



OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. 0000426441

Betreft

Aanvraag van:



ontvangen op: 10 november 2022
om: een omgevingsvergunning voor het bouwen van nieuwe woningen, bedrijfsruimte en parkeerkelder aan de Kwakelkade fase 3 (w3)
voor de locatie: kadastrale sectie C, percelen 9220,9217,4376 Kwakelkade Alkmaar

Wij hebben een besluit genomen op de aanvraag. Hieronder lichten wij dit toe. Eerst 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.

A. Verlenen vergunning

Wij hebben 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 uw bureaus goed te informeren over deze vergunning en wanneer u de werkzaamheden gaat uitvoeren.

Activiteiten

De vergunning 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;
- tekeningen P.3.-1, P.3.00 t/m P.3.06 d.d. 21-02-2023;
- tekeningen BVO.3.00 en BVO.3.01 d.d. 10-11-2022;
- tekening BB.3-1 d.d. 10-11-2022;
- tekening BB.3.010 d.d. 21-02-2022;
- tekeningen BB.3.01 t/m BB.3.05 d.d. 10-11-2022;
- tekeningen BC.3.01 en BC3.02 d.d. 10-11-2022;
- tekeningen BW.201 t/m BW.223-1 d.d. 21-02-2023;
- tekeningen BB.3-1 d.d. 10-11-2022;
- tekeningen A_V.201 t/m 205 d.d. 21-02-2023;
- tekeningen B_V.201 t/m 205 d.d. 21-02-2023;
- tekeningen C_V.201 t/m 205 d.d. 21-02-2023;
- tekeningen D_V.201 t/m 205 d.d. 21-02-2023;
- tekeningen 101, 102, 105 t/m 108 d.d. 9-11-2022;
- tekeningen S.3.01 t/m S.3.04 d.d. 21-02-2023;
- tekeningen TP.3.-1, TP.3.0 t/m TP.3.06 d.d. 10-11-2022;
- tekeningen T.01 t/m T.03 d.d. 10-11-2022;
- Overstaete Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen anoniem d.d. 28-11-2023;

- Raadsvoorstel Ontwerp-vvg Overstaete 3^e fase- aangenomen
- Statische berekening d.d. 15-02-2023;
- BENG d.d. 24-11-2022;
- Ecologische quickscan d.d.d 08-04-2021;
- MPG berekening d.d. 17-11-2022;
- Verkennend bodemonderzoek d.d. 19-10-2020 incl. bijlagen september 2020;
- Energielabels blok A t/m D d.d. 24-11-2022;
- Theoretische molenbiotoopstudie d.d. 10-06-2021;
- Uitzettekening d.d. 25-11-2022;
- Funderingsadvies 17-11-2022;
- Akoestisch onderzoek wegverkeer d.d. 01-09-2022;
- AERIUS projectberekening gebruiksfase d.d. 16-03-2023;
- AERIUS projectberekening aanlegfase d.d. 16-03-2023;
- Ventilatieberekening d.d. 23-11-2022;
- Akoestisch onderzoek geluidwering gevels d.d. 10-10-2022;
- Participatieverslag anoniem;
- Inventarisatie beschermde diersoorten d.d. 15-10-2021;
- Daglichtberekening d.d. 10-11-2022.

B. 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;
- de technische uitwerking van de (onderkant van de) balkons in detail (waarbij de onderkant in hoogwaardig materiaal moet worden uitgevoerd en in een gedekte kleurstelling) zodat deze voorgelegd kunnen worden aan de welstandscommissie
- 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. als een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel: de tekeningen en berekeningen van de verticale bouwputafscheiding en een bemalingsplan (inclusief bouwputbodem);
 - d. een monitoringsplan om schade aan naburige bouwwerken te voorkomen.

