

Participatie verslag voor aanvraag
wijzigen bestemming
perceel Achterweg 26B te Alkmaar.

Maart 2023

Inhoudsopgave:

Voorblad	pag. 1
Inhoudsopgave	pag. 2-3
Inleiding	pag. 4
Tijdslijn	pag. 5 – 8
Stap1. Betrekken van de omgeving	pag. 9
Wat houdt het plan in	pag. 9
Wat zijn de gevolgen voor de omgeving	pag. 9
De omwonenden die er iets van kunnen merken	pag. 9
Wij werken samen met	pag. 10
Wat kan het opleveren wanneer wij samenwerken met	pag. 10
1 ^e moment van het gesprek met de omgeving	pag. 10
Zodat zij met ons mee kunnen denken en zich betrokken voelen	pag. 10
Het voorstel om de omgeving te betrekken:	pag. 10
Mensen laten weten over het plan:	pag. 10
Mensen laten mee denken over plan:	pag. 11
Mensen de mogelijkheid geven mee te beslissen over plan:	pag. 11
Omwonenden die we betrekken in het plan	
die er iets van kunnen merken:	pag. 11
Hoe bereiken wij de omwonenden:	pag. 11
Wij laten de voortgang weten aan de omwonenden:	pag. 11
Terugkoppeling aan de contactpersoon bij de gemeente Alkmaar:	pag. 12
Stap 2: Betrekken van de omgeving:	pag. 13
Situatiefoto van bovenaf, met de omliggende woningen:	pag. 13
Verslagen 1 ^e gesprekken gevoerd in najaar 2020:	pag. 14 -19
Verslagen 2 ^e gesprekken gevoerd in december 2021:	pag. 20- 21

Verzenden verslagen van de gesprekken in december 2021: pag. 22

Afsluitend teams-overleg op 11 mei 2022 om 08.00 uur

op verzoek van : pag. 22-24

Bijlagen: pag. 25

Afsluiting: pag. 26

Inleiding:

Aanvragers zijn sinds 2003 eigenaar van het perceel grond aan de Achterweg 26B in de gemeente Alkmaar. (*Kadestraal bekend als sectie M. nr 201*)

Aanvrager (1963) is opgegroeid aan de Achterweg waar zijn familie al generaties lang woont.

Zijn opa en oma waren eigenaar/bewoners van toenmalig Achterweg 4 wat nu Achterweg 14 is.

In 1971 heeft zijn vader op Achterweg 4 een nieuwe woning laten bouwen en vanaf die tijd heeft aanvrager daar zijn jeugd doorgebracht.

In 1981 hebben twee broers van hem een nieuwe woning laten bouwen wat nu Achterweg 18 en 20 is.

In 2000 hebben zijn vader en moeder een nieuwe woning laten bouwen op perceel Achterweg 16.

Er ligt dus een groot stuk jeugd en familieband aan de Achterweg.

Wij hebben, **niveau 2 de brochure beperkte impact “Ik heb een (ver)bouwplan.** gebruikt als leidraad voor dit participatieverslag.

Deze brochure hebben wij stapsgewijs gevolgd en zo dit participatieverslag opgesteld.

Tijdslijn:

Wij hebben in het verslag de volgende tijdslijn aangehouden.

17 juli 2016

- eerste aanvraag bouwmogelijkheden perceel Achterweg 26B te Alkmaar gedaan aan beleidsmederwerker van de gemeente Alkmaar.

December 2020

Een schrijven opgesteld voor de omwonenden waarin wij ons zelf hebben voorgesteld. In dit schrijven een uitleg wat ons plan is met het perceel Achterweg 26B. Aangegeven dat we nu in de fase zijn gekomen dat het gaat om de wijziging van de bestemming van de grond. Hierbij hebben wij ook onze adres gegevens, telefoonnummers en e-mailadres in vermeld zodat men ons kon bereiken.

- Vervolgens in december 2020 persoonlijk langsgegaan bij:
- (thuis getroffen)
- (thuis getroffen)
- (niet thuis getroffen en het schrijven in zijn brievenbus achtergelaten.)
- (thuis getroffen)
- (thuis getroffen)

Van deze gesprekken een verslag gemaakt en dit aan van de gemeente Alkmaar doen toekomen.

17 juni 2021

teams overleg tussen en omwonenden en . Wij waren niet uitgenodigd en hebben niet deelgenomen aan dit gesprek

2 december 2021

Verslag ontvangen van het teams overleg van 17 juni 2021 en de ambtelijke reacties op het ingediende plan.

In de ambtelijke reactie staat een alinea:

Wat betreft Participatie: 6.2.

In deze alinea wordt aangegeven dat de uitkomst van het gespreksverslag van 17 juni besproken dient te worden en dat er overleg wenselijk is.

Als opmerking staat dat er gevraagd is om een handtekening om geen bezwaar tegen het plan.

Dit is nimmer gevraagd aan de bewoners het was de bedoeling hen te informeren en in de gelegenheid te stellen hun mening kenbaar te maken.

Ook was er onduidelijkheid over hoe een eventuele woning eruit komt te zien waar deze wordt gebouwd en er geen inzicht is wat er werkelijk gaat gebeuren.

Hetgeen er is gezegd in het verleden bij de koop van hun woningen ten aanzien van het uitzicht is ons niets van bekend.

Er was aan de omwonenden geen concept situatie schets getoond waardoor zij geen beeld/idee hadden over een mogelijk ontwerp.

Op het moment dat wij bij de omwonenden zijn langs geweest in december 2020 was er ook nog geen concept situatieschets. Omdat wij ook niet op de hoogte waren hoe een participatie vorm gegeven diende te worden. Er was ons door de gemeente aangegeven dat wij de omwonenden moesten informeren over de voorgenomen plannen. En dat hebben wij gedaan.

Omwonenden geven aan dat zij het landelijk groen erg belangrijk vinden met betrekking tot hun uitzicht.

Initiatiefnemers hebben duidelijk de intentie dat het groen behouden blijft of wordt vervangen door ander groen. Zij willen graag een woning bouwen met een landelijke uitstraling.

Omwonenden uiten hun zorgen over de op de schets gesitueerde parkeerplaatsen met betrekking tot het naastgelegen fietspad.

Initiatiefnemers zijn zich terdege bewust van de ligging van het fietspad en zullen dan ook zorgdragen voor een veilige in/uitrit van het perceel.

Naar aanleiding van vorenstaande hebben wij als vervolg hierop in, december 2021, met de drie omwonenden een afspraak gemaakt om met hun in een persoonlijk gesprek de genoemde punten te bespreken. Wij hebben toen ook het schetsontwerp en een impressie van een schuurwoning (welke inmiddels ook bekend waren bij de gemeente Alkmaar) mee genomen.

7 december 2021

Met een schetsontwerp en een impressie van een type schuurwoning een persoonlijk bezoek na afspraak thuis bij _____, _____ . Van dit gesprek is een verslag gemaakt en op 29 december 2021 per mail verstrekt aan _____ .

21 december 2021

Met een schetsontwerp en een impressie van een soort schuurwoning een persoonlijk bezoek na afspraak thuis bij _____ .

Van dit gesprek is een verslag gemaakt en op 29 december 2021 per mail verstrekt aan _____ .

28 december 2021

Met een schetsontwerp en een impressie van een soort schuurwoning een persoonlijk bezoek na afspraak thuis bij _____ .

Een mail met het gespreksverslag en een schetsontwerp aan verzonden.

Van dit gesprek is een verslag gemaakt en op 29 december 2021 per mail verstrekt aan _____ .

Uit deze gesprekken kwam naar voren dat zij de groensingel om het perceel Achterweg 26B graag behouden zien en dat de inrit met de parkeerplaatsen op veilige manier gebruikt kan gaan worden.

11 mei 2022

Naar aanleiding van de gesprekken in december 2021 is er op 11 mei 2022 een Teams overleg om 08.00 uur met de drie omwonenden, en van de gemeente Alkmaar.

Het verslag van dit overleg is weergegeven op pagina 22 en 23. De presentatie is opgenomen als bijlage bij dit participatieverslag.

