

OMGEVINGSVERGUNNING

Beschikking nummer 20232463

Betreft

Aanvraag van: [REDACTED] Vastgoed B.V.
T.a.v. de heer [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ontvangen op: 21 april 2023
om: een omgevingsvergunning voor het bouwen van een onderwijsgebouw
voor de locatie: perceel sectie D nummer 1654 (Olympiaweg) te Alkmaar
zaaknummer: 0000517997

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.

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 wetwijzigingen in dit geval niet van toepassing zijn, omdat de aanvraag om vergunning voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ingediend.

A. Verlenen omgevingsvergunning

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 omwonenden (buren) goed te informeren over deze vergunning en wanneer u de werkzaamheden gaat uitvoeren.

Ter inzage

Het ontwerpbesluit heeft van 23 november 2023 t/m 3 januari 2024 ter inzage gelegen. Iedereen kon in deze termijn een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Activiteiten

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)
- Strijdig gebruiken van gronden en/of bouwwerken met RO (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo)

De volgende gewaarmerkte documenten vormen onderdeel van de vergunning:

- Aanvraagformulier OLO met nummer 7031941, ingediend op 21 april 2023
- OV tekeningen van 31-01-2024
- Impressie nachtbeeld, ingediend op 19-07-2023
- Hoofdberekening, 7230075 - B-01 – R4 van 18-01-2024
- Onderbouw, tek.nr. 7230075 - T-01 – R4 van 30-01-2024
- Berekening voorgespannen heipalen TS-Abfab van 17-11-2023

- Kolommenplan en 1e verdieping, tek.nr. 7230075 - T-03 van 18-01-2024
- 2e verdieping, dakplan en 3D, tek.nr. 7230075 - T-04 van 18-01-2024
- Aanzichten letterassen, tek.nr. 7230075 - T-05 – R2, R4 van 20-10-2023
- Aanzichten cijferassen, tek.nr. 7230075 - T-06 – R2, R4 van 20-10-2023
- Funderingsadvies met projectnr. 23045, versie 3.0 van 31-01-2024
- Tekening terreininrichting van 27-12-2023
- Brandadvies van 23-02-2023
 - Bijlage 1 bij brandadvies
 - Bijlage 2 bij brandadvies
 - Bijlage Pintegraalberekeningen met projectnr. 23.1816.1a van 29-11-2023
- OV BB toets van 31-01-2024
- BENG berekening van 14-04-2023
- MPG berekening van 14-04-2023
- Ruimtelijke onderbouwing P221177 ingediend op 26-07-2023
- Bodemonderzoek
- Watertoets
- Stikstofonderzoek
- Quickscan flora en fauna
- Parkeer situatie tekening 02-10-2023
- Uitzet tekening
- Participatieverslag ROC Olympiaweg ingediend op 26-07-2023
- Anterieure overeenkomst Planontwikkeling [REDACTED] ondertekend door initiatiefnemer op 06-10-2023 en door de gemeente op 01-11-2023

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.

Van de volgende onderdelen dienen nog constructieve detail-/ uitvoeringstekeningen en -berekeningen aangeleverd te worden:

- Begane grondvloer
- Verdiepingsvloeren
- Dak
- Gevelelementen
- Staalconstructie
- Luifels

Brandveiligheid

1. Uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden dient u het Programma van Eisen van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie, inclusief gegevens met betrekking tot sturingen en projectie van melders (brandmelders, alarmgevers, enz.) ter goedkeuring te overleggen;
2. Binnen een afstand van vier meter vanaf de (nood-)uitgang op as C mogen geen voertuigen of voorwerpen worden gestald in verband met de veilige ontvluchting van personen. Daarnaast dient een brand- of vlammenmelder nabij de ingang, conform de plattegrond met tekeningnummer OV03 d.d. 21-12-2023, aangesloten op de brandmeldinstallatie, te worden gerealiseerd;
3. De volgende gegevens en bescheiden dienen voor ingebruikname van het pand te worden overgelegd aan de gemeente Alkmaar: Inspectierapporten, opleverrapporten en certificaten

- waaruit blijkt dat brandbeveiligingsinstallaties zoals brandmeld-, ontruimings- en noodverlichtingsinstallaties, conform de normeringen, zijn geïnstalleerd en getest;
4. Van de toegepaste bouwmaterialen of bouwdelen in brandscheidingen (deuren, brandwerend glas, wanden, brandkleppen, brandwerende afdichtingen, enz.) moet een kwaliteitsverklaring zijn afgegeven door een, door de minister aangewezen, deskundig, onafhankelijk instituut. Een kopie hiervan moet kunnen worden overgelegd, indien de bouwinspecteur van de gemeente Alkmaar hierom vraagt.
 5. Uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden dienen constructieberekeningen te worden ingediend, waarin wordt omschreven op welke wijze aan de eis van sterkte bij brand wordt voldaan. Hierbij is het volgende van belang:
 - a. de profielfactor van de staalconstructie,
 - b. de kritieke staaltemperatuur,
 - c. hoeveel procent van de sterkte van de staalconstructie is belast
 - d. certificaten van toe te passen brandwerende bekledingU kunt pas starten met de werkzaamheden als u van ons goedkeuring op de stukken heeft.
 6. Ten minste vier weken voor ingebruikname van het pand dient een ontvankelijke melding brandveilig gebruik te zijn ingediend.

