

Advies van de unit Leefgebied over de bezwaren tegen het besluit van het college van 18 februari 2025 met kenmerk 595373.

Steller: dhr. mr. [REDACTED]

Datum: 12 mei 2025

Aanleiding

Bij besluit van 18 februari 2025 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van 25 appartementen, het aanleggen van een uitrit en kappen van een boom (w3).

Meerdere bezwaarmakers hebben daartegen bezwaar gemaakt.

Kan het bezwaar inhoudelijk worden behandeld?

Tijdigheid

Alle bezwaarmakers op [REDACTED] na hebben tijdig bezwaar gemaakt. [REDACTED] heeft bezwaar gemaakt buiten de wettelijke bezwaartermijn van 6 weken. Een bezwaarschrift kan alsnog in behandeling worden genomen als er sprake is van verschoonbare termijnoverschrijding. Bezwaarmaker moet dit onderbouwen. Naar het oordeel van het college heeft [REDACTED] niet aannemelijk gemaakt dat er sprake is van een verschoonbare termijnoverschrijding. Dit bezwaarschrift is dus niet ontvankelijk.

Belanghebbendheid en ontvankelijkheid

Wie rechtstreeks feitelijke gevolgen ondervindt van een activiteit, is in beginsel belanghebbende bij dat besluit. Het criterium 'gevolgen van enige betekenis' van de activiteit is een correctie op dit uitgangspunt. (ECLI:NL:RVS:2014:3812 en ECLI:NL:RVS:2016:737) Hierbij dient belanghebbende het voordeel van de twijfel te krijgen (ECLI:NL:RVS:2022:3988).

Zonder gevolgen van enige betekenis heeft iemand geen persoonlijk belang bij het besluit. Hij onderscheidt zich dan onvoldoende van anderen. Om te bepalen of er gevolgen van enige betekenis voor de woon-, leef- of bedrijfssituatie van iemand zijn, kijkt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) naar de factoren afstand tot, zicht op, planologische uitstraling van en milieugevolgen (o.a. geur, geluid, licht, trilling, emissie, risico) van de activiteit die het besluit toestaat. Zij bekijkt die factoren zo nodig in onderlinge samenhang. Ook de aard, intensiteit en frequentie van de feitelijke gevolgen kunnen van belang zijn.

Het college is van mening dat alle hierna genoemde bezwaarmakers gevolgen van enige betekenis ondervinden, op een aantal bezwaarmakers na. Het college licht dit hierna toe. Het college benoemt eerst alle bezwaarmakers, en licht daarna per bezwaarmaker toe of zij naar het oordeel van het college belanghebbende is.

[REDACTED] (hierna: bezwaarmaker 1)

[REDACTED] (hierna: bezwaarmaker 2)

[REDACTED] (hierna: bezwaarmaker 3)

[REDACTED] (hierna: bezwaarmaker 4)

[REDACTED] (hierna: bezwaarmaker 5)

[REDACTED] (hierna: bezwaarmaker 6)

[REDACTED] (hierna: bezwaarmaker 7)

[REDACTED] (hierna: bezwaarmaker 8)

[REDACTED] (hierna: bezwaarmaker 9)

[REDACTED] (hierna: bezwaarmaker 10)

[redacted] (hierna: bezwaarmaker 11)
 [redacted] (hierna: bezwaarmaker 12)
 [redacted] (hierna: bezwaarmaker 13)
 [redacted] (hierna: bezwaarmaker 14)
 [redacted] (hierna: bezwaarmaker 15)
 [redacted] (hierna: bezwaarmaker 16)
 [redacted] (hierna: bezwaarmaker 17)
 [redacted] (hierna: bezwaarmaker 18)
 [redacted] (hierna: bezwaarmaker 19)
 [redacted] (hierna: bezwaarmaker 20)
 [redacted] (hierna: bezwaarmaker 21)
 Stichting Animo (hierna: bezwaarmaker 22)
 [redacted] (hierna: bezwaarmaker 23)
 [redacted] (hierna: bezwaarmaker 24)
 [redacted] (hierna: bezwaarmaker 25)
 [redacted] (hierna: bezwaarmaker 26)
 [redacted] (hierna: bezwaarmaker 27)
 [redacted] (hierna: bezwaarmaker 28)
 [redacted] (hierna: bezwaarmaker 29)
 [redacted] (hierna: bezwaarmaker 30)
 [redacted] (hierna: bezwaarmaker 31)

Wel belanghebbende

Het college is van mening dat bezwaarmakers 1,2,3,4 (voor zover het kappen van de bomen betreft),5,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,23,25,28,29,30,31 gevolgen van enige betekenis ondervinden van het besluit. Zij hebben allen uitzicht op het plangebied.

