

OMGEVINGSVERGUNNING

vergunningnummer 20205053

Wij hebben op 11 december 2020 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 45 appartementen met ondergrondse parkeergarage. De aanvraag gaat over de locatie Kwakelkade 2/2B (sectie c, perceelnummers 9229, 9231, 9241, 9242, 9244 en 9284) en is geregistreerd onder zaaknummer 0000143994.

Aanvrager:

Kwakelhuis Alkmaar B.V.
Nieuwveenseweg 55
2421 LB Nieuwkoop

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 Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c)

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

- Aanvraagformulier
- Bouwtechnisch rapport Pieters Bouwtechniek 4-12-2020.pdf
- Constructietekeningen Pieters Bouwtechniek 17-06-2021.pdf
- Bouwkundige tekeningen 27-07-2021.pdf.pdf
- Dockside Ontwerp terrein 4-5-20201.pdf
- Werktuigbouwkundige installaties 7-6-2021.pdf
- Elektra Omgevingstekeningen 7-6-2021.pdf
- Rapport bouwfysisch, brandv. akoest. 10-6-2021.pdf
- Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen.pdf

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 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

De aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit, 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 verder onder die deelactiviteit).

Voorwaarden

Wat betreft de bouw van de appartementen is een besluit hogere waarden vereist. Het ontwerp daartoe ligt tegelijk met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage. Uit het besluit hogere waarden vloeit voort dat

Voorwaarden – nog in te dienen documenten

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;
- 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.

Bodem

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.

Voorschriften deelactiviteit Bouwen

1. Het bouwen moet gebeuren volgens de voorschriften van het Bouwbesluit.
2. **Uiterlijk twee weken** van te voren vraagt u bij de gemeente aan om de rooilijnen op het bouwterrein uit te zetten. Met het bouwen mag namelijk niet worden begonnen voordat de gemeente deze rooilijnen op het bouwterrein heeft uitgezet. Deze aanvraag doet u via toezicht-bouwen@alkmaar.nl of telefonisch via 14072. Noem hierbij het nummer van deze omgevingsvergunning.
3. **Uiterlijk twee 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 twee dagen** voor de start van het heien en/of het storten van beton brengt u de toezichthouder op de hoogte. Dit moet u doen per e-mail via toezicht-bouwen@alkmaar.nl of telefonisch via 14072. De toezichthouder kan dan komen controleren of 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.

Mededelingen deelactiviteit Bouwen

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, hebt u een vergunning op grond van artikel 2:1 van de Verordening fysieke leefomgeving nodig. Het aanvraagformulier vindt u op de website van gemeente Alkmaar: www.alkmaar.nl → zoek op → vergunning gebruik gemeentegrond. Voor meer informatie neemt u contact op met de unit Leefgebied van de gemeente Alkmaar per e-mail via omgevingsvergunning@alkmaar.nl of telefonisch via 14072.
4. Eventuele schade aan gemeentelijke eigendommen, zoals aan de openbare weg, zijn voor uw rekening. De gemeente stuurt u een rekening voor deze kosten.
5. Voordat overtollige grond op een andere locatie kan worden hergebruikt, dient de milieuhygiënische 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

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 45 appartementen met een ondergrondse parkeergarage. Het gebouw bestaat uit zes bouwlagen waarvan 5 lagen bovengronds. De gebouwhoogte bedraagt 16,35. Als gevolg van de hekwerken van de dakterrassen neemt de bouwhoogte toe tot 16,93 meter. Aan de noordzijde van het gebouw bevindt zich de entree. Aan deze zijde wordt het gebouw vanaf de 2^e bouwlaag voor een beperkt deel over het water gebouwd. Het overbouwde deel heeft een lengte van 15,86 meter met 150 centimeter oplopend tot 180 centimeter

Bestemmingsplan 'Overstad'.

