

Aan:



Uw kenmerk

-

Uw brief d.d.

-

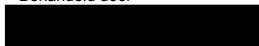
Onderwerp

Vooroverleg - beantwoording

Ons kenmerk

0000719758

Behandeld door



Toestelnummer

14 072

Bijlagen

-

Datum

07-04-2025

Geachte



U hebt op 14-06-2024 een vooroverleg ingediend voor het bouwen van een appartementengebouw op het perceel Herenweg 63, 1829 AB Oudorp. Uw vooroverleg is geregistreerd onder nummer 0000719758.

Uw vooroverleg is meermalen aangepast en beoordeeld.

Deze brief betreft de beoordeling van het aangepaste bouwplan, tekening 2401 met datum 24-01-2025.

Onderstaand vindt u de toetsing van het omgevingsplan, vervolgens de stedenbouwkundige beoordeling en vervolgens de beoordeling van de vakgroep verkeer.

Wij zijn in principe bereid medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van uw plan, hoewel er nog wel enige stedenbouwkundige voorwaarden/opmerkingen zijn op het ontwerp. Hieronder leggen wij uit wat dit betekent en wat wellicht nog moet gebeuren voordat u een aanvraag kunt indienen.

Uw plan

Uw plan gaat over het bouwen van een appartementengebouw.

Omgevingsplan

Uw plan is getoetst aan het omgevingsplan gemeente Alkmaar (voorheen bestemmingsplan "Oudorp" en parapluplan "Parkeren 2018"). De gronden hebben de bestemming "Gemengd-1" met functieaanduiding *detailhandel* en met binnen het bouwvlak de maatvoering van maximum bouwhoogte: 9[m] en maximum goothoogte: 6[m].

De strijdigheden zijn onder andere dat;

- gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;

Stedenbouwkundige beoordeling

Tot nu toe heeft gemeente Alkmaar, aan de hand van het stedenbouwkundig advies, steeds negatief op het bouwplan geadviseerd. Stedenbouwkundig gezien het bouwplan steeds een te groot volume/programma.

Wij zien echter dat u gemotiveerd bent om een kwalitatief plan te leveren. De aangepaste korrelgrootte en het naar achteren plaatsen van de parkeerplaatsen zijn goede stappen. Het is denkbaar dat hier appartementen komen. We hebben daarom het bouwplan en bouwlint nog eens goed bekeken, om u gedetailleerder advies mee te kunnen geven.

Het plan is gelegen in het noordelijke deel van het lint Herenweg, in Oudorp. Het 'Oudorp lint' is een bijzonder welstandsgebied. Het lint brengt belangrijke variatie aan in de beleving van Oudorp, wat voor de rest voornamelijk bestaat uit seriematige woonbebouwing. Het lint is kleinschalig en bestaat uit individuele gebouwen. In het lint zien we veelal gebouwen met één bouwlaag en nadrukkelijke kap. Soms staat er een gebouw met twee bouwlagen en een kap. Deze gebouwen zijn voornamelijk gelegen aan de oostzijde van het lint, liggen vaak wat verder van de Herenweg af, zijn dwars op de Herenweg georiënteerd, sober vormgegeven, of liggen op een opvallend punt in de straat (hoek, T-splitsing). Hoofdgebouwen in het lint hebben een rechthoekige plattegrond.

De korrel en hoogtes van het bouwplan zijn nu al meer denkbaar in de omgeving, maar we missen de kleinschaligheid en diverse uitstraling van het lint in het plan. Repeterende kopse gevels in één hoofdvolume is hier ongebruikelijk. Doordat de gevels van het plan recht op de Herenweg zijn georiënteerd, lezen ze voor de voorbijganger veel groter af dan een dwars op de straat georiënteerde gevel. De zijgevel aan de noordzijde van het bouwplan is zichtbaar vanuit de openbare omgeving en heeft daarom extra aandacht nodig: de dakkapellen zijn nu frontaal in zicht. De oplossing ligt mogelijk in het samengestelde volume op Herenweg 47-47A.

Entrees van de woningen moeten zichtbaar zijn vanaf de openbare omgeving. Circulatie die buiten het gebouw ligt, is ongewenst. Wij raden u aan, weer terug te gaan naar uw eerdere keuze om een algemene entree aan de voorzijde van het gebouw te situeren. Wij hebben ook twijfels bij de balkons die over de hele breedte van het gebouw lopen in verband met privacy van omwonenden.

Wij raden u ook aan, goed te kijken naar de kleuren in de omgeving, en die te gebruiken in uw nieuwbouwplan.

