

Aan: Zeglis I B.V.
Boeingavenue 242
1119 PZ Schiphol-Rijk

OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. 0000587780

Betreft

Aanvraag van: Zeglis I B.V.
Boeingavenue 242
1119 PZ Schiphol-Rijk
ontvangen op: 27-11-2023
om: een omgevingsvergunning voor het realiseren van 80 nieuwbouw bedrijfsunits voor de locatie: Alkmaar (AMR01) F 6165, Alkmaar (AMR01) F 6164, Alkmaar (AMR01) F 6132, Alkmaar (AMR01) F 6133, Alkmaar (AMR01) F 5971, Alkmaar (AMR01) F 5776, Alkmaar (AMR01) F 5781.

Naar aanleiding van uw bezwaarschrift hebben we besloten om alsnog een omgevingsvergunning te verlenen. Deze vergunning is onderdeel van bijgaand besluit op bezwaar. Hierna leest u wat wij hebben besloten (A) en of wij nog gegevens van u nodig hebben (B). Daarna zijn de voorschriften en mededelingen opgenomen (C). Vervolgens leggen wij uit waarom wij ons besluit hebben genomen (D). Als laatste leest u wat u kunt doen als u het niet eens bent met ons besluit.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Bij de invoering van deze wet is een aantal andere wetten gewijzigd. Het overgangsrecht is geregeld in artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet. Daaruit volgt dat de wetswijzigingen in dit geval niet van toepassing zijn, omdat de aanvraag om vergunning voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ingediend.

A. Verlenen vergunning

Wij hebben in bijgaand besluit op bezwaar besloten de vergunning te verlenen. Hieraan zijn voorschriften en mededelingen verbonden. U bent verplicht zich aan deze voorschriften te houden. Wij raden u daarom aan om alle voorschriften en mededelingen te lezen. Daarnaast is het verstandig om omwonenden (buren) goed te informeren over deze vergunning en wanneer u de werkzaamheden gaat uitvoeren.

Activiteiten

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo);
- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c).

De volgende gewaarmerkte documenten vormen onderdeel van de vergunning:

- aanvraagformulier;
- BA-001, Situatie bestaand, d.d. 19-01-2024;
- BA-001a, Situatie bestaand – Vlekkenplan, d.d. 07-03-2024;
- BA-002, Situatie, 19-01-2024;
- BA-002a, Situatie nieuw – vlekkenplan, d.d. 07-03-2024;
- BA-003, Inrichting terrein, d.d. 07-03-2024;

- BA-004, Parkeervariant binnen parkeren, d.d. 07-03-2024;
- BA-100a, Begane grondvloer – Blok 1, d.d. 19-01-2024;
- BA-100b, Begane grond – Blok 2&3, d.d. 19-01-2024;
- BA-100c, begane grond – Blok 4&5, d.d. 19-01-2024;
- BA-101a, Eerste verdieping – Blok 1, d.d. 19-01-2024;
- BA-101b, Eerste verdieping – blok 2&3, d.d. 19-01-2024;
- BA-101c, Eerste verdieping – blok 4&5, d.d. 19-01-2024;
- BA-102a, Tweede verdieping – Blok 1, d.d. 19-01-2024;
- BA-102b, Tweede verdieping – Blok 2&3, d.d. 19-01-2024;
- BA-102c, Tweede verdieping – Blok 4&5, d.d. 19-01-2024;
- BA-103a, Dak – Blok 1, d.d. 19-01-2024;
- BA-103B, Dak – Blok 2&3, d.d. 19-01-2024;
- BA-103c, Dak – Blok 4&5, d.d. 19-01-2024;
- BA-200, Gevelaanzichten – gebouw 1, d.d. 19-01-2024;
- BA-201, Gevelaanzichten – gebouw 2, d.d. 19-01-2024;
- BA-202, Gevelaanzichten – gebouw 3, d.d. 19-01-2024;
- BA-203, Gevelaanzichten – gebouw 4, d.d. 19-01-2024;
- BA-204, Gevelaanzichten – gebouw 5, d.d. 19-01-2024;
- BA-300, Doorsnede – Blok 1, d.d. 19-01-2024;
- BA-301, Doorsneden – Blok 2&3, d.d. 19-01-2024;
- BA-302, Doorsneden – Blok 4&5, d.d. 19-01-2024;
- BA-400-B1, Gevel fragmenten Blok 1, d.d. 19-01-2024;
- BA-400-B2, Gevelfragmenten Blok 2, d.d. 19-01-2024;
- BA-400-B3, Gevelfragmenten Blok 3, d.d. 19-01-2024;
- 0200.00, Ontwerptekening overzicht, d.d. 08-03-2024;
- 0200.01, Ontwerptekening – inrit 1, d.d. 11-01-2024;
- 0200.02, Ontwerptekening – inrit 2, d.d. 11-01-2024;
- 0200.03, Ontwerptekening – inrit 3, d.d. 11-01-2024;
- 0200.04, Ontwerptekening – inrit 4, d.d. 11-01-2024;
- 0200.01, Uitvoeringstekening (Klic inmeting), d.d. 24-11-2023;
- 0200.01, Uitvoeringstekening, d.d. 24-11-2023;
- 0200.01, Uitvoeringstekening (inmeting), d.d. 24-11-2023;
- S2NLR8EC7SM6, AERIUS berekening Sloop- en aanlegfase, d.d. 28-11-2023;
- S2C2aRWwM6cs, AERIUS berekening Gebruiksfase, d.d. 28-11-2023;
- RSsfDb5DZMvB, AERIUS berekening Aanleg- en gebruiksfase, d.d. 28-11-2023;
- 07954-58888-02, Onderzoek stikstofdepositie bouwfase en gebruiksfase, d.d. 29-11-2023;
- Constructieberekening, d.d. 27-11-2023;
- BA-01, palenplan – fundering blok 1, d.d. 27-11-2023;
- BA-02, palenplan – fundering blok 2, d.d. 27-11-2023;
- BA-03, palenplan – fundering blok 3, d.d. 27-11-2023;
- BA-04, palenplan – fundering blok 4, d.d. 27-11-2023;
- BA-05, palenplan – fundering blok 5, d.d. 27-11-2023;
- BA-06, begane grond blok 01, d.d. 27-11-2023;
- BA-07, begane grond blok 02, d.d. 27-11-2023;
- BA-08, begane grond blok 03, d.d. 27-11-2023;
- BA-09, begane grond blok 04, d.d. 27-11-2023;
- BA-10, begane grond blok 5, d.d. 27-11-2023;
- BA-11, eerste verdieping blok 01, d.d. 27-11-2023;
- BA-12, eerste verdieping blok 02, d.d. 27-11-2023;
- BA-13, eerste verdieping blok 3, d.d. 27-11-2023;

- BA-14, eerste verdieping blok 04, d.d. 27-11-2023;
- BA-15, eerste verdieping blok 05, d.d. 27-11-2023;
- BA-16, tweede verdieping blok 01, d.d. 27-11-2023;
- BA-17, tweede verdieping blok 02, d.d. 27-11-2023;
- BA-18, tweede verdieping blok 03, d.d. 27-11-2023;
- BA-19, tweede verdieping blok 04, d.d. 27-11-2023;
- BA-20, tweede verdieping blok 05, d.d. 27-11-2023;
- BA-21, dak blok 01, d.d. 27-11-2023;
- BA-22, dak blok 02, 03, 04 en 05, d.d. 27-11-2023;
- BA-23, isometrie, d.d. 27-11-2023;
- Beoordeling bouwfysische en brandveiligheidsaspecten, d.d. 19-01-2024;
- Notitie afzien aansluitplicht HVC voor bedrijfsunits, d.d. 24-11-2023;
- Indicatie, aanvullende en PFAS bodemonderzoek, d.d. februari 2023;
- R21-B725, Nader bodemonderzoek asbest, d.d. Oktober 2021;
- R21-B726, Nader bodemonderzoek, d.d. Oktober 2021;
- R21-B877, Nader bodemonderzoek, d.d. November 2021;
- R21-B533, Verkennend bodemonderzoek, d.d. Augustus 2021;
- R21-B858, Saneringsplan, d.d. November 2023;
- Uitgangspunten, kleur-, en materiaalstaat t.b.v. WABO indiening, d.d. 27-11-2023;
- Quicksan Wet natuurbescherming, d.d. 18 september 2024.

B. Voorschriften later in te dienen gegevens

Deelactiviteit Bouwen

U bent verplicht om **uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden** onderstaande stukken in te dienen. Dit doet u bij de aanvraag die u via het Omgevingsloket hebt ingediend. U kunt pas starten met bouwen als we de stukken hebben goedgekeurd.

