

Aan: Cactus Projektontwikkeling II B.V.
Postbus 5003
1802 TA ALKMAAR

bezoekadres

MALLEGATSPLEIN 10

Postadres

POSTBUS 53

1800 BC ALKMAAR

telefoon 14 072

telefax (072) 548 8777



PUBLIEKE DIENSTVERLENING

OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. 20184820.

Wij hebben op 3 december 2018 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van drie gelijke kantoorvilla's. De aanvraag gaat over de locatie langs de Martin Luther Kingweg - Olympiaweg Alkmaar en is geregistreerd onder nummer 20184820.

Aanvrager:

Cactus Projektontwikkeling II B.V.

Postbus 5003

1802 TA ALKMAAR

Besluit

Gelet op het bepaalde in de hoofdstukken 2 en 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Strijd Bestemmingsplan (Art. 2.1 lid 1c Wabo)

Onderdeel van het besluit vormen de bij het besluit behorende en gewaarmerkte documenten zoals deze hieronder zijn aangegeven:

- Aanvraagformulier
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 26-05-2021
- 3D-impressies
- Tekening 001 situatie en terreinindeling d.d. 25-05-2021
- Tekening 002 plattegronden d.d. 22-03-2021
- Tekening 003 gevelaanzichten en doorsneden d.d. 22-03-2021
- Tekening 004 langs- en dwarsdoorsnede d.d. 22-03-2021
- Tekening 005 principedetaillering d.d. 22-03-2021
- Tekening 006 constructie fundering en begane grond d.d. 22-03-2021
- Tekening 007 constructie verdiepingsvloeren d.d. 22-03-2021
- Tekening 008 constructie ontwerp d.d. 22-03-2021
- Uitgangspunten Brandbeveiliging d.d. 15-03-2021
- Berekening Permanente vuurbelasting d.d. 15-03-2021
- Berekening Brandoverslag d.d. 15-03-2021
- EPC, Ventilatie- en Daglichtberekening d.d. 29-11-2018
- V&G plan d.d. 29-11-2018

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de bovengenoemde activiteit(en). Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag daaraan voldoet.



Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Hieronder zijn bij de deelactiviteiten eventuele nog in te dienen gegevens en bescheiden genoemd. Hierbij is tevens de uiterlijke termijn aangegeven waarbinnen de desbetreffende stukken voor aanvang werkzaamheden moeten worden ingediend.

Voorwaarden en mededelingen

Eventuele voorwaarden en mededelingen zijn hieronder per deelactiviteit aangegeven.

Deelactiviteit Bouwen

Overwegingen

In artikel 2.10 van de Wabo is een dwingende opsomming voorgeschreven in welke gevallen een vergunning moet worden geweigerd. Strijdigheid van een bouwplan met het bestemmingsplan valt onder deze opsomming. Onder **Deelactiviteit planologische afwijking** wordt gemotiveerd waarom wij afwijken van het bestemmingsplan.

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Voorwaarden – nog in te dienen documenten

Uiterlijk 3 weken voor de start van de werkzaamheden moet u onderstaande stukken indienen. U kunt pas starten met bouwen als u van ons goedkeuring op de stukken heeft gekregen.

- bouwconstructies: tekeningen en berekeningen van alle toe te passen constructieve onderdelen;
- NB. op de begane grondvloer tekening zijn op géén enkele locatie de windverbanden aangegeven die wel in het uitgangspuntenrapport worden genoemd. Deze gegevens dienen wel verwerkt te worden in de aan te leveren stukken.
- ventilatievoorzieningen: werktekeningen van het leidingstelsel, waarin de brandwerende voorzieningen (brandkleppen, etc.) zijn aangegeven;
- bouwveiligheid: bouwveiligheidsplan met de volgende onderdelen:
 - a) een of meerdere tekeningen waaruit de inrichting van de bouwplaats blijkt;
 - b) stukken over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
 - c) indien een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel: de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem en de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - d) de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken.

Voorwaarden – overig

1. Het bouwen moet gebeuren volgens de voorschriften van het Bouwbesluit.
2. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat de gemeente de rooilijnen op het bouwterrein heeft uitgezet. Het uitzetten van het bouwwerk door de gemeente moet **uiterlijk 2 weken** van tevoren worden aangevraagd. Deze aanvraag doet u via toezicht-bouwen@alkmaar.nl of telefonisch via 14072. Noem hierbij het nummer van deze omgevingsvergunning.
3. **Uiterlijk 2 dagen** voordat er wordt gestart met de (ontgravings)werkzaamheden meldt u dit per e-mail via toezicht-bouwen@alkmaar.nl. Noem hierbij het nummer van deze omgevingsvergunning.
4. **Uiterlijk 2 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 er volgens de vergunning wordt gebouwd.