Gedeeltelijk belanghebbende

Het college is van mening dat bezwaarmaker 22 gedeeltelijk belanghebbende is. Stichting Animo is een rechtspersoon. De ontvankelijkheid van een rechtspersoon bij het maken van bezwaar of het instellen van beroep tegen een besluit, hangt samen met de vraag of die rechtspersoon als belanghebbende in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) kan worden aangemerkt.

Volgens artikel 1:2 lid 1 Awb is een belanghebbende "degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken." In lid 3 van datzelfde artikel staat dat ook rechtspersonen belanghebbende kunnen zijn, voor zover het gaat om belangen die zij volgens hun statutaire doelstellingen en feitelijke werkzaamheden behartigen.

Primair: Statutaire doelstellingen en feitelijke werkzaamheden Stichting Animo

Op grond van 1:2 lid 3 Awb worden als belangen van rechtspersonen beschouwd de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.

Blijkens de statuten heeft stichting Animo ten doel:

- a. Het behoud en de verbetering van de natuur en het milieu in Alkmaar en omgeving;
- b. Het verrichten van alle verdere handelingen die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn

Het college is van mening dat de statutaire doelstellingen zoals hierboven genoemd zich niet verhouden met de met de bezwaargronden te dienen belangen die de stichting aanvoert ten aanzien van de klimaatadaptieve maatregelen van het bouwwerk. Het gaat i.c. om het bouwen van een

bouwwerk en de weerbaarheid van het bouwwerk tegen de gevolgen van klimaatverandering. Het uitvoeren van klimaatadaptieve maatregelen heeft geen gevolgen voor het behoud en de verbetering van de natuur en het milieu in Alkmaar. Het zorgt voor (verbeterde) weerbaarheid van een bouwwerk tegen de gevolgen van klimaatverandering.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling ligt het in de rede om, indien een omgevingsvergunning meer dan één toestemming bevat zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Wabo, per toestemming te bepalen of degene die een rechtsmiddel heeft aangewend belanghebbende is. (zie uitspraak van 22 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:730)

Concluderend is het college van mening dat Animo wel belanghebbende is bij de activiteit voor het kappen van de bomen, maar niet voor de activiteit het bouwen van een bouwwerk.

Onduidelijk of er sprake is van belanghebbendheid

Voor het college is het niet duidelijk of bezwaarmakers 24, 26 en 27 zicht hebben op het te bouwen bouwwerk. Zij wonen namelijk op een locatie waarbij niet vast te stellen is of de woning raampartijen bevat die zicht geven op het plangebied. Als dit het geval is, dan is het college van mening dat zij belanghebbenden zijn. Als dit niet het geval is, dan is het college van mening dat zij geen belanghebbenden zijn.

Geen belanghebbende

Het college is van mening dat bezwaarmaker 6 geen zicht heeft op het bouwplan, daarom geen gevolgen van enige betekenis ondervindt, en daarom geen belanghebbende is. Bezwaarmaker 6 (net als 24,26,27) wonen weliswaar op geringe afstand tot de projectlocatie, maar enkel een geringe afstand is onvoldoende om te kunnen spreken van gevolgen van enige betekenis. (Zie ECLI:NL:RBLIM:2024:2551 r.o. 8.2 en 8.3)

Wet- en andere regelgeving

Algemene wet bestuursrecht

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Wet ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan "Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp"

Het bestemmingsplan "Spiegelbuurt"

Besluit omgevingsrecht

Verordening fysieke leefomgeving van de gemeente Alkmaar

Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Alkmaar houdende regels omtrent parkeren (Parkeernormennota Alkmaar 2020-2027)

Feiten

Op 18 december 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Op 18 februari 2025 hebben wij de gevraagde omgevingsvergunning verleend. Hierna hebben wij meerdere bezwaarschriften ontvangen.

Gronden van bezwaar

Door bezwaarmakers zijn verschillende bezwaargronden naar voren gebracht. Veel bezwaargronden komen overeen. Daarom zijn de bezwaargronden hieronder (samengevat) weergegeven.

1. Het bouwplan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand zoals opgenomen in het BKP Woonveld 01 Oud overdie en er is niet deugdelijk gemotiveerd waarom hiervan afgeweken is.