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

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 16,35 meter is het bouwplan in strijd met de maximale goot- en bouwhoogte. Het voorgenomen gebruik ten behoeve van wonen is - met uitzondering van een klein gedeelte waar de aanduiding 'wonen' in het bestemmingsvlak is opgenomen - niet toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd - 1'. Bovenop het gebouw worden dakterrassen gerealiseerd. Deze zijn niet toegestaan op grond van het bestemmingsplan 'Overstad' en met een bouwhoogte van 16,93 meter overschrijden de hekwerken de toegelaten bouwhoogte. Voor het gedeelte waar het gebouw over het water wordt gebouwd, geldt de bestemming 'Water'. Het overbouwen van de bestemming Water ten behoeve van het appartementengebouw is in strijd met het bestemmingsplan. Voor het overige worden de

gronden gebruikt voor groenvoorzieningen en 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 46 parkeerplaatsen. Uit de tekeningen die bij de aanvraag zijn gevoegd blijkt dat 41 parkeerplaatsen zijn gesitueerd in de parkeerkelder en 6 parkeerplaatsen op maaiveldniveau op eigen terrein. Met een totaal aantal parkeerplaatsen van 47 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. 29 juli 2021 en de daarbij behorende bijlagen, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit en de overige bij dit besluit behorende bescheiden.

Stedenbouwkundig

Het plan 'Dockside 2' betreft een appartementengebouw aan de Kwakelkade ten behoeve van 45 appartementen, met een ondergrondse parkeergarage ten behoeve van 41 auto's en 6 parkeerplaatsen op het maaiveld op eigen terrein. De hoofdentree wordt gesitueerd aan de Kwakelkade. Het plan is in haar vorm een voortzetting van het plan Dockside 1 dat momenteel in ontwikkeling is.

Afwijkingen bestemmingsplan

Het gebruik ten behoeve van de woonfunctie is voor grootste gedeelte in strijd met de bestemming 'Gemengd-1'. Het plan omvat twee- en driekamerappartementen met een grootte variërend van 49 m² tot 104 m². De appartementen zijn bedoeld voor een doelgroep van zowel kleinere als grotere huishoudens uit zowel de midden en hogere inkomensgroepen. De nadruk ligt daarbij op starters en senioren. Met deze ontwikkeling wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de woonfunctie in het centrum van Alkmaar. Gelet op het belang van de aanvrager bij realisering van dit project, alsmede gelet op het algemene belang dat is gediend met deze woningbouwontwikkeling gezien de enorme woningbouwopgave waarvoor Alkmaar zich gesteld ziet, zijn wij van mening dat in redelijkheid voor wat betreft de woonfunctie van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Recht tegenover de nieuwbouw bevindt zich een gebouw waarin winkels zijn gevestigd. Daarnaast zijn enkele gebouwen gelegen waarin wordt gewoond. De nieuwbouw is op een zodanige afstand van de omliggende bebouwing geprojecteerd dat met de belangen van omwonenden in voldoende mate rekening wordt gehouden. Voor het overige zijn ons geen belangen bekend die zich tegen het toestaan van de woonfunctie op deze locatie zouden verzetten.

De overschrijding van de bouwhoogte van het gebouw met 1,35 meter wordt als een acceptabele hoogteoverschrijding gezien. Het bestemmingsplan maakt immers bij recht al een gebouw mogelijk tot een hoogte van 15 meter. Uit de bezonningsstudie die deel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er vanwege de overschrijding van de bouwhoogte geen of nauwelijks sprake is van een nadelig effect op omliggende objecten. Verder zijn ons geen belangen bekend die zich tegen deze bouwhoogteoverschrijding verzetten, zodat in redelijkheid gebruik kan worden gemaakt van de bevoegdheid om van de bouwhoogte van het bestemmingsplan af te wijken tot 16,35 meter.

