

Collegevergadering:	23 juli 2024
Portefeuillehouder:	Jasper Nieuwenhuizen (Alkmaars Kanaal - Ouddorp)
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	Anjo van de Ven (RO)
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	Christian Schouten (Alkmaars Kanaal)
Status:	openbaar

Onderwerp: Ontwerp omgevingsvergunningen twee woon- werkwoningen Schermerweg naast 37 Alkmaar

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de ontwerp omgevingsvergunningen en deze ter inzage te leggen
2. In te stemmen met mandaat aan de unitmanager Leefgebied om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen als geen relevante zienswijzen zijn ingediend gedurende de termijn van terinzagelegging

Samenvatting

Er zijn op 24 november 2023 en op 30 december 2023 aanvragen omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van twee vrijstaande woon-werkwoningen naast het perceel Schermerweg 37 in Alkmaar. Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met een uitgebreide voorbereidingsprocedure voor een omgevingsvergunning.

Dit voorstel staat in relatie tot anders: Opgave GGO/Programma Alkmaars Kanaal

Argumenten

1.1 Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met een uitgebreide omgevingsvergunning

De aanvragen zijn voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 ingediend. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is daarom nog van toepassing op deze aanvragen. Omdat er sprake is van een uitgebreide procedure dient er eerst een ontwerp besluit genomen te worden en voor zes weken ter inzage gelegd te worden. Dit is een college bevoegdheid. Omdat er sprake is van een project dat valt onder een categorie van gevallen waarin de 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist wordt het plan niet voorgelegd aan de gemeenteraad (als bedoeld in de lijst 'Categorieën van gevallen waarin de "verklaring van geen bedenkingen" niet is vereist (Wabo) gemeente Alkmaar', d.d. 21 januari 2015).

Voor de beoordeling van de aanvragen is er intern advies gevraagd aan de vakgroepen voor stedenbouw, verkeer, erfgoed en wonen. Uit de adviezen volgt dat de woon- werkwoningen met een kleinschalige korrel en individueel karakter passen binnen dit deel van de Westfriese Omringdijk en de omgeving. Ook wordt er voldaan aan de parkeernorm en het uitgangspunt dat er geparkeerd wordt

op eigen kavel en uit het zicht.

1.2 Het bouwplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing

Uit de ruimtelijke onderbouwing en daarbij geleverde onderzoeken blijkt dat er geen bezwaren zijn die zich tegen de bouw van de twee woon- werkwoningen verzetten.

1.3 Het bouwplan is niet in strijd met het belang van een goede ruimtelijke ordening en past in de ontwikkeling Alkmaars Kanaal

Bij de afweging van de belangen zijn geen belangen kenbaar geworden die zich in het kader van een goede ruimtelijke ordening tegen het verlenen van de ontwerp omgevingsvergunning. In het Ontwikkelbeeld is voor Oudorp de gebiedsidentiteit 'Stoere havenstad' opgenomen. Dit staat voor een stad van rustige, stoere blokken, een Waterfront en binnenhoven. Voor het hele gebied is in de toekomst ruimte voor 50% wonen en 50% werken en sociaal maatschappelijke voorzieningen van het totaal aan vierkante meters bebouwing. Het bouwplan past in de schaal en maat van de omgeving, versterkt De Westfriese Omringdijk en is een aanvulling op het totale woonprogramma. Het is een stedenbouwkundig (kleinschalige) gewenste reactie op de grootschalige woningbouw (Jaagpad) aan de overzijde van de weg. De kwaliteit van de Westfriese Omringdijk wordt zo versterkt met meer licht, lucht en ruimte door deze kleine woon- werkwoningen. De Westfriese Omringdijk is binnen de gemeentegrenzen van Alkmaar niet of nauwelijks herkenbaar door de stadsuitbreidingen door de jaren heen. Ter plaatse van de voorliggende kavels is het profiel op zijn sterkst met de aanwezigheid van een teensloot. Door de beperkte afmeting van de kavels en de ligging aan de unieke teensloot van de Westfriese Omringdijk is deze locatie vooral geschikt voor kleine, vrijstaande woon- werkwoningen die goed aansluit op de drie bestaande naastgelegen jaren dertig woningen. Om de unieke teensloot van de Westfriese Omringdijk te waarborgen kunnen geen opritten grote opritten gemaakt worden voor zwaar bedrijfsverkeer. Het project is een welkome aanvulling op een gevarieerd woon- werkprogramma in Oudorp. Het bouwplan past binnen de ambitie om een gemengde woon- werkwijk te bouwen. Een deel van de woon- werkwoning op de oostelijke kavel zal in gebruik worden genomen ten behoeve van een atelier ten behoeve van schilderlessen, workshops en kunst educatieve projecten (11,59m²). Aanvrager heeft een bedrijf in kunsteducatie en geeft nu al schilderlessen. Een deel van de woon- werkwoning op de westelijke kavel zal in gebruik worden genomen ten behoeve van kantoor aan huis ten behoeve een drogisterij (o.a. aan huis bestellingen doen, administratie, website onderhouden, voorraad voor de website opslaan in huis (10,1m²). Het betreft een bij de Kamer van Koophandel ingeschreven drogisterij Andino.

