



Advies commissie bezwaarschriften

Onderwerp: omgevingsvergunning voor het verbouwen van Hooftstraat / Brederostraat.

OMGEVINGSVERGUNNING

Op 18 december 2023 is een aanvraag ingediend voor het realiseren van 25 appartementen, het aanleggen van een uitrit en kappen van een boom op de hoek van de Hooftstraat / Brederostraat. Op 18 februari 2025 is een omgevingsvergunning hiervoor verleend.

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.

De geplande nieuwbouw, uitrit en het kappen van een boom liggen in het bestemmingsplan Spiegheibuurt en hebben de enkelbestemming "Gemengd - 1".

Een gedeelte van de geplande parkeerplaatsen liggen in het bestemmingsplan Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp waarop de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" [en de bestemming "Wonen"](#) rust.

Door het college zijn de volgende adviezen verkregen die de onderbouwing vormen van het bestreden besluit:

Ruimtelijk advies

Het L-vormig gebouw behoudt en begeleidt de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Doordat de bebouwing een 3-eenheid vormt met de Vondelschool/ het Vondelplein, waarbij de westgevel de begrenzing vormt van het Vondelplein en de bebouwing aan Noord- en Oostzijde in de rooilijn van de belendende bebouwing te staan. De bebouwing heeft geen kap of pannendak. Er is aandacht gevraagd voor het feit dat het gebouw een open en sculpturale uitstraling heeft, door middel van grote gaten in de gevelwand en verspringingen in de bouwlagen of het vormgeven van verschillende overgangen. De galerij aan binnenzijde is extra breed ontworpen, heeft voldoende maat en doet ook dienst als buitenruimte. De entrees zijn onderdeel van de gevel en grenzen niet gelijk aan de straat. Op de begane grond is rekening gehouden met voldoende bergruimte voor de woningen en het stallen van fietsen. In de welstandsnota voor het gebied Schelpenhoek staat dat: 'De architectonische uitwerking en detaillering verzorgd zijn'.

De architectonische uitwerking en detaillering van de minerale steenstrips zijn in het plan van Woonwaard verzorgd. Ze geven het appartementencomplex dezelfde uitstraling van de omliggende bebouwing van het Spiegheikwartier, waar het gebouw onderdeel van is. Daarbij past het in de circulaire doelstellingen van de gemeente: bij het maken van bakstenen komt veel co2 vrij en er wordt veel water gebruikt.

Een galerij is een verhoogde straat met entree naar de woningen. Hier vinden ontmoetingen plaats. Het zijn de tussenruimten in een gebouw voor terloopse, vluchtige ontmoetingen. Door aan de galerij een overmaat te geven kunnen bewoners buiten zitten in de namiddagzon.

Verkeerskundig advies

Er is geen verkeerskundig advies aanwezig in het dossier.

Bezoekadres
Mallegatsplein 10
1815 AG Alkmaar

postadres
Postbus 53
1800 BC Alkmaar

bank
NL78BNGH0285000179

website
www.alkmaar.nl

telefoon
14 072



Welstandsadvies

Het plan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie is niet overtuigd van het gevelmateriaal dat wordt voorgesteld. Het beeldkwaliteitsplan schrijft een bakstenen gebouw voor, refererend aan de Amsterdamse school. Met minerale steenstrips wordt het geen bakstenen gebouw en als afgeweken wordt van het beeldkwaliteitsplan, zal de kwaliteit hoogwaardig moeten zijn. De commissie is er niet van overtuigd dat daar met minerale steenstrips sprake van zal zijn. Daarnaast dient conform het beeldkwaliteitsplan 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 het niet volgens de bevindingen van de commissie.

Ondanks het negatieve welstandsadvies is door het college vanwege het positieve advies van **Ruimtelijke vormgeving** besloten tot verlening van de omgevingsvergunning.

BEZWAARSCHRIFTEN

Tegen de omgevingsvergunning van 18 februari 2025 zijn 31 bezwaarschriften ingediend.

Gelet op het aantal bezwaarmakers is de externe commissie bezwaarschriften om advies gevraagd.

Ontvankelijkheid

Te laat ingediend bezwaar

Niet alle bezwaarschriften zijn tijdig ingediend. Het bezwaarschrift van de [REDACTED] (1108912) is te laat ingediend. De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift sloot op 1 april 2025. Het bezwaarschrift is ingediend op 3 april 2025. Als reden voor de termijnoverschrijding heeft mevrouw laten weten dat zij door haar gezondheid en hulp van haar dochter niet meteen na het ontvangen van een voorbeeld van haar buurman bezwaar kon maken.

Beoordeeld moet worden of er sprake is van een verschoonbare termijnoverschrijding. De termijnoverschrijding is volgens rechtspraak verschoonbaar wanneer deze de betrokkene vanwege bijzondere omstandigheden niet kan worden toegerekend, en het bezwaarschrift is ingediend zo spoedig als dit redelijkerwijs kon worden verlangd. Bij de beoordeling van een beroep op bijzondere omstandigheden die de betrokkene treffen wordt een op het individuele geval gerichte, contextuele benadering gevolgd. Daarbij moeten alle omstandigheden van het geval in hun samenhang worden gezien. Als er bijzondere omstandigheden zijn, moet de betrokkene minder snel worden tegengeworpen dat deze zaken had kunnen organiseren om termijnoverschrijding te voorkomen.

