

Raadsvoorstel

Vaststellen eerste partiële herziening Binnenstad Zuid en Oost

agendapunt : 10

bijlage nr. : 2014-164

Raadsvergadering: 15-05-2014

Commissie: Ruimte

Portefeuillehouder: mw. A.J.A. van de Ven

Samenvatting - bestuurlijke presentatie

In het verleden is in een aantal gevallen een eengezinswoning gesplitst en vervolgens bewoond door meerdere huishoudens. Voor omwonenden heeft dit een aantal consequenties, zoals bijvoorbeeld voor de druk op de aanwezige parkeerplaatsen. Ook bestaat er meer risico op brandgevaarlijke situaties. Daarom hebben omwonenden de gemeente gevraagd woningsplitsing niet zonder meer toe te staan. In de recentere door de gemeenteraad vastgestelde grootschalige herzieningsplannen zijn daarom de regels aangepast zodat alleen onder voorwaarden woningen mogen worden toegevoegd.

In het bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost was deze nieuwste regeling nog niet opgenomen omdat dit bestemmingsplan als een van de eerste van de nieuwe plannen herzien is. Omdat woningsplitsing in de binnenstad juist een zeer relevant onderwerp is en om rechtsongelijkheid te voorkomen wordt is de procedure gestart om het bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost partieel te herzien. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ontvangen. Deze geeft aanleiding om de toelichting aan te vullen, maar voor het overige de partiële herziening ongewijzigd te laten. Er kan nu een besluit genomen worden over het vaststellen van het bestemmingsplan.

Raadsbesluit

Nr. *10*

De raad van de gemeente Alkmaar;

gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, bijlage nr. 2014-164;

gelet op het advies van de commissie Ruimte;

b e s l u i t

1. de ingekomen zienswijze op het bestemmingsplan 1ste partiële herziening Binnenstad Zuid en Oost" ontvankelijk te verklaren;
2. aan de zienswijze gedeeltelijk tegemoet te komen en de toelichting aan te vullen;
3. de Nota van Beantwoording 1ste partiële herziening Binnenstad Zuid en Oost' vast te stellen;
4. de 'Nota van Wijzigingen 1ste partiële herziening Binnenstad Zuid en Oost' vast te stellen;
5. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
6. het bestemmingsplan 1ste partiële herziening Binnenstad Zuid en Oost bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BW00100-0305 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatiebepaling gebruik wordt gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0361.BW00100-0305.dxf.

Alkmaar,

09 APR. 2014

De raad voornoemd,


P.M. Bruinpoel, voorzitter.

drs. A.P.A. Koolen, griffier.



Voorstel van burgemeester en wethouders

Vraagstelling - probleemstelling

Het bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost is als een van de eerste grootschalige plannen herzien. Bij de inhaalslag van de later in procedure gebrachte bestemmingsplannen is door omwonenden gevraagd om woningsplitsing niet zonder meer toe te laten.

In het verleden is in een aantal gevallen een eengezinswoning gesplitst en vervolgens bewoond door meerdere huishoudens. Voor omwonenden heeft dit een aantal consequenties, zoals bijvoorbeeld voor de druk op de aanwezige parkeerplaatsen. Ook bestaat er meer risico op brandgevaarlijke situaties. Daarom hebben omwonenden de gemeente gevraagd woningsplitsing niet zonder meer toe te staan. In de recentere door de gemeenteraad vastgestelde grootschalige herzieningsplannen zijn daarom de regels aangepast.

In het bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost was deze nieuwste regeling nog niet opgenomen omdat dit bestemmingsplan als een van de eerste van de nieuwe plannen herzien is. Omdat woningsplitsing in de binnenstad juist een zeer relevant onderwerp is en om rechtsongelijkheid te voorkomen, is de procedure gestart om het bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost partieel te herzien.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 14 november 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is één reactie binnengekomen. De reactie is door meerdere bewoners ondertekend. De reactie is in de bijgevoegde Nota van beantwoording samengevat en voorzien van een reactie.

De indieners van de zienswijzen leggen namelijk de tekst in de toelichting verkeerd uit. In de toelichting wordt nu gesproken over het bestaand aantal woningen. Daarmee worden behalve de feitelijk aanwezige woningen ook woonmogelijkheden bedoeld die nu niet aanwezig zijn, maar die op basis van het bestemmingsplan Zuid en Oost wel zijn toegestaan. Op basis van de tekst kwamen zij tot de conclusie dat met de term "bestaande aantal woningen" alleen feitelijk aanwezige woningen werden bedoeld. In hun ogen zou de partiële herziening tot gevolg moeten hebben dat alle planologisch toegestane woonmogelijkheden waar geen daadwerkelijke woning aanwezig is, komen te vervallen. Aanleiding voor hun reactie is het feit dat in het bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost op de percelen Vijvertje 9 en 11 een woonbestemming is gelegd. Deze woonbestemming proberen zij nu bij de partiële herziening ter discussie te stellen.

Er is echter bij het vaststellen van Binnenstad Zuid en Oost bewust gekozen voor het toevoegen van de woonbestemming op deze percelen. Deze woonbestemming wordt niet aangetast door de partiële herziening. Het wordt alleen niet meer mogelijk om deze woonbestemming zonder nadere afweging te splitsen. In de bijgevoegde Nota van Beantwoording wordt dit nader toegelicht.

Er is geen reden om de opgenomen regels te wijzigen of om de woonbestemming op de percelen Vijvertje 9 en 11 niet meer op te nemen. De zienswijze geeft alleen aanleiding om de toelichting aan te vullen. In de bijgevoegde Nota van wijzigingen is opgenomen welke tekst gewijzigd wordt.

Afwegingsproces - alternatieven

De partiële herziening is gewenst om rechtsongelijkheid tussen verschillende delen in de binnenstad op te heffen. De regeling die nu is opgenomen in de partiële herziening geldt nu ook al voor gebieden met een recenter bestemmingsplan. De wens om splitsing niet zonder meer toe te staan komt voort uit de participatietrajecten die de verschillende bestemmingsplannen hebben doorlopen.

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,



P.M. Bruinooge, burgemeester.



mr. J.W.C. Aalders, secretarissen

Collegevergadering : 25-02-2014
Domein/unit : BO, Ruimtelijke plannen
Steller : Mark Waardenburg