Stap 1. Betrekken van de omgeving

Wat houdt het plan in:

Aanvragers willen de bestemming van dit perceel laten wijzigen in een bouwbestemming voor een toekomstige woning.

In 2016 is daartoe een principe aanvraag ingediend bij de gemeente Alkmaar waarop positief werd gereageerd.

In 2019 zijn aanvragers begonnen met een aanvraag voor de bestemmingswijziging van dit perceel.

Wat zijn de gevolgen voor de omgeving, en evt. nadelen voor anderen:

Gevolg voor de omgeving is dat er in de toekomst, binnen de bestaande lintbebouwing langs de Achterweg, nog een woning bijgebouwd kan worden.

Gelet op de ontwikkelingen van de laatste 15 jaar is er ons inziens geen nadeel voor anderen gelet op de afstand tot de bestaande bebouwing.

Aan de Achterweg zijn meerdere woningen ingepast in de lintbebouwing.

Aan de westzijde van de Achterweg is in 2007 zelfs een compleet nieuwe woonwijk verrezen, te weten de Nollen – Oost.

De omwonenden die er iets van kunnen merken van ons plan

Dat zijn in dit geval de bewoners:

Wij werken samen met

Adviesbureau Visser en van Dam uit Heiloo voor het begeleiden van deze aanvraag.

Wat kan het opleveren wanneer wij contact opnemen met de omgeving

Dat de omwonenden op de hoogte zijn gebracht tot het voornemen van bestemmingswijziging en van onze plannen om in de toekomst een woning te bouwen op perceel Achterweg 26B te Alkmaar.

1^e moment van gesprek met omgeving:

Zodat zij met ons mee kunnen denken en zich betrokken voelen

Nadat wij ons verzoek tot wijzigen bestemmingsplan kenbaar hadden gemaakt aan de gemeente Alkmaar kregen wij te horen dat wij daartoe aan participatie met de omwonenden moesten doen.

Hoe dat vormgegeven diende te worden kon men ons toen niet geheel duidelijk maken maar wel dat wij onze plannen moesten voorleggen aan de direct omwonenden.

Wij hebben daarom een schrijven opgesteld waarin wij ons hebben voorgesteld en een korte uitleg hebben gegeven over ons initiatief tot bestemmingswijziging van het perceel aan de Achterweg 26B.

(zie voor de tekst van dit schrijven pag. 16)

Het voorstel om de omgeving te betrekken:

Mensen laten weten over het plan:

Een schrijven opstellen en deze persoonlijk bij de betrokken omwonenden aanbieden en mondeling toelichten.

Mensen laten mee denken over plan:

De omwonenden kunnen hun mening direct in het gesprek laten weten of later via een e-mail of telefonisch. In het schrijven zijn deze mogelijkheden aangegeven.

Mensen de mogelijkheid geven mee te beslissen over plan:

Luisteren naar hun ideeën en deze indien van toepassing verwerken in het definitieve plan.

Omwonenden die we betrekken in het plan die er iets van kunnen merken:

Hoe bereiken wij de omwonenden:

Persoonlijk langs gaan en een uitleg met het voornemen tot een bestemmingsplanwijziging overhandigen:

Adres en bereikbaarheid gegevens achter laten.

Wij laten de voortgang weten aan de omwonenden:

Zodra er voortgang in het proces is stellen wij hen op de hoogte met de resultaten.

Terugkoppeling aan de contactpersoon bij de gemeente Alkmaar.

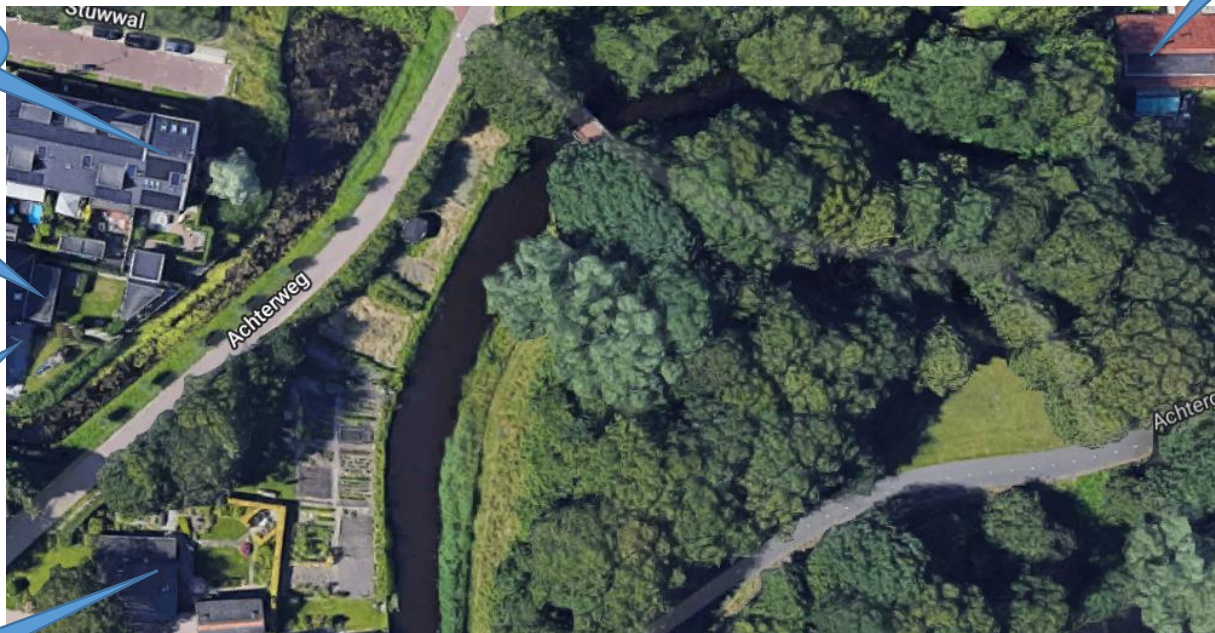
In November 2020 hebben wij een participatieverslag opgesteld welke stappen wij hadden ondernomen met betrekking tot het informeren van de omwonenden.

Dit verslag is verzonden naar _____ van de gemeente Alkmaar.

Stap 2: Betrekken van de omgeving

In deze fase van het wijzigen van de bestemming van het perceel van tuingrond naar een bouwbestemming zijn er minimale mogelijkheden voor de omwonenden om mee te denken. Wij zullen hen in de toekomst indien er een concreet bouwplan wordt ontwikkeld zeker betrekken bij het bouwplan.

Situatie foto van bovenaf, met de omliggende woningen



Bewoners omgeving:

Verslagen 1^e gesprekken gevoerd in najaar 2020:

PARTICIPIATIEVERSLAG BESTEMMINGSPLAN ACHTERWEG (Kadestraal bekend als sectie M. nr 201)

Stukje achtergrond van de aanvrager:

In 1971 ben ik met mijn vader en moeder en ons gezin komen wonen op de Achterweg 4 (nu Achterweg 14) Dit was op de plek waar mijn vader was geboren en opgegroeid en daar woonden mijn Opa en Oma.

Na het overlijden van mijn Oma heeft mijn vader daar een nieuwe woning laten bouwen en zijn we daar gaan wonen.

Later in 1984 hebben mijn beiden broers op nu Achterweg 18 en 20 een woning mogen realiseren.

Ik heb mijn hele jeugd aan de Achterweg gewoond en heb daar dierbare herinneringen aan.

Mijn moeder en mijn beide broers wonen daar nog steeds.

Ik heb meegemaakt dat De West-Beverkoog werd ontwikkeld en herinner mij dat dit heel ingrijpend was voor de bewoners van de Achterweg.

Het uitzicht veranderde van een vrij zicht over de weilanden tot aan Heerhugowaard naar een gesloten groensingel die het zicht op de bebouwing van de Beverkoog wegnam.

In 2003 hebben mijn vrouw en ik het stuk grond aan de Achterweg, waar wij nu graag een bouwbestemming op willen, in eigendom gekregen door aankoop van de vorige eigenaar.

Na een aantal jaren zelf hier een moestuin te hebben gehad is dit stuk grond belangeloos ter beschikking gesteld aan een tuinder uit Alkmaar die daar bloemen wilde kweken.

