

bezoekadres
MALLEGATSPLEIN 10
Postadres
POSTBUS 53
1800 BC ALKMAAR
telefoon 14 072
telefax (072) 548 8777



PUBLIEKE DIENSTVERLENING

OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. 20161784.

Wij hebben op 31 maart 2016 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 8 grondgebonden woningen. De aanvraag gaat over de locatie Van Everdingenstraat 15 Alkmaar en is geregistreerd onder nummer 20161784.

Aanvrager:
Huize Augustinus B.V.
T.a.v. de heer S. Verlaan
Eindhovenstraat 47
1821 BV ALKMAAR

Besluit

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

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

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

- Aanvraagformulier d.d.31.03.2016
- Tekening ST-02 situatie nieuw d.d. juli 2017
- Tekening AV-01 plattegronden en gevels 3 woningen d.d. 21.02.2017
- Tekening AV-02 plattegronden en gevels 5 woningen d.d. 21.02.2017
- Tekening AV-03 doorsnede 3 woningen d.d. 21.02.2017
- Tekening AV-04 doorsnede 5 woningen d.d. 21.02.2017
- Tekening AV-05 tuinmuren d.d. 21.02.2017
- Ruimtelijke onderbouwing De nieuwe Emma d.d. juli 2017
- Vvgb raad gemeente Alkmaar d.d. 14-09.2017
- Rapportage daglicht- en energieprestatieberekening, d.d. 31.03.2017

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de bovengenoemde activiteiten. 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.

Overwegingen

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

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Voorwaarden Bouwbesluit

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit.
2. Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen (gevelelementen) in uitwendige scheidingsconstructies van een woning, die bepaald overeenkomstig het normblad NEN 5087, bereikbaar zijn, moeten, bepaald overeenkomstig het normblad NEN 5096, een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid hebben van tenminste 2.
3. In het te bebouwen terrein moeten ten genoeg van het bouwtoezicht sonderingen en grondboringen worden uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek moeten ter nadere beoordeling van de funderingswijze aan de unit Vergunning- en Subsidieverlening worden overgelegd.
4. Ter controle/beoordeling van alle constructieve onderdelen van het object moeten minimaal 3 weken voor aanvang van het betreffende onderdeel nadere tekeningen en berekeningen aan de unit Vergunning- en Subsidieverlening, worden overgelegd. Uit de tekeningen en berekeningen van de diverse onderdelen moet tevens de samenhang aangetoond worden. Met het uitvoeren, c.q. het aanbrengen, c.q. het in de grond brengen mag niet worden begonnen voordat en voor zover die tekeningen en berekeningen zijn goedgekeurd. Bij gebruik van 3D-software dient vooraf overleg plaats te vinden over de wijze van indienen van de stukken.
5. Eventuele op die tekeningen aangegeven correcties en/of aanwijzingen moeten bij de uitvoering in acht worden genomen.
6. Eventuele vertraging(en) ontstaan door niet goedgekeurde tekeningen en berekeningen zijn volledig de verantwoording van de aanvrager.
7. In de garage(s) moet(en) nabij de vloer niet afsluitbare ventilatie-openingen aanwezig zijn, met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 3 dm³/s per m² netto vloeroppervlakten, bepaald volgens het normblad NEN 1087. De openingen moeten zo mogelijk worden aangebracht in tegenover elkaar gelegen buitenwanden van de garage.
8. In de garage(s) moeten schakelaars, wandcontactdozen en andere elektrische inrichtingen, tenminste 1 meter boven de vloer zijn aangebracht. De elektrische inrichting moet voldoen aan het normblad NEN 1010.
9. Het (de) dak(en) van de garage(s) moet(en) een brandwerendheid hebben, gemeten van binnen naar buiten, van tenminste 30 minuten.