Gezien de bijzondere omstandigheden die door mevrouw genoemd zijn in haar reactie adviseert de commissie om dit bezwaar ontvankelijk te verklaren.

Ontvankelijkheid pro forma bezwaarschriften

De bezwaarschriften van de [REDACTED] (1104226), [REDACTED] (1103599), [REDACTED] (1102761), [REDACTED] (1101916) en [REDACTED] (1101586) zijn pro forma ingediend. Op 3 april 2025 is aan deze bezwaarmakers gevraagd om de gronden aan te vullen. Daarbij is een termijn gesteld tot en met 1 mei 2025. Binnen deze termijn zijn geen aanvullende gronden ingediend. Deze bezwaarmakers zijn ook niet ter hoorzitting verschenen.

Ondanks dat er geen sanctie is gesteld op het niet aanleveren van de bezwaargronden adviseert de commissie **adviseert** om deze bezwaren niet-ontvankelijk te verklaren.

Commented [BS1]: Hierboven wordt het niet specifiek 'ruimtelijke vormgeving' genoemd, maar ik neem aan dat daar op wordt gedoeld. Misschien goed om hierboven daar nog specifiek het positieve advies te benoemen?

Commented [BS2]: We hadden in de nabespreking besproken dat we in het advies onbesproken willen laten dat hierop geen sanctie is gesteld.

Ontvankelijkheid bewoners Huygensstraat

De indieners van de bezwaarschriften van de [REDACTED] (1103535) en [REDACTED] (1089079) hebben geen direct zicht op het bouwplan. Om te beoordelen of zij belanghebbend zijn bij het besluit moet er sprake zijn van een voldoende objectief en actueel, eigen en persoonlijk belang dat hem in voldoende mate onderscheidt van anderen en dat rechtstreeks wordt geraakt door het bestreden besluit. Het criterium "gevolgen van enige betekenis" dient als correctie op dit uitgangspunt. Gevolgen van enige betekenis ontbreken indien de gevolgen wel zijn vast te stellen, maar de gevolgen van de activiteit voor de woon-, leef- of bedrijfssituatie van betrokkene dermate gering zijn dat een persoonlijk belang bij het besluit ontbreekt. Daarbij wordt acht geslagen op de factoren afstand tot, zicht op, planologische uitstraling van en milieugevolgen (onder andere geur, geluid, licht, trilling, emissie, risico) van de activiteit die het besluit toestaat, waarbij die factoren zo nodig in onderlinge samenhang worden gezien. Ook aard, intensiteit en frequentie van de feitelijke gevolgen kunnen van belang zijn. Nu de bezwaarmakers van de Huygensstraat op 50 tot 75 meter afstand wonen van het bouwplan, er nog één resp. twee rijen woningen tussen deze adressen en het bouwplan liggen, zij geen zicht op het plan hebben en ook geen toenemend verkeer voor hun woning kunnen ervaren omdat zij aan een erf wonen dat alleen toegankelijk is voor voetgangers zijn wij van mening dat er geen sprake is van gevolgen van enige betekenis.

Geadviseerd wordt om deze bezwaren niet-ontvankelijk te verklaren.

Belanghebbendheid Animo

In het verweer van het College is aangegeven dat zij van mening is dat de statutaire doelstellingen van Animo 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.

Blijkens de statuten heeft stichting Animo ten doel:

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

De commissie is van oordeel dat dit een ruime doelstelling is en ook ziet op vergroening van gebouwen. Het verweer van het College volgt zij niet. Het vergroenen van een gebouw heeft ook direct gevolgen voor de natuur en het milieu in Alkmaar.

Geadviseerd wordt om dit bezwaarschrift ontvankelijk te verklaren.

Bezwaargronden

In de bezwaarschriften worden de volgende algemene bezwaargronden aangegeven:

- Er niet gemotiveerd van het negatieve welstandsadvies is afgeweken;
- Er is nu al sprake van verkeersoverlast;
- De parkeerdruk is nu al hoog;
- De historische waarde van de Vondelschool gaat achteruit;
- Het pand is te groot voor de beschikbare ruimte;
- De doelgroep hoort niet thuis in een toch al volle wijk;
- Er wordt flink afgeweken van het originele bouwplan;
- Het uitzicht op groen verdwijnt;

Commented [MF3]: Ik ben het niet met deze conclusie eens. Ik vind dat de bewoners dichtbij genoeg wonen om vanuit de woning zicht te hebben op het plan en daarnaast is er een parkeerprobleem dus met parkeren kunnen zij mogelijk wel overlast ervaren.

