



OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningnummer [REDACTED]

Wij hebben op 3 april 2020 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het renoveren van het hoofdgebouw gulden vlies. De aanvraag gaat over de locatie Koorstraat 30 Alkmaar en is geregistreerd onder zaaknummer [REDACTED].

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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
- GRO Koorstraat 30, Alkmaar 20200908.pdf
- tage_Koorstraat_30_te_Alkmaar_200414_pdf.pdf
- Koorstraat_30_te_Alkmaar_200410_pdf.pdf
- 83-gulden_vlies-kleur_materiaalstaat_pdf.pdf
- 3_-DO_Gulden_Vlies_-_materiaal_blad_pdf.pdf
- 1083-gulden_vlies-details-05-06-2020_pdf.pdf
- 191083-gulden_vlies-16-08-2020_pdf.pdf
- Alkmaar_Koorstraat_30-invVM_GZ_HM_pdf.pdf
- Stikstof_berekening_pdf.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.

Het ontwerpbesluit heeft van 6 november 2020 tot 16 december 2020 ter inzage gelegen. Iedereen kon een zienswijze indienen over het ontwerpbesluit. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Er zijn ambtshalve twee wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van de ontwerpvergunning. Er is een aanvullend onderzoek naar beschermde diersoorten uitgevoerd en ook een aanvullende stikstofberekening door de wijziging in de wetgeving. Deze zijn verwerkt in twee aanvullende rapporten en zijn onderdeel van het definitieve besluit.

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.

Naar aanleiding van de laatste behandeling bij de welstandscommissie op 18-06-2020 is het plan aangepast. Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

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.

- Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft. Hieronder is begrepen:
- Geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:
 - o resultaten van het grondonderzoek, bestaande uit voldoende sonderingen en/of boringen om de uitgangspunten voor de fundering te controleren;
 - o advies aangaande het type fundering;
 - o berekening van de grondmechanische draagkracht van de ondergrond voor een fundering op palen (trek en/of druk);
- Gewichtsberekening, waarin opgenomen:
 - o overzicht van toegepaste belastingen, belastingfactoren en belastingcombinaties;
 - o belastingen op alle onderdelen van de bouwconstructie;
 - o belastingen op de fundering
- Stabiliteitsberekening (bij aan- of uitbouwen van het bestaande en het nieuwe bouwdeel)
- Palenplan, waarop aangegeven:
 - o rapportnummer geotechnisch rapport;
 - o plaats van de sondeerpunten;
 - o gemaatvoerde paallocaties;
 - o de rekenwaarden van de paalbelastingen;
 - o paalpuntniveaus en het bouwpeil in m+NAP;
 - o type en afmetingen van funderingspalen;
 - o paalkopdetail met aansluiting op de fundering
 - o Specificaties funderingspalen (leverancier);
 - o Kalenderstaten of resultaten met conclusies van akoestische doormetingen van palen (afhankelijk van het type palen);
- Overzichtstekening van de fundering;
- Wapeningsberekeningen en-tekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken,
- 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.

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 tevoren 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 meld 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 meld 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 meld 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.
9. Het is verstandig om uw burens te vertellen wat u gaat doen en wanneer u dat gaat doen.

Deelactiviteit planologische afwijking

Overwegingen

Het pand ligt binnen het bestemmingsplan “Binnenstad Centrum” en heeft de bestemming “Gemengd” meteen functieaanduiding “horeca categorie 2” (café, grand-café, café-restaurant). Het plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat gebouwen alleen mogen worden afgedekt met een kap, het aantal woningen niet mag toenemen en de bouwdiepte op de verdiepingen niet groter mag zijn dan 10 meter.

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 in de gevallen als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht (Bor).

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. Dit staat in artikel 2.12, eerste lid, onder a en ten derde, van de Wabo. In de ruimtelijke onderbouwing moeten alle ruimtelijke aspecten zijn beschreven, die nodig zijn voor een goede beoordeling. Het gaat onder andere om verkeer, geluid, luchtkwaliteit, bodem, natuur, water, energie en duurzaamheid, archeologie, cultuurhistorie, economie.

Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Op grond van de goede ruimtelijke onderbouwing concluderen wij dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Motivering

Het plan is gelegen aan de Koorstraat 30/Lindegracht 69 en is altijd gebruikt voor horeca. Op de begane grond was een grand café gevestigd op de eerste verdieping waren zalen voor verhuur en de zolder deed dienst als opslag.

In het hoofdgebouw aan de Koorstraat zullen de begane grond en de eerste verdieping worden gebruikt voor de horecafunctie. De tweede verdieping krijgt 3 appartementen. Het deel aan de Lindegracht wordt vervangen door nieuwbouw met 4 lagen. Op de begane grond komt den entree naar de woningen een deel horeca, op de verdiepingen worden in totaal 6 appartementen gerealiseerd. 1/3 deel is voor sociale woningbouw.

Verkeer en parkeren

In de ruimtelijke onderbouwing is een parkeerbalans opgenomen. Daaruit kan geconcludeerd worden dat er in de nacht een tekort van 2,6 parkeerplaatsen ontstaat. Aan de achterzijde van het pand zijn al twee bestaande parkeerplaatsen aanwezig. Daar zal nog een derde parkeerplaats worden gerealiseerd. Deze drie parkeerplaatsen worden toegekend aan dit bouwplan. Daarmee wordt voldaan aan de parkeereis.

Archeologie

Op basis van het grote oppervlak en dat op de doorsnede te zien is dat er een betonvloer van 50cm wordt aangelegd is er maximaal 10 werkdagen archeologie noodzakelijk. Vooraf dient er daarom contact opgenomen worden met de gemeente. Aan een onderzoek zijn kosten verbonden. Er mag slechts tot maaiveld gesloopt worden, de vloeren moeten worden verwijderd onder archeologische begeleiding.

Stikstof

Met de aanvraag is er een aeriusberekening aangeleverd. De berekening is getoetst door de omgevingsdienst Noord-Holland Noord. De berekening heeft uitgewezen dat de stikstofdepositie geen belemmering vormt voor het uitvoeren van de geplande werkzaamheden.

Natuur

Er is voor het bouwplan een quickscan aangeleverd waarin staat aangegeven dat het niet is uitgesloten dat vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen hier voor kunnen komen. Daarom is er een vervolgonderzoek gedaan. Hieruit blijkt dat er geen ontheffing van de Wnb nodig is.

De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

Het ontwerpbesluit heeft van 5 november 2020 tot 16 december 2020 ter inzage gelegen. Iedereen kon een zienswijze indienen over het ontwerpbesluit. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ambtelijk zijn er twee aanvullingen gedaan, een aanvullend onderzoek naar de beschermde diersoorten en een gewijzigde berekening voor stikstof. Daarnaast zijn na de behandeling bij de welstandscommissie de opmerkingen verwerkt.

Alkmaar, 29-07-2021

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.