

OMGEVINGSVERGUNNING

Zaaknummer: 1041956

Dossiernummer: 20230625

Betreft

Aanvraag van: [REDACTED]

ontvangen op: 03-02-2023

om: het bouwen van restaurant met fietsverhuur, uitweg en reclame

voor de locatie: Olympiapark kavel A, 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.

Het ontwerpbesluit heeft van 2 oktober 2025 tot 13 november 2025 ter inzage gelegen. Iedereen kon in deze termijn een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

A. Verlenen vergunning

1. 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 burens goed te informeren over deze vergunning en wanneer u de werkzaamheden gaat uitvoeren.
2. Wij hebben besloten dat, met inachtnaam van artikel 6.2 Wabo, de omgevingsvergunning direct in werking treedt na bekendmaking van de omgevingsvergunning (publicatie van de vergunning)..

Activiteiten

De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening of exploitatieplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- Reclame (artikel 2.2 eerste lid, onder h en i van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- Uitweg (artikel 2.2, eerste lid onder e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

De volgende gewaarmerkte documenten vormen onderdeel van de vergunning:

- Publiceerbaar aanvraagformulier WABO;
- Publiceerbaar aanvullingen

Constructiestukken

- 221062-S01 uitgangspuntendocument d.d. 03-02-2023
- 221062 CT200 details d.d. 24-03-2023
- 221062 CT110C overzicht 1^e verdieping en dak d.d. 30-01-2025
- 221062 CT300C overzicht gevelaanzichten en doorsneden d.d. 30-01-2025
- 221062-S02 statische berekening d.d. 31 januari 2025
- 221062 CTP00B tekening Palenplan d.d. 30-01-2025
- 221062 CT100C tekening Fundatie en BG d.d. 30-01-2025

Bodem en milieu

- 2022-384 3 AERIUS berekening d.d. december 2024
- 221062 Geotechnisch grondonderzoek d.d. 25 januari 2023
- Digitale watertoets d.d. 19-10-2022
- AERIUS bijlage aanlegfase d.d. 06-01-2025
- AERIUS bijlage gebruiksfase d.d. 06-01-2025
- 31265-2 verkennend bodemonderzoek d.d. 15 september 2021

Bouwkundig en brandveiligheid

- OM-OVZ-01A/OM-DET-01A t/m 08A tekeningen Detailboek d.d. 03-02-2023
- BT-DET-00C/BT-DET-01C t/m BT-DET-16C Detailboek d.d. 05-02-2025
- OM-TEK-01B Tekeningenset omgevingsvergunning d.d. 23-05-2025
- AR192413 referentietekening lift
- 22101426_Bouwbesluitberekeningen_GJMK_rev1 d.d. 21 februari 2025
- BT-SIT-02F Situatie 1:200 d.d. 25-06-2025
- BT-TER-01E Terreininrichting 1:200 d.d. 23-05-2025
- BT-TER-02F Groenvoorziening d.d. 25-06-2025

Ruimtelijke Onderbouwing

- Ruimtelijk kwaliteitsplan 2022-384 d.d. juli 2025
- Presentatie 08-10-2024
- Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 11-07-2025
-

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;
- 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.

Deelactiviteit handelen in strijd met het bestemmingsplan

U bent verplicht om **uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden** de volgende stukken in te dienen:

- **Watervergunning;** Voor het aanbrengen van de bebouwing en verharding en het realiseren van de bufferende voorziening is op een omgevingsvergunning voor wateractiviteiten nodig van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Deze omgevingsvergunning vraagt u aan via het omgevingsloket: <https://omgevingswet.overheid.nl/aanvragen>
Bij de aanvraag dient documentatie te worden overlegd waaruit moet worden opgegeven hoe het hemelwatersysteem precies wordt ingericht en uitgevoerd.

C. Voorschriften en mededelingen

Voorschriften deelactiviteit Bouwen:

1. 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 14072. 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.
2. **Uiterlijk twee dagen** voordat wordt gestart met de (ontgravings)werkzaamheden meldt u dit per e-mail via toezicht-bouwen@alkmaar.nl. Noem hierbij het nummer van deze omgevingsvergunning.
3. **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 volgens de vergunning wordt gebouwd.
4. Uiterlijk op de eerste werkdag na het beëindigen van de bouwwerkzaamheden meldt u deze werkzaamheden gereed per e-mail via gereedmeldingen@alkmaar.nl. Noem hierbij het nummer van deze omgevingsvergunning.