Commented [BS4R3]: [REDACTED] had ter plaatse gekeken. Dit onderdeel is op aangeven van [REDACTED]

Het lijkt erop dat deze bezwaarden zich met name (ook) verzetten tegen het plan, omdat daarmee de speelplek/groenplaats voor de kinderen in de wijk komt te vervallen. Misschien is het goed om dit punt nog te benoemen dat hoewel de commissie de wens van bezwaarden begrijpt voor een plek in de wijk voor de buurt om samen te komen, dat nog niet maakt dat daarmee sprake is van "gevolgen van enige betekenis".

- Het complex past niet bij de omgeving;
- De bouwfase zal veel overlast gaan brengen;
- Er is sprake van waardevermindering van de woning;
- Extra belasting op de afvoer van overtollig regenwater;
- De uitrit zorgt voor inkijk in de woning en overlast van geluid en licht in de woning.
- In het besluit staat niets over de onderwerpen bodem, brandveiligheid, geluid en stikstof. Niet duidelijk is of hieraan is getoetst. Er is sprake van een overschrijding van de wet geluidshinder.
- De Aerius berekening voldoet niet aan de nieuwste verplichte rekenmethode.
- De welstandscommissie is niet goed geïnformeerd.
- Het gegeven advies van de vakgroep ruimtelijk vormgeving klopt niet. Alle conclusies en aannames die genoemd worden staan haaks op de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan enerzijds en de basisbeginselen van stedenbouwkunde anderzijds.

In de bezwaarschriften worden de volgende gronden over de bestemmingsplannen benoemd:

- De balkons bevinden zich 0,5 meter buiten het bouwvlak en er is geen mogelijkheid om hier binnenplannen van af te wijken. Ook is er geen mogelijkheid om het afwijkingenbeleid toe te passen omdat dit geldt voor bestaande gebouwen. Ook het beeldkwaliteitsplan & Welstandscriteria Woonveld 01 Oud Overdie geeft aan dat reguliere balkons zijn uitgesloten.
- Naast het bestemmingsplan Spieghelbuurt is ook het bestemmingsplan Overdie Omval en bedrijventerrein Oudorp van toepassing. Het perceel kent de bestemmingen 'Verkeer- verblijfsgebied', conform artikel 18 van het bestemmingsplan en 'Wonen', conform artikel 20 van het bestemmingsplan. Door het plaatsen van parkeerplaatsen en het maken van een erf, ontstaat er een strijdigheid met het bestemmingsplan.

In de bezwaarschriften worden de volgende gronden over parkeren en de uitrit benoemd:

- Parkeren vindt niet plaats op eigen terrein maar in openbaar gebied / gemeentegrond. Er moeten genoeg parkeerplaatsen worden aangelegd op eigen terrein (binnen bouwvlak van 'Gemengd-1'). Daarbij moet gekeken worden naar de normen uit het bestemmingsplan.
- Uitritten aan de weg is alleen mogelijk voor bestemmingen zoals wonen, waardoor auto's die op eigen terrein worden geparkeerd de weg op kunnen, dus niet voor het beoogde plan die buiten het bestemmingplan ligt.
- Er had sprake moeten zijn van een uitgebreide voorbereidingsprocedure. Met een daarbij opgestelde ruimtelijke onderbouwing.

Stichting Animo heeft de volgende bezwaargronden benoemd:

- Wij zien graag de volgende onderdelen aangepast aan het plan: groene, begroeide gevels, groene, begroeide daken met zonnepanelen, ingemetselde nest- en verblijfsgelegenheid voor vleermuizen en diverse vogelsoorten, slim beheer van regenwater en een herplantplan.

VERWEER COLLEGE

In reactie op de bezwaren heeft het college verweer gevoerd. Het verweer wordt als bijlage aan dit advies toegevoegd.

HOORZITTING

Op 21 mei 2025 heeft er een hoorzitting plaatsgevonden. Het verslag van de hoorzitting wordt als bijlage aan dit advies toegevoegd.

OVERWEGINGEN VAN DE COMMISSIE



Inleiding

De commissie komt tot de conclusie dat het bestemmingsplan Spieghelbuurt een bouwvlak kent op het perceel waar de omgevingsvergunning die nu is verleend op ziet. Bouwen is dus mogelijk. Het bouwwerk moet daarbij voldoen aan de regels van het bestemmingsplan of er moet een mogelijkheid zijn om af te wijken van het bestemmingsplan. Deze toets zal hieronder worden uitgevoerd.

Toestaan woningen in de eerste bouwlaag

Met het bouwplan is vergund om in de eerste bouwlaag woningen te realiseren.

In artikel 3.1 van het bestemmingsplan Spieghelbuurt is als bestemmingsomschrijving voor de bestemming 'Gemengd - 1' het volgende opgenomen: de voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van appartementen uitsluitend *vanaf de eerste bouwlaag* met de daarbij behorende parkeervoorzieningen.

In artikel 1.11 is als omschrijving voor de definitie van bouwlaag het volgende opgenomen: 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.

De commissie is van mening dat de crux ~~hem~~-zit in het woord "vanaf". De juiste interpretatie van het woord is afhankelijk van de context waarin de term "vanaf" wordt gebruikt. Om de juiste interpretatie te bepalen, is het belangrijk om te kijken naar de specifieke situatie en de context van de beschrijving of berekening.

