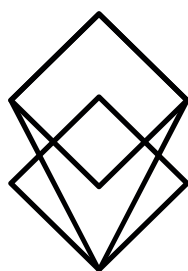




PARTICIPATIE

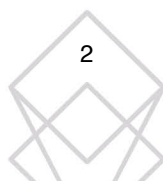
**BESTEMMINGSPLAN
NOORDERVAART 190
STOMPETOREN**



PARTICIPATIE

BESTEMMINGSPLAN NOORDERVAART 190 STOMPETOREN

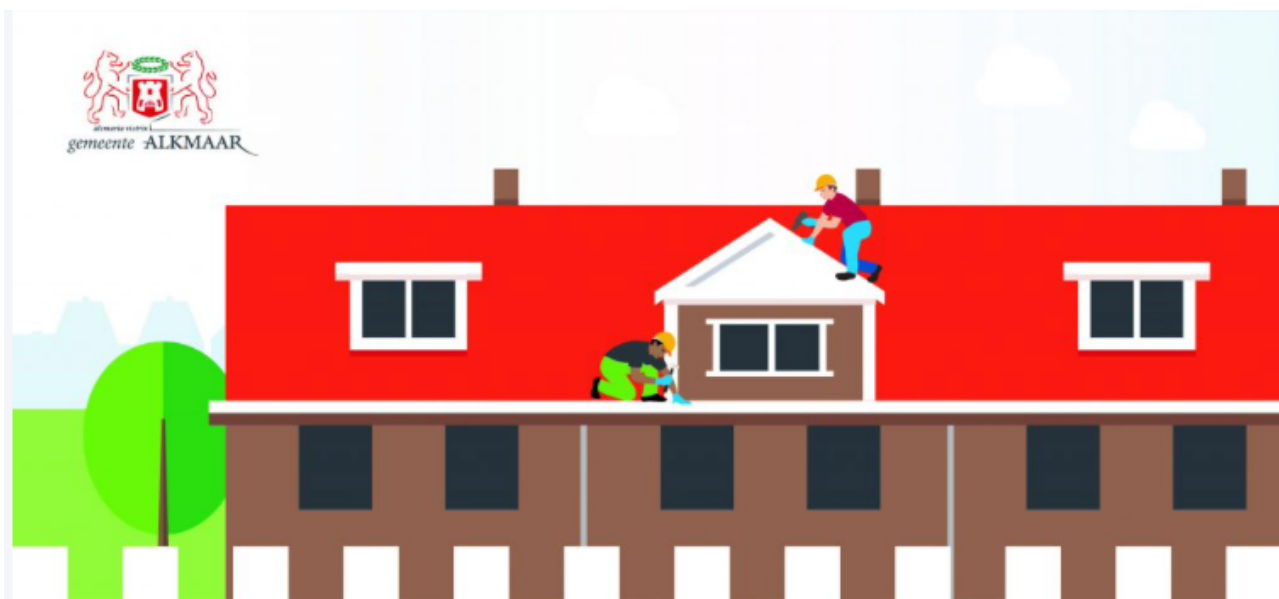
Projectnummer: NL.IMRO.0361.BP00188-0201
Projecttype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: 16-05-2022



PARTICIPATIE

Ten behoeve van een bestemmingsplanwijziging heeft de gemeente Alkmaar in de planbehandeling aanbevolen om een (buurt)participatie te doen voor een project met zeer beperkte impact. Het plan betreft het voornemen om het voormalige bedrijfsperceel op het perceel aan de Noordervaart 190 te Stompetoren om te zetten naar een woonbestemming en de stolpboerderij samen met de bedrijfswoning en enkele nieuwbouwwoningen om te vormen naar een woonerf

De initiatiefnemers hebben het plan aan de directe burens gepresenteerd en hebben daarvoor de aanpak zoals de gemeente Alkmaar dat voorschrijft gehanteerd zoals in afbeelding I is weergegeven.



Uw plan heeft mogelijk gevolgen voor andere mensen in uw straat of uw (naaste) burens. Overleg daarom met de mensen in uw omgeving.

Hoe kunt u dat doen?