De percelen 5991 t/m 5997 waren als één geheel in bezit van Schermerweg 41 (perceel 1060). De eigenaar heeft (zonder overleg met ons) het perceel gesplitst en separaat verkocht aan: Schermerweg 39 (perceel 1555): perceel 5996 ingericht als tuin, Schermerweg 37 (perceel 1554): perceel 5995 ingericht als tuin, Perceel 5991 (307m²) verkocht aan particulier als bouwgrond, Perceel 5992 (293m²) verkocht aan particulier als bouwgrond, Perceel 5993 en 5994 (764m²) verkocht aan particulier als bouwgrond, Perceel 5997 hebben ze zelf gehouden en ingericht als tuin.

Op de percelen gelegen direct achter onderhavige kavels ligt een braakliggend perceel waarvoor het voornemen bestaat om (kleinschalige) bedrijfsunits te realiseren (5993/5994). De ontsluiting van dit perceel ligt vanaf de Schermerweg naast het voorliggende plan in eigendom van dezelfde eigenaar als de achterliggende percelen. Het huidige Omgevingsplan gemeente Alkmaar maakt op deze achterliggende percelen al bedrijfsactiviteiten mogelijk. Hierdoor ontstaat een gemengd gebied met kleinschalige vormen van wonen en werken. Met de twee woon-werkwoningen binnen de

bouwpercelen van de verkochte percelen blijft er dus meer dan 50% van het bouwvlak over voor bedrijfsbebouwing. Dit is echter nog geen onderdeel van het nu aangevraagde plan.

Kanttekeningen en alternatieven

2.1 Eenieder kan gedurende de zienswijze periode van zes weken een zienswijze indienen op het plan.

De bouwplannen zijn in het kader van participatie besproken met de burens op de percelen Schermerweg 37, 39 en 41. De direct omwonenden staan positief tegenover de ontwikkeling. Eenieder staat echter vrij om zienswijzen in te dienen op het plan.

2.2 Op elk perceel kan een bedrijfsgebouw worden gebouwd passend in het bestemmingsplan.

Er kan ook voor gekozen worden om per perceel een bedrijf (categorie A of B Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging) op te richten mits passend binnen het bouwvlak. Dit zouden dan echter hele kleine bedrijfsgebouwen worden (namelijk maximaal 80% van het resterende bouwvlak van een perceel) die stedenbouwkundig niet passend zijn binnen het woonkarakter zoals dat hier ontstaat. Ook genereert dit weer meer verkeer op de Schermerweg en wordt het ter plaatste provinciale monument de Westfriese omringdijk met zijn herkenbare en unieke teensloot ter plaatse minder herkenbaar door de extra opritten die dan aangelegd moeten worden.

2.3 De percelen weer samenvoegen tot een groot perceel.

Indien er geen medewerking verleend zal worden aan dit initiatief voor twee woningen blijft over om de percelen weer samen te voegen. Hier zal dan medewerking van de eigenaren voor nodig zijn. Onbekend is of hier bereidheid toe bestaat en onder welke condities.

Financiële aspecten

Niet van toepassing.

Vervolg en communicatie

Nadat het collegebesluit is genomen worden de ontwerpbesluiten tot verlening van de omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt kennisgegeven van de ontwerpbesluiten. Op de ontwerpbesluiten kunnen zienswijzen worden ingediend.

Als geen relevante zienswijzen worden ingediend gedurende de termijn van terinzagelegging, dan zal de unitmanager Leefgebied het definitieve besluit op de aanvraag omgevingsvergunning nemen conform het conceptbesluit. Als er wel relevante zienswijzen worden ingediend, dan zullen deze aan het college worden aangeboden, waarna het college het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning zal nemen. Het definitieve besluit wordt vervolgens gepubliceerd in het Gemeenteblad waarbij wordt aangegeven welke periode een beroepsschrift kan worden ingediend.

Bijlagen

1. Verbeeldingen
2. Schermerweg naast 37, ruimtelijke onderbouwing d.d. 22 april 2024
3. Schermerweg naast 37, ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van een woon-werkwoning
4. Schermerweg tussen 35 en 37, ontwerp omgevingsvergunning voor het realiseren van een vrijstaande houten woon- werkwoning