

DOK6, ALKMAAR

PARTICIPATIEVERSLAG

Februari 2024



INHOUD

1. INLEIDING.....3

2. COMMUNICATIE.....5

3. PARTICIPATIEBIJEENKOMST 10 JANUARI 2024.....5

 2.1 Feedback..... 6

4. CONCLUSIE.....7

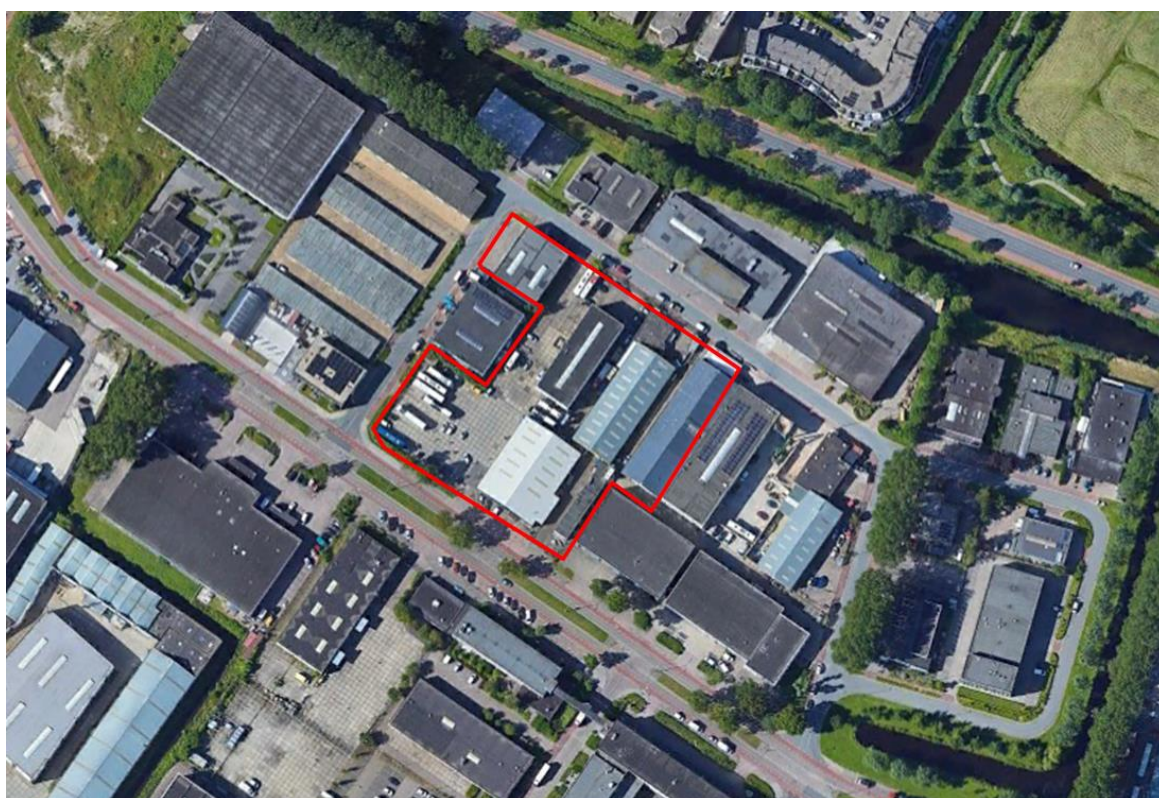
5. BIJLAGEN.....8

1. INLEIDING

Voor het project 'DOK6' gelegen aan de Edisonweg – Louis Pasteurstraat – Madame Curiestraat te Alkmaar als onderdeel van het transformatiegebied Nieuw Oudorp, is een omgevingsvergunning fase 1 (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de WABO) ingediend.

Om de locatie te kunnen herontwikkelen is het wijzigen van het bestemmingsplan een vereiste. Onderdeel van een goede ruimtelijke procedure voor het wijzigen van de bestemming is participatie met de directe omgeving. Een zorgvuldig draagvlak en participatieproces is van groot belang om binnenstedelijke herontwikkelingsopgaves als DOK6, vorm te kunnen geven. Het meenemen van de directe omgeving bij de keuzes die voorliggen zorgt voor een breed gedragen gebiedsontwikkeling en voorkomt onnodige vertraging en juridische procedures. In het kader hiervan is een participatieplan opgesteld met daarin het proces omschreven.

