

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



PUBLIEKE DIENSTVERLENING

OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. 20162925.

Wij hebben op 31 mei 2016 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van het pand en het toevoegen van 29 woningen. De aanvraag gaat over de locatie Korte Vondelstraat 2 t/m 8, Oudegracht 5 t/m 13 en Westerkolkstraat 7 t/m 11 te Alkmaar en is geregistreerd onder nummer 20162925.

Aanvrager:
Assurantiekantoor Middelbeek B.V.
t.a.v. de heer P.G.S. Schouten
Ringweg 4
1852 CM HEILOO

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 mei 2016
- Ruimtelijke onderbouwing bouwplan Korte Vondelstraat
- Akoestisch onderzoek locatie Korte Vondelstraat Alkmaar d.d. 4 augustus 2016
- Akoestisch onderzoek geluidwering gevels d.d. 3 augustus 2016
- Tekening B01 plattegrond begane grond, d.d. 23 juni 2016
- Tekening B02, plattegrond eerste verdieping, d.d. 23 juni 2016
- Tekening B03, bestaande situatie doorsneden, d.d. 23 juni 2016
- Tekening B04, bestaande situatie gevelaanzichten, d.d. 23 juni 2016
- Tekening DO-001, plattegrond kelder, d.d. 3 oktober 2016.
- Tekening DO-002, plattegrond begane grond, d.d. 3 oktober 2016.
- Tekening DO-003, plattegrond eerste verdieping, d.d. 3 oktober 2016.
- Tekening DO-004, plattegrond tweede verdieping, d.d. 3 oktober 2016.
- Tekening DO-005, dakaanzicht, d.d. 3 oktober 2016.
- Tekening DO-006, gevelaanzichten, d.d. 3 oktober 2016.
- Tekening DO-007, gevelaanzichten, d.d. 3 oktober 2016.
- Tekening DO-008, doorsneden, d.d. 3 oktober 2016.
- Detailtekening 01 t/m 10, d.d. 25-06-2016.
- Bouwbesluitberekening, 4 juli 2016.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 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

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 (gevelementen) 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. 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. De tekeningen en berekeningen moeten voorzien zijn van een akkoord van de door de aanvrager aan te stellen hoofdconstructeur. 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.
4. Eventuele op die tekeningen en berekeningen aangegeven correcties en/of aanwijzingen moeten verwerkt worden en minimaal 1 week voor aanvang van het realiseren van het betreffende onderdeel ter finale goedkeuring worden ingediend. De aangepaste tekeningen en berekeningen moeten voorzien zijn van een akkoord van de door de aanvrager aan te stellen hoofdconstructeur. Met het uitvoeren, c.q. het aanbrengen, c.q. het in de grond brengen mag niet worden begonnen voordat die tekeningen en berekeningen zijn goedgekeurd.
5. Eventuele vertraging(en) ontstaan door niet goedgekeurde tekeningen en berekeningen zijn volledig de verantwoording van de aanvrager.
6. Om te kunnen beoordelen of het bouwwerk voldoet aan de voorschriften op het gebied van warmte- en (in- en uitwendige) geluidsisolatie moeten nadere gegevens van de wanden, vloeren en daken en van hun onderlinge aansluitingen aan de unit Vergunning- en Subsidieverlening, worden overgelegd. Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de voorgestelde constructies zijn goedgekeurd.
7. De brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van een bouwconstructie waarvan het bezwijken leidt tot het onbruikbaar worden van een rookvrije vluchtroute dient minimaal 30 minuten te zijn.
8. Een besloten ruimte waardoor een beschermde vluchtroute voert heeft een verlichtingsinstallatie die een op de vloer en het tredevlak gemeten verlichtingssterkte kan geven van ten minste 1 lux.



9. Brandwerende scheidingen tussen de woningen onderling, woningen en commerciële ruimtes en woningen en vluchtroutes moeten conform het normblad NEN 6068 met een WBDBO van 30 minuten worden uitgevoerd.

Voorwaarden Bouwverordening

1. Van de aanvang der werkzaamheden 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).
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. De houder van de omgevingsvergunning geeft aan burgemeester en wethouders kennis van het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan. Het is verboden om het bouwwerk na de bouw in gebruik te geven of te nemen indien het bouwwerk niet is gereed gemeld bij de unit Vergunning- en Subsidieverlening of indien er niet gebouwd is overeenkomstig de omgevingsvergunning. De kennisgeving moet schriftelijk geschieden door middel van bijgevoegd formulier.

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 2.1.5.1 van de Algemene plaatselijke verordening (APV) van 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 → vergunning gebruik gemeentegrond. Informatie via de website of telefonisch bij de unit Vergunning- en Subsidieverlening van de gemeente Alkmaar via 14072 of per mail: gvb-vergunningen@alkmaar.nl.
4. 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.
5. 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.



6. 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 overlegd.

Aanvullende informatie:

- Toezichthouder Unit Vergunning- en Subsidieverlening: Henk Kalkhaar, 072-5488483
- 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 Binnenstad Zuid en Oost, omdat het pand geen woonbestemming heeft en omdat de maximaal toegestane bouwhoogte van 7 meter wordt overschreden met 5,5 meter aan de zuidzijde, respectievelijk 4,5 meter aan de noordzijde.

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. Het plan voldoet aan deze voorwaarden. De ruimtelijke onderbouwing moet die gegevens bevatten die nodig zijn voor een juiste beoordeling. Het gaat dan om diverse ruimtelijk relevante beleidsvelden. Uit de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing volgt dat geen van de beschreven ruimtelijke aspecten een belemmering vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Kortheidshalve wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing.

