

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 3 oktober 2024 09:23
Aan: [redacted] <[redacted]@alkmaar.nl>
Cc: [redacted] <[redacted]@alkmaar.nl>
Onderwerp: Bedrijfsunits
Bijlage(n): besluit op bezwaar ons kenmerk 691056, uw referentie 246934/jm/3964140.2 Reales/Alkmaar gebiedsontwikkeling

Hoi [redacted],
Deel jij bijgaand besluit met [redacted]?

Met vriendelijke groet,



Van: [redacted] <[redacted]@alkmaar.nl>
Verzonden: donderdag 3 oktober 2024 09:16
Aan: [redacted] <[redacted]@alkmaar.nl>
Onderwerp:

Dag,
zie de bijlage. Ik heb bij [redacted] gemeld dat het is verstuurd, dus zij kan nu de rest doen.
Jij mag het besluit verder verspreiden ([redacted] en nog meer misschien).

Met vriendelijke groet,



Sent: donderdag 12 juni 2025 07:34
To: [redacted] <[redacted]>; [redacted] <[redacted]>
Subject: besluit op bezwaar ons kenmerk 691056, uw referentie 246934/jm/3964140.2 Reales/Alkmaar gebiedsontwikkeling
Attachments: besluit op bezwaar 691056.pdf, Beschikking op aanvraag verleend.pdf

Beste [redacted]
Via beveiligde mail stuur ik u het besluit op bezwaar met als bijlage de vergunning. Dit wordt ook per post verstuurd. De bijlagen bij de vergunning (tekeningen enzovoorts) worden apart via de digitale weg verzonden. De vergunning wordt ook gepubliceerd.
Graag ontvang ik de gegevens om de proceskosten over te kunnen maken.

Met vriendelijke groet,



Holla legal & tax

t.a.v. [redacted]

Postbus 396

5201 AJ 's-Hertogenbosch

Onderwerp

Bezwaarschrift weigering omgevingsvergunning 587780

Uw kenmerk

246934/jm/3964140.2

Ons kenmerk

691056

Bijlagen

Uw brief van

16 mei 2024

Behandeld door

[redacted]

Datum

3 oktober 2024

Beste [redacted]

Op 29 april 2024 is de omgevingsvergunning voor het realiseren van 80 nieuwbouw bedrijfsunits op de locatie Zeglis/Bestevaerstraat/Salomonstraat geweigerd (zaaknummer 587780). U heeft namens Zeglis I B.V. bezwaar gemaakt. In deze brief nemen wij een besluit op het bezwaar.

Beslissing

Wij herroepen het besluit van 29 april 2024 en verlenen alsnog de omgevingsvergunning voor het realiseren van 80 nieuwbouw bedrijfsunits op de locatie Zeglis/Bestevaerstraat/Salomonstraat. In de bijlage treft u de omgevingsvergunning aan. Deze maakt onderdeel uit van dit besluit op bezwaar.

Toelichting

In het bestreden besluit is aangegeven dat het bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand. Er wordt verwezen naar het advies van de welstandscommissie. Uit het dossier blijkt dat het bouwplan twee keer besproken is in de welstandscommissie. Op 15 februari 2024 is het eerste advies uitgebracht. In een memo van 11 maart 2024 heeft aanvrager op dit advies gereageerd. Dit heeft geleid tot een tweede advies van 23 april 2024. Dit advies wijkt in beperkte mate af van het eerste advies. Beide adviezen zijn negatief.

In bezwaar geeft u aan dat de welstandscommissie ten onrechte aan het Ontwikkelbeeld Overdie heeft getoetst, aangezien in het Ontwikkelbeeld ruimtelijke criteria zijn opgenomen maar geen welstandscriteria. De welstandstoets dient beperkt te blijven tot de relevante welstandscriteria. Dat zijn de algemene welstandscriteria uit de Welstandsnota, aangezien het betreffende perceel een ontwikkellocatie betreft waarvoor geen criteria zijn uitgewerkt. U geeft verder aan dat bij de welstandstoets de bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan uitgangspunt dienen te zijn. Een welstandsadvies kan die bouwmogelijkheden niet beperken. Het bouwplan voldoet wat betreft gebruik en maatvoering aan het bestemmingsplan.

Op 25 juli 2024 heeft u het bezwaarschrift mondeling toegelicht. Het verslag treft u bijgaand.

Wij zijn met u van oordeel dat de welstandsadviezen niet aan het negatieve welstandoordeel ten grondslag kunnen worden gelegd. Er is in de adviezen niet aan de juiste criteria getoetst, ook niet nadat daar in het memo van 11 maart 2024 op is gewezen. Het gehanteerde Ontwikkelbeeld betreft geen welstandskader, maar een ruimtelijk kader.

Zoals u aangeeft zijn de algemene criteria uit de Welstandsnota het juiste en enige toetsingskader voor welstand. Er is sprake van een ontwikkellocatie waarvoor geen criteria nader zijn uitgewerkt. Wij zijn van oordeel dat er aan deze algemene criteria wordt voldaan: de verschijningsvorm van het gebouw is afgestemd op het gebruik; er is voldoende relatie tussen het gebouw en de huidige omgeving, ook wat betreft schaal en maat; er is sprake van een gebouw met symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen; de uitstraling en uitwerking van de materialen passen in de omgeving. Gelet hierop besluiten wij dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

In het bestreden besluit is aangegeven dat de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' van toepassing is en dat het bouwplan daarmee in strijd is. Nu het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, is er alsnog beoordeeld of er een vergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend. In de bijlage is aangegeven dat er een vergunning voor die activiteit kan worden verleend. Korthedshalve verwijzen wij naar de bijlage.

Onze conclusie is dat de omgevingsvergunning voor het door u aangevraagde bouwplan kan worden verleend.

Proceskosten

Wij kennen een vergoeding van proceskosten toe ter hoogte van €1248 (1 punt voor het bezwaarschrift; 1 punt voor de hoorzitting; waarde per punt €624; wegingsfactor 1).

Met vriendelijke groet,

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



Indien u niet kunt instemmen met deze beschikking op uw bezwaarschrift, kunt u daartegen binnen 6 weken na datum van verzending van deze brief in beroep komen bij de rechtbank Noord-Holland, Bestuursrecht Algemeen, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Voor het instellen van beroep is griffierecht verschuldigd.

Bijlage:

Verslag Hoorzitting

Betreft: Weigering omgevingsvergunning 80 bedrijfsunits Bestevaerstraat/Zeglis/Salomonstraat

Datum: 25 juli 2024

Aanwezig: [J] (voorzitter), [J] (secretaris), [J] (verslaglegging), [J]
[J] (afdeling Leefgebied), [J] (gemachtigde van bezwaarmaker), [J]
[J] bezwaarmaker)

De voorzitter opent de hoorzitting, stelt de aanwezigen voor en vat de zaak samen.

[J] geeft een toelichting op het bezwaar. Van de welstandscommissie zijn twee adviezen ontvangen. Deze verschilden niet veel van elkaar en bevatten dezelfde elementen. Wat hier aan de orde is, is dat het gaat om een nagenoeg gebonden beschikking. Er is een kleine afwijking van het bestemmingsplan in verband met de bestemming Waterstaat. De weigering is alleen gebaseerd op het negatieve welstandadvies.

Hij signaleert dat er door de welstandscommissie wordt verwezen naar het visiedocument Ontwikkelbeeld Overdie. Volgens de jurisprudentie mag er in het welstandsbeleid wel worden verwezen naar een ontwikkelbeeld, maar alleen voor zover daar ook welstandscriteria in zijn opgenomen. De welstandscommissie mag niet oordelen over ruimtelijke onderdelen want dat heeft niets met welstand te maken. In beide adviezen van de welstandscommissie is alleen naar het ruimtelijk kader gekeken en niet naar de welstandscriteria. De kern hiervan staat op pagina 2 van het advies in de bulletpoints; dat zijn ruimtelijke kaders die niets met de welstand te maken hebben. Parkeren, openbaar groen en het streven naar 30% woningen in de buurt behoren niet bij de welstandscommissie thuis. Hierop mag zij dus ook niet toetsen.

In de laatste alinea van het welstandsadvies staat wel iets over welstand, zij het summier. Het zijn niet onderbouwde stellingen, die ook weer ten onrechte bij het ruimtelijk toekomstbeeld aansluiten. Hij geeft aan dat in het bezwaarschrift verder is uitgelegd waarom het plan wel voldoet aan de welstand. Dat materialisering en detaillering ontbreekt is onjuist, hierover is voldoende informatie in het dossier aanwezig.

[J] meent dat in bezwaar niet anders besloten kan worden dan een vergunning te verlenen. Mocht er nog aanvullende informatie nodig zijn in verband met de waterparagraaf, dan kan dat aangeleverd worden.

De voorzitter onderschrijft de uiteenzetting van [J] met betrekking tot de welstandskaders. In de laatste alinea van het advies is wel een welstandelijk oordeel opgenomen. Als de welstandscommissie meent dat de verfijning in het project ontbreekt dan had het ook nagevraagd moeten worden.

[J] vult nog aan dat er wordt gesproken over een gemengde wijk en een toekomstige context waarin gewoond gaat worden. Hij snap dat vanuit de toekomst daarnaar wordt gekeken, maar er moet gekeken worden naar het huidige ruimtelijk kader. Hij meent dat de aangevraagde kantoorpanden er mooi uit zien en dat ze juist passen in een gemengde omgeving. De welstandspunten lijken een beetje gezocht; wat wordt er mee bedoeld? Er is een soortgelijk project, 2 straten verderop, dat wel binnen dezelfde welstandscontext is vergund. Deze afwijzing oogt dus willekeurig.

De voorzitter geeft aan dat het bestemmingsplan het uitgangspunt is. De relatie met de toekomstige context is niet heel duidelijk. De vraag is of de welstandscommissie nog eens gewezen moet worden op het toetsingskader en om advies moet worden gevraagd.

■ J meent dat een derde advies van de commissie niet heel opportuun lijkt. De verwachting is niet dat er een ander advies zal volgen. Na het eerste advies is immers ook al gewezen op het toetsingskader. Hij geeft aan dat het college het heft in handen zou moeten nemen. ■ J

■ J vult nog aan dat hij bij de welstandsvergadering is geweest. Het ging daar helemaal niet over de welstandsdetails van het te bouwen pand maar direct over de ruimtelijke aspecten. Hij voelde niet de ruimte om de commissie van de juiste welstandsinformatie te voorzien.

■ J vindt het onbegrijpelijk dat de welstandscommissie de punten niet heeft opgepakt.

■ J geeft nog aan dat het ontwikkelbeeld een stedenbouwkundige onderlegger is en geen formeel welstandskader. Het toetsingskader van de welstandscommissie zijn de algemene welstandscriteria. Alleen de laatste alinea geeft wellicht enige welstandspunten.

■ J vult aan dat het beleid uit 2016 leidend zou moeten zijn.

Op de vraag van de voorzitter wanneer men wil starten geeft ■ J aan dat de termijn om een beslissing op bezwaar te nemen op 9 augustus verloopt. Daarna wil men gelijk starten met bouwen.

De voorzitter geeft aan dat er verschillende opties zijn voor het vervolg. Er kan aanvullend welstandsadvies worden gevraagd, maar er kan aan het college worden voorgelegd een vergunning te verlenen. In het laatste geval zal nog beoordeeld worden of er aanvullende informatie nodig is.

Hij dankt de aanwezigen en sluit de hoorzitting.

Aan:



OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. 0000587780

Betreft

Aanvraag van:



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 – Blok2&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 toezicht-bouwen@alkmaar.nl 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 toezicht-bouwen@alkmaar.nl. 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 toezicht-bouwen@alkmaar.nl 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 gereedmeldingen@alkmaar.nl. Noem hierbij het nummer van deze omgevingsvergunning.

Mededelingen deelactiviteit Bouwen

- In het kader van archeologie moet er in overleg met de vakgroep Archeologie, contactpersoon   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 omgevingsvergunning@alkmaar.nl 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 omgevingsvergunning@alkmaar.nl. 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