Op het gebouw worden dakterrassen gerealiseerd. De hekwerken van de dakterrassen bovenop het gebouw overschrijden de toegestane bouwhoogte van 15 meter tot 16,93 meter. De hoogte van het gebouw is 16,35 meter. De hekwerken van de dakterrassen voegen daar een hoogte van 58 centimeter aan toe. Gelet op de spijlenconstructie van de hekwerken, alsmede het feit dat de hekwerken zijn gelegen op een beperkt gedeelte op het middengedeelte van het bouwblok, vormen de hekwerken geen extra obstakel dat voor vermindering van daglichttoetreding en/of uitzicht zorgt. Gezien de verplichting uit het Bouwbesluit om bij de woningen buitenruimten te realiseren, zijn de dakterrassen daartoe een goede invulling. De afstand van de dakterrassen tot de omliggende bebouwing is bovendien zodanig dat binnen de stedelijke context de privacy van omwonenden in voldoende mate is geborgd. Voor het overige zijn ons geen belangen bekend die zich verzetten tegen het toestaan van de dakterrassen en de afwijking van de bouwhoogte van de hekwerken tot een hoogte van 16,93 meter.

Voor zover het gebouw over de bestemming Water wordt gebouwd, bestaat tegen het toestaan van de bebouwing boven en in afwijking van de bestemming Water geen bezwaar. Het betreft een relatief beperkte overschrijding van de bestemmingsgrens over de bestemming water ten behoeve van de accentuering van de entree en een belangrijk gedeelte van het ontwerp van het gebouw. De overkraging is bovendien nodig om het gewenste programma van 45 appartementen in het gebouw te kunnen realiseren. De vrije hoogte vanaf het water tot de onderkant van de overkraging bedraagt ruim 3,5 meter. Hierdoor is ook vanuit het oogpunt van bruikbaarheid van het water als gevolg van de overschrijding geen sprake van een belemmering. Gelet hierop is er geen belang dat zich tegen het verlenen van de afwijking van het bestemmingsplan verzet. De afwijking die daartoe wordt verleend betreft het bebouwen van de bestemming 'Water' over een lengte van 15,86 meter en een breedte

oplopend van 150 centimeter tot 180 centimeter, zoals aangegeven op de bij deze vergunning deel uitmakende situering van het bouwplan ten opzichte van het bestemmingsplan.

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 dient dan ook een besluit hogere waarde vastgesteld te worden. Het ontwerp van het besluit hogere waarden wordt gelijktijdig met dit ontwerpbesluit ter inzage gelegd. In het akoestisch onderzoek is opgemerkt dat het voor alle woningen noodzakelijk is om een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel uit te voeren en te toetsen aan de eisen van artikel 3.1 t/m 3.3 uit het Bouwbesluit. Dit onderzoek is uitgevoerd. De resultaten ervan zijn doorvertaald in maatregelen die op de bouwtekeningen zijn aangegeven, welke deel uitmaken van het rapport van Caubergh- Huygen van 10 juni 2021 "Project Dockside 2.0; beoordeling bouwfysische, brandveiligheids- en akoestische aspecten". De daarin opgenomen tekeningen waarop de gevelvoorzieningen zijn aangegeven, moeten dienovereenkomstig uitgevoerd worden teneinde aan het Bouwbesluit te kunnen voldoen. Aangetoond is dat aan de geldende binnenwaarden uit het Bouwbesluit kan worden voldaan.

Als voorwaarde geldt daarnaast dat het bouwplan voldoet aan de nadere eisen uit het Alkmaarse geluidbeleid, zoals opgenomen in het besluit hogere waarden. Het bouwplan voldoet hier aan.

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 bestemmingswijziging. Uit de beoordeling blijkt dat het bodemonderzoek conform de NEN 5740 en de NEN 5707 is uitgevoerd. Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt wel 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.

