

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: donderdag 3 april 2025 10:04
Aan: [REDACTED]
[REDACTED]@alkmaar.nl>
Onderwerp: Brief Reales
Bijlage(n): 669898.pdf

Beste [REDACTED]

Hierbij de brief van Reales als reactie op het verzoek van extra aanvullende gegevens.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

*Team bouwplantoetsers, unit
Leefgebied*

M [REDACTED]



Werkdagen: ma-di-do-vr

Gemeente Alkmaar
College van Burgemeester en Wethouders
Unit Leefgebied
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 53
1800 BC Alkmaar

Tevens vooruitgestuurd via Zivver

[REDACTED]
[REDACTED]
Advocaat
Postbus 396
5201 AJ 's-Hertogenbosch
[REDACTED]
[REDACTED]@holla.nl
www.holla.nl

Datum 6 maart 2025
Uw referentie 0000943879
Onze referentie 246934/hij/4397202.1 Reales/Alkmaar gebiedsontwikkeling

REACTIE VERZOEK AANVULLENDE GEGEVENS

Geachte [REDACTED]

Clïente, Reales Development B.V., gevestigd aan de Boeingavenue 242 (1119 PZ) in Schiphol-Rijk, dient op 12 december 2024 een aanvraag omgevingsvergunning in voor Herculesstraat 2, 1812 PG Alkmaar, Herculesstraat 4, 1812 PG Alkmaar, Bestevaerstraat 39, 1812 PB Alkmaar, Herculesstraat 2A, 1812 PG Alkmaar en Herculesstraat 2B, 1812 PG Alkmaar (de "Aanvraag").

Op 20 december 2024 verzoekt uw Gemeente cliënte om aanvullende gegevens. Op 30 januari 2025 dient cliënte daartoe een ingevuld Bibob-formulier, een koopovereenkomst met de eigenaar en een Memo betreffende de beantwoording van de vragen naar aanleiding van het verzoek ontbrekende gegevens aan te vullen in.

Op 28 februari 2025 ontvangt cliënte opnieuw een brief van uw gemeente met het verzoek gegevens aan te vullen (het "Verzoek") (**bijlage 1**). De aan te vullen gegevens behelzen (i) een schriftelijke toestemming van de eigenaar van de grond waarop de activiteit plaatsvindt en (ii) een participatiedocument.

Clïente kan zich niet verenigen met het Verzoek. Clïente is niet verplicht de gegevens aan te vullen, omdat de Aanvraag ziet op een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en daarom voor het aanvullen c.q. opvragen van beide categorieën gegevens geen grond bestaat.

I. Toestemming

Uw gemeente verzoekt een schriftelijke toestemming van de eigenaar van de grond waarop de activiteit plaatsvindt. Clïente heeft een onvoorwaardelijke koopovereenkomst gesloten met de grondeigenaar. De (geredigeerde versie van deze) koopovereenkomst is eerder met uw gemeente gedeeld. Hieruit volgt dat de aanvrager een titel tot levering heeft ten aanzien van de grond waar de aanvraag betrekking op heeft. Uw gemeente acht de koopovereenkomst onvoldoende bewijs dat sprake is van toestemming van de

eigenaar. De vraag of de aangeleverde koopovereenkomst volstaat als vorm van schriftelijke toestemming van de eigenaar, is echter niet aan de orde.

Limitatief-imperatief stelsel

Op grond van artikel 5.1 lid 2 onder a, artikel 5.18 lid 1 en artikel 5.21 van de Omgevingswet (Ow) in combinatie met artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is het bevoegd gezag verplicht een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te verlenen wanneer de activiteit niet in strijd is met de voorwaarden die daaraan zijn gesteld in het omgevingsplan (het *limitatief imperatief*-stelsel). Hier is geen ruimte voor een belangenafweging: de aangevraagde omgevingsvergunning wordt verleend als aan de vereisten is voldaan.¹ Ook het leerstuk van de evident privaatrechtelijke belemmering is daarom hier niet van toepassing. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de afwijking van het omgevingsplan is dit anders. Daar bestaat wél ruimte voor een belangenafweging in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In het verlengde van het voorgaande, kan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen alleen worden aangevraagd door een belanghebbende in de zin van artikel 1:2 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Volgens vaste rechtspraak wordt een aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in beginsel verondersteld belanghebbende te zijn bij een beslissing op de door hem ingediende aanvraag.² Daarnaast is een koopovereenkomst voldoende grond om aan te nemen dat iemand belanghebbende is.³ Toestemming van de vorige eigenaar is geen vereiste om belanghebbende te zijn c.q. een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te verlenen.