5. U meldt de werkzaamheden gereed per e-mail via toezicht-bouwen@alkmaar.nl. Noem hierbij het nummer van deze omgevingsvergunning.

Nadere aanwijzingen en informatie

1. Een rioolaansluiting op het gemeenteriool vraagt u aan via www.alkmaar.nl → zoek naar → rioolaansluiting. De kosten hiervoor worden berekend volgens de Precarioverordening.
2. Het plaatsen van een gesloten bodemenergiesysteem meldt u minimaal 4 weken voor aanvang werkzaamheden via www.omgevingsloket.nl (zie onder "werkzaamheden met betrekking tot brandveilig gebruik en milieu"). Voor meer informatie belt u de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (telefoon 088-1021300).
3. Voor het gebruik van de openbare buitenruimte, bijvoorbeeld voor het opstellen van materieel en opslag van materialen, heeft u een vergunning op grond van artikel 2:5 van de Algemene plaatselijke verordening (Apv) nodig. Binnen acht weken beslissen wij op uw aanvraag. Voor eenvoudige aanvragen is deze tijd korter.
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 vergunningen@alkmaar.nl of telefonisch via 14072.
4. Eventuele schade aan gemeentelijke eigendommen, zoals aan de openbare weg, zijn voor uw rekening en wordt door de gemeente op u verhaald.
5. 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.
6. Voor het aanleggen van een nieuwe uitrit moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd via www.omgevingsloket.nl.
7. Voor het kappen van bomen moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd via www.omgevingsloket.nl.
8. Indien er machinaal gegraven gaat worden is een Klic-melding noodzakelijk, om schade en gevaarlijke situaties aan leidingwerk en kabels te voorkomen. Meer informatie vindt u op www.kadaster.nl/klic-melding-kabel-en-leidinginformatie.

Deelactiviteit planologische afwijking

Het bouwplan is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan 'Westrand Zuid' van kracht is. Ter plaatse van de projectlocatie gelden de bestemmingen 'Recreatie -1', 'Groen' en 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen waar een maximale bouw- en goothoogte aan is gekoppeld van 9 resp. 3 meter. In de bestemming 'Recreatie-1' is een bouwvlak opgenomen waarvoor een maximale bouwhoogte geldt van 10 meter.

Gelet op de hoogte van het bouwplan van 14,80 meter alsmede het feit dat de geplande kantoorpanden zijn gelegen buiten het bouwvlak, maakt dat het bouwplan met het bestemmingsplan in strijd is. Daarnaast is het gebruik van de gronden ten behoeve van kantoren niet met het bestemmingsplan in overeenstemming.

Ingevolge het bepaalde in artikel 2.10, lid 2 van de Wabo wordt een aanvraag voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een



activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van de Wabo en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is.

Het toepassen van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo kan alleen indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het plan voldoet aan deze voorwaarden.

Ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing moet gegevens bevatten die nodig zijn voor een juiste beoordeling. Het gaat dan om diverse ruimtelijk relevante beleidsvelden waaronder verkeer, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, bodem, ecologie, archeologie en cultuurhistorie. Uit de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing en bescheiden volgt dat geen van de beschreven ruimtelijke aspecten een belemmering vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning. In dat verband wordt voor de onderbouwing van dit besluit verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing d.d. 26 mei 2021, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit en de overige bij dit besluit behorende bescheiden.

Stedenbouwkundig

Het plan betreft 3 kantoorgebouwen tussen de Olympiaweg en de Randweg op het meest westelijke kavel in ontwikkelstrook Olympiaweg zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan Westrand – Sportcluster. Met deze ontwikkeling wordt een belangrijke stap gezet in de realisatie van de campus-achtige uitstraling van het Olympiapark, met als drager het groen-blauwe raamwerk. De drie parallel geplaatste gebouwen haaks op de Randweg geven het gewenste beeld van gebouwen in het groen door een voldoende ruimte verhouding gebouw – groene tussenruimte en hoogte-breedte verhouding.

- Het meest zuidelijke gebouw steekt ca. 3 meter in de groene parkstrook, maar omdat dit niet de doorgaande groenstrook langs de Randweg betreft, maar het groen tussen de kavel en het wielerpaleis, is dit een acceptabele overschrijding.
- Ten behoeve van een groene setting is het uitgangspunt een lamellenstructuur met gebouwen die haaks tussen de twee wegen en groen daartussen. In het beeldkwaliteitsplan is uitgegaan van een verplichte rooilijn aan de 30 meter brede parkstrook langs de Randweg en aan de 12-meter brede groenstrook langs de Olympiaweg. Omdat dit, met name voor dit specifieke deel van de ontwikkelstrook, leidt tot zeer lange gebouwen, is de rooilijn aan de Olympiaweg los gelaten. Dit geeft meer flexibiliteit en de mogelijkheid goed in te spelen op de omgeving. Groene erfafscheidingen en een parkeerterrein dat bijdraagt aan de groene kavelinrichting is hierbij een voorwaarde waar het plan aan voldoet.

