

Raadsvergadering:	18 december 2023
Agendapunt:	
Commissie:	Ruimte
Portefeuillehouder:	Anjo van de Ven (ruimtelijke ordening)
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	n.v.t.

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Haviksdijkje 6 Grootchermer

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Haviksdijkje 6 Grootchermer', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00192-0305 en materieel bestaande uit een verbeelding, regels en toelichting, met bijbehorende stukken vast te stellen;
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan 'Haviksdijkje 6 Grootchermer'.

Samenvatting

Op het perceel Haviksdijkje 6 Grootchermer was voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd. Er is een verzoek ingediend voor sloop van de bedrijfsgebouwen en nieuwbouw van twee woningen. Bij besluit van 27 juni 2023 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan dat deze herontwikkeling mogelijk maakt. Hierna is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

Dit voorstel staat in relatie tot coalitieakkoord

Argumenten

1.1 De ruimtelijke kwaliteit verbetert

Het agrarisch bedrijf op dit perceel is reeds enige tijd geleden beëindigd. Momenteel staan er nog verouderde gebouwen op het perceel die hun oorspronkelijke functie zijn verloren. Door sloop van de verouderde gebouwen en nieuwbouw met een passende landschappelijke inpassing wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd. Dit draagt ook bij aan een vitaler platteland.

1.2 Het plan voorziet in meer woningen

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 voormalige bedrijfswoning gesloopt en komen er twee reguliere woningen terug. Netto komt er dus één woning bij. Dit is passend binnen de beschikbare ruimte op het perceel en het omgevingstype.

1.3 Er is voldoende participatie gevoerd

Door de initiatiefnemer is overleg gevoerd met de direct omwonenden over het bouwvoornemen. Daarbij is het plan gepresenteerd en toegelicht. De reacties die zijn ontvangen van de bewoners

van Haviksdijkje 1 t/m 9 over de plannen voor de bestemmingswijziging van Haviksdijkje 6 waren alle uitsluitend positief. Zodra de plannen concreter en verder uitgewerkt zijn zal de initiatiefnemer opnieuw contact zoeken met de bewoners van Haviksdijkje 1 t/m 9 om ze zo adequaat mogelijk te informeren. Van het doorlopen participatieproces is een verslag gemaakt, zie bijlage 7 van de plantoelichting.

1.4 Er zijn géén zienswijzen ingediend

Het bestemmingsplan heeft voor de wettelijke duur van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het plan binnengekomen.

1.5 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.

2. 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.

Kanttekeningen en alternatieven

1. Agrarische bestemming verdwijnt

Omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming brengt met zich mee dat er minder planologische ruimte is voor agrarische bedrijven. De trend is echter dat door schaalvergroting minder agrarische percelen nodig zijn. Daarnaast is het perceel te klein om te voorzien in een rendabele nieuwe agrarische functie. Herbestemming naar een woonfunctie is dan de meest logische keuze.

Geen relevant alternatief

In de afgelopen jaren is hard gewerkt aan de totstandkoming van het plan zoals het nu voorligt. Vanuit de omgeving zijn er geen bezwaren tegen het plan. Er is geen aanleiding om geen medewerking te verlenen en er is ook geen relevant alternatief.

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.officiëlebekeendmakingen.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

Bestemmingsplan 'Haviksdijkje 6 Grootchermer', bestaande uit een verbeelding, planregels, een toelichting en bijlagen (onderzoeken).

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

dhr. C. Schouten, locoburgemeester



dhr. R.M. Reus, gemeentesecretaris



Collegevergadering: 24 oktober 2023

RAADSBSLUIT

Nr.

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op

Het besluit van burgemeester en wethouders van 24 oktober 2023

Het advies van de commissie Ruimte 28 november 2023

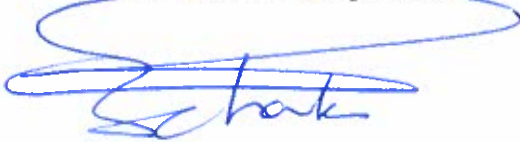
Het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Haviksdijkje 6 Grootchermer', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00192-0305 en materieel bestaande uit een verbeelding, regels en toelichting, met bijbehorende stukken vast te stellen;
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het bestemmingsplan 'Haviksdijkje 6 Grootchermer'.

De raad van Alkmaar, 18 december 2023

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



mw. mr. V.H. Hornstra, griffier