Voorschriften Parapluplan Parkeren 2018

De in het plan voorziene 68 parkeerplaatsen, waaronder 6 met laadpaal, dienen te alle tijde ter beschikking te staan van de gebruikers van het restaurant, dan wel van de fietsverhuur.

Voorschriften deelactiviteit handelen in strijd met het bestemmingsplan “Westrand Zuid”:

Niet van toepassing

Voorschriften deelactiviteit aanleggen in- uitweg:

1. De uitweg wordt aangelegd en uitgevoerd volgens de gewaarmerkte tekeningen die horen bij dit besluit.
2. U volgt de aanwijzingen die door of namens de gemeente worden gegeven onmiddellijk op.
3. U mag de uitweg niet gebruiken als ter plaatse van de uitweg, of aan zich in de weg bevindende leidingen, werkzaamheden worden uitgevoerd of als de weg tijdelijk voor verkeer is afgesloten.

Voorschriften deelactiviteit reclame:

1. Het is verboden de reclame in een staat van achterstallig onderhoud te brengen, te laten komen of te houden.
2. De vergunning geldt niet meer als de dienst, het bedrijf of beroep niet meer ter plaatse wordt uitgeoefend. Dan dient u de reclame te verwijderen.

Mededelingen deelactiviteit Bouwen:

1. Voor het gebruik van de openbare buitenruimte, bijvoorbeeld voor het opstellen van materieel en opslag van materialen, hebt u een vergunning nodig op grond van de artikelen 22.8 en 5.1, eerste lid en onder a, van de Omgevingswet in samenhang gelezen met artikel 2:1 van de Verordening fysieke leefomgeving. 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.
2. Gebruikt u de openbare buitenruimte voor het opstellen van materieel en opslag van materialen langer dan een jaar? Dan hebt u een huurovereenkomst met de gemeente nodig. Voor meer informatie neemt u contact op met de vakgroep Vastgoed van de gemeente Alkmaar via 14 072.
3. Eventuele schade aan gemeentelijke eigendommen, zoals aan de openbare weg, is voor uw rekening. De gemeente stuurt u een rekening voor deze kosten.
4. Kabels en leidingen moeten bereikbaar blijven voor de nutsbedrijven. Neem daarom contact op met de nutsbedrijven voordat u met de werkzaamheden begint.
5. 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.
6. Een rioolaansluiting op het gemeenteriool vraagt u aan via www.alkmaar.nl → zoek naar → rioolaansluiting. De kosten hiervoor worden berekend volgens de Precarioverordening.
7. 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.
8. Bij het bouwen houdt u rekening met de zorgplicht uit de artikelen 1.6, 1.7 en 1.8 van de Omgevingswet. Zo moet u bijvoorbeeld altijd zelf controleren of er bijzondere of beschermde diersoorten zoals de gierwaluw, 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>.
9. Om kwetsbare bruggen in de binnenstad van Alkmaar te beschermen zijn verkeersbesluiten genomen. Op grond van deze verkeersbesluiten zijn voertuigen die zwaarder zijn dan 30 ton niet toegestaan op de Emmabrug, Heiloerbrug en de Wagenaarsbrug. Een goede voorbereiding op (bouw)werkzaamheden in de binnenstad van Alkmaar is daarom zeer belangrijk. Verdeel de lading en rijdt met lichtere voertuigen naar de bouwplaats.
10. 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.
11. Voor het aanleggen van een nieuwe uitrit moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd via www.omgevingsloket.nl.
12. Voor het kappen van bomen moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd via www.omgevingsloket.nl.
13. Om schade door hevige neerslag (70 mm in een uur) te voorkomen, wordt alle neerslag op het bebouwde deel van uw perceel zelf verwerkt (door infiltratie in de bodem, het opvangen of vertraagd afvoeren van neerslag in boven- of ondergrondse voorzieningen) op uw perceel of in extra voorzieningen in of toegerekend aan het plangebied. Deze voorzieningen voeren de eerste 24 uur vertraagd af en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar." Verharding die is aangesloten op de riolering rekenen wij ook tot het bebouwde deel van uw perceel.