Hij is door ons steeds op de hoogte gehouden dat wij bezig zijn om er een bouwbestemming op te verkrijgen.

In de afgelopen jaren hebben wij daar tegenover onze kavel een woonwijk zien verrijzen.

Het uitzicht van mijn ouders en mijn beide broers veranderde wederom ingrijpend. Ook het uitzicht vanaf onze kavel veranderde ingrijpend van een vrij uitzicht over een weiland naar het uitzicht op een woonwijk.

Wij zagen toen in de bouwplannen dat onze kavel grond geel was ingekleurd en de bestemming (toekomstige) woningbouw had. Er was echter nog geen bouwvlak bepaald. Daarop is bij ons ook het plan ontstaan om een woning te bouwen.

Vanwege het feit dat er steeds meer inbrei plekken werden bebouwd aan de Achterweg hebben wij in 2016 middels een email een eerste contact gehad met van de gemeente Alkmaar waarin wij hebben gevraagd naar de bouwmogelijkheden op het genoemde perceel.

Daarop hebben wij op 02-11-2016 een brief ontvangen met als kenmerk BWT/20163911/IBH waarin wordt aangegeven dat de gemeente positief staat tegenover een te realiseren woning.

In 2020 zijn hiermee in samenwerking met de firma Visser en van Dam uit Heiloo bezig gegaan om een bouwbestemming te realiseren.

Nadat er diverse onderzoeken zijn geweest, bodemonderzoek, geluidsonderzoek etc. etc. is er een bouwvlak bepaald van 70m²

In november 2020 is er vervolgens contact geweest met van de gemeente Alkmaar in verband met de aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan.

Uit dit gesprek kwam naar voren dat er van ons als initiatiefnemers van de aanvraag een buurtparticipatie moest worden opgezet met de directe burens.

Ik heb eerst geïnventariseerd om welke adressen het zou gaan.

Dit zijn:

wonende aan de

wonende aan de

wonende aan de

wonende aan de

wonende aan de

Bezoek aan de omwonenden;

Ik heb voor de omwonenden een schrijven opgesteld waarin ik mij en mijn vrouw kort voorstel en aangeef wat de bedoeling met het stuk grond is.

Dit schrijven hebben we hieronder weergegeven:

Goedendag.

Door middel van dit schrijven richten wij, _____ ons tot u.

Wij zijn bijna 20 jaar eigenaar van het stukje grond aan de Achterweg 26.

Dit is al jaren als tuingrond in gebruik en we hebben in 2018 een verzoek ingediend bij de gemeente Alkmaar om hier een huis op te mogen bouwen.

Daartoe zijn er al diverse onderzoeken en procedures doorlopen en hebben we een schetsontwerp ingediend om samen met de gemeente te bepalen hoe groot het te bebouwen bouwoppervlak op de kavel mag zijn.

Dit is bouwvlak is nu vastgesteld op 72 M2.

Tevens zijn de goothoogtes 2.20 meter en de nokhoogte max 7.0 meter bepaald.

Deze maten zijn gemeten vanaf de kruin van de Achterweg. Tevens is bepaald dat de nokrichting ongeveer parallel moet lopen aan de weg.

We zijn nu reeds 2,5 jaar verder en nu zover dat er een principeakkoord van de gemeente is.

Dit houdt in dat er nu een verzoek tot wijziging van de bestemming wordt ingediend.

Bij zo een verzoek tot wijziging hoort ook dat we de direct omwonenden moeten informeren en vragen of zij op voorhand al bezwaar hebben tegen deze bestemmingswijziging.

Vandaar dat wij ons bij u bekend maken en u willen vragen of u uw mening bekend wil maken over de plannen die wij hebben.

Wij willen u vragen dit stuk door te lezen mogelijk aan te geven of u op voorhand bezwaar zou hebben tegen het bouwen van een woning.

Tel:

e-mail:

met vr groet,

In November 2020 ben ik persoonlijk bij deze adressen langsgegaan om kennis te maken en het plan persoonlijk uit te leggen.

aan de :

Hun perceel grenst direct aan de kavel grond gaf heel duidelijk aan totaal geen problemen te hebben met de wijziging van de bestemming en de bouw van een woning op het stuk grond.

aan de :

Zij was in eerste instantie wat terughoudend omdat zij bang was dat dan ook de bestemming van het perceel grond voor Achterweg 30 direct zou worden gewijzigd.

Daar was in het verleden ook al een aanvraag voor een bouwbestemming op geweest maar die was afgewezen omdat er dan gebouwd zou worden direct voor de boerderij op nr. 30.

Toen ik haar had uitgelegd dat het alleen om het perceel dat in mijn bezit is gaf zij aan daar geen enkel probleem mee te hebben.

:

thuis getroffen en samen met hem een kop koffie gedronken.

Zijn eerste reactie op mijn uitleg was: Wie ben ik om daar wat van te vinden ik woon ook nu op een plek dat eerder weiland was.

We hebben samen nog in zijn tuin gekeken naar het uitzicht dat hij daar had op de kavel en ik heb hem uitgelegd dat de intentie is er langs de kavel een groene haag blijft staan.

Hij sprak toen uit dat hij hoopte dat het uitzicht niet teveel zou worden aangetast.

:

Niet thuis getroffen en buurman gaf aan dat die veel en vaak in het buitenland zijn en weinig thuis.

Wel een schrijven achtergelaten met daarop mijn email adres en telefoonnummer. Van hen heb ik geen enkele reactie ontvangen.

:

gesproken en uitgelegd wat onze bedoeling was.

Zij stond niet onwelwillend tegenover onze plannen en nam het schrijven aan en vertelde mij dit met haar man te bespreken.

Een maand later ben ik door telefonisch benaderd waarin hij aangaf dat hij op zich geen probleem had met een te realiseren woning omdat hij begreep dat wij daar graag wilde bouwen. Hij sprak alleen zijn zorg uit over het toekomstige uitzicht vanuit zijn woning op de kavel. Hij wilde dat eigenlijk niet teveel veranderd zien.

Ook aan hem uitgelegd dat onze bedoeling is om dat zo groen mogelijk te houden.

Tot Slot:

Wij hebben naar beste eer en geweten alle omwonenden geïnformeerd over onze plannen.

Wij hopen dat deze bijdrage voldoende duidelijkheid geeft wat voor stappen wij tot nu toe hebben ondernomen en zien met vertrouwen de bestemmingsplanwijziging tegemoet.

.

Bovenstaande verslag hebben wij aan van de gemeente Alkmaar doen toekomen.

Hij heeft vervolgens deze casus overgedragen aan .

Zij heeft naar aanleiding van het eerste verslag contact gehad met de omwonenden .

Daartoe is er op 17 juni 2021 een teams-overleg geweest met bovengenoemde bewoners en

Van dit overleg waren wij als initiatiefnemers niet op de hoogte gesteld en wij kregen pas op 2 december 2021 een verslag van via de onderstaande mail toegezonden.

=====

Van:

Datum: do 2 dec. 2021 om 10:19

Onderwerp: aandachtspunten concept bp achterweg 26b

Aan:

Goedemorgen ,

Goedemorgen ,

Zoals afgesproken stuur ik u beiden de benodigde stukken/opmerkingen met het verzoek om dit op te pakken.

Bijgaand treft u aan het advies van de omgevingsdienst, uw participatieverslag en het verslag van overleg met de bewoners naar aanleiding van uw verslag en hun verzoek om contact met de gemeente. Verder treft u aan de interne ambtelijke opmerkingen betreffende de door u aangeleverde stukken, inclusief de verbeelding.

Ik verzoek u beiden over e.e.a. eerst met elkaar in overleg te gaan, er zijn nog wat zaken die toevoegd/gewijzigd/ aangevuld moeten worden met onderzoek e.d.

Verder verzoek ik u daarna met mij een TEAMs afspraak te maken om e.e.a. te bespreken/verduidelijken en te bespreken hoe u als initiatiefnemer het onderdeel participatie kunt verbeteren.