Voorwaarden Bouwverordening

1. Het uitzetten van het bouwwerk door de gemeente moet minimaal één week van te voren worden aangevraagd. Op dat moment moeten ook de voor het uitzetten benodigde digitale tekeningen op DGN of DWG formaat in bezit zijn van de toezichthouder.
2. Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens de vakgroep Geoinformatie de rooilijnen op het bouwterrein heeft uitgezet. Informatie: 14072
3. Het peil moet in overleg met de toezichthouder van de unit Vergunning- en Subsidieverlening worden bepaald.
4. Van de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, moet tenminste twee dagen tevoren kennis worden gegeven aan de unit Vergunning- en Subsidieverlening. Deze kennisgeving moet schriftelijk geschieden door middel van bijgevoegd formulier of digitaal naar omgevingsvergunning@alkmaar.nl (onder vermelding van het dossiernummer).
5. Van de aanvang van het aanbrengen van de fundering en het slaan van proefpalen moet tenminste twee dagen tevoren mondeling kennis worden gegeven aan de toezichthouder van de unit Vergunning- en Subsidieverlening. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan het starten met de paalfundering een hei-bespreking te plannen waarbij de toezichthouder wordt uitgenodigd.
6. De aanvang van het storten van beton moet tenminste één dag tevoren mondeling kennis worden gegeven aan de toezichthouder van de unit Vergunning- en Subsidieverlening.
7. Bij toepassing van prefab beton moet de toezichthouder in de gelegenheid worden gesteld om de elementen in de fabriek te keuren voordat deze naar het werk worden getransporteerd. De keuring dient minimaal vijf werkdagen vooraf te worden gemeld bij de toezichthouder.
8. Van de riolering moeten nader uitgewerkte tekeningen op een schaal niet kleiner dan 1:50 in drievoud aan de unit Vergunning- en Subsidieverlening worden overgelegd. Met de uitvoering van de riolering mag niet worden begonnen voordat de tekeningen zijn goedgekeurd. Van het bouwproject moet een overzichtstekening van de riolering op een schaal niet kleiner dan 1:500 in drievoud aan de unit Vergunning- en Subsidieverlening worden overgelegd, waarop alle aansluitingen van de hemel- en vuilwaterafvoeren op het gemeenteriool zijn aangegeven.
9. Het aanvullen van de grond boven de rioolleidingen mag niet eerder plaatsvinden dan 24 uur nadat de unit Vergunning- en Subsidieverlening van het voornemen daartoe in kennis is gesteld.
10. Bij of ten gevolge van de uitvoering van het onderhavige bouwplan eventueel bloot komende rioolleidingen e.d. zullen van gemeentewege doch voor rekening van de vergunninghouder worden omgelegd.
11. De aanvulling van de bouwput(ten), voor zover aan of in de openbare weg gelegen, moet geschieden met schoon zand, aan te brengen en te verdichten in lagen van max. 40 cm dikte, op aanwijzing en ten genoegen van Stadswerk072 en moet tijdig tevoren worden meegedeeld wanneer met de aanvulling van de bouwput(ten) wordt aangevangen.
12. Voordat het gebouw in gebruik wordt genomen moeten de brandveiligheidsinstallaties zijn opgeleverd en goedgekeurd. Dit dient minimaal twee weken voor het in gebruik nemen of geven van het gebouw bij de toezichthouder van de unit Vergunning- en Subsidieverlening te worden gemeld.