2. De ontwikkeling gaat leiden tot verkeers- en parkeeroverlast. Momenteel wordt dergelijke overlast ook al ervaren
3. De ontwikkeling leidt tot waardevermindering van de woning
4. Bezwaar tegen de toekomstige bewoners van het bouwplan
5. Het bouwplan leidt tot het verdwijnen van het speelveld, groen en uitzicht
6. Er wordt geen parkeergarage gerealiseerd
7. Gebrek aan participatie
8. De ontwikkeling is verouderd en sluit niet meer aan bij de woonomgeving
9. De balkons zijn strijdig met het bestemmingsplan
10. Parkeerplaatsen en uitweg komen deels in een andere bestemming en ander bestemmingsplan terecht en dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd, daarom had UOV gevolgd moet worden
11. In het besluit zijn de aspecten bodem, brandveiligheid, geluid en stikstof niet beoordeeld
12. De Aeries berekening voldoet niet aan de nieuwste verplichte rekenmethode
13. Wonen is niet op de begane grond toegestaan
14. Uitweg zorgt voor inkijk in woning
15. Het plan voorziet onvoldoende in klimaatadaptieve maatregelen
16. De behandeltermijn voor het plan is overschreden en daarom mocht het plan juridisch niet verder behandeld worden
17. Er is onduidelijkheid over de activiteit voor het kappen en herplanten van de bomen

Beoordeling van het bezwaar

Strijdigheid balkons

Voordat het college ingaat op de door bezwaarmakers aangevoerde gronden, wenst het college in te gaan op tijdens de behandeling van het bezwaar geconstateerde strijdigheid van de aanvraag. De te realiseren balkons aan de oostzijde van het bouwplan blijken deels buiten het bouwvlak uit te steken. Het gaat om circa 12 centimeter. Een aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan, moet mede worden aangemerkt als een aanvraag voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan op grond van artikel 2.10 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). De aanvraag moet worden geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Het college is bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan voor de balkons op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onderdeel 2 Wabo, in samenhang met artikel 4 lid 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Daarvoor is vereist dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Wij hebben de strijdigheid voorgelegd aan de vakgroep Ruimtelijke Vormgeving ter advisering. De vakgroep heeft positief geadviseerd, het advies luidt als volgt:

“Medewerking verlenen om toepassing van de kruimelregeling toe te staan ten behoeve van de voorgestelde uitkragende balkonvormgeving, gezien de positieve bijdrage aan het sculpturale karakter van het gebouw en de aansluiting bij het beeldkwaliteitsplan.

Het ontwerp maakt de balkons deels inpandig en deels uitkragend, wat zorgt voor een samenhangend en expressief gevelbeeld. De balkons zijn hiermee architectonisch geïntegreerd en niet als standaard toevoeging vormgegeven.”

Daarnaast hebben wij het plan nogmaals voorgelegd aan de welstandscommissie met de vraag de balkons te beoordelen in het licht van het BKP. De welstandscommissie heeft aangegeven de balkons passend te vinden en overweegt daartoe als volgt:

"In het BKP staan de volgende richtlijnen voor de balkons: "Speciale aandacht is nodig voor privé buitenruimten. Deze dienen of terughoudend (inpandig) of extravert als blikvanger te worden vormgegeven. Een regulier balkon aan de gevel is uitgesloten." De commissie vindt dat er sprake is van een extravert balkon dat als blikvanger is vormgegeven, omdat zij de geperforeerde balkonhekken met daarin namen van schrijvers als expressief middel voor de vormgeving ziet. In haar vorige adviezen heeft de commissie niet expliciet iets gezegd over de balkons aan de Brederostraat, omdat deze volgens haar dus voldoen aan het BKP.

Conclusie:

De commissie constateert dat de balkons aan de Brederostraat voldoen aan de criteria in het BKP, waardoor zij de gemeente adviseert akkoord te gaan met dit onderdeel van het plan. Voor de overige onderdelen van het plan verwijst zij naar de eerdere adviezen."

Gelet op het voorgaande is het college van mening dat de balkons voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. In de beslissing op bezwaar dit hersteld worden.

1. Het bouwplan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand zoals opgenomen in het BKP "Woonveld 01 Oud overdie" en er is niet deugdelijk gemotiveerd waarom hiervan afgeweken is. (bezwaarmakers 1,12,13,14,20)

Het bouwplan is tijdens de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning maar ook daarvoor meerdere keren voorgelegd ter beoordeling aan de welstand.

Het voorliggende plan is niet akkoord bevonden door de welstandscommissie (hierna: commissie). De commissie is niet overtuigd van het gevelmateriaal dat wordt voorgesteld. Het beeldkwaliteitsplan schrijft een bakstenen gebouw voor, refererend aan de Amsterdamse school. In het plan wordt gebruik gemaakt van keramische steenstrips en geen bakstenen. De keramische steen strips worden aan de voorzijde van het gebouw toegepast. Er worden geen reguliere bakstenen gebruikt. De commissie is niet ervan overtuigd dat daar met minerale steen strips sprake zal zijn van een hoogwaardige kwaliteit. Conform het beeldkwaliteitsplan dient de galerij uit het zicht van de openbare ruimte te liggen. Om af te wijken van het beeldkwaliteitsplan dient de uitwerking van hoogwaardige kwaliteit te zijn, dit is niet het geval volgens de commissie.