In de ruimtelijke onderbouwing is als een van de doelen van de ontwikkeling genoemd om natuurinclusief te bouwen. In en rondom de ontwikkeling worden natuurwaarden gestimuleerd. Het uitgangspunt hierbij is dat beschermde soorten en soorten die op de rode lijst staan ruimte krijgen in de nieuwe situatie. Daartoe is het 'plan natuurinclusief bouwen' opgesteld. In het inrichtingsplan zijn de aanbevelingen zoveel mogelijk overgenomen. Denk hierbij aan plekken voor vleermuizen en gierzwaluw, bij- en insectvriendelijke beplanting, faunatrappen bij de wateroever, insectenhôtels en nestkasten in de bomen langs de waterkant. Achter het gebouw aan de waterkant wordt een semi openbaar groengebied ingericht. Een wandelpad langs het water en bestaande bomen leggen een verbinding naar de entree van Dockside 2 en de Kwakelkade. Het vele groen zal de natuurwaarden in het gebied vergroten.

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. Vanwege de uitspraak van de Raad van State van 20 januari 2021 over het tracébesluit ViA15 kan het SRM2 model in AERIUS niet meer worden gebruikt voor het berekenen van de depositie als gevolg van verkeer. Dit model stopt na 5 kilometer met het berekenen van de depositie van verkeer. Om significante negatieve effecten uit te kunnen sluiten zijn er ambtshalve twee alternatieve

rekenmethoden toegepast. 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. Naar aanleiding van de reacties is bij de uitwerking van het ontwerp specifiek aandacht besteed aan de uitwerking van de gevel en het dak met de buitenruimtes. Veel reacties zijn gegeven over het handhaven van de bomen en beplanting en het gebruik rondom Dockside 2. Het handhaven van het groen is voor omwonenden van belang en is een kwaliteit voor de ontwikkeling. Voor de bomen die vanwege de bouw van Dockside 1 en 2 gekapt moeten worden, worden volwassen bomen met een minimale stamomtrek van 50 cm en groter (ouder dan 10 jaar) teruggeplaatst. Wat betreft het gebruik geldt dat het gebied rondom Dockside fase 1 en 2 is ontworpen als openbaar gebied. Er is echter sprake van een privéterrein dat door de VVE zal worden beheerd. Op die manier is de sturing qua beheer en veiligheid in handen van de bewoners en is de verwachting niet dat overlast kan ontstaan.

Zienswijzen

De ontwerpbeschikking heeft ter inzage gelegen vanaf 16 september 2021 tot en met 3 november 2021. Tijdens deze periode zijn PM 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. Daarnaast zijn ons geen andere belangen bekend 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 de bouw van een appartementengebouw met 45 woningen met parkeerkelder, alsmede wordt afgeweken voor het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte tot 16,35 meter voor het gebouw en wordt afgeweken voor het gebruik van de dakterrassen en de overschrijding van de bouwhoogte van de hekwerken tot 16,93 meter, e.e.a. zoals uit de bij deze vergunning behorende tekeningen blijkt.

Uitgestelde inwerkingtreding

Zoals hiervoor onder bodem is aangehaald, is uit het aanvullende bodemonderzoek gebleken dat de bouwlocatie ernstig verontreinigd is. Bodemsanering is noodzakelijk voordat de bouwactiviteit kan worden uitgevoerd. De bodemkwaliteit vormt daarmee op grond van artikel 6.2 c van de Wabo een belemmering voor het in werking treden van deze omgevingsvergunning die mede betrekking heeft op het aspect bouwen.

Eerst als met het saneringsplan als bedoeld in artikel 39 Wet bodembescherming is ingestemd en het instemmingsbesluit in werking is getreden, of een melding als bedoeld in artikel 39b van de Wbb van een voornemen tot sanering is gedaan (BUS melding) en de in dit artikel of de in het Besluit uniforme saneringen gestelde termijn verstreken is, treedt deze omgevingsvergunning in werking.

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.

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 binnenkort een aparte rekening, waartegen u bezwaar kunt maken, als u het niet eens bent met de hoogte van de leges.