OPTIE 1: De commissie meent dat het woord "vanaf" verschillend gebruikt kan worden. Bij een berekening waar het woord vanaf wordt gebruikt (zoals bijvoorbeeld vanaf de tafel) reken je niet het onderwerp (de tafel) mee. In dit geval van de start van een reeks daarentegen wordt het begin wel meegerekend, is er geen sprake van een berekening maar is het woord vanaf gebruikt om een gedeelte van het gebouw aan te duiden. Het gaat om de bouwlagen die het gebouw heeft. Met de aanduiding "de eerste bouwlaag" wordt de start van een reeks aangegeven. In dat geval wordt wel het begin meegerekend. Namelijk in het voorbeeld "vanaf de vierde voorstelling" begint de reeks bij de vierde voorstelling. Vanaf leidt in deze zin namelijk een reeks in. Die reeks begint met het woord dat er direct na staat.

Dit betekent dat wonen in de eerste bouwlaag is toegestaan en dus ook met een omgevingsvergunning binnenplannen gerealiseerd kunnen worden. Voor dit gedeelte kan de omgevingsvergunning in stand blijven.
MET DEZE OPTIE BEN IK (RON) HET NIET EENS.

OPTIE 2: Nu de planregel niet duidelijk is, gelet op de verschillende manieren waarop het woord "vanaf" op meerdere manier uitgelegd kan worden en de verbeelding evenmin helder is, moet op basis van vaste jurisprudentie worden gekeken naar wat er in de toelichting over de planregel is opgenomen. In de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen dat binnen de bestemming Gemengd - 1 op de begane grond alleen maatschappelijke en commerciële functies zijn toegestaan en op de bovenliggende bouwlagen alleen wonen in de vorm van appartementen is toegestaan. Hier kan met een omgevingsvergunning van af worden geweken, waarbij commerciële en maatschappelijke functies op de verdiepingen mogelijk zijn en wonen op de begane grond mogelijk is.

Door wonen toe te staan in de eerste bouwlaag wijkt het College dus af van het bestemmingsplan. Het college is bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan voor het gebruik op grond van artikel 2.12 lid 1 sub c onderdeel 2 Wabo, in samenhang met

Commented [MF5]: Wat ik hier heel lastig aan vind is dat uit alle stukken duidelijk blijkt dat de gemeente bedoeld heeft te regelen dat er een commerciële plint op de bgg komt en woningen zijn toegestaan op de eerste verdieping en hoger. Echter zo staat het niet in het bp geregeld in mijn optiek. Vanaf is naar mijn mening inclusief, dus strikt formeel juridisch zou ik zeggen dat er op basis van de planregel woningen op de bgg zijn toegestaan ook al heeft de planwetgever het niet bedoeld. Als zowel [REDACTED] als [REDACTED] voor optie 2 gaan dan leg ik mij daar bij neer

Commented [BS6R5]: In de nabespreking hebben [REDACTED] en ik hier lang bij stilgestaan. De kern daarvan was (en ik heb mij daarbij laten overtuigen door [REDACTED] als er discussie is/kan zijn over de uitleg van de planregel, dan moet worden gekeken naar de bedoeling van de planwetgever/toelichting. Vandaar dat we op optie 2 zijn uitgekomen.

Commented [BS7]: Graag nog een verwijzing naar een relevante uitspraak.



artikel 4 lid 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Op grond van dit artikel kan het gebruik worden gewijzigd van de begane grond maar dan mag het bouwvolume niet toenemen. Daarom kan in dit geval de omgevingsvergunning niet met de reguliere procedure worden verleend. Om deze reden had de uitgebreide procedure gevolgd moeten worden en is de commissie niet bevoegd om op dit bezwaarschrift te beslissen.

In het geval het College de Commissie niet volgt in bovenstaande conclusie zal de Commissie hierna nog adviseren op de overige bezwaargronden.

Bouwen van de balkons buiten het bouwvlak

In de verleende omgevingsgunning is beoordeeld dat het bouwwerk vergund kan worden binnen de regels van het bestemmingsplan. Artikel 3.2 van het bestemmingsplan Spiegheibuurt bepaalt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Het College heeft erkend dat het bouwwerk niet volledig binnen het bouwvlak wordt gebouwd. De balkons steken namelijk 50 cm uit ten opzichte van het gebouw en 12 cm ten opzichte van het bouwvlak. Dit is n.a.v. de hoorzitting aangetoond met een meting (de onderbouwing daarvan wordt als bijlage toegevoegd). Nu de balkons zich gedeeltelijk buiten het bouwvlak bevinden is er sprake van een afwijking van het bestemmingsplan.

Het College heeft in het verweerschrift erkend dat dit foutief is beoordeeld in het vergunningstraject. Zij hebben in het verweerschrift alsnog een afwijking van het bestemmingsplan beoordeeld.

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.