Op grond van vaste jurisprudentie kan worden afgeweken van het welstandadvies.

Dit kan vanwege overwegingen van algemeen belang, zoals economische of maatschappelijke belangen zie de uitspraak van de Afdeling van 2 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:8. Daarnaast kan er ook worden afgeweken - Afwijken van het welstandsadvies op overwegingen die niet zien op het algemeen belang, zoals individuele omstandigheden die de aanvrager betreffen, zie o.a. uitspraak Afdeling van 22 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:464.

Er is een groot maatschappelijk belang om te voorzien in de bouw van deze 25 woningen vanwege het grote woningtekort. Het college overweegt daartoe als volgt:

1. Er is een urgente behoefte aan betaalbare woningen.

De Woondeal benadrukt de noodzaak van het versneld realiseren van betaalbare woningen.

Dit appartementencomplex biedt 25 sociale huurwoningen, waarvan 12 speciaal voor jongeren, wat direct inspeelt op de urgente behoefte aan betaalbare woonruimte in de gemeente. Door dit project te realiseren, worden de afspraken uit het coalitieakkoord nageleefd en wordt de wooncrisis aangepakt door meer woningen beschikbaar te stellen voor

de doelgroepen die dit het hardst nodig hebben

2. De woningen dragen bij aan het Pact Uitstroom, waarbij de uitstroom van speciale doelgroepen naar zelfstandige woningen worden gefaciliteerd.

De 12 studio's die speciaal voor jongeren worden gerealiseerd dragen bij aan de afspraken die met zorgpartijen, coöperaties en gemeenten zijn gemaakt over de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. De brede galerij kan dienen als ontmoetingsplaats, wat de sociale cohesie in de wijk bevordert. Dit sluit aan bij de regionale werkafspraken binnen het Woonzorg Pact regio Alkmaar, die gericht zijn op zelfstandig wonen met ondersteuning en goed nabuurschap.

3. De ondertekende Regionale Woondeal heeft als doel de woningbouw te versnellen en betaalbare woningen te realiseren. Dit project sluit hier perfect bij aan door snel en betaalbaar woningen te bouwen via prefab methoden. Het gebruik van minerale steen strips draagt bij aan deze snelheid en betaalbaarheid.

4. De Woondeal legt een sterke focus op duurzaamheid en het bevorderen van circulair bouwen. Minerale steen strips zijn een duurzamer alternatief voor traditionele bakstenen, aangezien de productie van bakstenen veel CO₂-uitstoot en waterverbruik met zich meebrengt. Door gebruik te maken van minerale steen strips, draagt dit project bij aan de verduurzaming van de bouwsector en het behalen van de circulaire doelstellingen van de gemeente. Dit sluit nauw aan bij de duurzaamheidsdoelstellingen zoals verwoord in de Woondeal.

5. In de welstandsnota voor het gebied Schelpenhoek staat dat: 'De architectonische uitwerking en detaillering verzorgd zijn.' De vakgroep ruimtelijke vormgeving is van mening dat de architectonische uitwerking en detaillering van de keramische steenstrips verzorgd zijn. Ze geven het appartementencomplex dezelfde uitstraling van de omliggende bebouwing van het Spieghelkwartier, waar het gebouw onderdeel van is.

6. Het gebouw is tussen de bestaande bomen ingepast waardoor de brede galerij vanaf de Vondelstraat nauwelijks zichtbaar is vindt de vakgroep ruimtelijke vormgeving. Daarnaast zorgt de brede galerij voor extra buitenruimte voor toekomstige bewoners en vluchtige ontmoetingen voor de sociale cohesie.

Ter vergelijking verwijst het college naar een recente uitspraak van de rechtbank Gelderland van 20 februari 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:1376, waarin eveneens van het welstandsadvies is afgeweken. Net als in de uitgelichte uitspraak is er bij de voorliggende omgevingsvergunning (nog steeds) sprake van een groot woningtekort. Daarnaast ligt er een positief advies vanuit de vakgroep Ruimtelijke Vormgeving.

Het college is van mening dat het voldoende heeft onderbouwd waarom in dit geval het algemeen belang bij het bouwen van de woningen zwaarder weegt dan het voldoen aan de redelijke eisen van welstand en is het van mening dat het mocht afwijken van het advies van de welstandscommissie.