Daarna zal ik u verzoeken om een soort presentatie te maken van hetgeen op het perceel gaat gebeuren en dit in een TEAMs overleg met de bewoners, uw adviseur en mij bespreekbaar te maken en dit daarna vast te leggen in een verslaglegging.

Participatie is belangrijk of het nu een groot of een klein plan is, gezien de gevoeligheid van dit verhaal, ook bij de nu behandelde bestuurder, dient e.e.a. zorgvuldig voorbereid te worden.

Ik zie graag e.e.a. tegemoet en hoor graag van u en uw adviseur wanneer we nader kunnen overleggen.

Met vriendelijke groet,

Adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling

Gemeente Alkmaar

Verslagen 2^e gesprekken gevoerd in najaar 2021:

In de ambtelijke reactie van november 2021 staat een alinea:

Wat betreft Participatie: 6.2.

In deze alinea wordt aangegeven dat de uitkomst van het gespreksverslag van 17 juni besproken dient te worden en dat er overleg wenselijk is.

Als opmerking staat dat er gevraagd is om een handtekening om geen bezwaar tegen het plan.

Dit is nimmer gevraagd aan de bewoners het was de bedoeling hen te informeren en in de gelegenheid te stellen hun mening kenbaar te maken.

Ook was er onduidelijkheid over hoe een eventuele woning eruit komt te zien waar deze wordt gebouwd en er geen inzicht is wat er werkelijk gaat gebeuren.

Hetgeen er is gezegd in het verleden bij de koop van hun woningen ten aanzien van het uitzicht is ons niets van bekend.

Er was aan de omwonenden geen concept situatie schets getoond waardoor zij geen beeld/idee hadden over een mogelijk ontwerp.

Op het moment dat wij bij de omwonenden zijn langs geweest in december 2020 was er ook nog geen concept situatieschets. Omdat wij ook niet op de hoogte waren hoe een participatie vorm gegeven diende te worden. Er was ons door de gemeente aangegeven dat wij de omwonenden moesten informeren over de voorgenomen plannen. En dat hebben wij gedaan.

Omwonenden geven aan dat zij het landelijk groen erg belangrijk vinden met betrekking tot hun uitzicht.

Initiatiefnemers hebben duidelijk de intentie dat het groen behouden blijft of wordt vervangen door ander groen. Zij willen graag een woning bouwen met een landelijke uitstraling.

Omwonenden uiten hun zorgen over de op de schets gesitueerde parkeerplaatsen met betrekking tot het naastgelegen fietspad.

Initiatiefnemers zijn zich terdege bewust van de ligging van het fietspad en zullen dan ook zorgdragen voor een veilige in/uitrit van het perceel.

Naar aanleiding van vorenstaande hebben wij als vervolg hierop in, december 2021, met de drie omwonenden een afspraak gemaakt om met hun in een persoonlijk gesprek de genoemde punten te bespreken. Wij hebben toen ook het schetsontwerp en een impressie van een schuurwoning mee genomen.

Wij zijn persoonlijk bij hun thuis geweest en hen gesproken en verteld dat het om een bestemmingswijziging gaat en dat wij in dit stadium nog niet kunnen aangeven wat het exacte ontwerp van een eventuele woning gaat worden.

Wel hebben wij bij alle drie de omwonenden een schetsontwerp getoond van een soort schuurwoning. Dit type woning is in overleg met de gemeente Alkmaar bepaald als mogelijk te bouwen woningtype.

Verzenden verslagen van de gesprekken in december 2021:

Op 29 december 2021 hebben we via de mail, de drie gespreksverslagen alsmede het aan de omwonenden getoonde schetsontwerp en de afbeelding van een impressie van een schuurwoning, verzonden naar van de gemeente Alkmaar.

Afsluitend teams-overleg op 11 mei 2022 om 08.00 uur op verzoek van

In dit overleg is nogmaals benadrukt dat het gaat om een bestemmingsplan wijziging van tuingrond naar bouwgrond. Het gaat niet om een aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning.

Dit komt in een later stadium aan de orde.

Onderstaande tekst is het verslag:

TEAMS Overleg bewoners inzake voorontwerp BP Achterweg 26 b

11-05-2022 08.00 uur

Aanwezig :

Bewoner

Bewoner

Bewoner

Adviseur:

Initiatiefnemers plan:

Gemeente Alkmaar

Verslaglegging Participatie met omwonenden, initiatiefnemers met hun adviseur en gemeente Alkmaar

Na een voorstelrondje start met zijn presentatie.

De presentatie is bijgevoegd.

Het gaat om een locatie op de Achterweg in Bestemmingsplan De Nollen.

Het betreft een bestemming wonen met geen bouwvlak.

Er is inmiddels een verbeelding met een bouwvlak, en er is maatvoering waar uitgegaan wordt van 1 bouwlaag + kap, waarbij de goothoogte is vastgelegd en de grondoppervlak van bebouwing maximaal 70 m2 zal zijn, en er zijn twee parkeerplaatsen gesitueerd.

Er zijn planregels op grond van het bestemmingsplan, er is overleg geweest met de landschapsarchitect van de gemeente waardoor het een kleinschalige schuurachtige woning wordt met een dakhelling 45 graden.

Opmerking omwonende:

Bouwvlak is vlakbij de weg, en het bouwvlak is iets ruimer dan gedacht.

Opmerking: regels zijn vastgelegd, er zijn nadere voorschriften, waardoor de woning max 70m2 zal zijn aan grondoppervlakte. Het is niet de bedoeling om direct aan de weg te bouwen, er is nog geen definitief ontwerp, de architect tekent later

Opmerking omwonende:

Er is een smalle strook, hij vindt het een te groot bouwvlak, en te dicht bij de weg, gevaarlijk, en te dicht langs de waterkant

Nergens is een huis te vinden wat zo dicht op de weg wordt gebouwd, ok de parkeerplaatsen vindt hij niet goed gesitueerd

Opmerking omwonende:

Bang dat de groenstrook verdwijnt, aangezicht Achterweg wijzigt

Je kunt geen huis bouwen zonder dat de bestaande bossages worden verwijderd, hij is bang voor het aangezicht.

Opmerking omwonende :

Hij had liever nu gezien wat de werkelijke bebouwing wordt, een beetje teleurgesteld.

Adviseur initiatiefnemers:

Er zijn gebruiksregels, er is voorzien in voldoende parkeren op eigen terrein, d.w.z. twee parkeerplaatsen, de woning wordt een schuurachtig idee, dit wordt straks bij de Omgevingsvergunning verder uitgewerkt

Opmerking omwonende:

Bij de kruising van de fietsenoversteekplaats wordt het onoverzichtelijk, verkeersonveilig, kan er niet op een andere plek op de kavel dicht bij de woning twee parkeerplaatsen worden gesitueerd.

Initiatiefnemers:

Geven aan dat met de locatie van de parkeerplaatsen rekening kan worden gehouden, (moet dan wel nog aangepast worden in de verbeelding); toezegging ook dat er rekening wordt gehouden met de groenstrook en bossages, de afstand tot de weg, en de verkeersveiligheid

TOEZEGGINGEN Naar aanleiding van het overleg:

- *Er wordt gekeken naar de groenstrook*
- *Er wordt gekeken naar verkeersveiligheid, dus ook naar locatie parkeerplaatsen*
- *Aanpassing verbeelding voor locatie parkeerplaatsen (aanpassing moet in ontwerp mee)*

Gemeente Alkmaar:

Omwonenden hebben altijd het recht om zienswijzen in te dienen als het plan doorgaat.

Het is belangrijk dat er toch even met elkaar gesproken is over de locatie, de maximale grootte van het te bouwen gebouw, de locatie van de parkeerplaatsen en de op- en aanmerkingen van de omwonenden. De initiatiefnemers weten nu waar de pijnpunten zitten.

Consensus over alles is altijd moeilijk maar het is wel prettig als men elkaars standpunten kent.

Het overleg was om 8.50 uur afgelopen.

Afspraak: kort verslag met presentatie naar de omwonenden en initiatiefnemers en adviseur.

