

MEMO

Aan : college van burgemeester en wethouders
Van : Unit Leefgebied, A. Kooij
Datum : 9 september 2025
Onderwerp : omgevingsvergunning restaurant met fietsverhuur Terborchlaan/ Hoeverweg

Inleiding

D.d. 3 februari 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een restaurant met fietsverhuur, en verdere terreininrichting op de locatie hoek Terborchlaan/Hoeverweg (Olympiapark).

De aanvraag betreft de activiteiten afwijken bestemmingsplan, bouwen, aanbrengen reclame en het maken van een uitweg.

Toelichting

D.d. 3 februari 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een restaurant met fietsverhuur, en verdere terreininrichting op de locatie hoek Terborchlaan/Hoeverweg (Olympiapark).

De kavel is in december 2021 door de gemeente Alkmaar verkocht aan aanvrager, maar nog niet geleverd.

In oktober 2023 bleek dat de beoogde uitbater van het restaurant (De Beren) zich had teruggetrokken en heeft overleg plaatsgevonden tussen ontwikkelaar en gemeente over een mogelijk andere uitbater. Dit leidde niet tot een oplossing waarna het plan geruime tijd heeft stilgelegen. Medio november 2024 is verzocht de aanvraag zoals in 2023 ingediend (t.b.v. restaurant De Beren) alsnog verder in behandeling te nemen.

Beoordeling aanvraag

De aanvraag is ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierdoor is op deze aanvraag de Wabo van toepassing.

strijd met bestemmingsplan Westrand Zuid

Op de locatie geldt het bestemmingsplan Westrand Zuid (artikel 18 Gemengd - Uit te werken – 1).

Het project bestaat uit het bouwen van een gebouw met restaurant en fietsverhuur, het aanleggen van een terras, het aanleggen van een parkeerterrein, maken van een uitweg en het aanbrengen van reclame.

De hoogte en de oppervlakte van het gebouw (resp. circa 8,5 meter en circa 679 m²), de aanleg van het parkeerterrein en terras, en het gebruik passen binnen de kaders van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Westrand Zuid.

De strijdigheid met het bestemmingsplan betreft het in artikel 18.3.1 opgenomen Voorlopig bouwverbod. Bepaald is dat op de betreffende gronden gebouwen slechts mogen worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan. Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde onder hiervan afwijken op voorwaarde dat het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp uitwerkingsplan.

Voor de betreffende locatie is geen uitwerkingsplan vastgesteld of in voorbereiding, waardoor het bouwverbod in volle omvang geldt.

De gevraagde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend met toepassing van afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a. onder 3° Wabo. Dat betekent dat in deze situatie de uitgebreide voorbereidingsprocedure van hoofdstuk 3.4 Awb van toepassing is (ontwerpbesluit ter inzage leggen gedurende 6 weken).

verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht moet bij vergunningverlening onder toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a. onder 3° Wabo de gemeenteraad een "verklaring van geen bedenkingen" (vvgb) afgeven, tenzij het een geval betreft waarvoor de gemeenteraad heeft bepaald dat geen vvgb nodig.

De gemeenteraad heeft op 2 januari 2015 een lijst vastgesteld van categorieën van gevallen waarvoor geen vvgb nodig is. Voor deze aanvraag zijn de categorieën opgenomen onder 1. van de lijst van belang:

1. Projecten waarvoor reeds een nota van uitgangspunten, stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, beleidsnotitie, masterplan, gebiedsvisie, projectplan of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader bestaat dat is vastgesteld door de gemeenteraad. Toelichting: indien de raad reeds de ruimtelijke kaders heeft vastgesteld, is het college gehouden aan deze kaders. De activiteit dient dan uiteraard te voldoen aan deze kaders.

De in artikel 18 van het bestemmingsplan Westrand Zuid opgenomen regels over de bestemming en gebruik van de locatie zijn zeer specifiek: er worden gebruiksmogelijkheden genoemd die zijn toegestaan, er is een maximaal bebouwd oppervlak en een maximale hoogte. De in artikel 18 gegeven mogelijkheden moeten worden aangemerkt als een ruimtelijk kader bedoeld onder 1.

In februari 2014 is het Beeldkwaliteitsplan & Welstandscriteria Westrand – Sportcluster vastgesteld. Het doel van het ruimtelijk kwaliteitsplan is de verankering van het groenblauwe raamwerk in de omgeving en het realiseren van samenhang tussen bebouwing, landschap en openbare ruimte. Dit document kan worden gezien als een gebiedsvisie

Het bouwplan is door de Commissie omgevingskwaliteit in het kader van de welstandstoets getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan & Welstandscriteria Westrand – Sportcluster. Na aanpassing van het plan is de commissie akkoord gegaan.

Nu het bouwplan voldoet aan de ruimtelijke kaders in het bestemmingsplan en aan het Beeldkwaliteitsplan & Welstandscriteria Westrand – Sportcluster, moet het project worden aangemerkt als een geval als bedoeld onder de categorieën waarvoor geen vvgb nodig is. Het plan hoeft dus niet aan de gemeenteraad te worden voorgelegd.

verdere beoordeling van de aanvraag

Voor de feitelijke uitwerking van het plan wordt verwezen naar de Ruimtelijke onderbouwing die als bijlage is bijgevoegd.

overige adviezen

De afdelingen Ruimtelijke plannen, Ruimtelijke vormgeving, Verkeer en de Commissie omgevingskwaliteit hebben positief geadviseerd. Er wordt voldaan aan de parkeereis op grond van het Parapluplan Parkeren 2018 en de Parkeernormennota Alkmaar (68 parkeerplaatsen, waaronder 6 plaatsen voor elektrisch laden).

participatie

Aanvrager heeft op 25 maart 2025 in de avond een participatie-bijeenkomst georganiseerd sportcentrum de Meent. Slechts 1 persoon heeft interesse getoond en liet weten dat hij het een heel mooi ontwerp vind en ernaar uitziet om hier te gaan eten in de toekomst.

Voorstel aan het college

1. in te stemmen met het project “bouw van een restaurant met fietsverhuur”, en verdere terreininrichting op de locatie hoek Terborchlaan / Hoeverweg (Olympiapark) conform aanvraag;
2. in te stemmen met terinzagelegging voor zienswijzen van het conceptbesluit (verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning);
3. in te stemmen met mandaat aan de unitmanager Leefgebied om de omgevingsvergunning te verlenen als geen relevante zienswijzen zijn ingediend gedurende de termijn van terinzagelegging.