- bouwconstructies: tekeningen en berekeningen van alle toe te passen constructieve onderdelen (*let op dat de sterke bij brand nog niet is opgenomen in de constructieve uitgangspunten d.d. 27-11-2023*);

Integriteit

U heeft met betrekking tot de beoordeling op grond van de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) aangegeven dat het bouwplan wordt gefinancierd door de kopers bedrijfsunits. U mag niet starten met bouwen voordat wij de volgende gegevens uiterlijk vijf weken voor de start van de werkzaamheden van u hebben ontvangen:

- een lijst van de bedrijven die een unit gekocht hebben.

C. Voorschriften en mededelingen

Voorschriften deelactiviteit Bouwen

- Voordat de omgevingsvergunning inwerking treedt dienen nog de meldingen voor 'Graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit' en 'saneren van de bodem' te worden ingediend. Deze meldingen kunnen worden gedaan op www.omgevingswet.overheid.nl;
- Van de toegepaste bouwmaterialen of bouwdelen in brandscheidingen (deuren, brandwerend glas, wanden, brandkleppen, brandwerende afdichtingen etc.) moet een kwaliteitsverklaring zijn afgegeven door een, door de minister van VROM aangewezen, deskundig, onafhankelijk instituut.

Een kopie hiervan moet kunnen worden overlegd, indien de bouwinspecteur van de gemeente Alkmaar hierom vraagt.

- De brandscheidingen moeten voldoen aan NEN 6069 criteria (REIW);
- De Rookwerendheid Ra moet conform NEN 6075;
- **Uiterlijk tien werkdagen** voor de start van de bouw meldt u bij de gemeente dat u de rooilijnen op het bouwterrein hebt uitgezet. Dit doet u via [redacted] of telefonisch via 14072. Noem hierbij het nummer van deze omgevingsvergunning. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat de toezichthouder in de gelegenheid is gesteld om de uitgezette rooilijnen te controleren.
- **Uiterlijk twee dagen** voordat wordt gestart met de (ontgravings)werkzaamheden meldt u dit per e-mail via [redacted] Noem hierbij het nummer van deze omgevingsvergunning.
- **Uiterlijk twee dagen** voor de start van het heien en/of het storten van beton brengt u de toezichthouder op de hoogte. Dit moet u doen per e-mail via [redacted] of telefonisch via 14072. De toezichthouder kan dan komen controleren of volgens de vergunning wordt gebouwd.
- Uiterlijk op de eerste werkdag na het beëindigen van de bouwwerkzaamheden meldt u deze werkzaamheden gereed per e-mail via [redacted] Noem hierbij het nummer van deze omgevingsvergunning.

Mededelingen deelactiviteit Bouwen

- In het kader van archeologie moet er in overleg met de vakgroep Archeologie, contactpersoon [redacted] J tel. 14 072, e-mail [redacted] J proefsleuven worden gegraven.
- In het terrein ligt een transportleiding van de PWN. De PWN eist dat er binnen 10 meter van de leiding een trillingsvrij en een niet grond verdringend paalsysteem wordt aangebracht.
- In de richtlijnen van PWN zijn struikgewassen en niet diepwortelende houtsoorten opgenomen welke in uitzonderlijke gevallen in de nabijheid (= 5,00 meter weerszijden van het hart van het leidingtracé) zijn toegestaan. Bij de inrichting van het terrein moet hier rekening mee worden gehouden.
- Een rioolaansluiting op het gemeenteriool vraagt u aan via www.alkmaar.nl → zoek naar → rioolaansluiting. De kosten hiervoor worden berekend volgens de Precarioverordening.
- Voor het gebruik van de openbare buitenruimte, bijvoorbeeld voor het opstellen van materieel en opslag van materialen, hebt u een vergunning op grond van artikel 2:1 van de Verordening fysieke leefomgeving nodig. Het aanvraagformulier vindt u op de website van gemeente Alkmaar: www.alkmaar.nl → zoek op → vergunning gebruik gemeentegrond. Voor meer informatie neemt u contact op met de unit Leefgebied van de gemeente Alkmaar per e-mail via [redacted] of telefonisch via 14072.
- Eventuele schade aan gemeentelijke eigendommen, zoals aan de openbare weg, zijn voor uw rekening. De gemeente stuurt u een rekening voor deze kosten.
- Voordat overtollige grond op een andere locatie kan worden hergebruikt, dient de milieu-hygiënische kwaliteit volgens de regels van het Besluit Bodemkwaliteit te worden vastgesteld waaruit blijkt of de grond mag worden hergebruikt op een andere locatie. Dit onderzoek moet worden uitgevoerd door een onderzoeksbureau dat daarvoor gecertificeerd is. Meer informatie over grond vindt u op www.bodemplus.nl.