Daar kunnen nog opmerkingen op worden toegevoegd of aangepast, daarna moet de adviseur e.e.a. aanpassen en de participatieverslagen toevoegen als bijlage waarna het ontwerp met bijlagen voorgelegd kan worden aan de wethouder.

=====

Dit verslag hebben wij op 07-06-2021 via de mail ontvangen.

Afsluiting:

We hebben naar eer en geweten dit verslag opgesteld en geprobeerd daarin zo volledig mogelijk de gehele participatie procedure vastgelegd.

We hebben alle omwonenden bereikt.

Het heeft opgeleverd dat we begrijpen dat de omwonenden het behoud van een groen singel langs het perceel heel belangrijk vinden.

Dat de inrit naar het perceel zodanig wordt gesitueerd dat de verkeersveiligheid niet in gevaar komt gelet op het langs de noordzijde van het perceel gelegen fietspad.

De vervolgstappen en het tijdplan zijn aan de omwonenden uitgelegd door van de gemeente Alkmaar.

Alle betrokkenen zijn op de hoogte van de aanvraag tot wijziging van de bestemming van het perceel Achterweg 26B van tuin naar bouwkaavel.

Opgemaakt te St-Pancras op 15 december 2022.

Bijlagen:

1. Schetsontwerp schuurwoning (Architect D. Bank)
2. Voorbeeld van een schuurwoning.
3. 1^e Participatieverslag
4. Gespreksverslag 07-12-2021
5. Gespreksverslag 20-12-2021
6. Gespreksverslag 28-12-2021
7. Verslag Teams overleg 17-02-2021
8. Teams-presentatie 11-05-2022

Bijlage 1

Bijlage 2



PARTICIATIEVERSLAG BESTEMMINGSPLAN ACHTERWEG (Kadestraal bekend als sectie M. nr 201)

Stukje achtergrond van de aanvrager:

In 1971 ben ik met mijn vader en moeder en ons gezin komen wonen op de Achterweg 4 (nu Achterweg 14) Dit was op de plek waar mijn vader was geboren en opgegroeid en daar woonden mijn Opa en Oma.

Na het overlijden van mijn Oma heeft mijn vader daar een nieuwe woning laten bouwen en zijn we daar gaan wonen.

Later in 1984 hebben mijn beiden broers op nu Achterweg 18 en 20 een woning mogen realiseren.

Ik heb mijn hele jeugd aan de Achterweg gewoond en heb daar dierbare herinneringen aan.

Mijn moeder en mijn beide broers wonen daar nog steeds.

Ik heb meegemaakt dat De West-Beverkoog werd ontwikkeld en herinner mij dat dit heel ingrijpend was voor de bewoners van de Achterweg.

Het uitzicht veranderde van een vrij zicht over de weilanden tot aan Heerhugowaard naar een gesloten groensingel die het zicht op de bebouwing van de Beverkoog wegnam.

In 2003 hebben mijn vrouw en ik het stuk grond aan de Achterweg, waar wij nu graag een bouwbestemming op willen, in eigendom gekregen door aankoop van de vorige eigenaar.

Na een aantal jaren zelf hier een moestuin te hebben gehad is dit stuk grond belangeloos ter beschikking gesteld aan een tuinder uit Alkmaar die daar bloemen wilde kweken.

Hij is door ons steeds op de hoogte gehouden dat wij bezig zijn om er een bouwbestemming op te verkrijgen.

In de afgelopen jaren hebben wij daar tegenover onze kavel een woonwijk zien verrijzen.

Het uitzicht van mijn ouders en mijn beide broers veranderde wederom ingrijpend. Ook het uitzicht vanaf onze kavel veranderde ingrijpend van een vrij uitzicht over een weiland naar het uitzicht op een woonwijk.

Wij zagen toen in de bouwplannen dat onze kavel grond geel was ingekleurd en de bestemming (toekomstige) woningbouw had. Er was echter nog geen bouwvlak bepaald. Daarop is bij ons ook het plan ontstaan om een woning te bouwen.

Vanwege het feit dat er steeds meer inbrei plekken werden bebouwd aan de Achterweg hebben wij in 2016 middels een email een eerste contact gehad met _____ van de gemeente Alkmaar waarin wij hebben gevraagd naar de bouw mogelijkheden op het genoemde perceel.

Daarop hebben wij op 02-11-2016 een brief ontvangen met als kenmerk BWT/20163911/IBH waarin wordt aangegeven dat de gemeente positief staat tegenover een te realiseren woning.

In 2020 zijn hiermee in samenwerking met de firma Visser en van Dam uit Heiloo bezig gegaan om een bouwbestemming te realiseren.

Nadat er diverse onderzoeken zijn geweest, bodemonderzoek, geluidsonderzoek etc. etc. is er een bouwvlak bepaald van 70m²

In november 2020 is er vervolgens contact geweest met _____ van de gemeente Alkmaar in verband met de aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan.

Uit dit gesprek kwam naar voren dat er van ons als initiatiefnemers van de aanvraag een buurtparticipatie moest worden opgezet met de directe burens.

Ik heb eerst geïnventariseerd om welke adressen het zou gaan.

Dit zijn:

wonende aan de

wonende aan de

wonende aan de

wonende aan de

wonende aan de

Bezoek aan de omwonenden;

Ik heb voor de omwonenden een schrijven opgesteld waarin ik mij en mijn vrouw kort voorstel en aangeef wat de bedoeling met het stuk grond is.

Dit schrijven wordt als bijlage bijgevoegd.

In November 2020 ben ik persoonlijk bij deze adressen langsgegaan om kennis te maken en het plan persoonlijk uit te leggen.

aan de :

Hun perceel grenst direct aan de kavel grond gaf heel duidelijk aan totaal geen problemen te hebben met de wijziging van de bestemming en de bouw van een woning op het stuk grond.

aan de :

Zij was in eerste instantie wat terughoudend omdat zij bang was dat dan ook de bestemming van het perceel grond voor Achterweg 30 direct zou worden gewijzigd.

Daar was in het verleden ook al een aanvraag voor een bouwbestemming op geweest maar die was afgewezen omdat er dan gebouwd zou worden direct voor de boerderij op nr. 30.

Toen ik haar had uitgelegd dat het alleen om het perceel dat in mijn bezit is gaf zij aan daar geen enkel probleem mee te hebben.

:

thuis getroffen en samen met hem een kop koffie gedronken.

Zijn eerste reactie op mijn uitleg was: Wie ben ik om daar wat van te vinden ik woon ook nu op een plek dat eerder weiland was.

We hebben samen nog in zijn tuin gekeken naar het uitzicht dat hij daar had op de kavel en ik heb hem uitgelegd dat de intentie is er langs de kavel een groene haag blijft staan.

Hij sprak toen uit dat hij hoopte dat het uitzicht niet teveel zou worden aangetast.

:

Niet thuis getroffen en buurman gaf aan dat die veel en vaak in het buitenland zijn en weinig thuis.

Wel een schrijven achtergelaten met daarop mijn email adres en telefoonnummer.

Van hen heb ik geen enkele reactie ontvangen.

:

gesproken en uitgelegd wat onze bedoeling was.

Zij stond niet onwelwillend tegenover onze plannen en nam het schrijven aan en vertelde mij dit met haar man te bespreken.

Een maand later ben ik door telefonisch benaderd waarin hij aangaf dat hij op zich geen probleem had met een te realiseren woning omdat hij begreep dat wij daar graag wilde bouwen. Hij sprak alleen zijn zorg uit over het toekomstige uitzicht vanuit zijn woning op de kavel. Hij wilde dat eigenlijk niet teveel veranderd zien.

Ook aan hem uitgelegd dat onze bedoeling is om dat zo groen mogelijk te houden.

Tot Slot:

Wij hebben naar beste eer en geweten alle omwonenden geïnformeerd over onze plannen.

Als bijlage voeg ik nog een paar foto's bij van de achterzijde van de woningen die enig uitzicht hebben op de kavel.



Op de foto de achterzijde van
de berm van Achterweg langs de kavel.

Genomen in Mei 2021 vanuit



Op de foto de zijgevel van
van Achterweg langs de kavel.

Genomen in Mei 2021 vanuit de berm

Wij hopen dat deze bijdrage voldoende duidelijkheid geeft wat voor stappen wij tot nu toe hebben ondernomen en zien met vertrouwen de bestemmingsplanwijziging tegemoet.

Bijlage 4

Op dinsdag avond 7 december 2021, ben ik bij _____ aan gegaan.

Ik heb uitgelegd dat wij voor de kavel Achterweg 26a een aanvraag hebben lopen om hier een bouwbestemming te krijgen. De aanvraag gaat nu over een te bepalen bouwvlak.

Ik heb verteld over, door de gemeente aangewezen bouwvlak, alsmede

_____ aan dat hij van _____ vernomen had dat, de initiatiefnemer (_____) aangegeven had dat er geen bezwaren meer waren vanuit de bewoners van de tegenoverstaande woningen. Dit vond hij heel vervelend.

Ik heb aangegeven dat ook ik deze miscommunicatie jammer vind.

_____ ziet graag de groene wal langs de Achterweg blijven bestaan.

Ik heb verteld dat dit een meidoornhaag is.

_____ heeft aangegeven dat hij graag een impressie wil zien, hoe het er uit gaat zien.

Ik heb verteld dat ik alleen schetsen heb, omdat het niet o.....

Ze willen heel graag zien hoe hun uitzicht door het uitkijkje in de tuin, gaat veranderen.

Ik heb aangegeven dat de woning in de stijl van een schuurwoning zal worden.

Zij willen graag een foto impressie.

Ik heb gevraagd of zij met de bouwplannen willen instemmen. Hij wilde geen 'ja' of geen 'nee' geven.

Ik heb gevraagd wat ze echt niet zouden willen zien, waar ze geen antwoord op konden geven.

We hebben een leuk hartelijk gesprek gevoerd.

Bijlage 5

Alkmaar, 21 december 2021

Gesprek met

We werden hartelijk ontvangen.

Wij, _____, hebben uitleg gegeven waar onze aanvraag bij de gemeente, over gaat. Namelijk de bestemming wijzigen van de kavel Achterweg 26 van een tuinbestemming naar een bouwbestemming, met de bedoeling om daar in de toekomst een woning te realiseren.

Het gaat dus niet om een uitgewerkte bouwaanvraag maar om een bestemmingswijziging.

Verder hebben wij gesproken over de plattegrond die eerder dit jaar (17 juni) aan de bewoners was getoond in een gesprek met de gemeente in de persoon van _____.

- Het bouwvlak dat is aangegeven voor de kavel Achterweg 26.
- De voorgeschreven maten van de woning t.a.v. nok en goot hoogte.
- De geschiedenis van de kavel en omgeving
- Buiten de reeds getoonde plattegrond ook de overige tekeningen getoond van het schetsvoorstel.

_____ was blij de zijaanzicht schetsen ook te zien

_____ heeft aangegeven dat hij prijs stelt op de haag langs de weg. Wij hebben aangegeven zoveel mogelijk tijdens de bouw deze laten bestaan. Wanneer genoodzaakt is deze tijdelijk te verwijderen, er een gelijkwaardige groenstrook voor terug komt.

We hebben gesproken over de schaduw van de te bouwen woning. We waren er samen over eens dat deze niet het erf van _____ kan bereiken. Ook gaf _____ aan dat hij niet direct op de te bouwen woning kijkt, wanneer hij vanuit zijn woonkamer naar de kavel kijkt.

Hij was wel benieuwd hoeveel hij van de woning ging zien als deze is gerealiseerd.

Hem aangegeven dat wij dat nog niet weten omdat nog niet bekend is wat voor een ontwerp woning er op de kavel mag worden gebouwd.

Wij hebben _____ toegezegd dat als er een bouwbestemming is en er een woningontwerp wordt gemaakt wij dit ook komen tonen om te overleggen.

_____ krijgt van _____ de kopieën van de schetsen aangeleverd.

Dit verslag wordt naar _____ en _____ gezonden.

We hebben dit als een prettig gesprek ervaren, waarin we ruis uit voorgaande periode hebben kunnen uitleggen en verklaren aan elkaar.

Bijlage 6

Gesprek

Dinsdagavond 28 december 2021, 20.00 uur

We hebben _____ uitgelegd over onze aanvraag voor een bestemmingswijziging van een stuk tuingrond naar een bouwkegel met een bouwvlak aan de Achterweg 26b te Alkmaar

We hebben de schetstekening getoond waarop de gemeente het bouwvlak heeft bepaald alsmede de goot- en nokhoogte en de nokrichting. Ook hebben wij hem een impressie getoond van een stijl schuurwoning die wij voor ogen hebben in de toekomst.

Hij begreep wat wij bedoelen, en vond het prettig om dit te zien. Hij vond het jammer dat wij nog geen definitief plan kunnen tonen. Maar begreep ook dat we niet eerder een architect laten tekenen voordat er een bouwbestemming op de kavel zit.

We hebben uitgelegd hoe de procedure loopt: Eerst goedkeuring bouwbestemming met bouwvlak op basis van de getoonde situatieschets. Daarna volgt een definitieve bouwtekening (omgevingsvergunning), welke we ook aan de omwonenden zullen tonen.

_____ heeft aangegeven dat hij graag een groene haag wil blijven zien, en dat hij de aangegeven parkeerplaatsen op de schetstekening liever dichterbij de woning ziet.

Wij hebben hem aangegeven dat ook dat onze intentie is.

Hij snapt dat er wel mogelijkheden tot parkeren op de kavel moeten zijn.

Wij sturen _____ een verslag van ons gesprek, waarvan ook een afschrift gaat naar _____ van de gemeente Alkmaar

Bijlage 7

TEAMS Overleg bewoners inzake voorontwerp BP Achterweg 26 b

17 juni 2021 08.00 uur

Aanwezig :

Bewoner

Bewoner

Bewoner

Gemeente Alkmaar

In overleg met de bewoners is op 17 juni 2021 om 08.00 uur een gesprek gepland via TEAMS om met elkaar van gedachten te wisselen over de participatie inzake het voorontwerp Bestemmingsplan Achterweg 26B

De initiatiefnemer is destijds (januari 2021) in de avonduren bij de bewoners langs geweest met een brief, waarin hij aangaf dat hij de eigenaar is van een stukje grond en dat hij advies gehad van de gemeente om de buurt te benaderen om akkoord te gaan met het bebouwen van dat stukje grond. Hij wilde graag van de bewoners een handtekening dat zij geen bezwaar hadden.

verklaart dat hij geen handtekening heeft gegeven omdat de wijze waarop hem benaderde toch reden gaf om even hierover na te denken. Hij heeft de andere dag na het gesprek de situatie bekeken en heeft vervolgens aan bericht dat hij het er niet mee eens was, en heeft dit ook aan de gemeente bericht (mail).

meldt dat hij op vakantie was en dat er een briefje door in de bus is gedaan, er is geen contact met geweest waardoor hij ook geen mening op dat moment heeft gegeven over het voorstel van .

geeft aan dat bij hem ook een brief in de bus is gedaan, en er is een paar weken later (in februari) telefonisch contact geweest en hij heeft gebeld en hem om een toelichting gevraagd waarna hij heeft aangegeven op voorhand bezwaar te hebben.

Daar er niet meer gemeld is dan in het briefje stond heeft hij aangegeven dat hij hier niet akkoord mee kan gaan en heeft aangegeven bezwaar te hebben tegen het voornemen.

De bewoners hebben onderling met hun burens contact gehad en hebben aangegeven dat zo nodig zij zullen bundelen in hun bezwaar.

Er is geen contact meer geweest met de initiatiefnemer.

De redenen om bezwaar te hebben zijn wel gedeeltelijk mondeling geuit aan _____ (voor zover hij contact heeft gehad).

De redenen zijn : o.a. uit de onduidelijkheid hoe het huis eruit komt te zien, waar het staat, de huidige beeldvorming van het gebied (landelijk, groen, bossages) en geen inzicht in wat er werkelijk gaat gebeuren/wijzigen. Ook hebben sommige bewoners destijds bij de koop van hun woning meegekregen dat hun zicht groen zou blijven en dat er geen ontwikkelingen waren.