Mededelingen deelactiviteit handelen in strijd met het bestemmingsplan:

Niet van toepassing

Mededelingen aanleggen

1. Voordat overtollige grond op een andere locatie kan worden hergebruikt, moet de bodemkwaliteit volgens de regels van het Besluit bodemkwaliteit worden vastgesteld. Daaruit 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.
2. Kabels en leidingen moeten bereikbaar blijven voor de nutsbedrijven. Neem daarom contact op met de nutsbedrijven voordat u met de werkzaamheden begint.

Mededelingen deelactiviteit aanleggen in- en uitweg:

1. De openbare ruimte waarop de uitweg is aangelegd blijft eigendom van de gemeente.
2. Parkeren op het gedeelte van de uitweg in de openbare ruimte is niet toegestaan
3. Eventuele schade aan gemeentelijke eigendommen, zoals aan de openbare weg, is voor uw rekening. De gemeente stuurt een rekening voor deze kosten.

Mededelingen deelactiviteit reclame:

1. Als u de reclame wijzigt of vervangt dan heeft u een nieuwe vergunning nodig.

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.

Betaling kosten aanleg in- uitweg

Stadswerk072 maakt of verandert de uitweg. Voor het maken van een afspraak belt u de heer [REDACTED] van Stadswerk072 (telefoonnummer [REDACTED]). Nadat u de rekening aan Stadswerk hebt betaald wordt de uitweg gemaakt of veranderd.

Overige toestemmingen

Alcoholvergunning, exploitatievergunning of terrasvergunning

De omgevingsvergunning is geen vergunning op grond van de Alcoholvergunning of exploitatievergunning of terrasvergunning op basis van artikel 2:20 van de Algemene plaatselijke verordening. Informatie daarover vindt u via de website: <https://www.alkmaar.nl/direct-regelen/ondernemen/vergunningen-en-ontheffingen/exploitatievergunning/>.

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.

Omdat de aanvraag is ingediend voor inwerkingtreding van de Omgevingswet, is op deze aanvraag de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht Wabo) van toepassing.

Overweging deelactiviteit Bouwen:

De aanvraag voldoet aan hoofdstuk 6 (over het niet bouwen op verontreinigde grond) van de Verordening fysieke leefomgeving en aan de redelijke eisen van welstand. Ook is het aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit.

Weliswaar is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan, maar deze afwijking van het bestemmingsplan kunnen we toestaan (zie verder onder die deelactiviteit).

Overweging deelactiviteit aanleg in- uitweg:

Op grond van artikel 2.18 van de Wabo in samenhang gelezen met artikel 2:3, lid 2 van de Verordening fysieke leefomgeving wordt de uitweg getoetst aan het bestemmingsplan en aan het belang van de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving en de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente. De uitweg voldoen aan artikel 2:3, lid 2 van de Verordening fysieke leefomgeving. Hieronder leggen wij uit waarom.

a. Bruikbaarheid van de weg

De uitweg gaat niet ten koste van parkeerplaatsen in de openbare ruimte en heeft geen nadelige invloed op de aansluiting op de aanliggende weg.

Wanneer een uitweg wordt aangelegd, gaat dit vaak ten koste van parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Deze parkeerplaatsen zijn voor iedereen te gebruiken. In dit geval is sprake van parkeren op eigen terrein en niet in het openbaar gebied. De uitweg gaat niet ten koste van parkeerplaatsen en heeft geen nadelige invloed op de bruikbaarheid van aansluitende wegen. De bruikbaarheid vormt daarom geen reden om de uitweg te weigeren.

b. Veilig en doelmatig gebruik van de weg

Een uitweg komt altijd op de openbare weg uit. Het verlaten of indraaien van een uitweg is het begin -of het eind van actief deelnemen aan het verkeer. De verkeerssituatie is overzichtelijk.

Onder doelmatig gebruik van de weg wordt verstaan dat de functie van de weg niet onevenredig wordt aangepast. Het huidige gebruik van de weg blijft ongewijzigd. De uitweg is zichtbaar voor alle verkeersdeelnemers. De weg kan nog steeds veilig en doelmatig worden gebruikt en daarom kunnen we de vergunning verlenen.

c. Bescherming uiterlijk aanzien van de omgeving

Er zijn meerdere uitwegen in de directe omgeving die op een vergelijkbare wijze worden ontsloten. Het materiaalgebruik is voorgeschreven door Stadswerk en daarmee afgestemd op de omgeving. Het uiterlijk aanzien van de omgeving wordt niet aangetast.

d. Bescherming groenvoorziening in de gemeente

Er worden geen openbare groenvoorzieningen verwijderd of aangetast door de aanleg van de uitweg.

e. Bestemmingsplan

Op grond van artikel 3.1, sub z van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Westrand Zuid is een uitweg toegestaan.

Conclusie

Op grond van bovenstaande overwegingen zijn er geen bezwaren tegen verlenen van een omgevingsvergunning voor het maken van een uitweg.

Overweging deelactiviteit Reclame:

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor reclame toetsen wij aan artikel 7:7 van de Verordening fysieke leefomgeving. De aanvraag is ook getoetst aan de algemene reclamecriteria, de reclamecriteria voor "sportcomplexen" en de reclamecriteria voor "Groengebieden en parken".

Conclusie

De aanvraag is niet in strijd met de regels en daarom verlenen wij de omgevingsvergunning voor het maken of voeren van handelsreclame.

Overweging deelactiviteit Werk en werkzaamheden uitvoeren in strijd met het bestemmingsplan (aanleggen)

Op de locatie geldt het bestemmingsplan "Westrand Zuid" en heeft voor een klein gedeelte de dubbelbestemming Waarde - Ecologie – Weidevogelleefgebied. Het plan voorziet het maken van een terras op dit gedeelte.

Op grond van artikel 21.5 onder a. van het bestemmingsplan is het verboden om zonder "omgevingsvergunning voor het aanleggen" (onder meer) wegen en paden aan te leggen en te verharden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

Op grond van artikel 21.5 onder c. van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning voor het aanleggen worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, sprake zou zijn van een onevenredige aantasting van het leefgebied van weidevogels.

In de huidige situatie ligt het perceel waarop het plan zal worden gerealiseerd braak. Het gebied waarop de dubbelbestemming rust is een zeer beperkt gebied aan de noordwest-zijde van het perceel. Op dit gedeelte zal een deel van het terras worden gerealiseerd.

Gezien de aard en schaal van de voorgenomen werkzaamheden is er geen reden te verwachten dat het leefgebied van weidevogels onevenredig wordt aangetast. Het grootste deel van de ecologische waarde is geconcentreerd op de noordelijke gronden en de aanwezige waterpartij, buiten het plangebied van deze herontwikkeling.

Conclusie

De aanvraag is niet in strijd met de regels en daarom verlenen wij de omgevingsvergunning voor het aanleggen ten behoeve van het aanbrengen van verharding.

Overweging bestemmingsplan Parapluplan Parkeren 2018:

Op het perceel is het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren 2018" van toepassing.

In artikel 4.1 van dit bestemmingsplan is het volgende bepaald.:

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.

Voor deze aanvraag moet worden uitgegaan van de Parkeernormennota 2020-2027. Het plan voorziet in 68 parkeerplaatsen, waarvan 6 zijn voorzien van een laadpaal. Met deze parkeerplaatsen wordt voldaan aan de in de Parkeernormennota Alkmaar 2020-2027 opgenomen normen.

Van belang is dat deze parkeerplaatsen (inclusief de 6 met laadpaal) ter beschikking blijven voor de gebruikers van het restaurant dan wel de fietsverhuur. Ter borging daarvan wordt de voorwaarde opgelegd dat de in het plan voorziene 68 parkeerplaatsen, waaronder 6 met laadpaal, te alle tijde ter beschikking dienen te staan van de gebruikers van het restaurant, dan wel van de fietsverhuur.

Overweging deelactiviteit handelen in strijd met het bestemmingsplan:

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Westrand Zuid" en heeft de enkelbestemming "Gemengd – Uit te werken – 1".

Binnen het bouwvlak mag maximaal bebouwd oppervlak van 4600 [m²] met een maximum bouwhoogte van 12[m].

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, omdat volgens artikel 18.3.1 van de bouwregels er een voorlopig bouwverbod geldt.

18.3.1 Voorlopig bouwverbod

- a. Op de in het eerste lid genoemde gronden mogen gebouwen slechts worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde onder a afwijken op voorwaarde dat het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp uitwerkingsplan.

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, tweede lid, 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 eerste lid, onder a. onder 3° van de Wabo verlenen wij de vergunning. Hieronder leggen wij uit waarom.

Buitenplanse afwijking, uitgebreide procedure

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 uitgebreide 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 omgeving. Ook is in de ruimtelijke onderbouwing op alle ruimtelijk relevante gevolgen van het project voor de omgeving ingegaan. Er is een motivering gegeven waarom afwijking van het geldend 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, economie.

Er wordt voldaan aan de parkeereis op grond van het Parapluplan Parkeren 2018 en de Parkeernormennota Alkmaar (69 parkeerplaatsen, waaronder 6 plaatsen voor elektrisch laden).

Het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en heeft een goede ruimtelijke onderbouwing.

Verklaring van geen bedenkingen

Voor de activiteit handelen in strijd met het bestemmingsplan die alleen vergund kan worden onder toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a. onder 3° van de Wabo, is in beginsel een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) 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 op 2 januari 2015 een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor een vvgb niet nodig is.

Het project past binnen categorie 1 van de lijst: projecten waarvoor reeds een nota van uitgangspunten, stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, beleidsnotitie, masterplan, gebiedsvisie, projectplan of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader bestaat dat is vastgesteld door de gemeenteraad.

Het plan past binnen de in het bestemmingsplan opgenomen regels voor gebruik, en maatvoering. Ook voldoet het aan het Beeldkwaliteitsplan & Welstandscriteria Westrand – Sportcluster. Een vvgb is daarom niet 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, en verlenen wij de omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo.

Overweging Inwerkingtreding besluit

Op grond van artikel 6.1, tweede lid en onder b, van de Wabo treedt dit besluit in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroep schrift is verstreken.

Op grond van artikel 6.2 van de Wabo kan in gevallen waarin het onverwijld in werking treden van een beschikking als bedoeld in artikel 6.1 naar het oordeel van het bevoegd gezag nodig is, het in afwijking van dat artikel bepalen dat zij terstond na haar bekendmaking in werking treedt.

Wij maken hierbij gebruik van onze bevoegdheid om te bepalen dat de omgevingsvergunning direct in werking treedt na bekendmaking van het besluit. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Het gaat hier om een aanvraag met een zeer lange afhandelingsduur. De aanvrager heeft aangegeven direct na vergunningverlening te willen starten met de bouw.

Het ontwerpbesluit heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen m.b.t. het bouwplan ingediend. Hieruit mag worden afgeleid dat er geen tegenstand bestaat m.b.t. het bouwplan.

De directe inwerkingtreding betekent niet dat geen beroep tegen de omgevingsvergunning kan worden ingediend, of dat geen voorlopige voorziening kan worden gevraagd. Belanghebbenden worden door de directe inwerkingtreding dus niet beperkt in het desgewenst voeren van een gerechtelijke procedure tegen het bouwplan.

Als gebouwd wordt zonder dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, dan wordt gebouwd op eigen risico. In beroep kan worden geoordeeld dat de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk ten onrechte is verleend, waardoor al uitgevoerde werkzaamheden door de bouwer ongedaan moeten worden gemaakt. (Een onherroepelijke omgevingsvergunning is een vergunning waartegen geen gerechtelijke procedure loopt of nog kan worden ingesteld).

Alkmaar, 13 november 2025

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



Niet eens met dit besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit dan kunt u binnen zes weken na bekendmaking 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, 2003 BR 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>.

Hebt u er veel belang bij dat de vergunning wordt geschorst, dan kunt u bij de bestuursrechter een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Dit kan alleen als u al een beroepschrift hebt ingediend. Uw verzoek kunt u richten aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, afdeling Publiekrecht, sectie Bestuur, Postbus 1621, 2003 BR 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).