Voor ~~en~~ beoordeling van een goede ruimtelijke ordening heeft het College het afwijkingenbeleid vastgesteld. Het afwijkingenbeleid kent een mogelijkheid om balkons toe te staan indien deze in het originele bouwplan zijn meegenomen, zodat alle woningen een dergelijk dakterras of balkon zouden kunnen hebben en in stedenbouwkundig opzicht een geheel ontstaat. Nu het gaat om nieuwbouw en niet bestaande bouw heeft het College een maatwerkbeoordeling laten plaatsvinden.

Voorafgaand aan de hoorzitting is de afwijking van de balkons 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 is het plan nogmaals voorgelegd aan de welstandscommissie met de vraag de balkons te beoordelen in het licht van het BKP (beeldkwaliteitsplan). 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.

De commissie adviseert, ~~indien het College besluit dat zij bevoegd is om op dit bezwaar te besluiten~~, deze nadere motivering ten grondslag te leggen aan de afwijking van het bestemmingsplan.

Afwijking welstandsadvies

Het bouwplan is meerdere malen voorgelegd aan de welstandscommissie. Alle keren is er een negatief welstandsadvies afgegeven. In het collegebesluit van 18 juni 2024 is besloten om af te wijken van deze negatieve welstandsadviezen. Zij heeft daar een advies van de vakgroep ruimtelijke vormgeving aan ten grondslag gelegd. In het collegebesluit is aangegeven dat het college het plan wel aangepast wil zien van minerale steenstrips naar keramische steenstrips. Vergunninghouder heeft toen een aangepast plan ingediend met keramische steenstrips. Dit aangepaste plan is uiteindelijk vergund.

Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) eerder heeft overwogen, mag het bevoegd gezag van een negatief welstandsoordeel afwijken op grond van overwegingen van algemeen belang, zoals economische of maatschappelijke belangen, maar ook op overwegingen die niet zien op het algemeen belang, zoals individuele omstandigheden die de aanvrager betreffen (ABRvS 22 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:464). [Onder het algemeen belang kan ook worden geschaard het tegemoet komen aan de woningnood en de urgentie van duurzaam bouwen, mits de motivering voldoende is toegesneden op het onderhavige bouwplan \(Rechtbank Limburg 27 mei 2025, ECLI:NL:RBLIM:2025:5111\). Kortom: Het college dient, indien het van oordeel is dat andere \(algemene\) belangen aanleiding geven om van een negatief welstandsadvies af te wijken, dat oordeel deugdelijk te motiveren. Daarbij dient deze deugdelijke motivering zijn basis te vinden in het onderhavige bouwplan.](#)

De commissie vindt het onbegrijpelijk dat het laatste plan van vergunninghouder met de aanpassing van keramische steenstrips en de gevelplaten niet aan de welstandscommissie is voorgelegd. Nu de welstandscommissie juist had aangegeven mogelijk wel akkoord te kunnen gaan met keramische steenstrips in plaats van minerale steenstrips. Nu is onduidelijk wat de welstandscommissie vindt van het plan dat nu vergund is. [Er kan niet worden afgeweken van een negatief welstandsadvies als voor het \(aangepaste\) bouwplan niet eerst advies is gevraagd aan de welstandscommissie.](#)

De motivering die nu is gegeven in het verweer van het college om af te wijken van het welstandsadvies [is aldus gestoeld op een verouderd welstandsadvies. Daarbij gaat het college bovendien](#) alleen in op de algemene belangen die gediend worden met de verleende omgevingsvergunning. Niet wordt gemotiveerd waarom er wordt afgeweken van de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan waarin aangegeven is dat balkons inpandig moeten zijn of extravert. Ook [zou er vooris](#) het gebruik van steenstrips in plaats van bakstenen [niet gemotiveerde motivering moeten worden gegeven.](#)

In de omgevingsvergunning is de afwijking van het [verouderde](#) welstandsadvies gemotiveerd aan de hand van het advies van de vakgroep ruimtelijke vormgeving. Hierin is aangegeven dat de architectonische uitwerking en detaillering van de minerale steenstrips in het plan van Woonwaard verzorgd zijn. Ze geven het appartementencomplex dezelfde uitstraling van de omliggende bebouwing van het Spiegelkwartier, waar het gebouw onderdeel van is. Daarbij past het in de circulaire



doelstellingen van de gemeente: bij het maken van bakstenen komt veel co2 vrij en er wordt veel water gebruikt.

Ook dit is niet te volgen nu de vakgroep ruimtelijke vormgeving blijkbaar nog heeft geadviseerd op het plan met de minerale/minerale steenstrips en dus niet op het nieuwe plan met de keramische steenstrips.

Ook is niet duidelijk of dit nieuwe plan bouwkundig is getoetst.

Daarnaast heeft de welstandscommissie eerder aangegeven dat op basis van het beeldkwaliteitsplan de galerij uit het zicht van de openbare ruimte zou moeten worden geplaatst. In het advies van de vakgroep ruimtelijke vormgeving is aangegeven dat een galerij een verhoogde straat is met entree naar de woningen. Hier vinden ontmoetingen plaats. Het zijn de tussenruimten in een gebouw voor terloopse, vluchtige ontmoetingen. Door aan de galerij een overmaat te geven kunnen bewoners buiten zitten in de namiddagzon.