Gezien het feit dat er door de initiatiefnemer een goede participatie met de directe omgeving moet worden gevoerd en het verslag van _____ een andere inhoud had, is er door de gemeente gevraagd aan de bewoners om nadere toelichting om hoor en wederhoor op de juiste manier te laten plaatsvinden.

Voor de goede orde: er is een principeakkoord maar nog geen definitief plan.

Vooroverleg is belangrijk om het traject op de juiste manier te kunnen doorlopen.

_____ had geen concept situatieschets aan de bewoners getoond zodat zij ook geen beeld/idee hebben over een mogelijk ontwerp en invulling van het perceel.

Beeldvorming:

De concept schets is aan de bewoners getoond door de gemeente om een beeld te geven wat er op dit moment door initiatiefnemer is aangegeven als optie binnen de grenzen van de regelgeving.

De reacties hierop zijn:

-Ons uitzicht is landelijk, groen en mooie door de jaren gevormde bossages, een bouwwerk verstoort dit beeld van landelijk uitzicht.

-Er is op dit moment een grotendeels aaneengesloten rij bossages. Er is een “doorgang” in het midden van de bossages, deze wordt in deze tekening niet benut.

-Als er op dit perceel gebouwd gaat worden zal eerst waarschijnlijk veel moeten worden weggehaald om toegang tot het perceel te krijgen, de bossages zijn natuurlijk gegroeid, dat komt dan niet terug?

- Initiatiefnemer had aangegeven het groen in stand te houden, met welke garantie?
- Initiatiefnemer had aangegeven dat er een groen dak komt? Hoe hoog en met welke zekerheid?
- Bewoners hebben aangegeven de bouw afbreuk te vinden aan hun woongenot en het uitzicht omdat alles ingrijpend gaat veranderen
- Bewoners vragen zich af of initiatiefnemer er werkelijk zelf gaat wonen gezien het feit dat er in de omgeving meer gebouwd is en vervolgens doorverkocht is.
- Wordt er ook ter plaatse gekeken naar de situatie?

-Nu de bewoners een beeld hebben bij de mogelijke inrichting vinden zij de plek van de parkeerplaatsen een gevaarlijke, gezien de situatie daar een verkeerstechnisch problematisch punt waarbij dagelijks veel fietsers dat punt passeren wat door de bossages en de plek een gevaarlijk punt is. Er gebeuren daar nu al regelmatig bijna ongelukken, de kruising is een gevaarlijke.

Het is vlak tegen de oversteekplaats waar dagelijks veel fietsers oversteken, er gebeuren regelmatig (bijna) ongelukken, ook al is de Achterweg een 30km zone, het is een smal pad

-Hoe zit het met de wal waar de bossages op gesitueerd zijn? Het hart van de struiken ligt meer dan een meter van de weg, een soort tuinwal, dit is niet op de schets zichtbaar.

Gemeente heeft van de bewoners een gescand briefje gekregen wat zij destijds van hebben ontvangen. Dit is door geen enkele bewoner getekend.

Dit verslag is ter goedkeuring aan de bewoners gestuurd met nog de aanvulling hieronder als reactie.

De vervolgstap zal zijn dat dit intern wordt besproken bij de gemeente en dat de gemeente in contact zal treden met initiatiefnemer en zijn adviseur om dit bespreekbaar te maken.

21-06-2021: Aanvullende opmerkingen:

Wat nog onduidelijk is:

Zoals vanmorgen aangegeven heb ik van de verkoper/bouwer van onze woning begrepen dat er destijds flinke discussies zijn geweest met de gemeente over het aangezicht van de karakteristieke Achterweg. Hierdoor is het ontwerp van de woning aangepast om het beeld niet te veel te verstoren.

Op basis van de huidige situatieschets kan ik niet beoordelen of de gemeente dit op een soortgelijke manier behandelt voor de kavel op Achterweg 26b.

De situatieschets bevat enkel het deel van de kavel wat bebouwd mag worden, maar niet wat de toegestane vorm van de te bouwen woning wordt en hoe dit past in het aangezicht van de buurt

Vraag: hoe zit het met de afstand van de weg en het te bouwen huis, er staat verderop een kavel te koop en daar moet de minimale afstand vanaf de weg 8 meter zijn terwijl er hier bijna op straat

gebouwd word dat betekent nogal iets voor het aanzicht van de wijk, daarnaast staat de hartlijn van de haag een meter vanaf de straat dus als men echt zou gaan bouwen zal deze haag toch echt weg moeten anders kun je er niet met bouwmachines en materialen komen wat zeker niet wenselijk is, hoe wordt hier mee omgegaan ?

Aanvulling opmerkingen van de bewoners:

-Dat nu in zijn plan heeft aangegeven dat de bewoners geen bezwaar hebben geeft bij mij geen goed vertrouwen op een goed vervolg.

-De bossages zijn wel 3 m hoog waar we met veel plezier op uit kijken. Het doet veel afbreuk als er bossages moeten worden verwijderd voor parkeerplekken. Welke garanties komen er dat dit zo blijft?

-De bossages worden ontzettend veel gebruikt door vogels omdat er bramen en andere zaden in zitten. De koolmezen vliegen af en aan in het voorjaar op zoek naar voedsel voor hun kuikens.

-De parkeerplekken staan nu zo getekend dat wij precies vanuit onze woonkamer op de parkeerplekken gaan uitkijken. Buiten het feit dat de locatie denk ik zeer verkeersonveilig punt is vinden wij het niet fijn om daar straks op uit te kijken. Ook kun je de draai niet maken vanuit de Achterweg de parkeerplekken op. De Achterweg is daarvoor gewoon te smal.

-Blijven de bomen bij de brug staan? De takken zullen over de parkeerplaatsen heen hangen.

-Er is slechts één kleine doorsteek in de huidige bosjes waar nu het tuinhuisje staat. De geschetste bossages op de tekening komt niet overeen met de praktijk.

-Als je buiten op de locatie gaat kijken is de locatie in feite niet geschikt om er überhaupt een huis op te bouwen. Je kan er zonder schade aan natuur niet fatsoenlijk komen, laat staan bouwwerkzaamheden plegen, geen in - en uitrit maken en de ruimte die in een taartpunt loopt is zo ontzettend klein dat een huis mijn ziens juist meer afbreuk doet aan het landschap dan dat een verfraaiing is van beeldkwaliteit.//