C. Voorschriften en mededelingen

Voorschriften Bouwen

1. Het bouwen moet gebeuren volgens de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.
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. **De gelijmde vezelcementplaten dienen ook mechanisch bevestigd te worden!**
6. U meldt de werkzaamheden gereed per e-mail via gereedmeldingen@alkmaar.nl. Noem hierbij het nummer van deze omgevingsvergunning.

Mededelingen Bouwen

1. 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.
2. Eventuele schade aan gemeentelijke eigendommen, zoals aan de openbare weg, zijn voor uw rekening. De gemeente stuurt u een rekening voor deze kosten.
3. Een rioolaansluiting op het gemeenteriool vraag u aan via www.alkmaar.nl → zoek op → rioolaansluiting. De kosten hiervoor worden berekend volgens de Precarioverordening.
4. 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.

5. 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>.
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 nieuwe uitweg moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd via www.omgevingsloket.nl.
8. Voor het kappen van bomen moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd via www.omgevingsloket.nl.
9. 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.
10. 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.

Overige mededelingen

Betaling kosten

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

Buren en bouwen

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4: Burenrecht) staan rechten en plichten van burgers vermeld. U kunt hierbij denken aan regels over aflopend water, beplanting bij de erfgrens, 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.

Overige toestemmingen

Drank- en Horecavergunning, exploitatievergunning of terrasvergunning

De omgevingsvergunning is geen vergunning op grond van de Drank- en Horecawet of exploitatievergunning of terrasvergunning op basis van artikel 2:24 van de Algemene plaatselijke verordening. Informatie daarover vindt u via de website: www.alkmaar.nl/....

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 2012. Ook voldoet de aanvraag aan de Verordening fysieke leefomgeving en de redelijke eisen van welstand. Weliswaar is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan, maar deze afwijking van het bestemmingsplan kunnen we toestaan (zie kopje Afwijken Bestemmingsplan).

Bouwbesluit 2012

De aanvraag is getoetst aan de gebruiksfunctie: Onderwijsfunctie en bijeenkomstfunctie. De aanvraag is getoetst aan het kwaliteitsniveau Nieuwbouw. De constructieve berekening B-01-R4, de tekeningen T-01-R4, T-03-R3, T-04-R4, T-05-R2 en T-06-R2, de funderingsadviezen en paalwapening hebben geen aanleiding tot opmerkingen gegeven.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan kan voldoen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012.

Stikstof

Getoetst is het stikstofdepositie onderzoek opgesteld door Prommenz (kenmerk P221177, datum 3 januari 2023), met bijbehorende AERIUS-berekeningen.

De aannames voor het realiseren van het gebouw (ongeacht het gebruik) lijken realistisch. Er zijn geen resultaten voor deze weergave. In de stikstofrapportage wordt uitgegaan van het bouwen van een bedrijfsgebouw met een oppervlak (BVO) van 1.472 m². De aanvraag ziet echter op het realiseren van een onderwijsgebouw. De verkeerbewegingen zijn niet gebaseerd op de juiste aannames, echter rekenresultaten boven de norm van 0,00 mol/ha/jaar worden niet verwacht. Daarom een positief advies voor de stikstofberekeningen.

Soortenbescherming

De Quickscan natuur is op 5 januari 2023 uitgevoerd door Smit Groenadvies. Het rapport heeft kenmerk P230023 en is van 5 januari 2023. De quickscan natuur is correct uitgevoerd en er zijn geen verbodsovertredingen te verwachten.

Verordening fysieke leefomgeving

In hoofdstuk 6 van de Verordening fysieke leefomgeving is bepaald dat bouwen op verontreinigde grond is verboden.

Uit het verkennend bodemonderzoek van Prommenz, rapportnummer P221165 d.d. 9 januari 2023 kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het in werking treden van de omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen. Een (verkennend) asbest in grondonderzoek overeenkomstig de NEN 5707 is niet noodzakelijk gebleken.

Redelijke eisen van welstand

Het beoordelingskader vormt het beeldkwaliteitsplan Westrand sportcluster. De aanvraag is op 20 juli en 31 augustus 2023 voorgelegd aan de welstandscommissie voor een beoordeling.

De commissie uit haar waardering voor het zorgvuldige ontwerp. Er is voldoende aan haar opmerkingen tegemoet gekomen. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie

Er zijn geen bezwaren tegen het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen.

Deelactiviteit Afwijken bestemmingsplan

Het perceel ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Westrand Zuid' en het 'Parapluplan Parkeren 2018' van kracht zijn.

Op de gronden ter plaatse van het perceel, kadastraal bekend als sectie D nummer 1654, rust de enkelbestemming 'Gemengd – Uit te werken – 1' met gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 1'.

De aanvraag is in strijd met artikel 18.3.1 van het bestemmingsplan 'Westrand Zuid', vanwege een voorlopig bouwverbod. Hier mogen gebouwen slechts worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan. Een dergelijk plan is er niet; dit maakt het bouwplan in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan.