C. Voorschriften en mededelingen

Voorschriften deelactiviteit Bouwen

1. Het bouwen moet gebeuren volgens de voorschriften Bouwbesluit.
2. **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 14 072. 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.
3. **Uiterlijk twee dagen** voordat er wordt gestart met de (ontgraving)werkzaamheden meldt u dit per e-mail via toezicht-bouwen@alkmaar.nl. Noem hierbij het nummer van deze omgevingsvergunning.

4. **Uiterlijk twee dagen** voor de start van het heien en/of het storten van begon brengt u de toezichthouder op de hoogte. Dit moet u doen per e-mail via toezicht-bouwen@alkmaar.nl of telefonisch via 14 072. De toezichthouder kan dan komen controleren of er volgens de vergunning wordt gebouwd.
5. U meldt de werkzaamheden gereed per e-mail via gereedmeldingen@alkmaar.nl. Noem hierbij het nummer van deze omgevingsvergunning.

Voorschriften deelactiviteit handelen in strijd met het bestemmingsplan

Niet van toepassing

Mededelingen deelactiviteiten Bouwen

1. Een rioolaansluiting op het gemeenteriool vraag u aan via www.alkmaar.nl → zoek op → 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 kijkt u op de website van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord: www.odnhn.nl.
3. Voor het gebruik van de openbare buitenruimte, bijvoorbeeld voor het opstellen van materieel en opslag 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 omgevingsvergunningen@alkmaar.nl of telefonisch via 14 072.
4. Bij het bouwen houdt u rekening met de Wet natuurbescherming. Zo moet u bijvoorbeeld altijd zelf controleren of er bijzondere of beschermde diersoorten zoals de gierzwaluw, huismuis, spreeuw of vleermuis in (de omgeving van het (te) bouwen bouwwerk voorkomen, die u met het bouwen kunt verstoren. Dit geldt ook voor bijzondere of beschermde plantensoorten. Als dat nodig is neemt u passende maatregelen, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van kasten of het tijdelijk uitstellen van de bouw. De beste periode om te bouwen ligt globaal tussen september tot en met februari. Meer informatie vindt u op <https://www.alkmaar.nl/direct-regelen/wonen-verhuizen-en-verbouwen/verbouwen/bouwen-en-natuurbescherming>.
5. Eventuele schade aan gemeentelijke eigendommen, zoals aan de openbare weg, zijn voor uw rekening. De gemeente stuurt u een rekening voor deze kosten.
6. 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.
7. Voor het aanleggen van een nieuw uitrit moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd via www.omgevingsloket.nl.
8. Als 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.
9. Om schade door hevige neerslag (70 mm in een uur) te voorkomen, wordt een groot deel van die neerslag (40-70 mm) op uw perceel zelf verwerkt. Dit gaat door infiltratie in de bodem, het opvangen of vertraagd afvoeren van neerslag in boven- of ondergrondse voorzieningen. Deze voorzieningen voeren de eerste 24 uur vertraagd af en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar.

Mededeling deelactiviteit Afwijken bestemmingsplan

Niet van toepassing

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.

D. Overwegingen voor het verlenen van de omgevingsvergunning

Wij hebben het besluit gebaseerd op de volgende overwegingen.

Deelactiviteit Bouwen

Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit en de Verordening fysieke leefomgeving. Het plan voldoet grotendeels aan redelijke eisen van welstand, alleen moet de technische uitwerking van de (onderkant van de) balkons in detail worden aangeleverd, waarbij de onderkant in hoogwaardig materiaal moet worden uitgevoerd en in een gedekte kleurstelling. Weliswaar is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan, maar deze afwijking van het bestemmingsplan kunnen we toestaan (zie verder onder die deelactiviteit).

Deelactiviteit handelen in strijd met het bestemmingsplan

Overwegingen

Het bouwplan is gelegen in het gebied waar de bestemmingsplannen 'Overstad' en 'Parapluplan Parkeren 2018' van kracht zijn. Het bouwplan betreft een appartementengebouw voor 64 appartementen met een ondergrondse parkeergarage, commerciële ruimten op de begane grond en een kantoorruimte op een deel van de 1^e verdieping. Het gebouw bestaat uit 4 bouwblokken waarvan bouwblokken een bouwhoogte hebben van 17,48 meter en 1 bouwblok een bouwhoogte van 20,48 meter heeft.