2. De ontwikkeling gaat leiden tot verkeers- en parkeeroverlast. Momenteel wordt dergelijke overlast ook al ervaren (bezwaarmakers 1,3,10,12,14,15,16,18,20,24,26,27,30)

Parkeren

Op het perceel is het "Parapluplan Parkeren 2018" van toepassing. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van de functie dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Dit dient plaats te vinden op eigen terrein dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort. Daarbij moet worden voldaan aan het geldende parkeernormenbeleid. Voor het plan is een

parkeerberekening gemaakt op grond van ons parkeerbeleidsstuk "Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Alkmaar houdende regels omtrent parkeren (Parkeernormennota Alkmaar 2020-2027)". Het beleid maakt gebruik van de kencijfers van het CROW:

	A	B	C	D	E	F	G
1							
2							
3		Pnorm Schil					
4							
5		aantal woningen	pnorm	bnorm	ptotaal	btotaal	
6	<45m2	12	0,2	0,2	2,4	2,4	
7	45-72m2	13	0,6	0,3	7,8	3,9	
8					10,2	6,3	16,5
9							
10							
11							
12		aanwezigheidspercentages					
13		<i>zat avond</i>			<i>werkdag avond</i>		
14	Woning	80%	8,16		90%	9,18	
15	Bezoeker	100%	6,3		80%	5,04	
16			14,46			14,22	
17		afgerond naar boven	15			15	

De parkeervraag is 15 parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee voldoet het plan ruimschoots aan de parkeervraag die ontstaat met de bouw van de woningen.

Daarnaast is het zo dat bestaande tekorten niet opgelost hoeven te worden met een nieuw plan (Zie o.a. uitspraak van de Afdeling van 26-08-2020, ECLI:NL:RVS:2020:2022, nogmaals bevestigd in de uitspraak van de Afdeling van 05-03-2024, ECLI:NL:RVS:2024:882).

Desalniettemin is het college voornemens om extra parkeerplaatsen aan te leggen aan het Rederijershof, liggend achter het plangebied. Dit zal echter op een later moment gebeuren en heeft geen relatie met het voorliggende plan.

Verkeersbewegingen

Bezwaarmakers geven aan dat zij verwachten dat de verkeerdruchte aanzienlijk toe zal nemen door de extra verkeersbewegingen.

Afdeling verkeer zegt daarover het volgende:

"Uit de bestaande verkeerstelling van de gemeente blijkt dat er circa 2800 voertuigbewegingen zijn op de Hoofdstraat. De straat is berekend en ingericht op circa 4000 à 5000 voertuigbewegingen per dag.

Uit de verkeersgeneratie komt een rekensom van maximaal 2,9 verkeersbewegingen per woning per dag voor dit type woningen. Dat komt neer op $25 \times 2,9 = 72$ voertuigbewegingen per dag. Dit is geen significante toename op de totale bewegingen rondom dat gebied.

Huur, appartement, sociale huur, < 75 m² bvo									
	Parkeerkencijfers(per woning)								Aandeel oplaadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,2	0,5	0,2	0,6	0,2	0,8	0,3	1,1	1- 3% per woning
Sterk stedelijk	0,2	0,6	0,2	0,8	0,3	1,1	0,4	1,2	
Matig stedelijk	0,2	0,8	0,2	1,0	0,4	1,2	0,4	1,2	
Weinig stedelijk	0,2	0,8	0,2	1,0	0,4	1,2	0,4	1,2	
Niet stedelijk	0,2	0,8	0,2	1,0	0,4	1,2	0,4	1,2	
Opmerking									
Let op: de tabel is exclusief bezoekersparkeren									
	Verkeersgeneratie (per woning)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,5	1,3	1,4	2,2	2,1	2,9	2,9	3,7	
Sterk stedelijk	1,3	2,1	2,1	2,9	2,2	3,0	2,9	3,7	
Matig stedelijk	2,0	2,8	2,4	3,2	2,3	3,1	2,9	3,7	
Weinig stedelijk	2,6	3,4	2,9	3,7	2,9	3,7	2,9	3,7	
Niet stedelijk	2,6	3,4	2,9	3,7	2,9	3,7	2,9	3,7	

Daarnaast wordt dit allemaal in het regionaal verkeersmodel toegevoegd en die laat dan zien wanneer er problematische effecten optreden bij (grootschalige) woningbouwontwikkeling. Dat gebeurt niet n.a.v. deze toename."

Het college is daarmee van mening dat het voorliggende plan goed inpasbaar is met het oog op de onderdelen verkeer en parkeren.