Landschappelijk

Het parkeerterrein krijgt een groene aanblik. Er worden zuilvormige bomen, hagen en hekwerken met klimplanten toegepast. Er wordt zo veel mogelijk (grotendeels groene) parkeergelegenheid gemaakt voor klanten, welke parkeergelegenheid buiten kantooruren kan worden gebruikt door sporters en bezoekers van bestemmingen in de omgeving. Tussen de kantoorgebouwen wordt een tuinachtige groene inrichting aangelegd, geschikt voor de stalling van fietsen. Via deze groene stroken wordt ook het regenwater van de daken van de gebouwen afgevoerd. Het (bovengronds) inrichtingsplan sluit voldoende aan bij het beeldkwaliteitplan dat voor dit gebied geldt.

De inrichting van het terrein zoals aangegeven in de bij deze vergunning behorende inrichtingstekening maakt een belangrijk deel uit van het besluit om medewerking aan het bouwplan te verlenen. Om die reden wordt aan deze vergunning als voorwaarde verbonden dat de kantoorpanden pas in gebruik mogen worden genomen als de inrichting is aangelegd conform de inrichtingstekening en de vergunninghouder daarop de goedkeuring van de gemeente heeft gekregen.

Verkeer

Het plan voorziet in het toevoegen van 5262m² aan kantoren. Het plan ligt, conform de Parkeernormennota, in de categorie 'Overstad en Overig'. De parkeerbehoefte van het bouwplan komt uit op 2 extra parkeerplaatsen. Uit de tekeningen die bij de aanvraag zijn gevoegd blijkt dat 2



parkeerplaatsen worden toegevoegd op het eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de bepalingen uit de Parkeernormennota.

Natuur en milieu

De aanvrager heeft bij de aanvraag een Aeriusberekening stikstofdepositie gevoegd. Hieruit blijkt dat het plan in zowel de bouwfase als de gebruiksfase de depositiewaarden niet overschrijdt. Daarnaast heeft de aanvrager een ecologische QuickScan uitgevoerd. Hieruit volgt dat het bouwplan geen nadelige gevolgen heeft voor beschermde gebieden of diersoorten. Vanuit de OD is positief geadviseerd op de Aeriusberekening en de quickscan.

Participatie

Vanwege de bestuurlijke wens om te participeren heeft de initiatiefnemer het plan toegelicht aan de gebruikers van de omliggende percelen. Hieruit zijn geen bijzonderheden of bezwaren naar voren gekomen.

Zienswijzen

De ontwerpbeschikking heeft ter inzage gelegen vanaf 10 juni 2021 tot en met 21 juli 2021. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Verklaring van geen bedenkingen

De omgevingsvergunning kan niet eerder door het college worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Bij besluit van 2 januari 2015 heeft de gemeenteraad de categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het bouwplan betreft een ontwikkeling die passend is binnen de daartoe vooraf gestelde ruimtelijke kaders. Gelet hierop valt het bouwplan in categorie 1 en is er in dit geval geen verklaring van geen bedenkingen vereist van de gemeenteraad.

Tot slot hebben wij overwogen dat er qua situering en omvang van het plan geen bezwaren zijn tegen de gevraagde afwijkingen van het bestemmingsplan. Evenmin bestaan er bezwaren tegen het gebruik van de gronden ten behoeve van kantoren. Ook voor het overige zijn ons geen belangen bekend of in het geding zijn die zich tegen de gevraagde afwijkingen van het bestemmingsplan verzetten.

Op grond van het vorenstaande bestaat er dan ook geen bezwaar tegen het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo, waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken ten behoeve van het gebruik van de gronden voor kantoordoeleinden, alsmede wordt afgeweken voor het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte tot 14,80 meter en het bouwen buiten de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken, e.e.a. zoals uit de bij deze vergunning behorende tekeningen blijkt.

Alkmaar, 19-8-2021

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

drs. L.F.M. Kempers

**Beroepsclausule**

Tegen het besluit kan binnen zes weken na de terinzagelegging beroep worden aangetekend. Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank Noord-Holland, afdeling Publiekrecht, sectie Bestuur, postbus 1621, 2003 BR Haarlem. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij genoemde rechtbank. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.