omwonende. In mijn optiek was en is er geen nut of noodzaak om af te wijken van het bestemmingsplan. Tevens ben ik van mening dat de negatieve gevolgen van de omwonende zwaarder wegen dan het economisch belang van de vergunninghouder.

Ruimtelijke impact

Tevens zorgt de uitrit voor een verstoring en drastische afname van het gemeentelijk groen zoals deze kavel nu in gebruik is. De omgeving wordt door deze uitrit zeer erg aangetast. De groene omgeving wordt vernietigd door een monster van verstedelijking met als gevolg, het extreem verharderen van de een van de weinige onverharde plaatsen. Dit voelt als een messteek in onze rug. Onze openbare ruimte wordt voor private belangen verkwanseld aan een coöperatie die voor haar eigen gewin deze gronden confisqueert. Schandalig dat de gemeente hierin medeplichtig wordt gemaakt en hier als een mak schaapje achter aan hobbelt.

Economische overwegingen

De uitrit gaat tot een drastische waardevermindering van mijn woning leiden. Dit is onacceptabel en dient door de gemeente te worden gecompenseerd. Ik begrijp niet waarom voor deze locatie en misplaatste oplossing is gekozen.

In mijn optiek kan de coöperatie makkelijk een groter parkeerveld maken op de plaats waar het Vondelplein is gesitueerd. Op deze locatie zijn ze niemand tot last en kunnen zelfs extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De bomen die daar staan zijn zoals de gemeente zelf niet beeldbepalend. Daar ben ik het mee eens, aangezien de bomen een oude weg markeren die met de herontwikkeling van de wijk is verwijderd.

Conclusie uitrit

Ik verzoek u ten strengste dan ook deze deelactiviteit te weigeren en de ontwikkelaar voor te stellen de benodigde voorzieningen op een andere plaats (vondelplein) te realiseren.

Belanghebbendheid

In het verweerschrift wordt gesteld dat enkel mensen niet belanghebbend zijn gelet op de ligging van de woningen en het niet hebben van zicht. Dit telt bij een bezwaarprocedure, echter is geconstateerd dat de gevolgde procedure uitgebreid is, waardoor een ontwerp en zienswijze van iedereen van toepassing is. U heeft deze mensen uitgesloten om aan de zitting deel te nemen op basis van een verkeerde wettelijke situatie.

Verkeerde procedure

U heeft een mijn opinie een verkeerde procedure gedraaid en dit feit onder ogen te zien. In mijn tijd bij de gemeente Alkmaar beëindigde wij de verkeerd uitgevoerde procedures en lieten de aanvrager een nieuwe aanvraag doen.

Handboek Hoofdlijnen ruimtelijk bestuursrecht

"Als de uitgebreide procedure ten onrechte niet is gevolgd, kan dit leiden tot vernietiging van de omgevingsvergunning door de rechter. Dit komt doordat de uitgebreide procedure belanghebbenden de mogelijkheid biedt om zienswijzen in te dienen, wat essentieel is voor een zorgvuldige besluitvorming. Het niet volgen van de juiste procedure kan worden beschouwd als een schending van de zorgvuldigheidseisen, zoals vastgelegd in de Algemene wet bestuursrecht (Awb)."

Kluwer

"Indien de uitgebreide voorbereidingsprocedure conform artikel 3.10 van de Wabo van toepassing was, maar niet is gevolgd, heeft dit aanzienlijke rechtsgevolgen. De rechtspraak is op dit punt duidelijk: indien eenmaal een vergunning van rechtswege is ontstaan, kan het bevoegde gezag niet meer oordelen dat eigenlijk de uitgebreide voorbereidingsprocedure had moeten worden gevolgd. Omgekeerd kan geen vergunning van rechtswege zijn ontstaan indien de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd had moeten worden. Dit betekent dat een vergunning die zonder de juiste procedure is verleend, niet rechtsgeldig is en kan worden vernietigd door de rechter."

Jurisprudentie

- In de zaak [ECLI:NL:RVS:2024:245](#) heeft de Raad van State geoordeeld dat een omgevingsvergunning niet verleend kan worden indien de uitgebreide procedure ten onrechte niet is gevolgd. De rechtbank vernietigde de vergunning omdat de juiste procedure niet was gevolgd, wat leidde tot een onzorgvuldige voorbereiding van het besluit.
- In de uitspraak [ECLI:NL:RBMNE:2025:1425](#) oordeelde de Rechtbank Midden-Nederland dat het niet volgen van de uitgebreide procedure leidt tot vernietiging van de verleende vergunning, omdat belanghebbenden niet de mogelijkheid hebben gehad om zienswijzen in te dienen.
- ABRvS 9 oktober 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1465
- ABRvS 28 november 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3863
- ABRvS 8 februari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:481

Conclusie

In mijn optiek had de omgevingsvergunning geweigerd moeten worden, omdat er meerdere weigeringsgronden zijn. Omdat we constateren dat een verkeerde voorbereidingsprocedure is gevolgd, kan (gelet op de eerder benoemde jurisprudentie) de vergunning niet als rechtsgeldig worden aangemerkt en moet deze gehele procedure worden vernietigd. Dit betekent dat de vergunninghouder een nieuwe aanvraag dient te doen en de correcte procedure dient te doorlopen.

Ik verzoek de commissie om alle genoemde punten in mijn bezwaarschrift en pleitnota in uw advies te verwerken en tot de zelfde conclusie te komen.