

Van: '[REDACTED] J'
Verzonden: maandag 12 mei 2025 14:33
Aan: '[REDACTED] J@alkmaar.nl>
Cc: '[REDACTED] J@alkmaar.nl>
Onderwerp: FW: [ALK 943879-d03b62] Brief buiten behandeling stellen 0000943879
Bijlage(n): Buiten behandeling stellen.pdf

Hoi [REDACTED] J

Hierbij de brief die vandaag is verzonden.
Ik weet niet of je 'm al hebt ontvangen.

Groet,
[REDACTED] J

Aan: Reales Development B.V.
t.a.v. [REDACTED]
Boeingavenue 242
1119 PZ Schiphol-Rijk

Uw kenmerk

-

Uw brief d.d.

-

Onderwerp

Buiten behandeling stellen

Ons kenmerk

0000943879

Behandeld door

Unit Leefgebied

Toestelnummer

14 072

Bijlagen

2

Datum

12-05-2025

Geachte [REDACTED]

Op 12 december 2024 hebt u een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor nieuwbouw bedrijfsunits op het perceel Herculesstraat 2 Alkmaar. Volgens het door u in de aanvraag aangegeven gebied gaat de aanvraag ook over de percelen Herculesstraat 2A, 2B en 4 en Bestevaerstraat 39 Alkmaar.

Op 20 december 2024 hebben wij om aanvullende gegevens gevraagd. Op 30 januari 2025 hebt u aanvullende stukken ingediend.

Om te beoordelen of u belang hebt bij uw aanvraag hebben wij op 28 februari 2025 verzocht uw aanvraag aan te vullen. Meer in het bijzonder hebben wij verzocht om schriftelijke toestemming van de eigenaar van de grond waarop u voornemens bent te gaan bouwen. Uit het kadaster blijkt namelijk dat u nog geen eigenaar bent van de grond. Deze toestemming heeft u tot op heden niet aangeleverd.

Op 6 maart 2025 hebt u een reactie gegeven op dit verzoek. U stelt zich – kort gezegd – op het standpunt dat de eerder overgelegde (geredigeerde versie van de) onvoorwaardelijke koopovereenkomst met de daaruit volgende titel tot levering voldoende is om aan te nemen dat de eigenaar van de grond schriftelijk toestemming heeft gegeven. Dit maakt dat er belang is bij een beslissing op de aanvraag. Bovendien stelt u zich op het standpunt dat sprake is van een zogenoemde gebonden beschikking waardoor een privaatrechtelijke belemmering niet aan de orde is. Als gevolg hiervan zou de vergunning moeten worden verleend.

De vraag of u belang hebt bij een beslissing op de aanvraag is een andere vraag dan of sprake is van een privaatrechtelijke belemmering die aan het uitvoeren van de voorgenomen activiteit in de weg staat. Dat laatste aspect kan pas aan de orde komen bij de inhoudelijke beoordeling van een vergunningaanvraag om van het omgevingsplan af te wijken.

Bij het beantwoorden van de vraag of u belang hebt bij een beslissing op de aanvraag geldt de hoofdregel dat degene die een verzoek om vergunning indient in beginsel wordt verondersteld belanghebbende te zijn bij een beslissing op het verzoek. Dit kan anders zijn als het verzoek om het verlenen van een vergunning betrekking heeft op gronden die bij een ander in eigendom zijn of waarop een ander zakelijke rechten heeft.

Als aannemelijk is gemaakt dat de voorgenomen activiteit niet kan worden verwezenlijkt, omdat de rechthebbende hiervoor geen toestemming wil geven en er geen mogelijkheid bestaat om de activiteit te verwezenlijken tegen de wens van de rechthebbende in, dan is de verzoeker geen belanghebbende. In dat geval is het verzoek om vergunning geen aanvraag als bedoeld in artikel 1:3, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Bezoekadres

Mallegatsplein 10
1815 AG Alkmaar

postadres

Postbus 53
1800 BC Alkmaar

bank

NL78BNGH0285000179

website

www.alkmaar.nl

telefoon

14 072

In dit geval blijkt uit de geredigeerde koopovereenkomst niet dat uw plan kan worden gerealiseerd op de betreffende gronden. Grote delen van de koopovereenkomst zijn onleesbaar gemaakt, waaronder bijvoorbeeld de akte en datum van de overdracht in artikel 1 van hoofdstuk 7 van de koopovereenkomst en artikel 4 van Allonge I bij de koopovereenkomst. Bovendien is van belang dat uit het kadaster niet blijkt dat u eigenaar bent van de grond, terwijl de koopovereenkomst al meer dan drie jaar oud is. Er is navraag gedaan bij de eigenaar van de grond of u toestemming hebt om het bouwplan waar de aanvraag op ziet te verwezenlijken. De brief en mail van de eigenaar zijn als bijlage bij deze brief gevoegd. De eigenaar heeft onder meer het volgende aangegeven.