Stap 1: Bedenk wat uw plan betekent voor andere mensen in uw omgeving	▼
Stap 2. Betrek de omgeving bij uw plan	▼
Stap 3. U kunt een aanvraag indienen als u:	▼

Afbeelding I : Stappenplan participatie

Stap 1 : Bedenk wat het plan betekent voor andere mensen in de omgeving

Wat ga ik doen of maken?

Het voorgenomen plan aan de Noordervaart 190 is middels een zogenaamd principeverzoek als vooroverleg bij de gemeente Alkmaar ingebracht. Een eerste schets, waarbij een woning achter het huis op nummer 192 gebouwd zou worden, is afgewezen. Het plan is vervolgens in overleg met afdeling Stedenbouw aangepast zodat het aan de uitgangspunten van diverse beleidsstukken, zoals het Ervenhandboek Schermer, de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, de Handreiking Ruimte voor Ruimte en de Omgevingsverordening NH2020, voldoet.

Het aangepaste plan, wat in overleg met de afdeling Stedenbouw tot stand is gekomen, voorziet in een initiatief om de stolpboerderij van de aangebouwde etalage te bevrijden en de woning te renoveren. Na sloop van een aanwezige recreatiewoning, de bijgebouwen en de showroom worden er twee schuurwoningen op het achterste deel van het plangebied gerealiseerd. De stolpboerderij wordt niet opnieuw bewoond, omdat deze te dicht op de stal van het naastgelegen melkveehouderij ligt. In plaats daarvan verkrijgen 3 woningen ieder een deel van de ruimte in de stolp en de bedrijfshal om als werkruimte te kunnen gebruiken.

Wat merken anderen daarvan?

Het is onvermijdelijk dat anderen, zoals de directe burens, iets merken van voorgenomen planontwikkeling. Er wordt immers een deel van de opstallen gesloopt en daarvoor in de plaats komt nieuwbouw terug. Deze activiteiten zijn van korte duur. Het gaat vooral om het resultaat dat wordt behaald met voorliggend planvoornemen, daar zullen omwonenden het directe voordeel van ondervinden.

Met betrekking tot het planvoornemen is in de fase van het principe verzoek een beeldkwaliteit opgesteld. De beeldkwaliteit is zorgvuldig opgesteld door bureau Zijlstra Schipper in samenwerking met de afdeling Ruimtelijke Vormgeving / Stedenbouw van de gemeente Alkmaar met als doel om, na sloop van de storende bebouwing, de nieuwe woningen zorgvuldig in te passen in het plangebied waarbij rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten.

Op grond van het aangehaalde beleid de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 1 De dam is de belangrijkste zichtlijn.
- 2 Een erf bestaat niet alleen uit bestrating.
- 3 De stolp wordt vrij gemaakt en krijgt een prominente plek aan een nieuw erf.
- 4 Alle bebouwing staat op, aan of nabij het erf (met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning).
- 5 Bebouwing dient vergezeld te gaan van groene elementen (conform Ervenhandboek Schermer).
- 6 De dam kan visueel worden versterkt door her en der bomen er langs aan te planten.
- 7 Ook de schuur achterop het perceel (achter de stolp) doet mee in de veranderslag.
- 8 Op die manier ontstaan 'paren' aan het erf / de dam en een ensemble.

Initiatiefnemers en hun architect zijn in overleg met de Afdeling Stedenbouw Alkmaar er in geslaagd deze uitgangspunten samen te brengen in voorliggend planvoornemen voor een perceel aan een dorpslint waar zo een bedrijfsbestemming met stedelijke functie kan worden gewijzigd naar een woonfunctie. De functiewijziging is ruimtelijk gezien zeer gunstig omdat een bouwvlak van ca. 3.800 m² op een bedrijfsbestemming verdwijnt en daarmee de mogelijke ontwikkeling van een groot bedrijf in het Landelijk Gebied wordt wegbestemd. De nieuwe woonbestemming beperkt de bedrijfsvoering van het naastgelegen agrarische bedrijf niet.