Tevens verzoeken wij u de volgende mededelingen in acht te nemen:

1. De gedeelten van de rioolleidingen die in gemeentegrond komen te liggen worden van gemeentewege doch voor rekening van de vergunninghouder aangelegd en aangesloten op het gemeenteriool. De kosten worden berekend aan de hand van de Precarioverordening.
2. De in het vorige punt bedoelde werkzaamheden zullen vlak vóór de oplevering van het bouwwerk plaatsvinden. Niet eerder dan nadat deze werkzaamheden zijn voltooid, zorgt de



- vergunninghouder voor aansluiting van de leidinggedeelten in particuliere grond op die in gemeentegrond. Een en ander in overleg met de unit Openbare Ruimte, tel. 072-5488773.
3. Voor het gebruik van de openbare buitenruimte, bijvoorbeeld voor het opstellen van materieel en opslag van materialen, is een vergunning ingevolge artikel 2:5 van de Algemene plaatselijke verordening (APV) vereist. Uiterlijk binnen acht weken na aanvraag van de vergunning wordt een besluit genomen op uw aanvraag. Voor eenvoudige aanvragen is deze tijd veelal korter. Het aanvraagformulier is te vinden op de website van gemeente Alkmaar: www.alkmaar.nl → Inwoners → alle producten en diensten → vergunning gebruik openbare weg. Informatie via de website of telefonisch bij de unit Vergunning- en Subsidieverlening van de gemeente Alkmaar via 14072 of per mail: vergunningen@alkmaar.nl.
 4. Voor het plaatsen van bouwmaterialen, containers, steigers, schuttingen etc. op gemeentegrond voor een periode langer dan 1 jaar dient minimaal 1 maand voor aanvang van het plaatsen contact te worden opgenomen met de unit Economie en Arbeidsmarkt 2 (tel. 072-5488556) voor het afsluiten van een huurovereenkomst.
 5. Bij of ten gevolge van de uitvoering van het onderhavige bouwwerk eventueel bloot komende rioolleidingen, putten o.d., voor zover gelegen in gemeentegrond, zullen voor rekening van de vergunninghouder van gemeentewege worden omgelegd; indien bij de uitvoering van het onderhavige bouwwerk kabels en/of buizen worden aangetroffen is het raadzaam de betrokken nutsbedrijven daarover onmiddellijk in te lichten.
 6. Eventueel herstel van schade, die bij de bouw aan enig gemeentewerk wordt veroorzaakt zal door of vanwege de gemeente plaatsvinden. De kosten hiervan komen voor rekening van de vergunninghouder en zullen door de gemeente op hem worden verhaald.
 7. De overtollige grond kan niet zonder meer worden toegepast buiten de locatie. Alvorens grond op een andere locatie toe te passen, dient de milieu hygiënische kwaliteit volgens de regels van het Besluit Bodemkwaliteit te worden vastgesteld en dient te worden bepaald of de grond mag worden hergebruikt. Dergelijk onderzoek dient te worden uitgevoerd door een hiertoe gecertificeerd onderzoeksbureau. Een lijst van gecertificeerde bureaus is te vinden op www.rijksoverheid.nl/ministeries/ienm. Voor advies over een verantwoorde afvoer van de grond kunt u ook terecht bij een grondbank. Adressen van grondbanken zijn te verkrijgen bij Brancheorganisatie BOG, Postbus 6633, 3002 AP Rotterdam of via www.grondbanken.net.
 8. Op grond van artikel 2:7 van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Alkmaar moet een omgevingsvergunning voor een uitrit bij burgemeester en wethouders worden aangevraagd via www.omgevingsloket.nl.
 9. Voor het rooien van de bomen moet een omgevingsvergunning bij burgemeester en wethouders worden aangevraagd (unit Vergunning- en Subsidieverlening, tel. 14072).
 10. Bij het gebruik van propaan tijdens de bouw, moeten de op grond van de Wet milieubeheer gestelde voorschriften in acht worden genomen. De Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord kan hieromtrent de nodige informatie verstrekken (tel. 088-1021300).
 11. Voor zover ter plaatse kabels en leidingen in de grond zijn gelegen, moeten deze bereikbaar blijven ten genoegen van de nutsbedrijven. Het is gewenst om alvorens met de bouw te beginnen hierover contact op te nemen met de betreffende nutsbedrijven.
 12. Voor het hebben van reclames die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, moet mogelijk een afzonderlijke omgevingsvergunning worden aangevraagd. Inlichtingen hieromtrent kunnen worden ingewonnen bij de unit Vergunning- en Subsidieverlening.
 13. Voor het hebben van reclame, boven gemeentegrond wordt precario in rekening gebracht.
 14. Vóór het aanbrengen van een erfafscheiding dient ter bepaling van de terreingrenzen contact opgenomen te worden met de vakgroep Geoinformatie via telefoon 14072.
 15. Voor een doelmatige opslag van huisvuil/bedrijfsvuil dient contact opgenomen te worden met

Stadswerk072 via telefoon 14072.