Het gebouw staat op een prominente plek bij een belangrijke toegang tot de binnenstad. Het bouwplan voorziet in het realiseren van 29 woningen boven de bestaande commerciële functies in de plint. Er is gekozen voor een mix van winkels, kantoren en wonen om de dynamiek in het gebied te versterken. Het bouwplan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de omgeving. Het bouwvolume en de vormgeving zijn afgestemd op de panden in de omgeving (o.a. Schelphoek), en de toegestane bouwhoogte aan de overzijde van de Korte Vondelstraat. De toevoeging van woningen past binnen het beleid van de gemeente om wonen boven winkels te stimuleren. De gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken wordt niet onevenredig wordt aangetast. De stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit van de naaste omgeving wordt gewaarborgd en de parkeerdruk wordt niet onevenredig vergroot. Het bouwplan voorziet in 16 (bestaande) parkeerplaatsen op eigen terrein. Realisatie van extra parkeerplaatsen op eigen terrein is niet mogelijk, maar in de in de binnenstad gelegen parkeergarages is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.

Ingevolge artikel 2.5.30 eerste lid van de Bouwverordening moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hiervan kan worden afgeweken voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

De parkeernorm voor de woningen is lager dan de parkeernorm voor de kantoorfunctie, maar de kantoren hebben met name overdag een parkeervraag, terwijl de woningen juist in de avond en nacht een parkeervraag hebben. Uitgaande van de geldende parkeernormen, is sprake van een theoretische toename van de parkeerdruk met 7 parkeerplaatsen op doordeweekse avonden, 16 parkeerplaatsen op koopavonden, 13 parkeerplaatsen op zaterdagmiddag en 15 parkeerplaatsen op



zondagmiddag. De hoge parkeerdruk op koopavond, zaterdag- en zondagmiddag wordt mede veroorzaakt door de normen die gelden voor de ter plaatse gevestigde supermarkt. Er is echter sprake van een supermarkt die gelet op de locatie, aard en grootte met name is gericht op voorbijgangers en deze trekt in de praktijk dan ook minder zelfstandig autoverkeer, zodat de geldende norm geen representatief beeld geeft van de feitelijke situatie ter plaatse. Bovendien ziet de aanvraag die nu voorligt niet op de vestiging van een supermarkt, omdat deze functie planologisch al mogelijk is.

Hoewel de parkeerdruk in het centrum in de avonduren over het algemeen hoog is, is bij de parkeertellingen in februari 2016 aan de Korte Vondelstraat juist een lage parkeerdruk gemeten. Van de 10 beschikbare parkeerplaatsen aan de Korte Vondelstraat was in de avond en de nacht slechts sprake van een bezetting van één auto. Ook langs de Korte Vondelstraat is dus parkeerruimte beschikbaar om de extra parkeervraag in de avond en nacht (deels) op te vangen. Daarnaast kunnen bewoners en bezoekers uitwijken naar de Schelphoekgarage. Gelet hierop wordt op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte voorzien.

De vergunning 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 (artikel 6.5, derde lid van het Bor). De aanvraag betreft een herontwikkeling van een bestaande locatie, waarbij geen aanpassing in de ruimtelijke dan wel stedenbouwkundige structuur plaatsvindt (categorie 2). Gelet hierop is er in dit geval geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken hebben van 25 augustus 2016 tot en met 5 oktober 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend.

De inhoud van de zienswijze betreft de vermindering van zonlicht op de oostgevel van het pand aan de Oudegracht 15 als gevolg van de geplande verhoging van het pand tot 11,5 meter aan de noordzijde en 12,5 meter aan de zuidzijde (thans 7,5 meter). Volgens de indieners van de zienswijze is dit met name in de herfst en winterperiode zeer nodig, omdat er van buitenaf geen isolerende maatregelen kunnen worden getroffen. Naar aanleiding van de zienswijze is een zonnestudie uitgevoerd.

Het pand is gelegen op een afstand van ongeveer 10 meter ten westen van het bouwplan. De voorgevel van het pand is gericht naar het noorden, en gelegen aan de Oudegracht. De zijgevel is gericht naar het oosten, en gelegen aan Westerkolkstraat. Aan de achterzijde is een kleine buitenruimte die grenst aan de bebouwing aan de Westerkolkstraat. Er is sprake van een dichtbebouwd gebied met hoge bebouwing. Gelet op de situering van het pand is, ook in de huidige situatie, de invloed van zonlicht op het binnenklimaat zeer beperkt. Het betreft een pand uit 1901, waarvoor het bovendien niet ongebruikelijk is dat isolerende maatregelen moeten worden getroffen om een aangenaam binnenklimaat te creëren. Dit staat los van het nu voorliggende bouwplan.

De verhoging van het pand aan de zuidzijde heeft geen gevolgen voor de schaduwwerking op het betreffende pand. De opbouw aan de noordzijde heeft wel gevolgen, maar uit de zonnestudie blijkt dat het effect beperkt is. Op 1 maart en op 1 november is in de ochtend sprake van een gedeeltelijke beperking van het zonlicht op de zijgevel, maar het pand komt niet volledig in de schaduw te liggen. Op 1 november is er vanaf 1 uur in de middag in ieder geval geen beperking meer ten gevolge van het nu voorliggende bouwplan. De schaduwwerking is niet zodanig dat het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast. Bovendien kunnen ook in pandig isolerende maatregelen worden getroffen. De zienswijze geeft dan ook geen aanleiding om van vergunningverlening af te zien.

Op grond van het vorenstaande bestaat er dan ook geen bezwaar tegen het afwijken van het bestemmingsplan en het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo en artikel 2.5.30, vierde lid onder b van de Bouwverordening 2015.



Alkmaar, 21-12-2016

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,
namens deze,
unit Vergunning- en subsidieverlening,
medewerker Beleidsuitvoering

J.H. Kalkhaar

VERZONDEN

21 DEC 2016

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.