

Raadsvergadering:	27 juni 2024
Agendapunt:	
Commissie:	Ruimte
Portefeuillehouder:	Jasper Nieuwenhuizen (ontwikkeling kanaalzone)
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	Anjo van de Ven (ruimtelijke ordening)

Onderwerp: Nieuwbouwproject Dok6

Voorgesteld besluit

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp voor het nieuwbouwproject Dok6 op de hoek Edisonweg, Louis Pasteurstraat, Madame Curiestraat;
2. Te besluiten dat bij het uitblijven van zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen geldt als de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Samenvatting

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om af te wijken van het bestemmingsplan Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp voor het nieuwbouwproject Dok6 te realiseren met een woonprogramma, werkfuncties en een parkeerhub op het perceel, hoek Edisonweg, Louis Pasteurstraat, Madame Curiestraat. Hiervoor is een verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist.

Dit voorstel staat in relatie tot coalitieakkoord

Argumenten

1.1 Voor dit plan is een verklaring van geen bedenkingen(vvgb) nodig van de raad

De aanvraag is ingediend voor de invoering van de Omgevingswet. Het overgangsrecht van de Omgevingswet geeft aan dat de aanvraag volgens het "oude" recht moet worden afgehandeld. Dit houdt in dat dit plan getoetst moet worden aan de Wabo.

Het bouwplan is niet te realiseren met de regulier procedure, daarom is de uitgebreide procedure van toepassing en kan de omgevingsvergunning alleen worden verleend als de motivering van het besluit een goed ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het verlenen van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van het college, maar de omgevingsvergunning mag pas worden verleend als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven (artikel 2.27 Wabo). De gemeenteraad heeft op

2 januari 2015 een aantal categorieën aangewezen waarvoor geen aparte vvgb hoeft te worden afgegeven. Het plan past niet binnen een van deze categorieën waardoor een vvgb van de raad noodzakelijk is.

1.2 Het plan is ruimtelijk passend

De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan met gebruikmaking van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo (uitgebreide procedure) worden verleend. Deze kan slechts worden afgegeven als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. De ruimtelijke onderbouwing moet die gegevens bevatten die nodig zijn voor een juiste beoordeling. Het gaat dan om diverse ruimtelijk relevante beleidsvelden waaronder verkeer, geluid, luchtkwaliteit, water, bodem, energie en duurzaamheid, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, economie. Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, waarin wordt aangetoond dat de realisatie van het nieuwbouwproject niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Omgevingsbeeld Kanaalzone en Ontwikkelbeeld Oudorp

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Kanaalzone. Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld in samenspraak met de stedenbouwkundigen van de gemeente. Het is tot stand gekomen op basis van de beeldkenmerken van het thema voor Oudorp: "stoere stad". Het plan is daarmee stedenbouwkundig passend binnen de ontwikkeling van de Kanaalzone.

Parkeren

Aan de Edisonweg komt een bovengrondse parkeerhub. Die moet er voor zorgen dat het autoverkeer zich zoveel mogelijk beperkt tot de Edisonweg. De bestaande bomen aan de Edisonweg worden maximaal bewaard, doordat de parkeerhub afstand tot de Edisonweg houdt. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Het plan voldoet aan de eisen uit de Parkeernormennota 2020-2027.

Wonen

Het plan draagt bij aan het realiseren van betaalbare woningen. Er wordt voldaan aan de wens om minimaal 30% sociale woningen te realiseren waarvan minstens de helft sociale huur is. Daarnaast wordt er ook voldaan aan minimaal 35% aan woningen in het middensegment.

Klimaatadaptatie en circulariteit

Het plangebied bestaat momenteel voor een groot deel uit verharding. In de nieuwe situatie is het gebied slechts 50% verhard. Hiermee wordt een grote bijdrage geleverd aan het vergroten van klimaatbuffers, biodiversiteit en de woon- en verblijfskwaliteit. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het vergroenen van de buitenruimte.

Er wordt ingezet op het maximaal gebruik van circulaire bouwmaterialen. Ook worden er bouwsteen als nest- of verblijfsplaats voor gierzwaluwen, huismussen en verschillende vleermuizen geplaatst.

Binnen de blokken komt een collectieve binnentuin met veel groen. Alle gebouwen en de overgrote meerderheid van de woningen grenzen direct aan de binnentuin.

Bezonning en windhinder

Ook is er een bezonningsstudie en een windklimaatonderzoek gedaan. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen schaduwhinder tot gevolg. In het windklimaatonderzoek zijn enkele aanbevelingen

gegeven om het windklimaat te optimaliseren en af te stemmen op het gebruik van de openbare ruimte. Deze aanbevelingen worden meegenomen in de uitwerking van het plan.