- Voor het aanleggen van een nieuwe uitrit moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd via www.omgevingsloket.nl.
- Om schade door hevige neerslag (70 mm in een uur) te voorkomen, wordt alle neerslag op het bebouwde deel van uw perceel zelf verwerkt (door infiltratie in de bodem, het opvangen of vertraagd afvoeren van neerslag in boven- of ondergrondse voorzieningen) op uw perceel of in extra voorzieningen in of toegerekend aan het plangebied. Deze voorzieningen voeren de eerste 24 uur vertraagd af en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar." Verharding die is aangesloten op de riolering rekenen wij ook tot het bebouwde deel van uw perceel.
- In het kader van bouwwerkzaamheden in de waterkering is er ook een watervergunning noodzakelijk. Dit is aan te vragen via www.omgevingswet.overheid.nl.

Betaling kosten

Op grond van de Legesverordening brengen wij kosten (leges) in rekening om uw aanvraag in behandeling te nemen. Voor de betaling van deze kosten ontvangt u een aparte rekening.

Buren en bouwen

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4; het burennrecht) staan rechten en plichten van burgers vermeld. U kunt hierbij denken aan regels over aflopend water, beplanting bij de erfgrans, privacy. U kunt uw vergunning alleen gebruiken als u daarbij ook rekening houdt met uw buren.

Nieuwe vergunninghouder?

Gaat deze omgevingsvergunning gelden voor een ander dan aan wie de vergunning is verleend (de vergunninghouder)? Dan meldt u of de nieuwe vergunninghouder dit aan ons via

[REDACTED] Dit doet u ten minste vier weken voor de overdracht van de vergunning. Het doen van deze melding voorkomt onduidelijkheden in de toekomst. U bent dan ook niet meer verantwoordelijk/aansprakelijk voor het naleven van de voorschriften van de vergunning.

D. Overwegingen voor het verlenen van de omgevingsvergunning

Wij hebben het besluit gebaseerd op de volgende overwegingen.

Deelactiviteit Bouwen

De aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit, de Verordening fysieke leefomgeving en de redelijke eisen van welstand (zie bijgaand besluit op bezwaar).

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan van de gemeente Alkmaar. In de alinea "deelactiviteit Afwijken" leggen wij uit waarom wij meewerken aan een afwijking van het omgevingsplan.

Daarom moet de omgevingsvergunning worden verleend.

Deelactiviteit Afwijken

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning mag niet in strijd zijn met het bestemmingsplan. Als dat wel het geval is, moet de gevraagde vergunning worden geweigerd.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp. De grond waarop gebouwd wordt heeft de enkelbestemmingen *Bedrijf 1* en *Bedrijf 2* en de dubbelbestemming



Waterstaat – Waterkering. Daarbij geldt er tevens een functieaanduiding *Specifieke vorm van gemengd – 1.*

Op grond van artikel 26.2 van de planregels mogen op de gronden met de dubbelbestemming *Waterstaat - Waterkering* uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Het bouwplan is zodoende in strijd met het bestemmingsplan.

Wij kunnen op grond van artikel 26.3 van de planregels binnenplannen afwijken van het bestemmingsplan als de bouwregels van de enkelbestemmingen *Bedrijf 1* en *Bedrijf 2* in acht worden genomen en het belang van de waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

De beheerder van de waterkering is in dit geval het Hoogheemraadschap Noord-Holland Noord (hierna: HHNK). Wij hebben het HHNK om advies gevraagd of de bouwactiviteiten voldoende rekening houden met de waterkering. Door het HHNK wordt positief geadviseerd. Het belang van de waterkering wordt door het plan niet onevenredig geschaad.

Gelet op het bovenstaande staan wij de afwijking van het bestemmingsplan toe. Daarom verlenen wij de omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1°, van de Wabo.

Alkmaar, 3 oktober 2024

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



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