



Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 16-12-2021

Agendapunt : 20

Commissie : Ruimte

Portefeuillehouder : mw. E.C. Konijn-Vermaas

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan 'Dorpsstraat 39 Oterleek'

Voorgesteld besluit

- de Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen;
- bestemmingsplan 'Dorpsstraat 39 Oterleek', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00185-0305; met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond: o_NL.IMRO.0361.BP00185-0305.dxf;
- af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aanleiding en context

Aan de Dorpsstraat in Oterleek staat op nummer 39 staat dicht aan de weg een verouderde woning met achter het huis een grote schuur waar jaren geleden een eierhandel gevestigd was.

De initiatiefneemster heeft in samenspraak met de gemeente een plan gemaakt om het perceel opnieuw in te richten dat heeft geleid tot het voorliggende bestemmingsplan dat voorziet in de realisatie van een nieuwe stolpwooning met een praktijk- en verblijfsruimte in de schuur.

De oude woning en de voorste helft van de schuur worden gesloopt. Het achterste deel van de schuur blijft staan en daarin worden een praktijkruimte en een verblijfsruimte gevestigd. In de praktijkruimte wordt psychotherapie aan jonge kinderen gegeven en in de verblijfsruimte kan de familie van deze kinderen met maximaal acht personen verblijven.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen en er zijn vier zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van diverse overleggrondes op enkele punten aangepast en er is een zienswijzennota opgesteld.

Argumenten

Omgevingskwaliteit

Uit de toetsing van het bestemmingsplan blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De woning en de praktijk passen in de omgeving, terwijl er door de vermindering van de bebouwde oppervlakte en de architectuur een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit optreedt.

Het plan sluit aan op de historische context en de bestaande omgeving. Aan het bebouwingslint in de Dorpsstraat in Oterleek staan veel stolpboerderijen en uit het gemeentearchief blijkt dat er ter plaatse van de inrit van de Dorpsstraat 39 in het verleden een tweede woning heeft gestaan.

In het ontwerp is aandacht besteed aan de ruimtelijke inpasbaarheid. Het plan is de uitkomst van een proces waarin er goed naar de mogelijkheden op het perceel en de belangen in de omgeving gekeken is. De beoogde architectuur past in de omgeving en mede door het advies van de erfconsulent verbetert de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk.

De Welstandscommissie heeft ingestemd met het ontwerp, de top van nieuw te bouwen stolpwooning wordt maximaal 11 meter hoog met een voortuin en groene erfscheidingen naar de buurpercelen. De schuur wordt gehalveerd en de overige losse bebouwing op het erf verdwijnt. De ruimtelijke kwaliteit verbetert ten opzichte van bestaande situatie, waarin sprake is van een gedateerde woning en een dominante schuur.

Er wordt voldaan aan de Parkeernormennota. Het parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein. In het plan is ruimte gereserveerd om 8 auto's te kunnen parkeren en daarmee voldaan aan de op basis van de normen bepaalde parkeerbehoefte van in totaal 7,6 parkeerplaatsen.

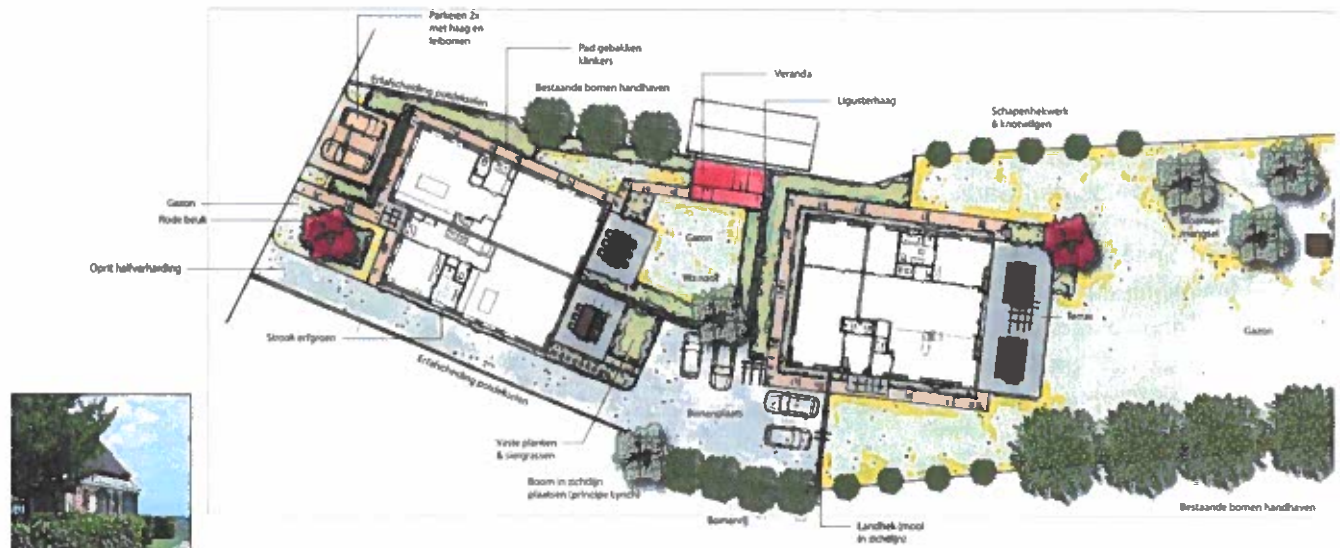
Dit aantal parkeerplaatsen is berekend door 1,7 voor iedere woning, 1,8 voor de praktijk en 2,4 voor de verblijfsruimte met overnachtingsmogelijkheid bij elkaar op te tellen. Deze berekening is te hoog, omdat het gebruik van de praktijk- en verblijfsruimte aan elkaar verwant zal zijn en dezelfde bezoekers betreft. Door toch 8 parkeerplaatsen aan te houden, wordt parkeeroverlast zonder meer voorkomen.

In de praktijk voor integratieve therapie voor kinderen mag enkel de bewoner een beroep aan huis uitoefenen en is slechts ruimte voor één cliënt tegelijk. Het voornemen is negen maanden per jaar op maandag tot en met woensdag te werken en in totaal zo'n 80 á 100 cliënten per jaar te ontvangen.

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.

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 verblijfsruimte bedoeld. Het beeld zal zijn dat er enkele kinderen per dag de praktijk zullen bezoeken en dat er incidenteel een familie enkele dagen ter plaatse verblijft.

Het plan past binnen de ruimtelijke, juridische en milieubeleidskaders. Er zijn geen belemmeringen voor het plan. Voor het bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen effecten te verwachten zijn op omliggende Natura-2000 gebieden.



Groenparagraaf

Op basis van het boek 'Boerenerven in West-Friesland' is een erfplan opgesteld. Dat plan zorgt voor een groene aankleding met streekeigen beplanting en heeft mede tot het positieve advies van de Afdeling Stedenbouw geleid.

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.

Achter de schuur lag voorheen een paardenbak en nu wordt het oorspronkelijk karakter met een boomgaard in ere hersteld. Er is een moestuin aangelegd en er zijn al jonge fruitbomen geplaatst. Het kappen van bomen is niet wenselijk en niet nodig.

Duurzaamheidsaspecten

Het Duurzaamheidsprogramma 2020 – 2024 bevat het gemeentelijk beleid ten aanzien van dit aspect. Als basis fungeren de doelstellingen binnen de regio Alkmaar afgesproken zijn; dat we werken naar een toename van het aandeel duurzame energie en een afname van het gebruik van fossiele energie.

Ook in het coalitieakkoord van Alkmaar wordt er duidelijk gesproken over duurzaamheid. Binnen deze ontwikkeling bestaat de ambitie een energiezuinig project te realiseren. Zo wordt er op zonne-energie en de verduurzaming van de woningen ingezet. Als uitgangspunten voor nieuwbouw gelden dan ook: gasloos bouwen, energieneutraal bouwen, lokale opwekking duurzame energie, circulair bouwen, wateradaptie en duurzame mobiliteit.

Naast de verplichting om aan te tonen dat er aan de EPC-eisen wordt voldaan, is het wettelijk niet meer toegestaan om nieuwe woningen met een aardgasaansluiting te realiseren. Dit betekent dat de woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden aardgasvrij en met een laag energiecoëfficiënt worden gebouwd.

De op te richten woning zal worden voorzien van een warmtepomp en op de zuidzijde van de schuur zijn 34 zonnepanelen ingetekend. Welke maatregelen er verder in het kader van de duurzaamheid worden toegepast zal bij het opstellen van de aanvraag omgevingsvergunning worden uitgewerkt.

Beoogd effect / wat willen we bereiken

Het bestemmingsplan geeft het benodigde juridisch-planologische kader voor het bouwplan. Het plan draagt bij aan de vernieuwing van de woningbouwvoorraad en levert een verbetering op ten opzichte van de bestaande invulling.

De praktijk richt zich op integratieve therapie voor met name jonge kinderen en vormt een vrij beroep zoals een huisarts en een notaris. Er is in deze tijd veel vraag naar deze specialistische zorg die een belangrijke vervolg vormt op de eerstelijns hulp van het Centrum voor Jeugd en Gezin.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Vooroverleg

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Beiden organisaties hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben.

Participatie

Initiatiefneemster heeft alle burens goed willen informeren over de plannen. Door het wijzigen van de plannen voor de schuur met 'Bed and Breakfast' naar een praktijk- met verblijfsruimte is in de directe omgeving onverhoopt ongerustheid ontstaan over mogelijke overlast daarvan. Dit heeft geleid tot het indienen van vier zienswijzen waar hieronder nader op ingegaan wordt.

