



## Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan Dorpscentrum Stompetoren

agendapunt 13

**Raadsvergadering:** 25-01-2018  
**Commissie:** Gezamenlijke commissie  
**Portefeuillehouder:** mw. A.J.A. van de Ven

### Samenvatting - bestuurlijke presentatie

In het verleden zijn er meerdere plannen geweest om aan de Oterlekerweg een nieuw centrum voor Stompetoren te realiseren. In samenspraak met diverse partijen is gekomen tot een nieuwe inrichting voor het dorpscentrum.

In het nieuwe plan is er ruimte voor een dorpsplein, 56 woningen, supermarkt, horeca/verenigingsgebouw en voldoende parkeergelegenheid. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Dorpscentrum Stompetoren' opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan hebben van 21 september tot en met 1 november 2017 ter visie gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn inmiddels ingetrokken, omdat de verschillende partijen overeenstemming hebben bereikt.

Er wordt voorgesteld om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan gewijzigd te laten vaststellen. De toelichting en bijbehorende bijlagen, regels, verbeelding en het beeldkwaliteitplan zijn op onderdelen aangepast. Deze wijzigingen zijn in goed overleg met de ontwikkelende partijen, dorpsraad en degene die een zienswijzen hadden ingediend tot stand gekomen. Het bestemmingsplan Dorpscentrum Stompetoren is nu gereed om voor besluitvorming te worden voorgelegd.

## Raadsbesluit

Nr. 13

De raad van de gemeente Alkmaar;

gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op het advies van de Gezamenlijke commissie;

### besluit

1. De 'Nota van wijzigingen bestemmingsplan Dorpscentrum Stompeloren' vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitplan Dorpscentrum Stompeloren gewijzigd vast te stellen;
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
4. Het bestemmingsplan Dorpscentrum Stompeloren bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00152-0305 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatiebepaling gebruik is gemaakt van de ondergrond o\_NL.IMRO.0361.BP00152-0305.dxf.

Alkmaar, 25-01-2018

De raad voornoemd,

  
P.M. Bruinoooge, voorzitter

F.A.J.M. van Beek, griffier  


## Voorstel van burgemeester en wethouders

### Vraagstelling - probleemstelling

In het verleden zijn er meerdere plannen geweest om aan de Oterlekerweg een nieuw centrum voor Stompetoren te realiseren. In samenspraak met diverse partijen is gekomen tot een nieuwe inrichting voor het dorpscentrum. In het nieuwe plan is er ruimte voor een dorpsplein, 56 woningen, supermarkt, horeca/verenigingsgebouw en voldoende parkeergelegenheid. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Dorpscentrum Stompetoren' opgesteld.

Er wordt voorgesteld om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan gewijzigd te laten vaststellen. De toelichting en bijbehorende bijlagen, regels, verbeelding en het beeldkwaliteitplan zijn op onderdelen aangepast. Deze wijzigingen zijn in goed overleg met de ontwikkelende partijen, dorpsraad en degene die een zienswijzen hadden ingediend tot stand gekomen.

Het bestemmingsplan Dorpscentrum Stompetoren is nu gereed om voor besluitvorming te worden voorgelegd.

### Afwegingsproces - alternatieven

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend en inmiddels zijn deze zienswijzen ingetrokken. Dit is gedaan door in goed overleg het bestemmingsplan aan te vullen/te passen. Zo heeft een strook grond naast de bestaande woning Oterlekerweg 7 een andere bestemming gekregen (de bestemming 'Verkeer' is gewijzigd naar de bestemming 'Tuin'). Binnen deze bestemming zijn tuinen en groenvoorzieningen mogelijk. Deze wijziging is doorgevoerd voor de direct omwonenden om een groene afscherming te creëren tussen de woning en de ontwikkeling van het dorpscentrum.

Verder is paragraaf 4.7 Bedrijven en milieuzonering aangevuld. De overige wijzigingen zijn doorgevoerd in overleg met de ontwikkelende partijen. Een aantal wijzigingen zijn redactioneel van aard en zijn ambtshalve toegevoegd.

### Politiek-bestuurlijke aspecten

Het voorliggende plan voorziet in het wijzigen van een horecabestemming en een sportbestemming naar een functies die passen binnen een dorpscentrum in de kern Stompetoren. Met deze invulling ontstaat een gewenste situatie met ruimtelijke kwaliteit. De invulling is planologisch vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan.

### Juridische aspecten

Het plan is tot stand gekomen door goed overleg tussen verschillende partijen. De ontwikkelende partijen, dorpsraad, omwonenden, hoogheemraadschap en gemeente zijn erin geslaagd om een goed plan te ontwikkelen voor de kern Stompetoren. Deze ontwikkeling draagt bij aan een toekomst bestendig en leefbaar dorp.