“Strekking en bedoeling van deze overeenkomsten was (en is nog steeds) dat de Grond door Reales zou worden getransformeerd naar woonruimte indachtig het plan 'Koers 2021'. Ter realisatie van dit voornemen zou Reales een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van woningen aanvragen bij de gemeente Alkmaar (hierna: de Gemeente) voor deze beoogde ontwikkeling.”

*“De laatste stand van zaken is thans, dat Reales - volkomen in weerwil en afwijking van de gemaakte afspraken - een bouwaanvraag heeft ingediend voor het realiseren **van bedrijfsunits**.”*

“Overigens kan de Gemeente in onze ogen niets anders dan de nieuwe, afwijkende aanvraag afwijzen. Zoals de Gemeente immers zelf terecht aangeeft passen deze plannen niet bij de afspraken die eerder gemaakt zijn. En wij zijn het daar volledig mee eens.”

Met toepassing van artikel 4:5, eerste lid, aanhef en onder c, van de Awb stellen wij uw aanvraag buiten behandeling. U hebt ondanks herhaaldelijk verzoek van ons daartoe niet de toestemming aangeleverd van de eigenaar. De termijn die we daarvoor hebben gesteld is ruim voldoende.¹ De door u verstrekte gegevens in de vorm van een grotendeels zwartgelakte koopovereenkomst, is onvoldoende om te kunnen beoordelen of de aanvraag in behandeling kan worden genomen.

Daarbij geldt ten overvloede en meer subsidiair dat het niet aannemelijk is dat uw bouwplan kan worden verwezenlijkt. De eigenaar geeft geen toestemming. U hebt dus gelet op het bepaalde in artikel 1:3, derde lid, van de Awb geen belang bij een beslissing op de aanvraag. U bent geen belanghebbende in de zin van artikel 1:2, eerste lid, van de Awb aangezien uw bouwplan niet kan worden verwezenlijkt. Uw verzoek om een omgevingsvergunning is gelet op het voorgaande geen aanvraag als bedoeld in artikel 1:3, derde lid, van de Awb waardoor uw aanvraag ook om deze reden buiten behandeling wordt gesteld.²

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



Niet eens met deze brief?

¹ ABRvS 11 december 2024, ECLI:RVS:2024:5136

² Zie hiervoor ook ABRvS 26 juli 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2002, m.nt. A.G.A. Nijmeijer en ABRvS 6 september 2023, ECLI:NL:RVS:2023:3377

Deze brief is geen besluit als bedoeld in artikel 1:3, eerste lid, van de Awb, maar wordt daaraan wel gelijk gesteld gelet op het bepaalde in artikel 6:2, aanhef en onder a, van de Awb.

Als u het niet eens bent met deze brief dan kunt u binnen zes weken na de verzenddatum bezwaar maken. Bezwaar staat open voor belanghebbenden gelet op het bepaalde in artikel 7:1 van de Awb. U kunt online bezwaar maken via: <https://www.alkmaar.nl/direct-regelen/wonen-verhuizen-en-verbouwen/het-ergens-niet-mee-eens-zijn/bezwaar-en-beroep/>. U kunt uw bezwaarschrift ook per post sturen naar het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar, Postbus 53, 1800 BC Alkmaar.

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer,
- de datum waarop u dit bezwaarschrift schrijft en uw handtekening,
- het kenmerk van het besluit waartegen u bezwaar maakt en
- waarom u het niet eens bent met dat besluit.

Als u niet kunt wachten op ons besluit op uw bezwaar en snel een voorlopige maatregel nodig is, kunt u bij de bestuursrechter een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Dit kan alleen als u al een bezwaarschrift bij ons hebt ingediend. U moet een kopie van uw bezwaarschrift meesturen met uw verzoek aan de bestuursrechter. Wanneer een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend treedt het besluit pas in werking nadat daarover een beslissing is genomen.

Uw verzoek kunt u richten aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, afdeling Publiekrecht, sectie Bestuur, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Of via de website: <https://mijn.rechtspraak.nl/start/burger#:Beroep-bij-de-rechtbank>. De rechtbank berekent kosten om uw zaak in behandeling te nemen (griffierecht).

Andere belangrijke informatie vindt u via de website: <https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht/Procedures/Paginas/Voorlopig-voorziening.aspx>.

Bijlage 1: Email Stad Alkmaar Logistics

Van: [redacted]@stadalkmaar.nl>

Verzonden: woensdag 30 april 2025 13:42

Aan: [redacted]@alkmaar.nl>; [redacted]@reales.nl>

CC: [redacted]

Onderwerp: probleemeigenaar?

Geachte heer [redacted], geachte heer [redacted], beste [redacted], beste [redacted],

Een aantal ontwikkelingen geeft ons aanleiding om een gelijklopende brief aan jullie beiden te laten uitgaan. Daartoe is het volgende redengevend.

Op 22 oktober 2021 hebben wij een overeenkomst gesloten met Reales Development BV (hierna: Reales), een projectontwikkelaar gespecialiseerd in woningbouw, waarbij wij onze grond en opstallen (hierna: de Grond) onder voorwaarden aan Reales hebben verkocht. Op 1 april 2022 is overigens nog een aanvulling op deze overeenkomst ondertekend.

Strekking en bedoeling van deze overeenkomsten was (en is nog steeds) dat de Grond door Reales zou worden getransformeerd naar woonruimte indachtig het plan 'Koers 2021'. Ter realisatie van dit voornemen zou Reales een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van woningen aanvragen bij de gemeente Alkmaar (hierna: de Gemeente) voor deze beoogde ontwikkeling. Het voortschrijden van de tijd heeft echter geleerd, dat Reales deze vergunning nimmer heeft aangevraagd. Dit 'tekortschieten' is overigens – in oktober 2024 – breed uitgemeten geweest in de lokale media. Daaruit volgde verder dat reeds op dat moment een grote mate van animositeit bestond tussen de Gemeente en Reales. En tot op de dag van vandaag is deze gespannen verstandhouding onverminderd blijven voortduren.

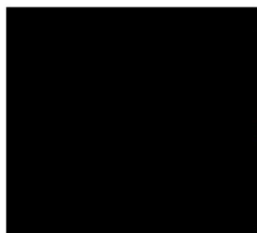
U zult begrijpen dat wij al deze ontwikkelingen met lede ogen hebben gevolgd. Want feitelijk wordt het geschil tussen de Gemeente en Reales over de spreekwoordelijke 'rug' van onze grond uitgevochten. De laatste stand van zaken is thans, dat Reales – volkomen in weerwil en afwijking van de gemaakte afspraken – een bouwaanvraag heeft ingediend voor het realiseren van bedrijfsunits. De Gemeente geeft ons daarbij te kennen dat (ook wat haar betreft) deze bouwplannen niet passen bij de afspraken die eerder gemaakt zijn. In het verlengde daarvan heeft de Gemeente ons gevraagd om een formeel standpunt in te nemen met betrekking tot deze andere, afwijkende, aanvraag.

Gezien het voorgaande zijn wij echter van mening, dat wij helemaal niet gehouden zijn om ter zake een formeel standpunt in te nemen, nog even daargelaten het feit dat ons standpunt feitelijk reeds volgt uit het voorgaande. De feiten zijn immers duidelijk, dit is iets dat speelt (en moet blijven spelen) tussen de Gemeente en Reales. Wij staan daar nadrukkelijk buiten en wij willen ons ook buiten deze discussie blijven positioneren.

Nogmaals, het is al kwalijk genoeg dat wij c.q. de Grond – zonder daarom gevraagd c.q. daarnaar geacteerd te hebben – dreigen te worden meegesleurd in de geschillen die spelen tussen de Gemeente en Reales. Wanneer ons dan ook nog eens gevraagd worden om een formele positie in te nemen, dan is dat in het licht van het voorgaande gewoonweg 'not done'. Overigens kan de Gemeente in onze ogen niets anders dan de nieuwe, afwijkende aanvraag afwijzen. Zoals de Gemeente immers zelf terecht aangeeft passen deze plannen niet bij de afspraken die eerder gemaakt zijn. En wij zijn het daar volledig mee eens.

Wij doen op zowel de Gemeente als Reales een nadrukkelijk beroep om ons in deze kwestie verder te ontzien. Dat lijkt ons in ieder geval het minste dat van jullie gevraagd kan en mag worden.