16. Bij bouwkosten boven de € 50.000 excl. BTW kan er een eindafrekening bouwkosten worden opgevraagd. Deze moet na gereedkomen van de bouw en op 1^e verzoek van de toezichthouder binnen twee maanden aan de unit Vergunning- en Subsidieverlening worden overgelegd.

Aanvullende informatie:

- Toezichthouder Unit Vergunning- en Subsidieverlening: mevr. C. Schoenmaker – 072 548 83 46
- Algemeen mailadres unit Vergunning- en Subsidieverlening: omgevingsvergunning@alkmaar.nl
- Algemeen informatienummer: 14072

Deelactiviteit planologische afwijking

Overwegingen

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Alkmaar Zuid omdat het bouwplan buiten enig bouwvlak wordt gerealiseerd.

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 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^o 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.

Motivering

De aanvraag was in eerste instantie voor de bouw van 11 grondgebonden woningen. Naar aanleiding van een eerste behandeling van het bouwplan in de commissie Ruimte voor de afgifte van een ontwerp-vvgb is er nogmaals overleg gepleegd met de buurt voor een andere invulling van het plan. Het bouwplan is daarna teruggebracht naar 8 grondgebonden woningen.

Bij de aanvraag is de ruimtelijke onderbouwing "Bouwplan De Nieuwe Emma" aangeleverd, die de motivering van het besluit vormt. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de realisatie van de woningen niet in strijd is met rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het college neemt deze ruimtelijke onderbouwing over en maakt deze tot de hare.

Op grond van artikel 2.27 Wabo dient de Raad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven alvorens de omgevingsvergunning verleend kan worden. Op grond van artikel 6.5 tweede lid, van het Besluit omgevingsrecht kan deze alleen bij strijd met een goede ruimtelijke ordening geweigerd worden.

Op 14 september 2017 heeft de Raad de vvgb afgegeven voor de bouw van 8 grondgebonden woningen aan de Van Everdingenstraat 15 te Alkmaar (de nieuwe Emma fase 2) met inachtneming van de weerlegging van de ingebrachte zienswijzen.

Procedure

Op het plan is op grond van artikel 3.10 Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing en heeft de ontwerpvergunning met de ontwerp-vvgb vanaf 6 april 2017, 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder zienswijzen indienen.

Tegen het ontwerpbesluit zijn zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan.



Zienswijze 1,

Het plan voldoet niet aan de gestelde voorwaarden uit het bestemmingsplan om van de bouwregels te mogen afwijken. Het plan is strijdig met de bouwregels en het gemeentelijk beleid. Afwijken van het bestemmingsplan kan om geldige en dringende redenen, dat is niet het financieel gewin van de projectontwikkelaar.

Reactie gemeente

Het plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Alkmaar Zuid. De vergunning wordt niet verleend met gebruikmaking van een afwijkingsmogelijkheid die is opgenomen in het bestemmingsplan (de zogenoemde binnenplanse afwijking). Er wordt gebruik gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3, van de Wabo (de zogenoemde buitenplanse afwijking). Op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3, van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In de bij de aanvraag aangeleverde ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd ingegaan op de ruimtelijke gevolgen die de afwijking van het bestemmingsplan voor de omgeving met zich mee zal brengen.