De commissie ziet in dit advies geen motivering waarom de galerij toch in het zicht van de openbare ruimte zou moeten worden geplaatst. Dit ontbreekt in de omgevingsvergunning en in het verweer van het College en moet dus nog worden hersteld.

De commissie adviseert een nadere motivering ten grondslag te leggen aan de afwijking van het welstandsadvies of het plan in laatst gewijzigde vorm alsnog voor te leggen aan de welstandscommissie. Voor zover de welstandscommissie wederom negatief adviseert, kan het college hiervan – mits deugdelijk – afwijken met een nadere motivering.

Voorzien in parkeergelegenheid

Met de verleende omgevingsvergunning is de aanleg van 19 parkeerplaatsen vergund. Volgens de Parkeernormennota Alkmaar 2020-2027 moet bij deze verdeling van de woningaantallen en oppervlakten 15 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd worden. Het is onduidelijk of het plan hieraan voldoet. Uit de stukken blijkt namelijk enerzijds dat er door realisatie van het bouwplan mogelijk openbare parkeerplaatsen verdwijnen en anderzijds is onduidelijk of de parkeerplaatsen die gerealiseerd worden op gronden die vallen binnen het bestemmingsplan Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp op gronden worden gerealiseerd die in eigendom zijn van aanvrager. Mogelijk worden dus niet alle parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en daarnaast moeten er meer parkeerplaatsen gerealiseerd worden als er door het bouwplan openbare parkeerplaatsen verdwijnen.

De 19 parkeerplaatsen worden aangelegd binnen twee bestemmingen en binnen twee bestemmingsplannen.

In artikel 3.1 1 van het bestemmingsplan Spiegelbuurt is als bestemmingsomschrijving voor de bestemming 'Gemengd - 1' opgenomen dat de gronden zijn bestemd voor: wonen in de vorm van appartementen uitsluitend vanaf de eerste bouwlaag met de daarbij behorende parkeervoorzieningen.

In artikel 18.1 van het bestemmingsplan Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp is als bestemmingsomschrijving voor de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' opgenomen dat deze gronden zijn bestemd voor: wegen en straten / parkeervoorzieningen met de daarbij behorende in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende bebouwing.

Commented [BS8]: Zie mijn opmerking bovenaan deze pagina. Er kan niet worden afgeweken van een welstandsadvies als daar niet om is gevraagd. Dus: eerst alsnog welstandsadvies vragen.

Commented [MF9]: Hieraan moet worden toegevoegd dat er ook parkeerplaatsen gerealiseerd worden op de bestemming wonen met de bijbehorende bestemmingsplanbepaling. Verweerder heeft dit in het verweerschrift ook al erkend.



Onder beide bestemmingen is het mogelijk om parkeervoorzieningen aan te leggen. Echter is de commissie van mening dat de parkeervoorzieningen alleen aangelegd kunnen worden binnen het bestemmingsplan waarbinnen het bouwwerk wordt gebouwd. In dit geval worden er ook parkeerplaatsen aangelegd op gronden die in een ander bestemmingsplan vallen.

Het College geeft aan dat het Parapluplan parkeren een overkoepelend plan is en dat dit plan regelt waar vergunninghouder aan moet voldoen.

In artikel 4.1 van het Parapluplan parkeren 2018 is bepaald dat 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 parkeernormen beleid. Indien het beleid wijzigt dient rekening te worden gehouden met de wijzigingen. Bij de afmetingen van de parkeervoorzieningen dient te worden uitgegaan van de geldende CROW normen.

Het College is van mening dat het terrein waarop de 19 parkeerplaatsen nu worden aangelegd bij het bouwwerk hoort. Doordat het parapluplan parkeren een overkoepelend bestemmingsplan is zou het niet uitmaken dat de parkeerplaatsen zich in verschillende bestemmingsplannen en verschillende bestemmingen bevinden.

De commissie deelt deze mening niet. Doordat de parkeerplaatsen in twee bestemmingsplannen vallen worden de parkeerplaatsen die binnen het bestemmingsplan Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp worden gerealiseerd op de bestemming wonen worden gerealiseerd mogen die alleen volgens deze bestemming worden aangelegd ten behoeve van de woonbestemming. De parkeerplaatsen in het bouwplan worden gerealiseerd ten behoeve van de bestemming Gemengd 1. Deze worden dus in afwijking van het bestemmingsplan gerealiseerd. Het parapluplan parkeren geldt voor beide bestemmingsplannen maar regelt niet als overkoepelend plan dat parkeerplaatsen binnen ten behoeve van een andere bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd.

De commissie adviseert, voor de parkeerplaatsen die binnen het bestemmingsplan Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp op de bestemming wonen worden gerealiseerd, de afwijking van het bestemmingsplan alsnog te beoordelen. Ook adviseert de commissie om in deze motivering aandacht te besteden aan de openbare parkeerplaatsen die mogelijk verdwijnen door het bouwplan en de vraag te beantwoorden of alle parkeerplaatsen worden aangelegd op eigen terrein, zodat de vraag wordt beantwoord of wordt voldaan aan het paraplubestemmingsplan parkeren.