Met vriendelijke groet,



Directeur
Stad Alkmaar Beheer BV

Fluorietweg 38, 1812RR Alkmaar

Bijlage 2: Brief Stad Alkmaar Logistics



KVK 37161325
IBAN NL80 RABO 0373 6072 10
BTW NL8219.43.479.B01

Gemeente Alkmaar
T.a.v. [REDACTED]
Postbus 53
1800 BC Alkmaar

Alkmaar, 30 april 2025

Geachte heer [REDACTED], geachte heer [REDACTED], beste [REDACTED], beste [REDACTED],

Een aantal ontwikkelingen geeft ons aanleiding om een gelijkkluidende brief aan jullie beiden te laten uitgaan. Daartoe is het volgende redengevend.

Op 22 oktober 2021 hebben wij een overeenkomst gesloten met Reales Development BV (hierna: Reales), een projectontwikkelaar gespecialiseerd in woningbouw, waarbij wij onze grond en opstallen (hierna: de Grond) onder voorwaarden aan Reales hebben verkocht. Op 1 april 2022 is overigens nog een aanvulling op deze overeenkomst ondertekend.

Strekking en bedoeling van deze overeenkomsten was (en is nog steeds) dat de Grond door Reales zou worden getransformeerd **naar woonruimte** indachtig het plan 'Koers 2021'. Ter realisatie van dit voornemen zou Reales een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van woningen aanvragen bij de gemeente Alkmaar (hierna: de Gemeente) voor deze beoogde ontwikkeling. Het voortschrijden van de tijd heeft echter geleerd, dat Reales deze vergunning nimmer heeft aangevraagd. Dit 'tekortschieten' is overigens - in oktober 2024 - breed uitgemeten geweest in de lokale media. Daaruit volgde verder dat reeds op dat moment een grote mate van animositeit bestond tussen de Gemeente en Reales. En tot op de dag van vandaag is deze gespannen verstandhouding onverminderd blijven voortduren.



Stad Alkmaar Logistics | Fluorietweg 38 | 1812 RR Alkmaar | (072) 540 30 34 | info@stadalkmaar.nl

Bezoekadres
Mallegatsplein 10
1815 AG Alkmaar

postadres
Postbus 53
1800 BC Alkmaar

bank
NL78BNGH0285000179

website
www.alkmaar.nl

telefoon
14 072

U zult begrijpen dat wij al deze ontwikkelingen met lede ogen hebben gevolgd. Want feitelijk wordt het geschil tussen de Gemeente en Reales over de spreekwoordelijke 'rug' van onze grond uitgevochten. De laatste stand van zaken is thans, dat Reales - volkomen in weerwil en afwijking van de gemaakte afspraken - een bouwaanvraag heeft ingediend voor het realiseren **van bedrijfsunits**. De Gemeente geeft ons daarbij te kennen dat (ook wat haar betreft) deze bouwplannen niet passen bij de afspraken die eerder gemaakt zijn. In het verlengde daarvan heeft de Gemeente ons gevraagd om een formeel standpunt in te nemen met betrekking tot deze andere, afwijkende, aanvraag.

Gezien het voorgaande zijn wij echter van mening, dat wij helemaal niet gehouden zijn om ter zake een formeel standpunt in te nemen, nog even daargelaten het feit dat ons standpunt feitelijk reeds volgt uit het voorgaande. De feiten zijn immers duidelijk, dit is iets dat speelt (en moet blijven spelen) tussen de Gemeente en Reales. Wij staan daar nadrukkelijk buiten en wij willen ons ook buiten deze discussie blijven positioneren. Nogmaals, het is al kwalijk genoeg dat wij c.q. de Grond - zonder daarom gevraagd c.q. daarnaar geacteerd te hebben - dreigen te worden meegesleurd in de geschillen die spelen tussen de Gemeente en Reales. Wanneer ons dan ook nog eens gevraagd worden om een formele positie in te nemen, dan is dat in het licht van het voorgaande gewoonweg 'not done'. Overigens kan de Gemeente in onze ogen niets anders dan de nieuwe, afwijkende aanvraag afwijzen. Zoals de Gemeente immers zelf terechtaangeeft passen deze plannen niet bij de afspraken die eerder gemaakt zijn. En wij zijn het daar volledig mee eens.

Wij doen op zowel de Gemeente als Reales een nadrukkelijk beroep om ons in deze kwestie verder te ontzien. Dat lijkt ons in ieder geval het minste dat van jullie gevraagd kan en mag worden.

Met vriendelijke groet,

Stad Alkmaar Beheer BV

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