Zienswijze 2,

Het bestemmingsplan dient ter bescherming van de openbare ruimte. De wijze waarop nu wordt afgeweken van het bestemmingsplan is sjoemelen met bestaande wet- en regelgeving en getuigt niet van fatsoenlijk openbaar bestuur.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan regelt de indeling van de openbare ruimte. Om daar van af te kunnen wijken moet een in de Wabo voorgeschreven procedure gevolgd worden waarbij er moet worden aangetoond dat het plan geen negatieve gevolgen heeft op en passend is in de omgeving. Tevens zijn er meerdere momenten waarop belanghebbenden kunnen aangeven of het plan hun belangen schaadt, zoals de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en het indienen van beroep. De behandeling van het plan volgt de vastgestelde procedure.

Zienswijze 3,

Er vindt een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaats, omdat de groene longfunctie verdwijnt, er geen mogelijkheid is voor voldoende groen. De bomen moeten blijven staan.

Reactie gemeente

De zogenoemde groene longfunctie waarop wordt gedoeld was de tuin van het voormalige wooncomplex op het perceel. Er is geen sprake van verdwijnen van openbaar groen. In het plan is plaats voor een klein stadspark waarbij zoveel mogelijk openbaar groen wordt gerealiseerd, waarbij getracht wordt zoveel mogelijk bestaande bomen te behouden. Wij nemen hierbij tevens in aanmerking dat geen blijvend recht op groen bestaat.

Zienswijze 4,

Er vindt een aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit, beeldkwaliteit en privacy plaats, omdat er een te grote bouwmassa van acht woningen op een te kleine afstand tot het gebouw Everstaete wordt gerealiseerd wat leidt tot inkijk en aantasting van de privacy en leidt tevens tot een nauw en detonerend straatbeeld. Een afstand van 26 of 28 m tussen oude en nieuwe bebouwing is noodzakelijk.

Reactie gemeente

Het plan is beoordeeld als stedenbouwkundig passend in zijn omgeving. Jurisprudentie wijst uit dat de privacy van omwonenden altijd in enigermate zal worden aangetast als gevolg van een bouwplan, omdat bij het wonen in een verstedelijkte omgeving een zekere mate van inbreuk op de privacy inherent is. De privacy neemt ten opzichte van de oude situatie af. Echter, deze aantasting is niet zodanig dat sprake is van een zodanig onaanvaardbare aantasting van privacy ten gevolge van het



bouwplan, dat daarin een belemmering moet worden gezien. In de zienswijze is niet aangegeven waarop de eis van een minimale afstand van 26 of 28 meter is gebaseerd.

Zienswijze 5,

Er vindt een onevenredige vergroting van de parkeerdruk plaats terwijl er een bestaand parkeerprobleem is als gevolg van sterk toegenomen versterking en transformatie van woningen naar meervoudige bewoning en door een toename van het aantal jongeren in Everstaete omdat menig oudere bewoner geen auto heeft terwijl de nieuwe jongere bewoners er vaak wel een hebben.

De parkeerdruk neemt tevens toe omdat er bij dit type luxe woningen in werkelijkheid eerder twee auto's per woning zullen zijn i.p.v. de parkeernorm van 1,7, de benuttingsgraad van de 10 particuliere parkeerplaatsen over het algemeen laag is en er voor de realisatie van 3 inritten er 3 parkeerplaatsen minder zullen worden gerealiseerd dan in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven.

Reactie gemeente

Bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid behoort op grond van vaste jurisprudentie alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het te realiseren bouwplan. Een eventueel reeds bestaand tekort mag als regel buiten beschouwing worden gelaten. In dit geval wordt de parkeerdruk niet vergroot door de realisatie van het plan. Er worden conform de parkeernorm voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor de te bouwen woningen. Het is niet de bedoeling dat binnen een bouwplan een eventueel bestaande hoge parkeerdruk van een wijk wordt opgelost. De drie te realiseren uitritten zijn altijd al in het plan opgenomen dus er vervallen geen parkeerplaatsen voor de drie inritten.

Zienswijze 6,

Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat het Emmakwartier al jaren kampt met een oplopende parkeerdruk, een steeds slechtere groensituatie en deze twee kernproblemen van de wijk door het realiseren van dit plan worden vergroot. Deze kernproblemen kunnen alleen ten koste van elkaar worden aangepakt.

Reactie gemeente

Een plan hoeft niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening omdat er een bestaande hoge parkeerdruk in de wijk is (zoals gesteld in zienswijze). Zolang het plan de parkeerdruk niet verhoogt is er op dit punt geen sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dit geldt ook indien er sprake is van een bestaande slechte groensituatie (zoals gesteld in de zienswijzen). Als met het plan de bestaande groensituatie niet nadelig beïnvloedt wordt, is er geen strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het bestaande groen dat op het perceel aanwezig was, was de tuin behorende bij het wooncomplex op het perceel. Dit was geen structureel openbaar groen. Er wordt geen openbaar groen opgeofferd voor het plan, maar er wordt wel binnen het plan extra openbaar groen gerealiseerd.

Zienswijze 7,

De ruimtelijke onderbouwing is onvolledig of onjuist op diverse punten, t.a.v., groenvoorziening, cultuurhistorische waarde en stedenbouwkundige aspecten betreffende beeldkwaliteit, privacy en parkeren, in het bijzonder het aantal parkeerplaatsen voor fase 2 wordt niet gehaald. Een analyse en motivering aangaande stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit is noodzakelijk.

Reactie gemeente

In de zienswijze wordt niet aangegeven waar de ruimtelijke onderbouwing onvolledig is en wat de onjuistheden zijn, waardoor hier niet op ingegaan kan worden. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat het gesloten bouwblok, de architectuur en de schaal kenmerkend is voor de wijk en daarmee stedenbouwkundig passend. Aangetoond is dat het aantal benodigde parkeerplaatsen voor zowel fase 1 als fase 2 wordt gerealiseerd.



Zienswijze 8,

De door rioolvernieuwing geïnitieerde herinrichting van de wijk zal op kort termijn de druk op parkeerplaatsen en groen verhogen. Er zal 2 jaar lang overlast zijn van druk verkeer van vrachtwagens en andere voertuigen en bouwlawaai.

Reactie gemeente

Het klopt dat de rioolwerkzaamheden en de bouwwerkzaamheden van de nieuwe Emma de parkeerdruk en overlast in de wijk tijdelijk zal vergroten. Dit is niet te voorkomen, maar zal na de herinrichting van de wijk weer over zijn. Rioolwerkzaamheden en bouwwerkzaamheden hebben geen betrekking op het bouwplan zelf, maar op de uitvoering. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen.

Zienswijze 9,

Er is beleidsmatig of volkshuisvestelijk geen enkele noodzaak voor de realisering van de 8 woningen. Het plan is niet in het belang van de wijk. Het plan voorziet niet in maatschappelijke node, er komen geen sociale woningbouw woningen of asielzoekerswoningen.

Reactie gemeente

In de ruimtelijke onderbouwing wordt onder punt 4.3 gemotiveerd dat het bouwplan past binnen de Woonvisie van de gemeente Alkmaar. Er is hier sprake van een inbreilocatie in een wijk met zijn eigen specifieke kenmerken waar het bouwplan zich bij aansluit. Toevoeging van sociale woningbouw zou ten koste gaan van de uitstraling van de wijk.

Zienswijze 10,

Er is sprake van een onbalans tussen publiek en privaat belang en het realiseren van het plan is in strijd met het belang van de wijk en de individuele bewoner. Het ontbreekt aan maatschappelijk draagvlak gezien de 400 handtekeningen die zijn afgegeven tegen het bouwplan.