Bestemmingsplan 'Overstad'.

Ter plaatse van de projectlocatie gelden binnen het bestemmingsplan 'Overstad' de bestemmingen 'Gemengd -1', 'Waterstaat – Waterkering' en 'Water'.

Binnen de bestemming 'Gemengd – 1' mag het hele bestemmingsvlak worden bebouwd. Als maximale goot- en bouwhoogte geldt een hoogte van 15 m. Gelet op de hoogte van het bouwplan van 17,48 en 20,48 meter is het bouwplan in strijd met de maximale goot- en bouwhoogte. Het voorgenomen gebruik ten behoeve van wonen is niet toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd - 1'. Voor het overige worden de gronden gebruikt voor parkeervoorzieningen welke passend zijn binnen de bestemming 'Gemengd – 1'.

Binnen de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' zijn de aangewezen gronden, behalve voor de andere daarvoor aangewezen bestemming(en), mede bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen. Het bouwplan is niet in strijd met deze bestemming.

Paraplubestemmingsplan Parkeren 2018

Het plangebied ligt tevens binnen het paraplubestemmingsplan Parkeren. Op grond van artikel 2 'Van toepassing verklaring' jo. bijlage 1 van de regels, behoort het bestemmingsplan 'Overstad' tot de bestemmingsplannen waar het Paraplubestemmingsplan op van toepassing is. Artikel 4 Overige regels schrijft onder '4.1 Voldoende parkeergelegenheid' voor 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 geldende beleid is opgenomen in de Parkeernormennota 2020-2027. Het plan ligt, conform de Parkeernormennota, in de categorie 'Overstad en Overig'. De parkeerbehoefte van het bouwplan komt uit op 120 parkeerplaatsen. Uit de tekeningen en de ruimtelijke onderbouwing die bij de aanvraag zijn gevoegd blijkt dat er 124 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn. Met een totaal aantal parkeerplaatsen van 124 wordt voldaan aan de bepalingen uit de Parkeernormennota. Het bouwplan voldoet daardoor aan artikel 4 'Overige regels' van het Paraplubestemmingsplan Parkeren.

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 zoals hieronder zal worden onderbouwd.

Overwegingen:

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 en daartoe af te wijken van het bestemmingsplan 'Overstad'. In dat verband wordt voor de onderbouwing van dit besluit verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing d.d. 20 juni 2023 en de daarbij behorende bijlagen, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit en de overige bij dit besluit behorende bescheiden.

Stedenbouwkundig

Het bouwplan heeft gedurende het planvormingsproces een positieve ontwikkeling doorgemaakt, waarbij duidelijk gereageerd is op de belangen van omwonenden en de molenbiotoop.

Afwijkingen bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het geldende bestemmingsplan Overstad (vastgesteld op 16 mei 2013) en heeft de enkelbestemming 'Gemengd-1', met gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

Op het perceel is de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel volumineus in hogere bouwlagen' en maatvoering 'maximum bouw- en goothoogte: 15 meter' opgenomen. Strak

tegen het perceel (buiten het plangebied) is de dubbelbestemming 'Leiding – riool' opgenomen. Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat de aanduiding 'wonen' ontbreekt en de bouwhoogte hoger is dan 15 meter.