Uitweg

In de omgevingsvergunning is het volgende aangegeven m.b.t. de uitrit: De uitweg voldoet ~~ta~~ [niet] aan artikel 2:3, tweede lid, van de Verordening fysieke leefomgeving. Tijdens de hoorzitting is door het college aangegeven dat dit een kennelijke verschrijving is en dat bedoeld is dat de uitweg voldoet aan de voorwaarden van artikel 2:3 tweede lid, van de Verordening fysieke leefomgeving.

Artikel 2:3 Omgevingsvergunning voor het maken of veranderen van een uitweg

1. Het is verboden zonder vergunning van het bevoegd gezag:
 - a. een uitweg te maken naar de weg;
 - b. van de weg gebruik te maken voor het hebben van een uitweg;
 - c. verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.



2. Onverminderd het bepaalde in artikel 1:8 kan een vergunning als bedoeld in het eerste lid worden geweigerd:

- a. in het belang van de bruikbaarheid van de weg;
- b. in het belang van het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. in het belang van de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d. in het belang van de bescherming van de groenvoorzieningen in de gemeente;
- e. vanwege de strijd met het omgevingsplan.

3. Het verbod in het eerste lid is niet van toepassing op beperkingengebiedactiviteiten waarbij het gaat om een weg of waterstaatswerk waarvoor regels zijn gesteld bij of krachtens de Omgevingswet, provinciale omgevingsverordening of waterschapsverordening.

De weigeringsgronden van lid 2 van bovengenoemd artikel zijn in de verleende omgevingsvergunning langs gelopen en beoordeeld is dat er geen sprake is van één van deze weigeringsgronden. De commissie volgt deze conclusie.

Wel is de commissie van mening dat er sprake is van een strijdigheid met het bestemmingsplan. De uitrit wordt namelijk gerealiseerd op gronden die liggen in het bestemmingsplan Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp. In artikel 18.1 van het bestemmingsplan Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp is als bestemmingsomschrijving voor de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' opgenomen dat deze gronden zijn bestemd voor: wegen en straten / parkeervoorzieningen *met de daarbij behorende in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende bebouwing*.

In dit geval wordt de bebouwing gerealiseerd op gronden die liggen in het bestemmingsplan 'Spiegelbuurt'. De uitrit die wordt gerealiseerd dient dus de bebouwing die in een ander bestemmingsplan ligt. De commissie is van mening dat een uitrit alleen kan worden gerealiseerd binnen hetzelfde bestemmingsplan. In dit geval is er dus sprake van een afwijking van het bestemmingsplan en moet er een belangenafweging worden gemaakt.

In de verleende omgevingsvergunning is er geen rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Met name de belangen van de bewoner van de woning die recht tegenover de uitrit ligt. Tijdens de hoorzitting is niet duidelijk geworden of er alleen van de uitrit afgereden wordt door of dat er eerst op een verhoging gereden moet worden en daarna er van af. Indien dit laatste het geval is zal dit zeer veel lichthinder van op en neergaande koplampen betekenen in de tegenover gelegen woning. De oplossing dat er sprake zal zijn van een ophoging van het perceel zodat er alleen sprake zal zijn van het omlaag rijden bij de uitrit, zoals door het college geopperd, werd niet ondersteund door vergunninghouder tijdens de hoorzitting.

De commissie is van oordeel dat de omgevingsvergunning op het onderdeel van de uitweg niet in stand kan blijven.

Klimaat

Stichting Animo heeft in hun bezwaarschrift aangegeven dat de gemeente Alkmaar zich moet houden aan hun Beleidsplan klimaatadaptatie Alkmaar 2024-2028. Bij de verlening van een omgevingsvergunning kan er echter alleen getoetst worden aan beleid als er sprake is van een strijdigheid met het bestemmingsplan. In dit geval is er sprake van een strijdigheid, voor zover het het gebouw betreft, met het toestaan van wonen op de begane grond en het uitsteken van de balkons met 12 cm. Het Beleidsplan Klimaatadaptatie Alkmaar 2024-2028 geeft geen regels hoe om te gaan met deze twee afwijkingen van het bestemmingsplan.

Commented [MF10]: Dit moet nog even duidelijk worden afhankelijk van de gekozen optie 1 of 2



Daarnaast is er geen sprake van en bevoegdheid van het College waar dit beleidsplan op is gebaseerd. Ook om die reden is het niet mogelijk om het College te verplichten om eerst aan dit beleid te toetsen voordat de omgevingsvergunning verleend kan worden.

De commissie adviseert deze bezwaargrond ongegrond te verklaren.

Aerius berekening

Tijdens de hoorzitting is gebleken dat er nog een oude Aerius berekening ten grondslag ligt aan de verleende omgevingsvergunning. Nu de omgevingsvergunning is verleend op 18 februari 2025 had er een nieuwe berekening gemaakt moeten worden. Vergunninghouder heeft aangegeven dat er inmiddels een nieuwe berekening is die bij het College is ingediend maar nog beoordeeld moet worden.