1.3 participatie met de omgeving heeft niet geleid tot een plan aanpassing

Op 10 januari 2024 heeft er een brede participatieavond/inloopavond plaatsgevonden waarin het stedenbouwkundige model is gepresenteerd. Verder zijn er op 10 januari en op 2 februari individuele gesprekken geweest met twee directe burens. Het doel van de bijeenkomst en overleggen was de omgeving en geïnteresseerden te informeren over de planvorming en de te doorlopen procedure waarin men de ruimte heeft om ideeën en suggesties aan te dragen, welke mogelijk meegenomen kunnen worden in de verdere uitwerking.

Uit de informatieavond en de individuele gesprekken zijn geen opmerkingen of aandachtspunten naar voren gekomen waar een planaanpassing voor nodig is.

2.1 door de ontwerp-vvgb als definitieve vvgb te laten gelden wordt de doorlooptijd van de procedure sterk verkort

Als er geen zienswijzen worden ingediend blijft het plan ongewijzigd. De raad is al akkoord gegaan met het ontwerpplan en daarmee dan ook akkoord met het ongewijzigde definitieve plan. Door de ontwerp-vvgb als definitieve vvgb te laten gelden, hoeft het plan niet nogmaals aan de Raad te worden voorgelegd en kan na de ter inzage periode het college de omgevingsvergunning direct verlenen.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Wat gebeurt er als de raad geen vvgb afgeeft?

Als de raad geen vvgb afgeeft kan de omgevingsvergunning niet worden verleend en zal deze geweigerd worden. Door de weigering van de omgevingsvergunning zal als ontwerp ter inzage worden gelegd zodat eenieder een zienswijze hierop kan indienen.

2.1 Wat als er wel zienswijzen worden ingediend?

Als zienswijzen worden ingediend dan zullen deze worden beoordeeld en als een (of meerdere) zienswijzen(n) aanleiding geven om het plan aan te passen dan zal het plan hieraan worden aangepast. Het definitieve plan zal dan met de reactie op de zienswijzen voor de definitieve vvgb aan de raad weer worden voorgelegd.

Financiële aspecten

Er wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin o.a. wordt afgesproken dat alle kosten voor het realiseren van het plan voor rekening van de initiatiefnemer is en dat door de gemeente toegekende planschadeclaims op dit project volledig voor rekening van de initiatiefnemer komen. De omgevingsvergunning wordt niet verleend voordat de anterieure overeenkomst door alle partijen is ondertekend.

Vervolg en communicatie

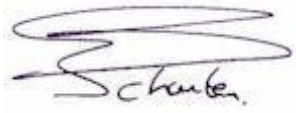
Op het plan is op grond van artikel 3.10 Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing en moet de ontwerpvergunning 6 weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kan eenieder zienswijzen indienen. Daarna dient er een definitief besluit te worden genomen met inachtneming van de eventueel ingediende zienswijzen, waarna het plan open staat voor beroep bij de bestuursrechter.

Er is hier sprake van een aanvraag omgevingsvergunning. Een aanvraag omgevingsvergunning is altijd openbaar. De ontwerpvergunning wordt op grond van de Wabo ter inzage gelegd. Dit wordt gepubliceerd in het digitale gemeenteblad waarbij de bijbehorende stukken tijdens de ter inzage periode ook digitaal raadpleegbaar zijn. De definitieve omgevingsvergunning wordt ook gepubliceerd in het digitale gemeenteblad waarbij de bijbehorende stukken digitaal raadpleegbaar zijn tijdens de beroepstermijn. Ook wordt de omgevingsvergunning conform de Wabo gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl Alle stukken worden voor publicatie geanonimiseerd.

Bijlagen

1. Dok6 ruimtelijke onderbouwing
2. Dok6 plankaart bouw- en gebruiksvoorschriften

mw. drs. A.M.C.G. (Anja) Schouten, burgemeester

A handwritten signature in purple ink, appearing to read 'Schouten'.

dhr. R.M. (Robert) Reus, gemeentesecretaris

A handwritten signature in purple ink, appearing to read 'R. Reus'.

Collegevergadering: 14 mei 2024

RAADSBSLUIT

Nr.

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op

Het besluit van burgemeester en wethouders van 14 mei 2024

Het advies van de commissie Ruimte 4 juni 2024

Het bepaalde in artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Besluit

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp voor het nieuwbouwproject Dok6 op de hoek Edisonweg, Louis Pasteurstraat, Madame Curiestraat;
2. Te besluiten dat bij het uitblijven van zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen geldt als de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

De raad van Alkmaar, 27 juni 2024

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

mw. mr. V.H. Hornstra, griffier