Overstad transformeert naar een meer stedelijk woon- en werkgebied, gecombineerd met voorzieningen. In het Ontwikkelbeeld Overstad zijn een aantal uitgangspunten opgenomen die per (plot)ontwikkeling gelden. Zo dient er sprake te zijn van een gemixt programma, 50% wonen en 50% niet-woonprogramma. Van de woningen dient minimaal 1/3 sociale woningen te zijn. Gemiddelde bouwhoogte bedraagt 8 bouwlagen met een maximum van 35 meter. Incidenteel is 50 meter mogelijk, zoals bij Ringerskwartier. Per ontwikkeling zal steeds 20% van de locatie onverhard en onbebouwd moeten blijven met grond 40 cm onder het peil. Dit ten behoeve van infiltratie van regenwater. Tot slot mogen de parkeerplaatsen niet in het zicht aangelegd worden. Het bouwplan is in strijd met het Ontwikkelbeeld Overstad, omdat het bouwplan niet uitgaat van 50% wonen – 50% niet-woonprogramma. Het Ontwikkelbeeld specificeert niet of dit uitgangspunt op perceelniveau geldt, of voor geheel Overstad.

Het bouwplan heeft een lange voorgeschiedenis. Naar aanleiding van verschillende participatierondes met belanghebbenden, en na het uitvoeren van een windonderzoek in verband met de molenbiotoop van 't Roode Hert, is het bouwplan aangepast naar de huidige configuratie. Ten opzichte van het eerdere bouwplan is het hoogteaccent op de hoek Kwakelkade – Oosterweezenstraat komen te vervallen, is in het binnengebied een extra bouwvolume gecreëerd waar woningen komen, en is het aantal woningen teruggebracht naar 64 eenheden. Het bouwplan heeft gedurende het planvormingsproces een positieve ontwikkeling doorgemaakt, waarbij duidelijk gereageerd is op de belangen van omwonenden en de molenbiotoop.

Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen. Uit de resultaten van dat onderzoek volgt dat de geluidbelasting vanwege de weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor een aantal woningen overschrijdt. Voor de nieuwbouw is een besluit hogere waarden vastgesteld. Het ontwerp van het besluit hogere waarden heeft gelijktijdig met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegen.

Bodem

Naar de kwaliteit van de bodem is onderzoek uitgevoerd. Uit de beoordeling daarvan blijkt dat de bodem op basis van de beschikbare informatie naar verwachting geschikt is voor het beoogd gebruik. Er zijn derhalve geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen gebruikswijziging. Uit de beoordeling blijkt dat het bodemonderzoek conform de NEN 5740 en de NEN 5707 is uitgevoerd. Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse van de bouwlocatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is geconstateerd. De bodemkwaliteit vormt derhalve op grond van artikel 6.2 c van de Wabo een belemmering voor het in werking treden van de omgevingsvergunning bouwen.

Natuur en milieu

De aanvrager heeft een ecologische QuickScan uitgevoerd. Hieruit volgt dat het bouwplan geen nadelige gevolgen heeft voor beschermde gebieden of diersoorten.

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. De resulterende PDF's zijn toegevoegd aan de bijlage over de stikstofdepositie, achter deze ruimtelijke onderbouwing. Uit de alternatieve rekenmethoden komen geen significante depositieresultaten, zodat gelet op stikstof de vergunning kan worden verleend.

Participatie

Vanwege de bestuurlijke wens om te participeren heeft de initiatiefnemer over het plan met de buurt geparticipeerd. Verwezen wordt naar het bijgevoegde participatieverslag.

Zienswijzen

De ontwerpbeschikking heeft ter inzage gelegen vanaf 8 februari 2024 tot en met 21 maart 2024.

Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Verklaring van geen bedenkingen

Voor de activiteit handelen in strijd met het bestemmingsplan is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig (op grond van artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Bor). De raad heeft op 25 januari 2024 een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Hierin is opgenomen dat, als door belanghebbenden geen relevante zienswijzen tegen de ontwerpverklaring zijn ingediend, geen definitieve verklaring van geen bedenkingen vereist is.

Nu geen zienswijzen zijn ingediend, is geen definitieve verklaring van geen bedenkingen nodig.

Het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en heeft een goede ruimtelijke onderbouwing. Op grond daarvan 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°, 2° of 3°], van de Wabo.

Alkmaar, 4 april 2024

Hoogachtend,

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



drs. L.F.M. Kempers

Niet eens met dit besluit?

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. Op het besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing.