

Raadsvergadering:	27 oktober 2022
Agendapunt:	9
Commissie:	Ruimte
Portefeuillehouder:	G. van Iterson Scholten
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	Nvt

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Noordervaart 190 Stompetoren'

Voorgesteld besluit

1. het bestemmingsplan 'Noordervaart 190 Stompetoren', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00188-0305 met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond:
o_NL.IMRO.0361.BP00188-0305.dxf, gewijzigd vast te stellen;
2. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Samenvatting

Langs de Noordervaart bevindt zich op nummer 190 een perceel met een bedrijfsbestemming. Twee particulieren uit Alkmaar hebben het initiatief genomen om het bestemmingsplan 'Noordervaart 190' op te laten stellen.

Het bestemmingsplan richt zich op de transformatie naar een woonbestemming met mogelijkheden voor een kleinschalig beroep of bedrijf aan huis. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen en er is één zienswijze ingediend, die na overleg weer ingetrokken is.

De toelichting, de tuinbestemming en de regels voor de bijgebouwen zijn naar aanleiding van overleg tussen de burens en initiatiefnemers veranderd. Door de wijzigingen is een zienswijze ingetrokken, is het gewenste draagvlak gerealiseerd en kan het bestemmingsplan vastgesteld worden.

Dit voorstel staat in relatie tot Nvt

Argumenten

1.1 Er is sprake van goede ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan voorziet in het wegbestemmen van een bouwblok en een bedrijfsbestemming en zorgt voor meer ruimtelijke kwaliteit. Het perceel verkrijgt een woonbestemming en wordt ingevuld met een combinatie van wonen en werken op een gedeeld erf.

1.2 Het bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen

Het bestemmingsplan verbeterd de ruimtelijke kwaliteit, voldoet aan alle geldende criteria en er zijn geen knelpunten bekend. Er is één zienswijze ingediend die na onderling overleg is ingetrokken.

1.3 Planvorming in samenspraak met Stedenbouw en Ruimtelijke Plannen

Een eerste schets waarbij een woning achter het huis op nummer 192 gebouwd zou worden is in 2020 afgewezen. Het plan is vervolgens in overleg met afdeling Stedenbouw aangepast zodat het ontwerp nu voldoet aan de uitgangspunten van beleidsstukken als het Ervenhandboek, de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, de Handreiking Ruimte voor Ruimte en de Provinciale Omgevingsverordening.

Op 16 maart 2021 heeft het college ingestemd met een principeverzoek en daarna is het bestemmingsplan in samenspraak met de afdelingen Stedenbouw en Ruimtelijke Plannen opgesteld. De stolpboerderij wordt van de aangebouwde etalage en dakkapel 'bevrijd' en de bestaande woning wordt gerenoveerd. Na sloop van een recreatiewoning, de losse bijgebouwtjes en de etalage worden er twee schuurwoningen teruggebouwd.

De stolp en achterliggend werkplaats kunnen niet bewoond worden, omdat deze te dichtbij de stal van de op het buurperceel gelegen melkveehouderij staan. In plaats daarvan worden de stolp en de werkplaats gebruikt als bijgebouw voor de woningen op het perceel aan de Noordervaart 190.

1.4 De zichtlijn en het open karakter van het erf en de wijziging van het ontwerpbestemmingsplan

Aan de hand van het Ervenhandboek en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn in het ontwerp het open karakter en de zichtlijn van de entree van het erf hersteld. Om deze aspecten planologisch te borgen, zijn er in het ontwerpbestemmingsplan regels opgenomen die het vergunningsvrij bouwen van bijgebouwen tegengaan.

1.5 Overige ruimtelijke aspecten van het plan

Het bestemmingsplan maakt inzichtelijk dat het bestemmingsplan de kernkwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap niet aantast en geen afbreuk doet aan de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden.

Op het erf is voldoende ruimte om aan de Nota Parkeernomen Alkmaar 2020-2027 te kunnen voldoen. Het inrichtingsplan voegt groen toe aan het perceel en versterkt de kwaliteiten van het buitengebied.

In verband met de kleinschaligheid van het project is er in 2021 een ontheffing verleend voor de norm van sociale woningbouw.

De initiatiefnemers hebben de ambitie duurzaam te bouwen en een positieve bijdrage aan het milieu te leveren. Het plan past binnen de ruimtelijke, juridische en milieubeleidskaders.

1.6 Participatie en bestuurlijk overleg

De directe burens zijn bij de ontwikkeling betrokken en zijn positief over de ontwikkelingen. Er is één zienswijze ingediend die naar aanleiding van overleg is ingetrokken.

De burens van Noordervaart 192 zijn in het plan opgenomen omdat er een stuk van de te verwijderen bedrijfsbestemming op hun perceel ligt en in goed overleg dit opgelost.

Met de burens van Noordervaart 188 is bij het opstellen van het bestemmingsplan nadrukkelijk rekening gehouden. De agrarische activiteiten aan de oostzijde van het plangebied worden niet beperkt door deze ontwikkeling.

De regels en de toelichting van het bestemmingsplan worden naar aanleiding van overleg met deze burens op enkele punten verduidelijkt en aangepast. De toezegging dat te doen heeft er toe geleid dat de zienswijze ingetrokken is.

In het kader van bestuurlijk overleg heeft het waterschap met het plan ingestemd. Met de provincie heeft er afstemming plaatsgevonden (onder meer over het Omgevingsverordening en het Bijzonder Provinciaal Landschap).

De Welstandscommissie heeft uitgesproken op hoofdlijnen akkoord te zijn met het inrichtingsplan en de vormgeving van de schuurwoningen.

Kantttekeningen en alternatieven

Nvt.

Financiële gevolgen

Er is een overeenkomst gesloten voor het verhaal van eventuele planschadeclaims. Voor het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure worden leges in rekening gebracht. Dit is de reden dat er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan (beslispunt 2).

Vervolg en communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt op de gemeentelijke website, www.ruimtelijkeplannen.nl en in het Gemeentebld.

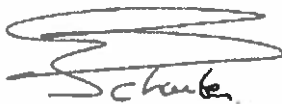
Gedurende de inzagetermijn van zes weken kan er beroep ingediend worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Verbeelding
2. Toelichting
3. Bijlagen
4. Regels

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

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



dhr. R.M. Reus, gemeentesecretaris



Collegevergadering: 06-09-2022

Nr. 9

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op

Het besluit van burgemeester en wethouders van **6 september 2022**

Het advies van de commissie Ruimte (vergadering van 4 oktober 2022)

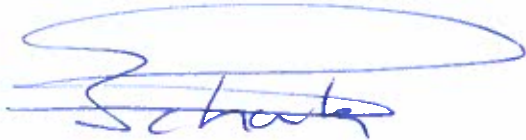
Het bepaalde in artikel 3.1, lid 1 en 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. bestemmingsplan 'Noordervaart 190 Stompetoren', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00188-0305 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond: o_NL.IMRO.0361.BP00188-0305.dxf, gewijzigd vast te stellen;
2. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Alkmaar, **27 oktober 2022**

De raad van Alkmaar,



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



mw. mr. V.H. Hornstra, griffier