Op grond van het voorgaande kan de vraag of schriftelijke toestemming is verleend door de eigenaar van de grond geen beoordelingscriterium vormen voor het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan cliënte.

II. Participatie

Uw gemeente verzoekt cliënte een participatie document aan te leveren. In dit document staat hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. In het Verzoek schrijft uw gemeente het volgende:

"In uw reactie van 30 januari 2025 stelt u dat een participatiedocument niet nodig is. U geeft aan omliggende bedrijven en omwonenden te zullen informeren over de bouwwerkzaamheden. Dat stellen wij op prijs. Eind 2022 hebt u de participatie voor de eerste fase van de woningbouwontwikkeling op deze locatie afgerond. U hebt nu een aanvraag ingediend voor een andere ontwikkeling dan woningbouw, terwijl de omliggende bedrijven en omwonenden door u zijn geïnformeerd over de woningbouwontwikkeling. Deze aanvraag staat ook haaks op het door de gemeenteraad van Alkmaar vastgestelde Ontwikkelbeeld voor dit gebied. Daarom vragen wij u de omliggende bedrijven en omwonenden te informeren over uw voornemen om geen woningen meer te bouwen maar bedrijfsunits. En daarover een participatiedocument aan te leveren."

[onderstreping advocaat]

¹ Zie bijvoorbeeld Rb. Midden-Nederland 13 juli 2015, ECLI:NL:RBMNE:2015:5204.

² Zie bijvoorbeeld ABRvS 3 februari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:208.

³ ABRvS 5 november 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BG3395 en Rb. Oost-Brabant 19 november 2021, ECLI:NL:ROBR:2021:6400.

Zoals uw gemeente schrijft, heeft cliënte in 2022 geparticipeerd met betrekking tot de destijds door cliënte gewenste woningbouwontwikkeling. Dit project paste niet binnen het bestemmingsplan, waardoor participatie vereist was. De Aanvraag ziet echter op het realiseren van bedrijfsunits. Dit project past wél binnen het bestemmingsplan c.q. tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het verschil tussen de toetsing van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen enerzijds, en de omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan anderzijds, is dus ook hier relevant.

Wij verwijzen opnieuw naar het *limitatief-imperatief* stelsel bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zoals onder I. uiteengezet. In 2022 vormde participatie een relevant onderdeel van de afweging een omgevingsvergunning te verstrekken, meer specifiek of het project past binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening (nu: evenwichtige toedeling van functies aan locaties). Dit behelst een ruimtelijke toets. Het participatiebeleid van uw gemeente is dan ook enkel gericht op ruimtelijke initiatieven (*"Participatie in Alkmaar. Leidraad voor participatie bij ruimtelijke initiatieven"* en *"Participatie in Alkmaar. Visie op modernisering van participatie bij ruimtelijke initiatieven"*).

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is geen sprake van een ruimtelijke toets. Het participatiebeleid van uw gemeente is daarom niet van toepassing. Daarnaast past de Aanvraag binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan en kan participatie dus geen criterium vormen voor het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan cliënte.

III. Conclusie

Cliënte concludeert dat geen grond bestaat de opgevraagde gegevens aan te vullen, omdat sprake is van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Hierdoor geldt het limitatief-imperatief stelsel. Toestemming noch participatie kan een voorwaarde zijn voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Cliënte ziet een positief besluit op de Aanvraag graag tegemoet.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Holla legal & tax



Aan: Reales Development B.V.
Boeingavenue 242
1119 PZ Schiphol-Rijk

Uw kenmerk

-

Uw brief d.d.

-

Onderwerp

Verzoek aanvullende gegevens

Ons kenmerk

0000943879

Behandeld door

J

Toestelnummer

14 072

Bijlagen

-

Datum

28-02-2025

Geachte heer/mevrouw,

Op 12-12-2024 hebt u een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor Herculesstraat 2, 1812 PG Alkmaar, Herculesstraat 4, 1812 PG Alkmaar, Bestevaerstraat 39, 1812 PB Alkmaar, Herculesstraat 2A, 1812 PG Alkmaar, Herculesstraat 2B, 1812 PG Alkmaar. Om uw aanvraag goed te kunnen beoordelen hebben wij meer gegevens van u nodig. Hieronder leest u welke gegevens wij van u nodig hebben en hoe u deze gegevens kunt aanleveren.

Welke gegevens hebben wij nodig?