Het planvoornemen ziet toe op circa 232 woningen en circa 3.500 m² commerciële ruimten verdeeld over verschillende woonblokken variërend van 4 tot 11 bouwlagen. Het parkeren voor de verschillende functies is voorzien in een parkeerhuis. Het initiatief is passend en sluit aan op het toekomstbeeld (Ontwikkelbeeld Oudorp) en de ambitie van de gemeente Alkmaar voor het te transformeren gebied Oudorp als onderdeel van de Kanaalzone Alkmaar.



Afbeelding 1: locatie DOK6 te Oudorp

Het project is een initiatief van PRO6 Vastgoed B.V. PRO6 Vastgoed ontwerpt en ontwikkelt voor eigen rekening en risico sinds 2011 binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen met de focus op woningbouw. Door onze ruime ervaring in binnenstedelijk ontwikkelen zijn we zeer ervaren op het gebied van draagvlakprocessen en het integreren van de vele omgevingsfactoren die een rol kunnen spelen voor, tijdens en na de ontwikkeling. Ons zorgvuldige draagvlakproces beperkt het aantal zienswijzen tot een minimum.

Gemeente Alkmaar heeft middels de notities “Leidraad voor participatie bij ruimtelijke initiatieven” en “Visie op modernisering van participatie bij ruimtelijke initiatieven” (beide juli 2019) een beleid hoe om te gaan met participatie bij projecten binnen de gemeente dat aansluit op de aankomende omgevingswet. Op basis hiervan is het participatieplan opgesteld.

Als vervolg hierop heeft op 10 januari 2024 de eerste brede participatieavond plaatsgevonden met de omgeving, waarin het stedenbouwkundige model is gepresenteerd. Naast deze brede participatieavond heeft er op 10 januari 2024 en op 2 februari 2024 nog een individueel overleg plaatsgevonden met twee directe burens. In dit document is de verslaglegging omschreven van de participatieavond en van deze individuele overleggen. Daarnaast wordt omschreven de nog te doorlopen stappen in het participatietraject om de onderhavige locatie te ontwikkelen naar een woon- en werklocatie.

2. COMMUNICATIE

In samenspraak met de Gemeente Alkmaar en andere stakeholders in het gebied (Leko-terrein; BPD+T&G, Derco-terrein; Vastesteen+Ter Steege, Poort van Oudorp; Brolan+Kennemerhaeve) is afgesteld om een informatieavond / participatieavond te organiseren voor alle planinitiatieven. Voor de voorgenoemde locaties betreft dit informeren met betrekking tot de gepubliceerde bestemmingsplan en voor de ontwikkeling van DOK6 een participatiebijeenkomst.

Voor de informatie/ participatieavond op 10 januari 2024 zijn in totaal 1.300 adressen uitgenodigd. Dit betreft de bewoners van het Schermereiland, de bedrijven op het industrieterrein, bewoners en bedrijven van de Scheldestraat en een deel van de Biesboschstraat nrs 2-78 (de kant grenzend aan de Nieuwe Schermerweg). In totaal waren dit 1300 adressen. Dit gebied is groter dan in het participatieplan is omschreven, omwille van het aantal projecten dat gepresenteerd wordt. In bijlage 1 is de uitnodiging van de informatiebijeenkomst gevoegd.

Daarnaast is een bericht over de bijeenkomst geplaatst in de nieuwsbrief van het Alkmaars Kanaal, op facebook van gemeente Alkmaar en Alkmaars Kanaal en LinkedIn. Ook is in de ondernemersbrief van de gemeente Alkmaar een bericht opgenomen over de inloopbijeenkomst.

3. PARTICIPATIE

3.1 Participatieavond 10 januari 2024

In samenspraak met de gemeente Alkmaar en overige stakeholders vond de bijeenkomst plaats in de Stadsfabriek Alkmaar aan de Marconistraat 5. Een ruime locatie midden in het te ontwikkelen gebied en goed bereikbaar voor genodigden en geïnteresseerden. Zoals in het participatieplan omschreven is gekozen voor een inloopvorm tussen 18:00 – 21:00uur. Een ruim tijdsbestek zodat eenieder voldoende de tijd en ruimte heeft om de bijeenkomst te kunnen bezoeken. In totaal zijn 4 informatieborden gepresenteerd (in 2-sets). 3 borden zijn opgesteld door initiatiefnemer Pro6 Vastgoed in samenwerking met de gemeente en zien toe op de planontwikkeling. Het andere bord is opgesteld door de gemeente Alkmaar en is een omschrijving van de procedure en doorlooptijd hiervan. De inhoud van de informatieborden is in bijlage 2 weergegeven. Tijdens de route langs de informatieborden kon men in gesprek gaan met ambtenaren van de gemeente Alkmaar (4 vertegenwoordigers uit het kern-team) en initiatiefnemer Pro6 Vastgoed (3 vertegenwoordigers) over het stedenbouwkundig plan, programma, parkeren, bezonning en de vergunningprocedure. In verband met AVG is geen aftekenlijst bijgehouden, echter heeft de gemeente Alkmaar wel het aantal bezoekers bijgehouden en dit betreft ruim 300.

