

Raadsvergadering: 21 maart 2024

Agendapunt:

Commissie: Ruimte

Portefeuillehouder: A. van de Ven (Ruimtelijke Ordening)

Relatie met andere portefeuillehouder:

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Bergerweg 102 en 104 Alkmaar' vaststellen

Voorgesteld besluit

1. bestemmingsplan 'Bergerweg 102 en 104 Alkmaar', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00198-0305 met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond: o_NL.IMRO.0361.BP00198-0305.dxf, ongewijzigd vast te stellen;
2. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Samenvatting

Het perceel Bergerweg 102-104 ligt aan de Westrand van Alkmaar op de overgang van het bebouwd gebied van Alkmaar en het lint tussen Alkmaar en Bergen en het landelijke gebied eromheen.

De eigenaar van dit perceel heeft de wens om de bestaande woning en bijgebouwen te slopen en daarvoor in de plaats een twee-onder-één-kapwoning (Bergerweg 102 en 104) met bijgebouw en paddock te realiseren.

Om het bouwplan te kunnen verwezenlijken is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend, waardoor het bestemmingplan ongewijzigd kan worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Dit voorstel staat in relatie tot:

Wonen in stad en land, Hoofdstuk 3.1 Coalitieakkoord

Argumenten

1.1 Er is sprake van goede ruimtelijke ordening

Op 10 november 2020 heeft het college besloten een positieve reactie te geven op het principeverzoek voor de herontwikkeling van het perceel aan de Bergerweg 102. Daarbij is er vanwege de ligging binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap een voorbehoud gemaakt ten aanzien van de afstemming met de provincie en een zorgvuldige inpassing.

Vervolgens is het landschappelijk inrichtingsplan uitgewerkt en afgestemd met de provincie. Dit heeft geresulteerd in een bepaalde wenselijke positionering van de gebouwen op het erf en een compacte bebouwing. Het plan voldoet aan de criteria, verbetert de ruimtelijke kwaliteit en er zijn geen knelpunten bekend.

1.2 Het plan voorziet in een extra woning

Volgens het coalitieakkoord is meer ruimte geven aan woningen dan ook topprioriteit. Met het plan wordt de huidige, verouderde woning gesloopt en komen er twee 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 goed geparticipeerd

In de planvoorbereiding heeft de initiatiefnemer de bewoners/eigenaren van de naastgelegen percelen geïnformeerd over het plan. Daaruit bleek dat er vanuit de omgeving geen bezwaren zijn tegen het plan. De omliggende woningen en bedrijven liggen overigens op relatief grote afstand. Een participatieverslag is als een van de bijlagen bij het bestemmingsplan gehecht.

1.4 Bestuurlijk overleg en participatie

In het kader van bestuurlijk overleg hebben de provincie en het waterschap met het plan ingestemd.

1.5 Parkeren en verkeer

Het bestemmingsplan voldoet aan de eis uit de Parkeernormennota dat de voor het project benodigde parkeerplaatsen op het eigen perceel gerealiseerd worden.

1.6 Aanleg fietspad blijft mogelijk

Er komt mogelijk een fietspad langs en over het perceel van de initiatiefnemer. Dit is in het bestaande bestemmingsplan opgenomen en wordt overgenomen in het bestemmingsplan 'Bergerweg 102-104'. De nieuwe woningen komen daarbij verder van de fietspadzone af te liggen, wat gunstiger is voor de inpassing van het fietspad. Het initiatief en het fietspad staan elkaar in ieder geval niet in de weg.

2.1 Planschadeovereenkomst

Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan omdat ontwikkeling geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer komt. Zie tevens de toelichting onder 'Financiële gevolgen'.

Financiële gevolgen

Er is een overeenkomst gesloten voor het verhaal van eventuele planschadeclaims. Voor het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure zijn leges in rekening gebracht.

Kanttekeningen en alternatieven

De Recreative bestemming verdwijnt. Een groot deel van het perceel heeft een recreatieve bestemming met als toegestane functie "het uitoefenen van activiteiten gericht op dagrecreatie". Met het nieuwe bestemmingsplan wordt dit deel omgezet in een tuinbestemming. Hiermee verdwijnt dus een recreatieve bestemming. In de praktijk werden deze gronden echter al jaren ingezet als schapenweide, en niet voor een recreatieve functie.

Vervolg en communicatie

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

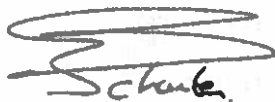
Gedurende de inzagetermijn van zes weken kan er beroep ingediend worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Verbeelding
2. Toelichting en Regels
3. Bijlagen bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

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



dhr. R.M. Reus, secretaris



Collegevergadering: 06-02-2024

RAADSBSLUIT

Nr.

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op

Het besluit van burgemeester en wethouders van 6 februari 2024

Het advies van de commissie Ruimte (vergadering van 5 maart 2024)

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

Besluit

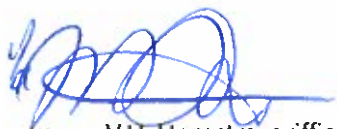
1. bestemmingsplan 'Bergerweg 102 en 104 Alkmaar', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00198-0305 met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond: o_NL.IMRO.0361.BP00198-0305.dxf, ongewijzigd vast te stellen;
2. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Alkmaar, 21 maart 2024

De raad van Alkmaar.



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



mw. mr. V.H. Hornstra, griffier