We hopen u zo goed geholpen te hebben, en kijken uit naar uw (eventuele) nieuwe plannen voor deze locatie.

Beoordeling Welstand

Vanwege de stedenbouwkundige opmerkingen is het bouwplan nog niet voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit Alkmaar.

Beoordeling Verkeer

In het nieuwe plan worden 4 woningen van 45-75 m2 BVO en 1 woning van 125+ m2 BVO gerealiseerd. De parkeerberekening die is aangeleverd klopt niet helemaal.

De bezoekersparkeernorm is onderdeel van de parkeernorm. Deze komt er dus niet nog bovenop.

Ook kan dubbelgebruik worden toegepast tussen de bewonersparkeernorm en de bezoekersparkeernorm.

De totale parkeereis voor de nieuwbouw van 5 woningen komt uit op 5 parkeerplaatsen.

De totale parkeereis moet op eigen terrein opgelost worden.

Er zijn 6 parkeerplaatsen ingetekend op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn te smal. Een parkeerplaats moet 5 meter bij 2,5 meter zijn. Er wordt hiermee niet voorzien in de parkeereis.

Indien er 5 parkeerplaatsen van 5 bij 2,5m worden ingetekend, waarbij de rijbaan breed genoeg blijft zodat de parkeerplaatsen goed bereikbaar zijn, is dit plan vanuit verkeer gezien haalbaar.

Beoordeling Economie

Ruimte voor detailhandel lijkt nabijgelegen en geclusterd. Namelijk aan de Dintelstraat en de Nyenburgh.

Vanuit onze regionale detailhandelsvisie richten we ons op het versterken van de bestaande winkelstructuren en waar mogelijk op solitaire locatie transformatie plaats te laten vinden naar andere functies.

Vanuit oogpunt van economie staan we daarom positief over de transformatie. Wel vragen we aandacht om afstemming te zoeken met vitaliteit, wellicht is er behoefte om in Oudorp maatschappelijke voorzieningen te plaatsen waar deze momenteel zich nog niet kunnen vestigen.

Beoordeling Wonen

Er is vanuit Wonen Beleid geen bezwaar om hier nieuwe woningen te realiseren.

Beoordeling procedure

Het uitbreiden van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak kan met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Dit kan met een reguliere procedure.

Conclusie

Er wordt waardering uitgesproken over de motivatie om een kwalitatief bouwplan te realiseren. Wel blijven er stedenbouwkundige belemmeringen op het bouwplan. De belemmeringen, zoals beschreven, moeten worden opgelost wil de gemeente Alkmaar gemotiveerd medewerking kunnen verlenen om af te wijken van haar Omgevingsplan.

Leges (kosten)

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag worden kosten in rekening gebracht. De kosten worden berekend per aangevraagde activiteit. Hiervoor ontvangt u een aparte rekening. De kosten zijn gebaseerd op de Tarieventabel die hoort bij de Legesverordening gemeente Alkmaar. De Tarieventabel wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld.

Hoe nu verder?

Dit betekent dat u een aanvraag voor een omgevingsvergunning kunt indienen. Maar let op, voordat u de aanvraag indient moeten de aandachtspunten die hierboven zijn genoemd zijn opgelost of verduidelijkt.

De aanvraag doet u via www.omgevingsloket.nl. Voor het bouwkundig deel vraagt u de *technische bouwactiviteit* aan. Voor het afwijken van het omgevingsplan vraagt u de *ruimtelijke bouwactiviteit (omgevingsplanactiviteit)* aan.

- Bij de aanvraag moet u een onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving indienen. Uit deze onderbouwing moet blijken dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Het is belangrijk dat u bij de aanvraag goede bouwkundige tekeningen indient.
- Uw aanvraag moet voldoen aan de op dat moment geldende wet- en andere regelgeving.

De behandeling van uw aanvraag vindt plaats op basis van de reguliere procedure van paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet met een beslistermijn van acht weken.

Let op

U mag aan de hand van deze brief niet concluderen dat de omgevingsvergunning zonder meer wordt verleend. Zo moet het definitieve plan nog worden voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit Alkmaar en kunnen eventuele zienswijzen of reacties van omwonenden leiden tot een andere belangenafweging.

Tot slot

Omdat onze ruimtelijke of stedenbouwkundige inzichten kunnen veranderen, is onze positieve reactie maximaal één jaar geldig na verzenddatum van deze brief. Wij verwachten dat u binnen deze termijn een volledige aanvraag voor een omgevingsvergunning bij ons indient.

Meer informatie?

Neem dan contact op met

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,
namens deze,
unit Leefgebied,
medewerker Beleidsuitvoering,