### Procedure bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan zijn de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. De Wet verwijst voor de procedure naar het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

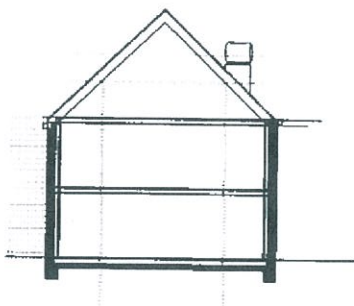
Het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende bijlagen hebben van 21 september tot en met 1 november 2017 ter inzage gelegen en een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn inmiddels ingetrokken, omdat de verschillende partijen overeenstemming hebben bereikt. Het beeldkwaliteitplan heeft gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een inspraakreactie indienen. Hier is geen gebruik van gemaakt.

### Financiële aspecten en exploitatieplan

Voor het plangebied is door de raad op 25 juni 2015 een grondexploitatie vastgesteld. Door dit besluit kan het bestemmingsplan 'Dorpscentrum Stompeloren' worden opgesteld, waarmee de beoogde gebiedsontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Verder zijn met de ontwikkelende partijen privaatrechtelijke overeenkomsten gesloten over de bouwgronden.

### Duurzaamheidsaspecten

De woningen en andere gebouwen worden gebouwd conform de regels uit het Bouwbesluit en de geldende EPC-norm. Verder wordt in de ontwerpen gekeken naar duurzaamheidsmaatregelen. Ontwikkelaar Quartet kijkt naar de mogelijkheden om een Urban Windmill te realiseren op de 12 woningen die zij gaan ontwikkelen/bouwen. Een Urban Windmill is een turbine en heeft een diameter van ca. 80 cm en een diepte van ca. 100-120 cm. De windturbine wordt onder de nok geplaatst.



De ontwikkelaar heeft nog geen concrete bouwtekeningen aangeleverd waarop kan worden getoetst. Bij vergunningverlening wordt de aanvraag beoordeeld aan het vastgestelde beleid 'Toetsingskader voor kleine windturbines'.

### Groenparagraaf

Groen en milieuaspecten komen aan de orde in de toelichting van het bestemmingsplan. Er zijn op dit vlak geen belemmeringen voor realisatie van voorliggende plan.

### Inspraak & participatie derden

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Door goed overleg zijn deze zienswijzen ingetrokken.

### Communicatie

Na vaststellen van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). De stukken worden beschikbaar gesteld op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Ook wordt een papieren versie ter inzage gelegd bij de gemeentelijke balie.

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

P.M. Bruinooge, burgemeester

W. van Twiljver, secretaris

Collegevergadering : 12-12-2017  
Netwerk : Backoffice  
Steller : Marischa Brouwer-de Looze





## Nota van Wijzigingen Bestemmingsplan Dorpscentrum Stompetoren

6 december 2017

Onderstaande wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Dorpscentrum Stompetoren, zoals het plan van 21 september 2017 tot en met 1 november 2017 ter visie heeft gelegen.

De wijzigingen zijn doorgevoerd vanwege een betere bouwtechnische verkaveling, concretere uitwerking van de bouwplannen en van de openbare ruimte. De wijzigingen zijn in goed overleg tot stand gekomen en in gezamenlijkheid besproken met de dorpsraad, ontwikkelende partijen, participatiegroep inrichting dorpsplein, bewoners Oterlekerweg 7, sportvereniging en met het hoogheemraadschap.

### Toelichting

1. Het aantal woningen is verhoogd van 54 woningen naar 56 woningen. Er worden 2 kleine appartementen toegevoegd. Hiermee komt het totale aantal woningen op 56 woningen. Dit is verwerkt in de toelichting.
2. Paragraaf 3.3.3 Parkeerbalans is aangepast door de toevoeging van 2 appartementen. Verder is verwezen naar het vastgestelde beleid 'Parkeernormennota 2017-2027'.
3. Paragraaf 5.2 is aangepast. De bestemming Tuin is toegevoegd.
4. Paragraaf 7.3 Zienswijzen is aangevuld.

### Bijlage

1. In de rapportage 'Ladder Duurzame Verstedelijking Wonen' is het aantal woningen aangepast (van 54 naar 56 woningen).

### Beeldkwaliteitplan

1. Op pagina 12 Openbare ruimte, tweede alinea, laatste zin "Opstelplaatsen voor winkelwagens van de supermarkt dienen inpandig opgelost te worden. Is gewijzigd naar "*De uitgifte van winkelwagens van de supermarkt dient inpandig opgelost te worden.*".