Wij verzoeken u de volgende gegevens aan te leveren voor 28-03-2025. Als u dit niet doet, dan wordt uw aanvraag op grond van artikel 4:5 van de Awb buiten behandeling gesteld. Let op: haalt u deze termijn niet? Neem dan tijdig voor het aflopen van de termijn contact met ons op.

- Schriftelijke toestemming van de eigenaar van de grond waarop de activiteit plaatsvindt.
- Participatiedocument

Een document waarin staat hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

In uw reactie van 30 januari 2025 stelt u dat een participatiedocument niet nodig is. U geeft aan omliggende bedrijven en omwonenden te zullen informeren over de bouwwerkzaamheden. Dat stellen wij op prijs. Eind 2022 hebt u de participatie voor de eerste fase van de woningbouwontwikkeling op deze locatie afgerond. U hebt nu een aanvraag ingediend voor een andere ontwikkeling dan woningbouw, terwijl de omliggende bedrijven en omwonenden door u zijn geïnformeerd over de woningbouwontwikkeling. Deze aanvraag staat ook haaks op het door de gemeenteraad van Alkmaar vastgestelde Ontwikkelbeeld voor dit gebied. Daarom vragen wij u de omliggende bedrijven en omwonenden te informeren over uw voornemen om geen woningen meer te bouwen maar bedrijfsunits. En daarover een participatiedocument aan te leveren.

Hoe levert u de ontbrekende gegevens aan?

Hebt u de aanvraag ingediend via het omgevingsloket, gebruik dat dan ook voor het indienen van de ontbrekende gegevens.

Opschorten beslistermijn

Omdat wij meer gegevens van u nodig hebben wordt op grond van artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de beslistermijn onderbroken vanaf de verzenddatum van deze brief. De



beslistermijn gaat weer lopen op het moment dat wij binnen de gestelde termijn alle gevraagde gegevens van u hebben ontvangen of als u van die termijn geen gebruik hebt gemaakt.

Meer informatie

Informatie over de behandeling van uw aanvraag is te krijgen bij Unit Leefgebied via telefoonnummer 14 072.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,
namens deze,
unit Leefgebied,



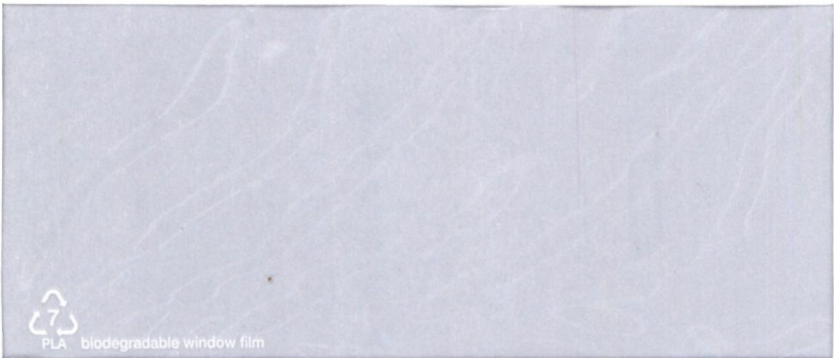
Bezoekadres
Mallegatsplein 10
1815 AG Alkmaar

postadres
Postbus 53
1800 BC Alkmaar

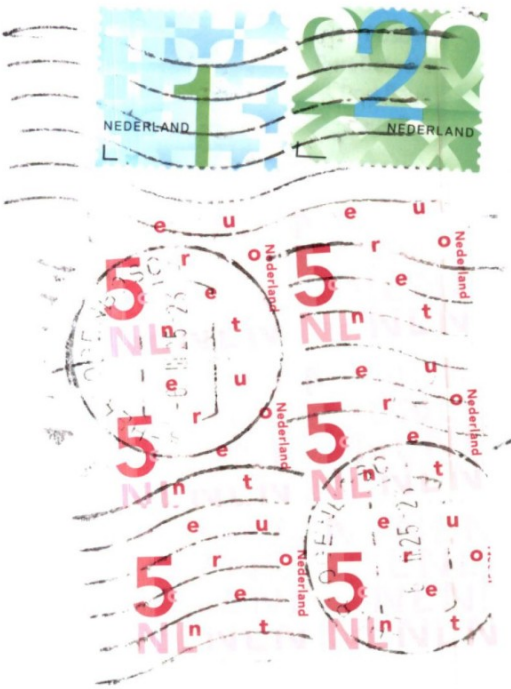
bank
NL78BNGH0285000179

website
www.alkmaar.nl

telefoon
14 072



 PLA biodegradable window film



HC100 - #X820X0X#00#0000#

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen