

Raadsvergadering:	25 januari 2024
Agendapunt:	
Commissie:	Ruimte
Portefeuillehouder:	Anjo van de Ven (ruimtelijke ordening)
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	n.v.t.

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Achterweg 26B Alkmaar

Voorgesteld besluit

1. De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Achterweg 26B Alkmaar vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Achterweg 26B Alkmaar', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00187-0305 en materieel bestaande uit een verbeelding, regels en toelichting, met bijbehorende stukken vast te stellen;
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan 'Achterweg 26B Alkmaar'.

Samenvatting

Aan de Achterweg naast nummer 26 in Alkmaar ligt een onbebouwde kavel. De eigenaren hebben de wens om hier een woning te bouwen. Het perceel heeft wel al een woonbestemming, maar geen bouw-mogelijkheid. Bij besluit van 27 juni 2023 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan dat een woning mogelijk maakt. Hierna is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er zijn twee zienswijzen tegen het plan ingediend. Deze leiden niet tot een wijziging aan het plan. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

Dit voorstel staat in relatie tot coalitieakkoord

Argumenten

1. *De ingediende zienswijzen vormen geen belemmering om het bestemmingsplan vast te stellen*
Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend namens een aantal omwonenden. De twee zienswijzen zijn grotendeels identiek.
In de zienswijzen wordt met diverse redenen bezwaar gemaakt tegen een nieuwe woning op de desbetreffende kavel. Het achterliggende motief is dat men vreest voor een verlies aan uitzicht en daardoor een vermindering van het woongenot. De nieuwe woning komt op ongeveer 17 meter en meer van de tuinen, en 25 meter en meer van de woningen van reclamanten te liggen. Daarbij ligt er nog water, begroeiing en een weg tussen. Bij een deel van de woningen is er tevens tussenliggende bebouwing van de dichterbij gelegen woningen aanwezig. Van een onevenredige afbreuk van het uitzicht en het woongenot kan dan ook geen sprake zijn. Ten gevolge van de zienswijzen is

er geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Er is ook geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

2.1 Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar

De Achterweg is een voormalig dorpslint. Een (voormalig) lint kenmerkt zich door een continue opeenvolging van bebouwd en onbebouwd, wat zich vaak vertaalt in groen of doorzichten tussen de plekken van aanzienlijke bebouwing. Door de toevoeging van de woning verandert die opzet in principe niet. Ten zuiden van de woning blijft immers een onbebouwd stuk bestaan dat de opening is tussen bestaande en nieuwe bebouwing.

Randvoorwaarde voor een goede ruimtelijke inpassing is een compacte bouwvorm. In het bestemmingsplan is dit vertaald door het opnemen van een relatief klein toegestaan bouwvolume (bouwvlak van 70 m², een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter). Ten slotte heeft de Achterweg, in ieder geval ter plaatse van het plangebied, sinds de bouw van het woongebied tussen Achterweg en Herenweg een andere uitstraling gekregen, en is thans min of meer opgenomen in een verstedelijkte omgeving. Dat hier dan één woning wordt toegevoegd is gelet op de schaal en omgeving een passende ontwikkeling.

2.2 Het plan voorziet in een extra woning

In de komende jaren zijn meer woningen nodig. Volgens het coalitieakkoord is meer ruimte geven aan woningen dan ook topprioriteit. Met het plan wordt de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Dit is passend binnen de beschikbare ruimte op het perceel en het omgevingstype.

2.3 Er is voldoende participatie gevoerd

In het voortraject heeft de initiatiefnemer de direct omwonenden diverse malen betrokken in de planuitwerking, zowel met een digitale presentatie als aan de deur. Naar aanleiding van de bijeenkomsten/contactmomenten zijn wijzigingen in het plan aangebracht: onder meer zijn de parkeerplaatsen qua situering iets verschoven en is de inrit schuin op de weg getekend. Hiermee is getracht tegemoet te komen aan de opmerkingen van de omwonenden. Een volledig verslag van de participatie is te vinden in bijlage 4 bij de plantoelichting.

2.4 Het plan voldoet aan ruimtelijk beleid en wettelijke vereisten

Het bestemmingsplan is getoetst op en passend bevonden binnen alle relevante ruimtelijke aspecten, waaronder een goede landschappelijke inpassing, milieuaspecten, participatie, parkeren (op eigen terrein) en diverse regelgeving. Er is mede daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening.

3 Een exploitatieplan is niet nodig, omdat er al een anterieure exploitatieovereenkomst is

Voor onder andere plannen die de bouw van één of meer woningen mogelijk maken moeten de hiermee gepaard gaande kosten volgens de wetgeving worden verhaald op de initiatiefnemer. De voorkeursmethode hiervoor is het sluiten van een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst is reeds gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Hiermee is de economische haalbaarheid van de bestemmingsplanherziening verantwoord en hoeft er geen exploitatieplan te worden gemaakt. Hiervoor is een expliciet besluitpunt nodig.

Kantttekeningen en alternatieven

2. Onduidelijkheid uitstraling woning en perceel

Er bestaat bij reclamanten onduidelijkheid over hoe de woning en het perceel er straks concreet uit komt te zien. Dit is echter geen vraag die met het bestemmingsplan wordt beantwoord, omdat een bestemmingsplan alleen de functie en het toegestane bouwvolume regelt. De initiatiefnemer heeft bij de participatie wel een referentiewoning getoond, echter de precieze uitstraling zal blijken bij de aanvraag omgevingsvergunning. Die wordt overigens getoetst aan het welstandsbeleid.

Geen relevant alternatief

In november 2016 heeft het college positief geantwoord op een principeverzoek om de bouw van één woning op dit perceel mogelijk te maken. Daarbij is gewezen op het belang van een goede ruimtelijke inpassing. Na enkele jaren radiostilte heeft de initiatiefnemer in 2020 vervolg gegeven aan dit initiatief. In samenspraak met de stedenbouwkundige en de welstandscommissie is de initiatiefnemer daarna tot een plan gekomen dat in ieder geval qua positionering, opzet en bouwmassa en -hoogte als voorstelbaar op die plek wordt gezien. Vervolgens is ten behoeve van de realisatie van dat plan een bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht.

Gezien de inspanning die door zowel de gemeente als de initiatiefnemer is geleverd om te komen tot de ruimtelijke inpassing van het plan ligt het niet voor de hand om hier nu geen vervolg aan te geven. Er is geen aanleiding, ook niet door de ingediende zienswijzen, om geen medewerking te verlenen en er is ook geen relevant alternatief: het plan getuigt van een goede ruimtelijke ordening en van een goede ruimtelijke kwaliteit.

Financiële aspecten

- De initiatiefnemer voert dit plan voor eigen rekening en risico uit. Ambtelijke kosten voor het behandelen van de bestemmingsplanprocedure en voor eventuele planschade worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit gebeurt via een anterieure exploitatieovereenkomst, die gesloten is tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Hiermee is de economische haalbaarheid van de bestemmingsplanherziening verantwoord en hoeft er geen exploitatieplan te worden gemaakt.
- Dit besluit leidt niet tot een begrotingswijziging / budgetwijziging.

Vervolg en communicatie

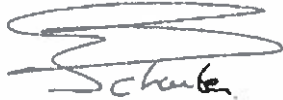
- De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad (www.officieelbekendmakingen.nl), de Stadskrant en op de gemeentelijke website;
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl;
- Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Indien geen beroep wordt ingesteld, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Indien wel beroep wordt ingesteld, volgt een beroepsprocedure waarvan uw raad dan nader op de hoogte wordt gebracht.

Bijlagen

1. Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Achterweg 26B Alkmaar
2. Zienswijzen (geanonimiseerd)
3. Bestemmingsplan 'Achterweg 26B Alkmaar', bestaande uit een verbeelding, planregels, een toelichting en bijlagen

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

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



dhr. R.M. Reus, gemeentesecretaris



Collegevergadering: 7 november 2023

Nr.

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op

Het besluit van burgemeester en wethouders van 7 november 2023

Het advies van de commissie Ruimte 9 januari 2024

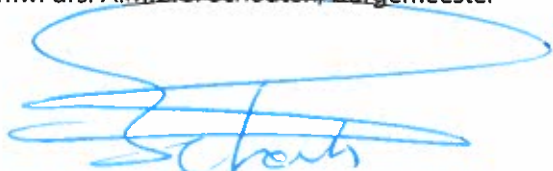
Het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Besluit

1. De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Achterweg 26B Alkmaar vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Achterweg 26B Alkmaar', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00187-0305 en materieel bestaande uit een verbeelding, regels en toelichting, met bijbehorende stukken vast te stellen;
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan 'Achterweg 26B Alkmaar'.

De raad van Alkmaar, 25 januari 2024

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



mw. mr. V.H. Hornstra, griffier