Bijlage 8

Bestemmingsplan

Achterweg 26b Alkmaar,

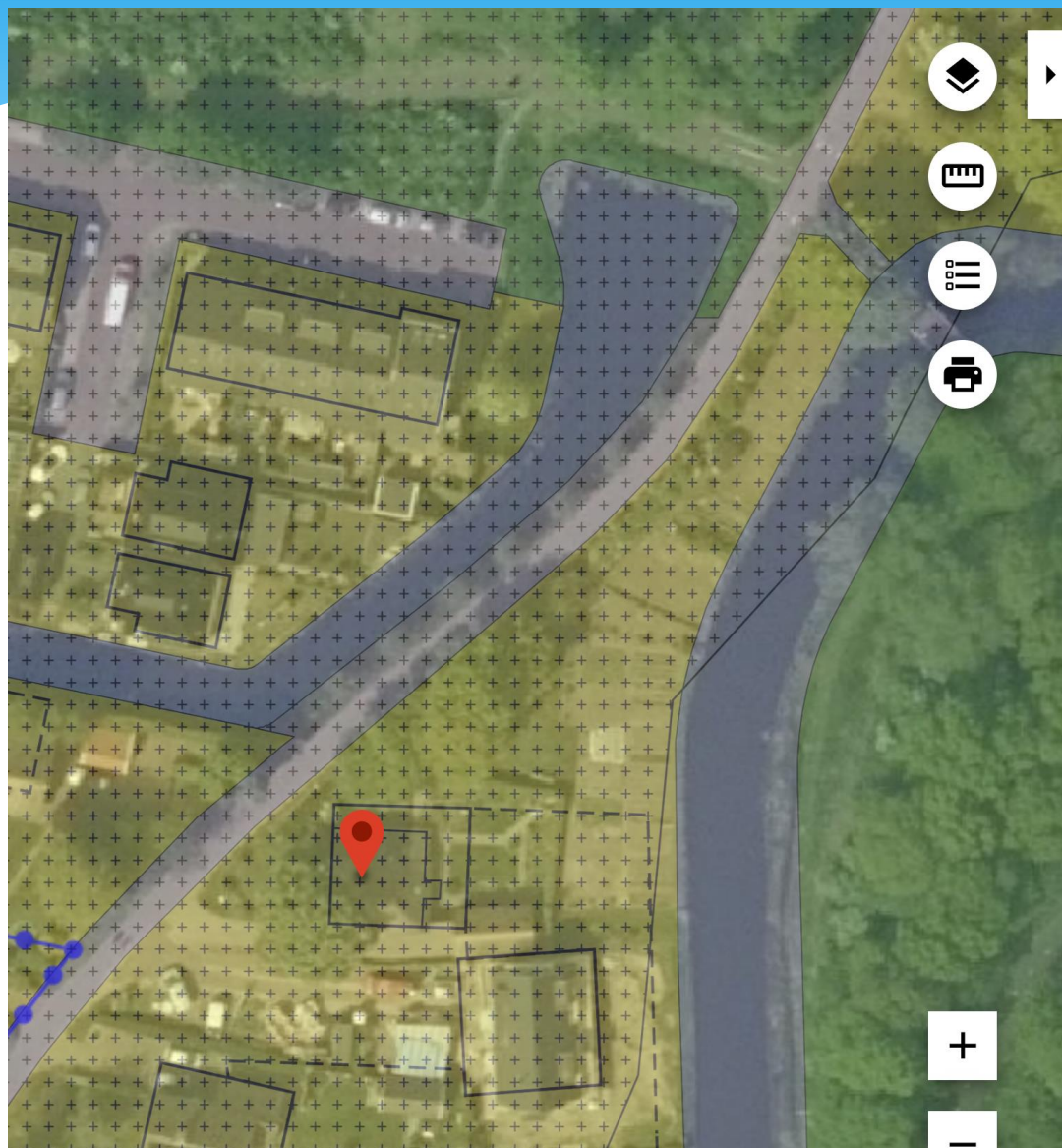
11 mei 2022



Bestemmingsplan

- * Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.1
- * Gebruiks- en bouwregels
- * Verbeelding met regels: juridisch bindend
- * Toelichting met onderzoeken

Achterweg 26b, Alkmaar



De Nollen

gemeente Alkmaar

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2013-04-04)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN



113949.6, 517863.7



Enkelbestemming

Wonen - 1



Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie



Dubbelbestemming

Waarde - Cultuurhistorie



Bouwvlak



Maatvoering

Achterweg 26b, Alkmaar



Plangebied



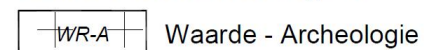
Achterweg 26b Alkmaar

Enkelbestemmingen



Wonen - 1

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie

Bouwvlakken



bouwvlak

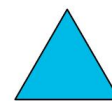
Maatvoeringen



maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Bestemmingsplan Achterweg 26b Alkmaar NL.IMRO.0361.BP00187-0201 (ontwerp)

Ontwerp ter visie	- -
Vaststelling gemeenteraad	- -
In Werking Treding	- -
Onherroepelijk	- -



A4 1:500

getekend: JO-KM
datum: 17 februari 2021
aantal bladen:
blad:

Achterweg 26b, Alkmaar

Artikel 3 Wonen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, inclusief bergingen en nevenruimten;
- b. aan huis verbonden beroep/bedrijf;
- c. tuinen en erven;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. water met bijbehorende oevervoorzieningen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag maximaal tot 70 m² grondoppervlak worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" is aangegeven;
- d. minimum dakhelling: 45 graden;
- e. het aantal woningen bedraagt maximaal 1.

Achterweg 26b, Alkmaar

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Aan-huis-verbonden beroep/bedrijf

Voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf als ondergeschikte activiteit bij een woonfunctie gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot

Regels (ontwerp)

9

bestemmingsplan Achterweg 26b Alkmaar

- een maximum van 60 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf;
- d. de activiteit mag geen inrichting zijn die is vermeld in bijlage 1 onderdeel C van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- e. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.

Achterweg 26b, Alkmaar

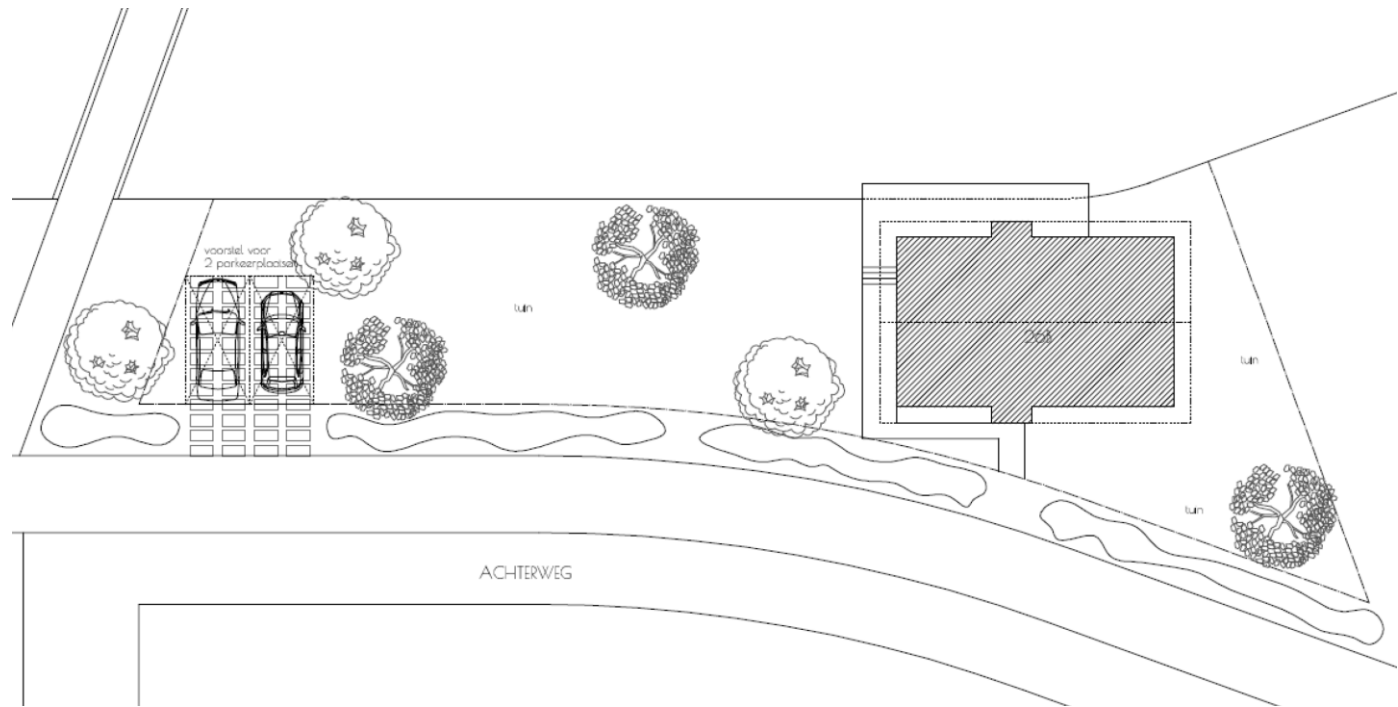
7.1 Voldoende parkeergelegenheid

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van de functie dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet worden voldaan aan het geldende parkeernormen beleid. Indien het beleid wijzigt dient rekening te worden gehouden met de wijzigingen. Bij de afmetingen van de parkeervoorzieningen dient te worden uitgegaan van de geldende CROW normen.

7.1.1 *Specifieke gebruiksregels*

Ruimte(n) voor het parkeren en stallen van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Achterweg 26b, Alkmaar



Achterweg 26b, Alkmaar



Achterweg 26b, Alkmaar, procedure

Procedure bestemmingsplan