De aanwezige recreatiewoning, de bijgebouwen en de showroom worden gesloopt en aan een groot deel van de grond wordt een bestemming zonder bouw mogelijkheden toegekend. De nieuwe erfinrichting, waaronder 2 nieuwe woningen, worden in het bestaande dorpslint gesitueerd en de bedrijfsbestemming verdwijnt in zijn geheel. De karakteristieke stolp verkrijgt een beroep-aan-huis functie waarbij het oorspronkelijke karakter van het bouwwerk terugkeert.

Het erf van de stolp wordt in ere hersteld. De stolp verkrijgt weer zijn karakteristieke uiterlijk doordat het bouwwerk wordt bevrijd van de aangebouwde showroom en aanbouw aan de achterzijde. Het bestaande erf wordt ontwikkeld volgens het Ervenhandboek Schermer met de kenmerken van het Schermer erf. Van oudsher kent het Schermer erf een voor- en achtererf.

Het plan zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van de sloop van de storende bebouwing en de inpassing van de nieuwe woning(en). Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden en versterkt.

Wie merken er iets van?

De personen of huishoudens die er iets van merken zijn voornamelijk de direct aangrenzende burens aan de Noordervaart 186, 188 en 192. Dit betreffen de bewoners van de woningen welke direct naast of in het plangebied zijn gelegen.

Wanneer ga ik het plan uitvoeren?

Het plan wordt uitgevoerd zodra de het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld. Het bestemmingsplan Noordervaart 190 vormt de basis voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Stap 2 : Betrek de omgeving bij het plan

Conform de inspiratiegids project met (zeer) beperkte impact kan initiatiefnemer de omgeving laten :

- weten dat u een plan heeft of
- meedenken over uw plan of
- meewerken aan uw plan of
- meebeslissen over uw plan

De initiatiefnemers zijn bij de betreffende directe burens langs geweest om het planvoornemen aan de hand van het beeldkwaliteitsplan toe te lichten. Zowel de bewoners van Noordervaart 186 en 188 als de bewoners van Noordervaart 192 zijn vanaf het begin bij het planvoornemen betrokken geweest.

De initiatiefnemers van het plan hebben het planvoornemen steeds in alle openheid toegelicht, zich opengesteld voor de mening van betreffende burens hoe zij tegen het plan aan kijken én de gelegenheid gegeven waar zij zaken anders of beter zien.

Het plan zoals weergegeven in bijlage I is besproken met de directe burens conform hetgeen hier boven is weergegeven.

Inspraakreacties bewoners

Noordervaart 186 en 188, Stompeloren

In augustus 2020 is het plan besproken met de bewoners van Noordervaart 186. Er wordt waardering uitgesproken over het betrekken van de bewoners bij het planvoornemen. Het plan om een bedrijfsbestemming te herontwikkelen naar wonen in de vorm van een 'boerenhof' wordt positief ontvangen. Men zit niet te wachten op grootschalige bedrijfsbebouwing binnen het huidige bestemmingsplan.

Noordervaart 192, Stompeloren

Gedurende de totstandkoming van het planvoornemen is er zowel door de initiatiefnemers als de gemeente Alkmaar intensief overleg geweest met de bewoners van Noordervaart 192. Omdat het perceel Noordervaart 192 direct aan het plangebied is gelegen vergt goed overleg omtrent de kaders van het bestemmingsplan. Gedurende het overleg met de bewoners is de algehele houding ten opzichte van het planvoornemen positief en kan het plan op medewerking rekenen.

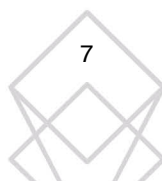
Stap 3 : U kunt de aanvraag indienen als

Conform de inspiratiegids project met (zeer) beperkte impact kan initiatiefnemer de aanvraag indienen als :

- het plan met de buren heeft besproken;
- eventueel uw plan heeft aangepast, en
- dit uw buren of andere betrokkenen heeft laten weten.

Het planvoornemen is besproken met de directe buren op Noordervaart 186, 188 en 192. Deze belanghebbenden hebben de ruimte gekregen om hun input te leveren.

De genoemde omwonenden hebben zich positief uitgelaten (zie stap 2) over het gepresenteerde planvoornemen (zoals opgenomen in bijlage I) en hebben dan ook geen bezwaren bij de uitvoering zoals is gepresenteerd.



Bijlage I - Planvoornemen