3.2 Individuele gesprekken

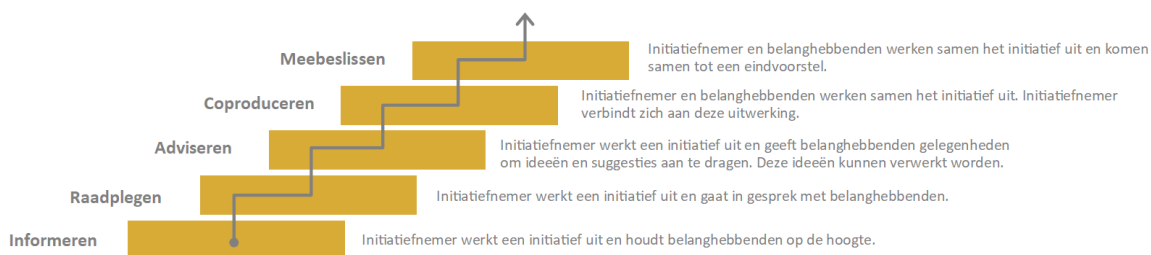
Naast de brede participatieavond op 10 januari hebben er ook twee individuele gesprekken plaatsgevonden.

Op 10 januari 2024 voorafgaand aan de brede avond is er overleg geweest met eigenaar van Louis Pasteurstraat 3. In dit individuele gesprek zijn de informatieborden gedeeld zoals deze ook op de participatieavond zichtbaar waren.

Na het de participatieavond heeft er op verzoek van eigenaar van Madame Curiestraat 14 op 2 februari 2024 een individueel gesprek plaatsgevonden teneinde meer toelichting te kunnen geven over de voorgenomen plannen.

Conform het Participatieplan is voor de ontwikkeling DOK6 de eerste 3 treden van de participatieladder van toepassing. Hierbij dient opgemerkt te worden dat er uiteindelijk een evenwichtig plan in procedure gebracht zal worden dat in goede samenspraak, aangevuld met ideeën en suggesties vanuit de omgeving totstand is gekomen en zoveel als mogelijk haar goedkeuring heeft gekregen. Onderstaand een uitsnede van de participatieladder.

Afbeelding 2: locatie DOK6 te Oudorp



Het doel van de bijeenkomst en overleggen was dan ook 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 kan worden in de verdere uitwerking.

3.3 Feedback

6

Tijdens de informatieavond waren direct omwonenden/ omliggende bedrijven aanwezig, maar ook een groot deel geïnteresseerden die op zoek zijn naar een nieuwe woning.

Wij hebben de genodigden een formulier meegegeven waarin mogelijke ideeën en suggesties genoteerd en gedeeld konden worden. Men had tot en met 17 januari de mogelijkheid om dit terug te sturen. Uiteindelijk zijn er 2 formulieren/ reacties retour ontvangen, welke zijn terug te lezen in bijlage 4.

Wens 1:

Het realiseren van betaalbare woningen voor 1 of 2 persoonshuishoudens

Reactie Pro6:

In het plan wordt hoog ingezet op betaalbare woningen voor 1 of 2 persoonshuishoudens. In het plan is 25% van het programma sociale koop (€ 281.000,- v.o.n. prijspeil 2023) en 24% betaalbare koop (van € 281.000,- tot € 390.000,- v.o.n.). Naast koopwoningen worden ook nog circa 60 woningen toegevoegd (26% van het totaalprogramma) voor sociale huur.

Wens 2:

Een appartement op de begane grond

Reactie Pro6:

In het plan wordt in 2 bouwblokken voorzien in appartementen op de begane grond met ruimte voor een kleine tuin/terras.

Uit de individuele overleggen zijn geen opmerkingen/ aandachtspunten geplaatst op het planvoornemen waar een planaanpassing voor nodig is

4. CONCLUSIE

De informatiebijeenkomst en de individuele gesprekken biedt ruim voldoende draagvlak om verder te gaan met de planvorming voor DOK6. Gezien de positieve grondhouding van de omgeving op het stedenbouwkundig model kan de aanvraag 1^e fase Wabo in procedure worden gebracht.

Voorafgaand aan het in procedure brengen van de 1^e fase Wabo zal nog een informatieavond worden gehouden waarin kennis genomen kan worden van de ontwerp vergunning.

Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst is reeds gestart met het Beeldkwaliteitsplan voor de onderhavige ontwikkeling en met de uitwerking van het ontwerp van de verschillende bouwblokken.

5. BIJLAGEN

Bijlage 1: Uitnodiging

Bijlage 2: Informatieborden

Bijlage 3: Reactieformulier voorbeeld

Bijlage 4: Inge vulde reactieformulieren

Bijlage 1: Uitnodiging



UITNODIGING Bedrijventerrein Oudorp transformeert naar een woon- en werkgebied.



9

Inloophijeenkomst woningbouwinitiatieven Oudorp.

Op woensdag 10 januari 2024 organiseert de gemeente Alkmaar, samen met ontwikkelaars, een inloophijeenkomst voor vier woningbouwprojecten in Oudorp.

Dit zijn de ontwerp bestemmingsplannen voor 'Poort van Oudorp', 'Huidig LeKo-terrein' en 'De Staalmeester'. Daarnaast wordt het stedenbouwkundig plan voor 'Dok6' gepresenteerd.

Deze plannen transformeren het Oudorp-bedrijventerrein naar een woon- en werkgebied. De gemeente nodigt iedereen uit kennis te nemen van de plannen tijdens deze avond, en om vragen te stellen of opmerkingen te maken.

Aanmelden voor de bijeenkomst is niet nodig.

Locatie: Stadsfabriek Alkmaar

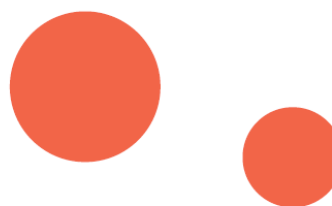
Adres: Marconistraat 5, 1821 BX Alkmaar

Datum: 10 januari 2024

Tijd: 18.00 – 21.00 uur

Meer info op www.alkmaar.nl/plannenoudorp
of via alkmaarskanaal@alkmaar.nl

Bij onbestelbaar retour Gemeente Alkmaar, Postbus 53, 1800 BC ALKMAAR



Aan de bewoner/ondernemer van dit adres



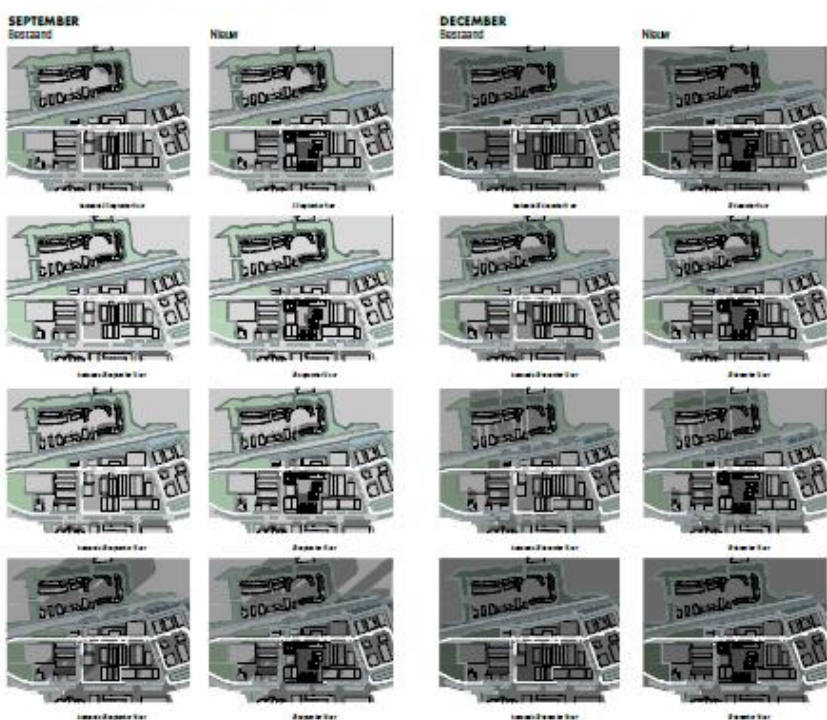
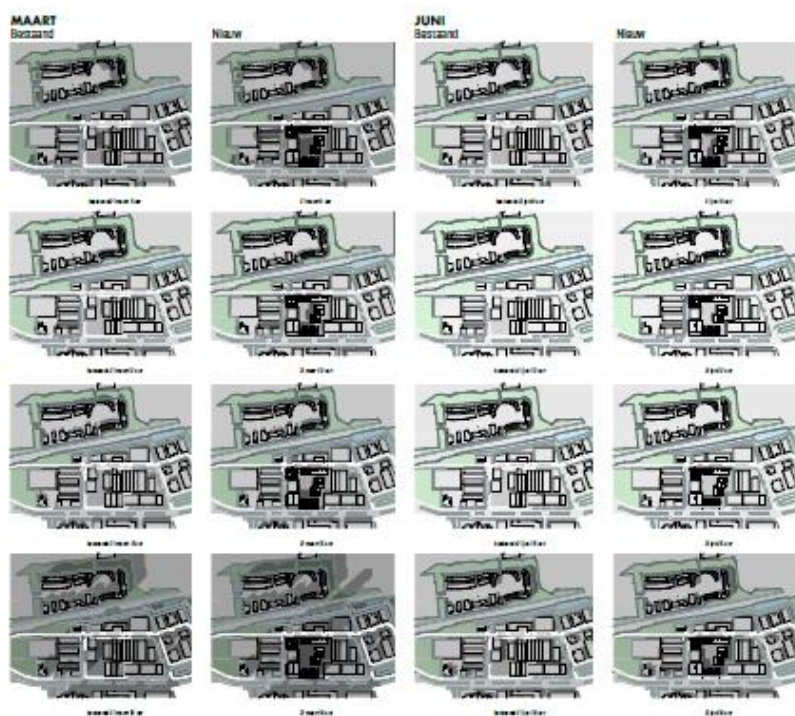
Bijlage 2: Informatieborden



STEDENBOUW//SITUERING

ONTWIKKELBEELD BEBOUWING/VERHARDING





INVULLING MASSA



ARCHITECTUUR
BLOKKEN EN REFERENTIES

BLOK 1
57 appartementen
900 m² Commercieel



BLOK 2
5 Stadhouderswoningen



BLOK 3
60 appartementen



BLOK 4
56 appartementen



BLOK 5
42 appartementen
1900 m² Commercieel



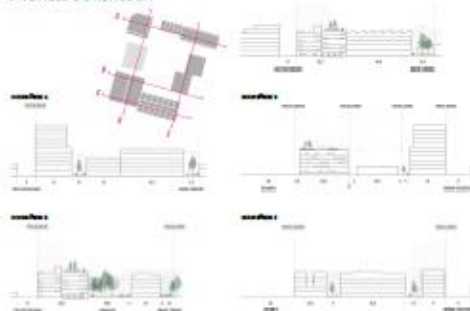
BLOK 6
172 parkeerplaatsen
400 m² Commercieel



VOORPLEIN EDISONWEG



PROFIELDOORSNEDEN



Bijlage 3: Reactieformulier voorbeeld

Formulier inloopavond Herontwikkeling DOK6 - Oudorp
10-01-2024

Wij stellen uw reactie op prijs.

Naam:
Correspondentieadres:
Postcode:
Telefoonnummer:
Emailadres:

Mijn aandachtspunten/wensen/reactie:

Dit formulier graag inleveren tijdens de inloopavond of mailen naar info@pro6vastgoed.nl
(bij voorkeur graag vóór 17 januari 2024)

Bijlage 4: Inge vulde reactieformulieren

Formulier inloopavond Herontwikkeling DOK6 - Oudorp
10-01-2024

Wij stellen uw reactie op prijs.

Naam: ...
Correspondentie:
Postcode:
Telefoon:
E-mailadres:

Mijn aandachtspunten/wensen/reactie:

appartement begane grond.

Dit formulier graag inleveren tijdens de inloopavond of mailen naar info@pro6vastgoed.nl
(bij voorkeur graag vóór 17 januari 2024)

Formulier inloopavond Herontwikkeling DOK6 - Oudorp
10-01-2024

Wij stellen uw reactie op prijs.

Naam: ...
Correspondentie:
Postcode:
Telefoon:
E-mailadres:

Mijn aandachtspunten/wensen/reactie:

Wens:
betaalbare woningen voor
1/2 of 2 persoons huishoudens

Dit formulier graag inleveren tijdens de inloopavond of mailen naar info@proefvastgoed.nl
(bij voorkeur graag vóór 17 januari 2024)



Contact

Bezoekadres

Laat 88
1811 EK ALKMAAR

E-mailadres

Info@pro6vastgoed.nl