Terinzagelegging

Op 15 september 2020 heeft het college besloten het plan vast te stellen en ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft daarna van 24 september 2020 tot en met 4 november 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is aan een ieder de gelegenheid geboden om een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Zienswijzen

Er zijn vier zienswijzen ingediend. Samengevat vrezen de afzenders overlast te ondervinden van de praktijk- en verblijfsruimte in de schuur en vinden dat de stolpwooning te groot wordt.

Na de ontvangst van de zienswijzen heeft de initiatiefneemster aanvullende informatie verstrekt en alle burens uitgenodigd om in overleg te treden. Na gesprekken met drie van de vier indieners van een zienswijze is de bedoeling van de praktijk- en verblijfsruimte in de schuur voor omwonenden duidelijk geworden. Desalniettemin blijft een deel van de afzenders bij de ingediende zienswijze en houdt men de situatie liever zoals deze nu is.

De zienswijzen hebben tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan geleid. Zo is in de regels nog duidelijker vastgelegd dat de verblijfsruimte enkel bedoeld is voor bezoekers van de praktijk en niet voor recreatieve doeleinden gebruikt mag worden.

De artikelen 4.1, sub d en 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. Deze artikelen luiden nu als volgt:

Artikel 4.1, sub d Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

d. een verblijfsaccommodatie ten behoeve van zorgbehoevenden, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - verblijfsaccommodatie' waar verblijf uitsluitend is toegestaan in relatie tot het bezoeken van de praktijkruimte.

Artikel 4.3.4**Verblijfsaccommodatie**

Een verblijfsaccommodatie ten behoeve van zorgbehoevenden is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – verblijfsaccommodatie' onder de voorwaarde dat ten hoogste 8 slaapplekken zijn toegestaan. De verblijfsaccommodatie mag uitsluitend gebruikt worden in relatie tot het bezoeken van de praktijkruimte.

Daarnaast zijn de resultaten van de uitgevoerde QuickScan en stikstofberekening aan de toelichting van het plan toegevoegd en is de tekst van de toelichting verduidelijkt. Tot slot zijn er onderling afspraken gemaakt over het inmeten van de erfgrans en de inrichting van de grensstrook.

In de bijgaande nota zijn de zienswijzen beschreven en beoordeeld. De conclusie van dat stuk is dat het ondanks extra inspanningen niet gelukt is alle zorgen uit de omgeving weg te nemen. Het is niet uit te sluiten dat het plan de ervaring van het woongenot van de indieners van de zienswijzen in een zeer geringe mate zou kunnen beïnvloeden. Tegelijkertijd kan in redelijkheid gesteld worden dat deze invloed niet zo groot is dat daaraan bij de vaststelling van het plan een doorslaggevende betekenis zou moeten worden toegekend. Er is geen sprake van onevenredige inbreuken op de belangen of het woon- en leefklimaat van de omgeving. Het bestemmingsplan kan vastgesteld worden.

Overige relevante informatie / financiële en juridische risico's

Het plan past binnen het ruimtelijke milieubeleid, waaronder het duurzaamheidsbeleid. Ook blijkt uit de stikstofberekening dat het plan geen gevolgen heeft voor omliggende Natura2000-gebieden.

Na vaststelling van het bestemmingsplan is het mogelijk om daartegen beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de zienswijzennota is rekening gehouden met een rechtelijke toets van de diverse standpunten en is toegelicht waarom belangen van omwonenden niet zwaarder wegen dan die van de initiatiefneemster. Daarbij is tevens verwezen naar jurisprudentie in soortgelijke beroepsprocedures.

Financiële aspecten / wat mag het kosten

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefneemster gesloten, onder meer om de eventuele planschade te kunnen verhalen. Het bestemmingsplan leidt niet tot kosten voor de gemeente en is daarmee financieel uitvoerbaar. Hierdoor kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Vervolg en communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd en het raadsbesluit wordt met de indieners van de zienswijzen gedeeld. Vervolgens bestaat de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

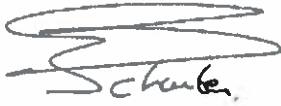
Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook is het mogelijk om het plan in te zien bij gemeentelijke balie.

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Dorpsstraat 39 Oterleek' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00185-0305 met de bijbehorende bestanden.

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

mw. drs A.M.C.G. Schouten, burgemeester

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Schouten', with a large, loopy flourish above it.

W. van Twuijver, secretaris

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'W. van Twuijver', with a large, loopy flourish above it.

Collegevergadering : **12-10-2021**

Raadsbesluit

Nr. 20

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. **12-10-2021**;

Gelet op het advies van de commissie : Ruimte, d.d. 30-11-2021;

Besluit

- de Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen;
- het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 39 Oterleek', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00185-0305 met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond: o_ NL.IMRO.0361.BP00185-0305.dxf, gewijzigd vast te stellen;
- af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Alkmaar, **16-12-2021**; *rontgezet op maandag 20 december 2021*

De raad voornoemd,

mw drs. A.M.C.G. Schouten, voorzitter



mw mr. V.H. Hornstra, griffier



