

Aan:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

bezoekadres

MALLEGATSPLEIN 10

Postadres

POSTBUS 53

1800 BC ALKMAAR

telefoon 14 072

telefax (072) 548 8777



UNIT LEEFGEBIED

OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. 20192765.

Wij hebben op 9 juli 2019 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van een schuur naar 3 woningen. De aanvraag gaat over de locatie Westdijk 12 B Zuidschermer en is geregistreerd onder nummer 20192765.



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 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 1562678980156
- Fotoblad 1562678694813, d.d.01-07-2019
- Planomschrijving 15626678694882, d.d. 01-07-2019
- Bodemonderzoek 1562678694795, d.d.01-07-2019
- Sondering 1562678694895, d.d. 01-07-2019
- Bouwbesluittoets, 1567510635027
- EPC, 1567510635095_190815
- MPG, 1567510635229_190815
- Erfinrichtingsplan 1578291508012
- Flora- en Fauna 1578291597173
- tekening 1562678695148_1812bt01 d.d.01-07-2019
- tekening 1588263744568_1812_Ba01_A30042020
- tekening 1588263744642_1812_Ba02_A30042020
- constructie 1580378039005
- geluidsrapportage_VL 1588263673679
- geluidsrapportage_GL 1588263673605

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. Het project is in strijd met het bestemmingsplan omdat het aantal woningen wordt uitgebreid. Onder **Deelactiviteit planologische afwijking** wordt gemotiveerd waarom wij afwijken van het bestemmingsplan.

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. De woningen en de bijbehorende schuren zoals omschreven in de aanvraag passen qua afmetingen binnen het bestemmingsplan. De vergunning voor de activiteit bouwen wordt dan ook verleend.

Voorwaarden – nog in te dienen documenten

Uiterlijk 3 weken voor de start van de werkzaamheden moet u onderstaande stukken indienen. U kunt pas starten met bouwen als u van ons goedkeuring op de stukken heeft gekregen.

- 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) indien een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel: de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem en de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - d) de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken.
- Indien en voor zover de bouw waarop de vergunning toeziet wordt gefinancierd met vreemd vermogen dient u binnen de hierboven gestelde termijn aan te geven wie de financier wordt en per financiering (een kopie) van de leenovereenkomst en per financiering (kopieën van) bewijsstukken waaruit blijkt dat u het geleende bedrag daadwerkelijk heeft ontvangen te overleggen.

Voorwaarden – overig

1. Het bouwen moet gebeuren volgens de voorschriften van het Bouwbesluit.
2. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat de gemeente de rooilijnen op het bouwterrein heeft uitgezet. Het uitzetten van het bouwwerk door de gemeente moet **uiterlijk 2 weken** van te



voren worden aangevraagd. Deze aanvraag doet u via toezicht-bouwen@alkmaar.nl of telefonisch via 14072. Noem hierbij het nummer van deze omgevingsvergunning.

3. **Uiterlijk 2 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 2 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 toezicht-bouwen@alkmaar.nl. Noem hierbij het nummer van deze omgevingsvergunning.

Nadere aanwijzingen en informatie

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, heeft u een vergunning op grond van artikel 2:5 van de Algemene plaatselijke verordening (Apv) nodig. Binnen acht weken beslissen wij op uw aanvraag. Voor eenvoudige aanvragen is deze tijd korter.
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 vergunningen@alkmaar.nl of telefonisch via 14072.
4. Eventuele schade aan gemeentelijke eigendommen, zoals aan de openbare weg, zijn voor uw rekening en wordt door de gemeente op u verhaald.
5. 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.
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

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2014 omdat er woningen worden toegevoegd.

Voor het realiseren van dit plan is daarom tevens een afwijking van het bestemmingsplan nodig. In de Wabo is bepaald dat de vergunning slechts geweigerd wordt als er niet afgeweken kan worden van het bestemmingsplan.

Met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, onder de voorwaarden dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Procedure

Voordat een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo kan worden verleend, dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven. Bij besluit van 2 januari 2015 heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het project betreft een herontwikkeling van een bestaande locatie waarbij geen aanpassing in de ruimtelijke dan wel stedenbouwkundige structuur plaatsvindt. Gelet hierop valt het bouwplan onder categorie 2 van bijlage 1 van het delegatiebesluit. Hierdoor is er geen VVGB van de raad vereist.

Het ontwerpbesluit tot vergunningverlening heeft vanaf 18 juni 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn hiertegen geen zienswijzen ingediend.

Beoordeling

Het plan is passend in rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De bouw van drie woningen is een kleinschalige binnenstedelijke woningbouwontwikkeling die tevens past binnen het regionale woonbeleid. Het plan is stedenbouwkundig en ruimtelijk passend.

Hierbij is betrokken dat eerder een afwijking is verleend voor 2 woningen die buiten de woonbestemming vielen. De strijdigheid is gelegen in de toename van het aantal woningen. In het huidige plan gaat het weliswaar om een uitbreiding tot 3 woningen, maar deze vallen alle drie binnen het bestemmingsvlak Wonen. De bestaande schuur wordt aan de oostelijke zijde (op gronden met de bestemming Agrarisch) deels gesloopt en dit volume wordt aan de westzijde (op gronden met een woonbestemming) toegevoegd. Als gevolg van het bouwen vindt er geen inbreuk plaats op het bestemmingsplan. Tevens worden de aanwezige kassen gesloopt waardoor storende bebouwing verdwijnt.

Voor realisering zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd waarmee is aangetoond dat het project ruimtelijk passend is. Deze onderzoeken maken onderdeel uit van het besluit.

Met betrekking tot **geluid** hebben wij geconstateerd dat het project binnen de geluidzonering van de Boekelermeer valt en ook een relevante geluidbelasting vanaf de Westdijk kent. Hiervoor zijn akoestische onderzoeken uitgevoerd. Voor de geluidbelasting van de geluidzone industrie van de Boekelermeer en vanwege het wegverkeer betekent dit dat er hogere waarden moeten worden vastgesteld. Uit de akoestische onderzoeken is gebleken hoe hoog deze waarden moeten zijn. Na het vaststellen van hogere waarden vormt geluid geen belemmering voor dit project. Deze besluiten zijn tegelijk met dit besluit ter inzage gelegd. Hiertegen zijn geen zienswijzen ontvangen. Wij hebben besloten hogere grenswaarden vast te stellen als genoemd in de bij dit besluit behorende hogere waardenbesluiten.

Verder hebben wij beoordeeld of de invulling van het erf voldoet aan de eisen, vanwege de **cultuurhistorische waarde** die op het perceel rust.



Bij de aanvraag behoort een tekening waarbij invulling wordt gegeven aan de erven conform de landschappelijke eisen die bij dit gebied horen. Stedenbouwkundig wordt hieraan voldaan. Met het situeren van de walnootboom in de middelste achtertuin moet rekening gehouden worden dat de kroon niet zorgt voor verstoring van de zichtlijn. Er wordt waardering uitgesproken voor de situering van parkeerplekken uit het zicht van de Westdijk, het toepassen van half verharding en het behouden van de grote kastanjeboom.

Voor het wijzigen van het gebruik hebben wij tevens beoordeeld of er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken optreedt. Dit is niet het geval.

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 onder voorwaarde dat:

1. de kassen op het perceel gesloopt worden en
2. de situering van de walnootboom in de middelste achtertuin niet zorgt voor verstoring van de zichtlijn.

Alkmaar, 05 augustus 2020

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


Unitmanager Leefgebied



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.