Daarnaast is de aanvraag in strijd met het 'Parapluplan Parkeren 2018', omdat niet aan het geldende parkeernormenbeleid kan worden voldaan.

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo daarom ook aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo verlenen wij de omgevingsvergunning. Hieronder leggen wij uit waarom.

Buitenplanse planologische afwijking

Het is mogelijk om van het bestemmingsplan af te wijken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Aan dit besluit ligt een ruimtelijke onderbouwing ten grondslag. In de ruimtelijke onderbouwing is het geldende beleid weergegeven, is een beschrijving van het bestaande gebied opgenomen en is ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan en de invloed van het project op de directe omgeving. Ook wordt in de ruimtelijke onderbouwing op alle ruimtelijk relevante gevolgen van het project voor de omgeving ingegaan. Er is voldoende gemotiveerd waarom afwijking van het geldende planologisch regime niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het project past binnen de doelstellingen van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid op het gebied van verkeer, geluid, luchtkwaliteit, bodem, natuur, water, energie en duurzaamheid, archeologie, cultuurhistorie en economie.

Ruimtelijke beoordeling

Regionaal onderwijs huisvesten is onderdeel van het coalitieakkoord. Het projectvoornemen sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om gewenste ontwikkelingen binnen de toekomstige begrenzing mogelijk te maken. Binnen het onderwijsgebouw is er op de begane grond ook ruimte voor een bijeenkomstfunctie, bijvoorbeeld voor ondergeschikte horeca. Dit sluit aan op het uitgangspunt van meervoudig functioneel gebruik van gebouwen. Die ruimte wordt alhier geboden.

Van belang bij de positieve beoordeling is dat het gebouw voldoende alzijdig van aard is, dat wil zeggen dat het gebouw geen achterzijde heeft. Een vereiste gezien de ligging aan zowel het parkeerterrein als aan de Olympiaweg.

De toevoeging van het gebouw wordt als positief gezien voor de beeldkwaliteit van het gebied. De toevoeging van het schoolprogramma wordt als een verrijking van het gebied gezien. Het gebouw draagt bij aan het omsluiten van de overdaad aan openbare ruimte, wat voor een deel voortkomt uit de ligging aan het parkeerterrein. Een schoolgebouw (voor circa 140 leerlingen) heeft een soort plein nodig, oftewel een soort ruimte waar leerlingen kunnen verzamelen, kunnen in- en uitlopen.

Het ontwerp is daarop aangepast. De randen van het gebouw voorzien enigszins in groene overgangen naar het omliggende gebied.

Beoordeling Verkeer en parkeren

In de bestaande situatie zijn er 12 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De parkeerbehoefte voor het onderwijsgebouw is 11 parkeerplaatsen (samen 23 pp). In het ontwerp worden er 10 parkeerplaatsen onder het gebouw gerealiseerd en 8 parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het gebouw. Er worden 5 parkeerplaatsen afgekocht, wat is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Planeconomie

Voor de planontwikkeling is een anterieure overeenkomst afgesloten die onderdeel is van deze omgevingsvergunning.

Participatie

Er is een participatiedocument ingediend waarbij de omliggende bedrijven hebben verklaard geen bezwaar te hebben.

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 gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin die verklaring niet nodig is. De gemeenteraad heeft een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Het project past binnen één van deze categorieën.

Conclusie

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, lid 1, sub a, ten 3°, van de Wabo.

Alkmaar, 5 februari 2024

Hoogachtend,

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



drs. 

Niet eens met dit besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit dan kunt u binnen zes weken na de terinzagelegging van dit besluit beroep instellen bij de bestuursrechter. U kunt uw beroepschrift per post sturen naar de rechtbank Noord-Holland, afdeling Publiekrecht, sectie Bestuur, Postbus 1621, [REDACTED] Haarlem. Ook kunt u online beroep instellen via: <https://mijn.rechtspraak.nl/start/burger#:Beroep-bij-de-rechtbank>. De rechtbank berekent kosten om uw zaak in behandeling te nemen (griffierecht).

Andere belangrijke informatie vindt u via de website:
<https://www.rechtspraak.nl/Onderwerpen/Omgevingsvergunning>.

Inwerkingtreding besluit

Op grond van artikel 6.1, lid 2 en sub b van de Wabo, treedt dit besluit 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. Dit betekent dat dit besluit geldig blijft totdat op het beroepschrift is beslist.

Hebt u er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kunt u bij de bestuursrechter een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Dit kan alleen als u al een beroepschrift hebt ingediend. Wanneer een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend treedt dit besluit pas in werking nadat daarover een beslissing is genomen.

Uw verzoek kunt u richten aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, afdeling Publiekrecht, sectie Bestuur, Postbus 1621, [REDACTED] Haarlem. Of via de website: <https://mijn.rechtspraak.nl/start/burger#:Beroep-bij-de-rechtbank>. De rechtbank berekent kosten om uw zaak in behandeling te nemen (griffierecht).

Andere belangrijke informatie vindt u via de website: <https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht/Procedures/Paginas/Voorlopig-voorziening.aspx>.