Reactie gemeente

Er wordt niet aangegeven waarom er een onbalans is tussen publiek en privaat belang en wat daarmee bedoeld wordt. Ook wordt niet aangegeven met welke belangen van de wijk en de individuele bewoner het plan in strijd is.

Er is met meerdere overlegsessies met vertegenwoordigers van de wijk getracht tot een compromis te komen en draagvlak binnen de wijk te krijgen. Daarvoor is o.a. de aanvraag gewijzigd van 11 woningen naar 8 woningen en wordt er door de initiatiefnemer geïnvesteerd in extra groen binnen het plan. De conclusie is dat veel wijkbewoners nog steeds niet enthousiast zijn over het plan, maar er zijn ook zeker veel voorstanders. Draagvlak is belangrijk bij dit soort plannen in een bestaande woonwijk, maar is niet doorslaggevend. Belangrijk zijn ook de ruimtelijke en stedenbouwkundige passendheid van het plan en het algemeen belang (toename van woningvoorraad).

Zienswijze 11,

Het aantal verkeersbewegingen in de Van Everdingenstraat en de Emmastraat neemt vanwege het plan toe en tast de veiligheid van bewoners en verkeersdeelnemers aan.

Reactie gemeente

De toename van het aantal woningen leidt automatisch tot een toename in verkeersintensiteiten. De toename is echter dusdanig beperkt dat dit geen gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid. De inrichting van de woonstraten (30 km-zone) zijn conform duurzaam veilig ingericht.

Zienswijze 12,

Een alternatief voor het plan bestaat uit 4 woningen met ruimte voor meer volwassen bomen en 10 extra parkeerplaatsen. Hierdoor ontstaat er een geringere bouwmassa met een grotere afstand tot Everstaete, een heldere straatbegeleiding, een goede veiligheidssituatie en behoud van een groene longfunctie. Dit leidt tot een geringere aantasting van stedenbouwkundige kwaliteit, beeldkwaliteit, privacy en woon- en leefklimaat.



Reactie gemeente

Het college dient te beslissen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project zoals dat is aangevraagd. Indien een project op zichzelf voor het college aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Het alternatief behelst maar 4 woningen en kan niet gezien worden als een alternatief met een gelijkwaardig resultaat.

Zienswijze 13,

De gemeente hecht te kort waarde aan de belangen van de omwonenden en faciliteert in veel opzichten de projectontwikkelaars. De gemeente heeft niet gezorgd voor verbeteringen van de omgeving naar aanleiding van meldingen van het verdwijnen van vergunningplichtige bomen en de onveilige verkeerssituatie als gevolg van het bouwverkeer.

Reactie gemeente

Er dient een besluit te worden genomen op hetgeen wordt aangevraagd. Bij de beoordeling van de aanvraag wordt er gekeken of een plan stedenbouwkundig, en ruimtelijke aanvaardbaar en passend is waarbij ook rekening wordt gehouden met de bestaande situatie en de belangen van omwonende en de omgeving. Er is geen sprake van faciliteren van de ontwikkelaar boven het beschermen van de belangen van de omwonenden en de wijk.

Zienswijze 14,

Er zou een onafhankelijk onderzoek naar de parkeersituatie in de wijk moeten komen.

Reactie gemeente

Bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid behoort op grond van vaste jurisprudentie alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het te realiseren bouwplan. Een eventueel reeds bestaand tekort mag als regel buiten beschouwing worden gelaten. In dit geval wordt de parkeerdruk niet vergroot door de realisatie van het plan. Een eventuele inventarisatie van de parkeerdruk in de buurt en een eventuele oplossing daarvoor valt buiten de reikwijdte van onderhavige (aanvraag) omgevingsvergunning.

Op grond van het vorenstaande bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

Alkmaar, 16-10-2017
Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,
namens deze,
Unitmanager Vergunning- en subsidieverlening,

R.J.J. Groeneveld

VERZONDEN

18 OKT 2017

**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.