3. De ontwikkeling leidt tot waardevermindering van de woning (bezwaarmakers 1,3,14,15,16,18,20)

De ontwikkeling die met deze omgevingsvergunning beoogd is, wordt grotendeels mogelijk gemaakt door de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Er bestaat slechts aanleiding voor planschade/nadeelcompensatie voor zover er sprake zou zijn van waardevermindering als gevolg van de strijdige balkons. Een verzoek tot het instellen van planschade/nadeelcompensatie tegen het vigerend bestemmingsplan is niet langer mogelijk. Hiervoor geldt namelijk een termijn van 5 jaren op grond van artikel 6.1 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast is het proces van planschade/nadeelcompensatie geborgd in een separate procedure en hoort dit niet thuis in de bezwaarprocedure tegen de verleende omgevingsvergunning.

4. Bezwaar tegen de toekomstige bewoners van het bouwplan (bezwaarmakers 2,4,6,9,10,12,15,18,24)

Ter plaatse is het gebruik als wonen toegestaan.

Deze woningen zijn bedoeld voor jongvolwassenen onder de 24 jaar met een betaalbare huurprijs. Er is geen sprake van intensieve begeleiding of een verplichte zorgindicatie; de jongeren wonen zelfstandig. Dit initiatief valt binnen het Pact dat Alkmaar heeft gesloten voor speciale doelgroepen, waarmee we jongeren een kans geven om een eigen plek te vinden. Dat betekent dat het gebruik voldoet aan het ter plaatse toegestane gebruik, namelijk wonen.

5. Het bouwplan leidt tot het verdwijnen van het speelveld, groen en uitzicht (bezwaarmakers 2,4,5,7,8,9,10,11,12,14,16,18,20,24,26,27,28,30)

Dergelijke door bezwaarmakers naar voren gebrachte ruimtelijke aspecten zijn beoordeeld en bij de vaststelling van het bestemmingsplan is geoordeeld dat deze de voorliggende ontwikkeling niet in de weg staan. Ook het aangedragen argument van het wegnemen van uitzicht kan geen doel treffen. De bestemmingsplanregels bepalen de maximaal toegestane bouwmassa. Hierbij valt de denken aan de grootte van het bouwvlak en de maximale bouwhoogte. De te bouwen appartementen voldoen aan de regels die het bestemmingsplan voorschrijft, op de uitstekende balkons na. Aan een beoordeling van het wegnemen van uitzicht komt het college dus niet toe. Er kan slechts een ruimtelijke beoordeling gemaakt worden op punten waar de aanvraag afwijkt van de regels van het bestemmingsplan. In dit geval gaat dat zoals gezegd om het uitsteken van de balkons.

Zodoende wordt belangenafweging van het college beperkt tot de ruimtelijke gevolgen van de uitstekende balkons. Zie o.a. de uitspraak van de Afdeling van 26 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1134, r.o. 8.1. Voor de ruimtelijke overweging verwijzen wij naar het advies van Ruimtelijke Vormgeving, hierboven weergegeven.

Ten overvloede merkt het college op dat er geen algemeen recht op blijvend uitzicht bestaat (zie o.a. de uitspraak van de Afdeling van 8 februari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:503, r.o. 4.1.).

6. Er wordt geen parkeergarage gerealiseerd (bezwaarmakers 4,13)

Het bestemmingsplan gaat uit van zogeheten toelatingsplanologie. Dat houdt in dat een dergelijk gebruik toegestaan is, maar niet verplicht. In dit geval heeft aanvrager ervoor gekozen om geen parkeergarage te realiseren. Er wordt wel voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

7. Gebrek aan participatie (bezwaarmakers 12,16,18)

Hoewel het college het gebruik van participatie (actief) aanmoedigt, heeft de gemeenteraad van Alkmaar geen gevallen aangewezen waarin participatie verplicht is gesteld voor een aanvrager. Dat betekent in juridische zin dat het (naar het oordeel van bezwaarmakers) niet (voldoende) plegen van participatie aanvrager niet kan worden tegengeworpen.

Ook is er geen wettelijke regel is die bepaalt dat een ontwikkeling alleen doorgang kan vinden als daarvoor voldoende draagvlak bij omwonenden bestaat (Vzr. Rb. Gelderland 11 april 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:2126 r.o. 21.5)

8. De ontwikkeling is verouderd en sluit niet meer aan bij de woonomgeving (bezwaarmaker 12)

Het college dient te beslissen op een aanvraag zoals deze is ingediend (Zie o.a. de uitspraak van de Afdeling van 9 augustus 2023, ECLI:NL:RVS:2023:3066, r.o. 3.2.). Op het moment dat een aanvraag wordt ingediend, wordt het college geacht te toetsen aan op dat moment geldende wet- en regelgeving. In dit geval gaat het om het bestemmingsplan "Spiegelbuurt". Bij vaststelling van dit bestemmingsplan is destijds beoogd om op deze locatie 25 woningen te bouwen. Bij de ontwikkeling van het gebied is dit niet gebeurd. Dat doet echter niks af aan de juridische planologische mogelijkheid om hier 25 woningen te bouwen.

9. De balkons zijn strijdig met het bestemmingsplan en voldoen niet aan het beeldkwaliteitsplan (bezwaarmaker 20)

Het klopt dat de balkons in strijd zijn met het bestemmingsplan. Wij zijn bereid om mee te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan. Voor de ruimtelijke overweging verwijzen wij naar het advies van Ruimtelijke Vormgeving. Dat de balkons niet voldoen aan het beeldkwaliteitsplan is onjuist, zie het advies van de welstandscommissie eerder in dit verweer.

Het college is van mening dat zij in redelijkheid van het bestemmingsplan kan afwijken.

10. Parkeerplaatsen en uitweg komen deels in een andere bestemming en ander bestemmingsplan terecht en dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd, daarom had UOV gevolgd moet worden (bezwaarmaker 20)

Het klopt dat de parkeerplaatsen en uitweg (deels) in een ander bestemmingsplan terecht komen en hier is bij het besluit in primo ten onrechte niet aan getoetst. Het college overweegt als volgt:

Het bestemmingsplan "Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp" bevat de bestemming "Wonen" en "Verkeer – Verblijfsgebied".

De bestemming "Wonen" staat het gebruik als "parkeervoorzieningen" en "wegen en paden" bij woningen toe.

De bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" staat het gebruik als "parkeervoorzieningen" en "wegen en paden" toe.

Dit betekent dat het gevraagde gebruik is toegestaan en dat er geen sprake is van een strijdigheid met het bestemmingsplan. Nu het gebruik is toegestaan, bestaat er ook geen aanleiding om de uniforme openbare voorbereidingsprocedure te doorlopen.

11. In het besluit zijn de aspecten bodem, brandveiligheid, geluid en stikstof niet beoordeeld (bezwaarmaker 20)

Bodem: *Het aspect bodem is beoordeeld en (deels onder voorwaarden) akkoord bevonden. Hiervoor verwijzen wij naar het bodemonderzoek uit het procesdossier. In de beslissing op bezwaar zullen wij deze voorwaarde als voorschrift verbinden aan de omgevingsvergunning ten aanzien van het aspect bodem.*

Geluid: *Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven is er voor het gedeelte "gemengd-1" een hogere grenswaarde verleend. Het besluit hierover heeft tegelijkertijd met dit bestemmingsplan ter inzage gelegen.*

In artikel 9.2.2. van de Bouwbesluittoets staat dat volstaan kan worden met geluidwerende maatregelen zoals geluidwerend glas.

In het bouwplan worden dove gevels toegepast. Dit houdt in dat de gevel wel ramen (met geluidsisolerend glas) bevat, maar deze ramen bevatten geen ventilatieopeningen en kunnen niet geopend worden. In luchtverversing wordt voorzien door het gebruik van balansventilatie. Met de andere aanpassingen benoemd in het eerdergenoemde document worden de waarden die de Wet geluidhinder stelt, gehaald. Het plan voldoet daarmee aan de gestelde eisen.

Brandveiligheid: *Het plan is beoordeeld op brandveiligheid. Het plan is akkoord bevonden onder de voorwaarde dat een aantal gegevens wordt aangeleverd voor de start van de bouw. Niet al deze voorwaarden zijn opgenomen in de omgevingsvergunning. Dit zal in de beslissing op bezwaar worden hersteld.*

12. De Aeriusberekening voldoet niet aan de nieuwste verplichte rekenmethode (bezwaarmaker 20)

Op basis van de eerder verstrekte Aeriusberekening is dit onderdeel akkoord. Aangezien er een nieuwe rekenmethode beschikbaar is gesteld hangende de beoordeling van de aanvraag (oktober 2024), hebben wij opnieuw om een Aeriusberekening gevraagd, op het moment van schrijven zijn de resultaten hiervan nog niet binnen.

13. Wonen is niet op de begane grond toegestaan (bezwaarmaker 20)

Bij de beoordeling van het plan is gekeken naar artikel 3 onderdeel d van het bestemmingsplan "Spiegelbuurt". Daarin staat dat wonen in de vorm van appartementen uitsluitend is toegestaan vanaf de eerste bouwlaag. De definitie van bouwlaag is als volgt:

"een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren is begrensd, bijzondere bouwlagen als kelders, souterrains, kappen en dakopbouwen niet inbegrepen."

Hierin lezen wij dat de eerste bouwlaag de begane grond is. Bestemmingsplanregels moeten letterlijk worden gelezen (zie bv. ECLI:NL:RVS:2024:246 r.o. 5.1), ook als de bedoeling van de planwetgever kennelijk anders is geweest. (zie bv. ECLI:NL:RVS:2024:4669 r.o. 5.)

Wonen op de begane grond is dus toegestaan.

14. Uitweg zorgt voor schijnende koplampen in de woning (bezwaarmaker 20)

Het college stelt voorop dat het perceel ontsloten dient te worden. De uitweg zoals aangevraagd is hiervoor de beste locatie. Een ontsluiting aan de noordzijde van het perceel is ongewenst. In dat geval zouden meer bomen gekapt moeten worden dan nu het geval is. Ook is deze inpassing verkeerstechnisch ongewenst omdat het leidt tot meerdere aansluitingen kort na elkaar in combinatie met het feit dat er tegenover de uitweg sprake is van haaksparkeren. Daarom is gekozen voor deze locatie.

15. Het plan voorziet onvoldoende in klimaatadaptieve maatregelen (bezwaarmaker 22)

Betrekken klimaatadaptatie bij verlenen omgevingsvergunning

Indien de doelstellingen en feitelijke werkzaamheden van stichting Animo zover strekken dat wordt geacht dat zij belanghebbende is bij deze bezwaargrond, overweegt het college als volgt. Het college stelt voorop dat zij dient te beslissen op een aanvraag zoals deze is ingediend. Klimaatadaptatieve maatregelen zoals groene gevels zijn niet aangevraagd en niet als zodanig beoordeeld.

Het Beleidsplan Klimaatadaptatie Alkmaar 2024-2028 is vastgesteld na het moment van indienen van de aanvraag. Als hoofdregel geldt dat bij het nemen van een besluit op de aanvraag en op het bezwaar het recht moet worden toegepast zoals dat geldt op dat moment. Slechts in bijzondere omstandigheden kan van dit principe worden afgeweken. Van zo'n geval is o.a. sprake op het moment dat aanvrager voor vaststelling van het beleid rechtstreeks aanspraak maakte op een omgevingsvergunning. Het college stelt zich op het standpunt dat daar in het onderhavige geval geen sprake van is. Er is immers sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan die met een binnenplanse ontheffing verleend wordt (vergelijk ECLI:NL:RVS:2023:2505 r.o. 5.1). Dat betekent dat hiervoor genoemde beleid betrokken kan worden bij de belangenafweging. Hieronder gaat het college in op de vraag in welke mate het beleid moet worden betrokken bij de belangenafweging.

Het Beleidsplan Klimaatadaptatie Alkmaar 2024-2028 voorziet in beleidsregels die betrokken worden bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Op het moment dat er een strijdigheid is met het bestemmingsplan, kan beleid worden betrokken bij de belangenafweging. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling dient de belangenafweging (en dus de toetsing aan beleid) zich te beperken tot het strijdige onderdeel van het bouwplan, i.c. een overschrijding van de balkons buiten het bouwvlak met circa 12 centimeter. Dat betekent dat het Beleidsplan Klimaatadaptatie Alkmaar 2024-2028 toegepast kan worden op de overschrijding van 12 centimeter. Het college is van mening dat een overschrijding van de balkons met 12 centimeter onvoldoende mate van strijd oplevert om aanvrager te verplichten klimaatadaptatieve maatregelen te nemen. Het maken van groene gevels en/of een groen dak houdt namelijk geen verband met een geringe uitsteking van het balkon. Daarom is het college van mening dat het klimaatadaptatieplan in dit specifieke geval niet bij de behandeling van het plan betrokken hoefde te worden.

16. De behandeltermijn voor het plan is overschreden en daarom mocht het plan juridisch niet verder behandeld worden (bezwaarmaker 30)

De aanvraag is meerdere keren schriftelijk verlengd. De laatste verlening heeft telefonisch plaatsgevonden. De beslistermijn is daarmee weliswaar overschreden door niet tijdige (schriftelijke) verlenging van de aanvraag, dat neemt echter niet weg dat het college bevoegd was en bleef een besluit te nemen.

17. Er is onduidelijkheid over de activiteit voor het kappen en herplanten van de bomen (bezwaarmaker 22)

Het college is deze bezwaargrond op het moment van schrijven aan het onderzoeken, het college zal ter zitting met een inhoudelijke reactie komen.

Conclusie

Het college is van mening dat het besluit, na herstel van de geconstateerde gebreken, op goede gronden is genomen en in stand kan blijven.