### Regels

1. Artikel 1.8 achtererfgebied is toegevoegd. De opvolgende leden zijn vernummerd.  
*1.8 Achtererfgebied*  
*Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;*
2. Artikel 2.6 ondergeschikte bouwdelen is toegevoegd. Het opvolgende lid is vernummerd *bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- of bestemmingsplangrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt.*
3. Artikel 3.1 sub f is toegevoegd.  
*personeelsruimte ten behoeve van detailhandel en dienstverlening op de begane grond dan wel op de eerste verdieping;*

4. Artikel 3.2.2 de woorden 'ten hoogste van 1 meter afstand van' zijn gewijzigd naar *'een afstand van 1 meter of minder tot'*.
5. Artikel 6.2 sub b onder 1 de woorden 'ten hoogste van 1 meter afstand van' zijn gewijzigd naar *'een afstand van 1 meter of minder tot'*
6. Artikel 6.2 sub e is verwijderd. De regeling ging over 'tuinmeubilair.
7. Artikel 7 Tuin is toegevoegd.  
Door de toevoeging van artikel 7 Tuin aan de regels zijn de volgende artikelen vernummerd; beginnend bij artikel 8 Verkeer tot en met artikel 20 Slotregel.
8. Artikel 8.4.2 Evenementen is toegevoegd  
*Voor evenementen gelden de volgende regels:*
  - a. *evenementen categorie 1:*
    1. *op de gronden als bedoeld onder 8.1 sub o mogen onbeperkt aantal evenementen plaatsvinden;*
  - b. *evenementen categorie 2, ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';*
    1. *op de gronden als bedoeld onder 8.1 sub r mogen 7 dagen per jaar evenementen in categorie*  
*2 plaatsvinden. Dit aantal is exclusief de dagen die nodig zijn voor het op- en afbouwen, waarbij per evenement maximaal 5000 bezoekers aanwezig zijn.*
  - c. *evenementen categorie 3, ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';*
    1. *op de gronden als bedoeld onder 8.1 sub r mogen 5 dagen per jaar evenementen in categorie 3 plaatsvinden. Dit aantal is exclusief de dagen die nodig zijn voor het op- en afbouwen, waarbij per evenement maximaal 5000 bezoekers aanwezig zijn.*
9. Artikel 10.2.2 sub d toevoegen en de opvolgende leden zijn vernummerd.  
*in afwijking van het bepaalde onder a, b en c mogen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijgebouwen gebouwd worden met een maximum oppervlak van 20 m<sup>2</sup>;*
10. Artikel 10.2.3 sub a onder 1 de woorden 'ten hoogste van 1 meter afstand van' zijn gewijzigd naar *'een afstand van 1 meter of minder tot'*.

#### Verbeelding

1. De aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – standplaats' is verkleind.
2. De aanduiding 'evenemententerrein' is aangepast.
3. Het bouwvlak behorende bij de bestemming 'Horeca' is aangepast.
4. Er zijn twee appartementen meer mogelijk in het appartementenblok, welke direct grenst aan het plein. De aanduiding maximum aantal wooneenheden is gewijzigd van 10 naar 12.
5. De aangegeven stippellijn (hoogtelijn) in de bestemming 'Gemengd' is verschoven.
6. De bestemming van een strook grond naast de woning Oterlekerweg 7 is gewijzigd naar de bestemming 'Tuin' met de aanduiding 'bijgebouwen'.
7. In de bestemming 'Wonen' bij de bouwvlakken met de aanduiding 'twee-aaneen' en bij de bouwvlakken met de aanduiding 'aaneengebouwd' welke het meest rechts zijn gelegen op de verbeelding, is de aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd.
8. De bouwvlakken met de aanduiding 'aaneengebouwd' welke het meest rechts zijn gelegen op de verbeelding, zijn iets verschoven, waarbij de voorgevel van de bouwvlakken op 1,5 meter afstand zijn geplaatst van het bestemmingsvlak 'Wonen'.
9. De aangegeven stippellijn (hoogtelijn) in de twee bouwvlakken in de bestemming 'Wonen', welke het meest rechts zijn gelegen op de verbeelding, is verschoven, waarbij de hoogtelijn op een afstand van 7 meter van de zijkant van het bouwvlak is geplaatst.
10. Het bouwvlak met de aanduiding 'aaneengebouwd' welke ten oosten van het bouwvlak met de bestemming 'Horeca' is gelegen, is aangepast. Hierdoor is er voldoende ruimte om een woning te plaatsen binnen het bouwvlak.