De commissie adviseert deze nieuwe Aerius berekening mee te nemen in de verdere procedure.

Kapvergunning

In de verleende omgevingsvergunning is de kapvergunning niet juist afgegeven. Er worden aantallen door elkaar heen gehaald en ook is niet duidelijk wat nu wordt gekapt en/of herplant.

Tijdens de hoorzitting is toegelicht dat er sprake is van het kappen van 1 boom waarvoor een vergunningplicht geldt. Deze boom staat op de plek waar een hijskraan moet komen te staan en uiteindelijk ook parkeerplaatsen komen. Voor deze boom geldt een herplantplicht in de 1^e of 2^e ordegrootte.

Daarnaast zijn er 6 kleine bomen waarvoor geen vergunningplicht geldt. Deze kleine bomen worden gekapt. In het plan van vergunninghouder is een herplant van 8 bomen opgenomen. Waarmee ook deze bomen worden gecompenseerd.

De Commissie adviseert bovenstaande uitleg op te nemen in de omgevingsvergunning.

CONCLUSIE

Conclusie

~~Het bestreden besluit is in strijd met artikel 2.10, eerste lid, onder c en onder d, van de Wabo en kan zonder herstel van de hiervoor genoemde gebreken niet in stand blijven. Het college dient een besluit op bezwaar te nemen met inachtneming van hetgeen in dit advies is overwogen, waarbij het aan het college is om te beoordelen of en op welke wijze het een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wil verlenen. Een afwijking van het bestemmingsplan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, een gedegen belangenafweging en de motivering moet kenbaar zijn uit het besluit.~~

Hoe nu verder?

ADVIES

Op grond van het bovenstaande adviseert de commissie het volgende:

- het bezwaar van de [redacted] (1108912) ontvankelijk te verklaren;
- het bezwaar van [redacted] (1104226), [redacted] (1103599), [redacted] (1102761), [redacted] (1101916) en [redacted] (1101586) niet-ontvankelijk te verklaren;
- het bezwaar van [redacted] (1103535) en [redacted] (1089079) ontvankelijk te verklaren.

Commented [MF11]: Ik zou het kopje advies weghalen en volstaan met de tekst onder het kopje conclusie. Ik denk dat dat het makkelijkste en duidelijkste is.

Commented [BS12R11]: Ik heb het stuk van [redacted] en [redacted] met elkaar gecombineerd. Zie hieronder.

Commented [BS13]: [redacted] wil je dit voor de zekerheid nog even checken of dit nu zo goed staat.

- het bezwaar van Animo in het geheel ontvankelijk te verklaren.

Gelet op hetgeen in dit advies is opgenomen, adviseert de commissie het bestreden besluit te herroepen. Het bestreden besluit is in strijd met artikel 2.10, eerste lid, onder c en onder d, van de Wabo en kan zonder herstel van de hiervoor genoemde gebreken niet in stand blijven. Het college dient een besluit op bezwaar te nemen met inachtneming van hetgeen in dit advies is overwogen. De commissie adviseert om alsnog de uitgebreide procedure te volgen, nu wonen op de begane grond niet past binnen de planregels. Daarbij dient het aangepaste plan te worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Pas als dit nieuwe welstandsadvies er ligt, kan het college hier desgewenst met nadere motivering vanaf wijken. Ook met betrekking tot de parkeerplaatsen, de uitweg, het onderdeel kappen en de Aerius berekening is herstel nodig. Een afwijking van het bestemmingsplan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, een gedegen belangenafweging en de motivering moet kenbaar zijn uit het besluit.

Commented [MF14]: Ik zou het kopje advies weghalen en volstaan met de tekst onder het kopje conclusie. Ik denk dat dat het makkelijkste en duidelijkste is.

Overweging tEn overvloede

Daarbij heeft de commissie begrip voor de gevoelens die spelen in de buurt. Zo wordt het huidige grasveld gezien als een ontmoetingsplek die een bijdrage levert aan de sociale veiligheid en zijn er zorgen over de herlocatie van de speeltuin. Wij raden de gemeente, vergunninghouder en de buurtbewoners aan om daarover buiten het vergunningstraject met elkaar in overleg over te treden.

Commented [BS15R14]: Misschien kun je het combineren? Ik vind het op zich wel goed voor de overzichtelijkheid dat hier nog uitdrukkelijk is benoemd welke bezwaren ontvankelijk zijn en welke niet.

ADVIES

Op grond van het bovenstaande adviseert de commissie het volgende:

- het bezwaar van de [REDACTED] (1108912) ontvankelijk te verklaren;
- het bezwaar van [REDACTED] (1104226), [REDACTED] (1103599), [REDACTED] (1102761), [REDACTED] (1101916) en [REDACTED] (1101586) niet-ontvankelijk te verklaren;
- het bezwaar van [REDACTED] (1103535) en [REDACTED] (1089079) ontvankelijk te verklaren;
- het bezwaar van Animo in het geheel ontvankelijk te verklaren.