



OMGEVINGSVERGUNNING

vergunningnummer 20201840

Wij hebben op 4 mei 2020 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vernieuwen van een bestaande recreatiebebouwing. De aanvraag gaat over de locatie Arismeer Driehuizen, kadastraal bekend gemeente Schermer, sectie W, perceelnummer 338 en is geregistreerd onder zaaknummer 000037141.

Aanvrager:



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 1, onder a Wabo);
- handelen in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1, onder c Wabo).

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

- Aanvraagformulier;
- 0, Plan Site, d.d. 12.02.2020;
- 1, Plan Level 1, d.d. 12.02.2020;
- 2, Elevation South, d.d. 12.02.2020;
- 3, Elevation West, d.d. 12.02.2020;
- 4, Elevation North, d.d. 12.02.2020;
- 5, Elevation East, d.d. 12.02.2020;
- 6, Section, d.d. 12.2.2020;
- 3d impressie 2x;
- Foto's bestaande situatie;
- Arismeer details page 1, d.d. 27.03.2021;
- Arismeer details page 2, d.d. 12.06.2020;
- Arismeer details page 3, d.d. 23.09.2020;
- Arismeer details page 4, d.d. 12.06.2020;
- Impressie gebruikte materialen;
- Artist impression;
- View from west/Interior view to the west/ View from the east/ interior view to the east;
- Existing site plan, d.d. 10/06/20
- Existing main building East/west section looking north, d.d. 22/11/19;
- Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 5 januari 2021;
- Stikstofberekening AERIUS bijlage vervoer, d.d. 5 januari 2021;
- Memo Stikstofdepositie, d.d. 5 januari 2021;
- Quicksan ecologie, d.d. 22 maart 2020;
- Motivatie van het ontwerp;
- Memo natuur+, d.d. 13 november 2020;
- Toetsing Bouwbesluit, d.d. 16-06-2020;

- Constructieberekening, d.d. 04-05-2020;
- Bt-C01, palenplan, d.d. 04-05-2020;
- Bt-C02, constructieschema begane grond + fundatie, d.d. 04-05-2020
- Bt-C03, constructieschema dak, d.d. 04-05-2020;
- AERIUS calculator, transport, d.d. 09-04-2021, berekend met eigen rekenpunten;
- AERIUS calculator, transport, d.d. 09-04-2021, berekend voor natuurgebied.

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.

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 – 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;
 - Geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen: resultaten van het grondonderzoek, bestaande uit voldoende sonderingen en/of boringen om de uitgangspunten voor de fundering te controleren; berekening van de grondmechanische draagkracht van de ondergrond voor een fundering op staal of op palen (trek en/of druk);
 - Specificaties funderingspalen (leverancier);
 - Kalenderstaten of resultaten met conclusies van akoestische doormetingen van palen (afhankelijk van het type palen);
 - Detailberekeningen en –tekeningen van dak- of kapconstructies;
 - Detailberekeningen en –tekeningen van verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, houtconstructies
- De uitvoeringstekening van de principe details.

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 rooijlijnen 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. 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.
2. Eventuele schade aan gemeentelijke eigendommen, zoals aan de openbare weg, zijn voor uw rekening en wordt door de gemeente op u verhaald.
3. 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.
4. Voor het kappen van bomen moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd via www.omgevingsloket.nl.

Deelactiviteit planologische afwijking

Overwegingen

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Landelijk gebied 2014 en de 1e Partiële Herziening Landelijk Gebied 2014. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en ligt binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - weidevogelleefgebied'. Op het perceel rust geen bouwvlak en mag daarom niet worden gebouwd. De bestaande recreatiebebouwing valt onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan. De bestaande bebouwing mag, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd en het bestaande gebruik mag worden voortgezet. Er mag geen nieuwbouw plaatsvinden en gesloopte bebouwing mag niet worden teruggebouwd.

Op het perceel (eiland in het Arismeer) staat ongeveer 84 m² aan bebouwing in de vorm van een schuur/blokhut, een huisje, een losstaand wc-gebouw en een tuinschuur. Op het perceel zijn verder twee steigers aanwezig voor het aanleggen van een boot en om het eiland met droge voeten te kunnen bereiken. In de nieuwe situatie wordt de bebouwing gecentreerd op het eiland, wat een positief effect heeft op de omgeving door het minder intensieve gebruik van het eiland aan de randen. Belangrijkste uitgangspunt voor het ontwerp is het omarmen van de natuur en de biodiversiteit van de omgeving waarbij de inbreuk op het natuurlijk leven tot een minimum is beperkt. Dit komt op verschillende manieren tot uitdrukking o.a. in het gebruik van begroeide daken en zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit. Er wordt 6 m² minder aan bebouwing opgericht dan in de bestaande situatie aanwezig is. Er worden vlonders aangebracht om de grond op het eiland op de plekken rondom de recreatiebebouwing te ontzien en de aanwezige flora en fauna zoveel als mogelijk met rust te laten wanneer de bebouwing in gebruik is. De nieuwe bebouwing wordt maximaal 5 meter hoog. De bestaande situatie is circa 1 meter lager. Samen met het gebruik van natuurlijke materialen voor de

constructie en de wanden zorgt dit ervoor dat de bebouwing niet opvalt. Het gebruik van begroeide schuine daken versterkt dit effect en zorgt ervoor dat de nieuwe bebouwing tevens bijdraagt aan de natuurlijke diversiteit op het eiland en de omgeving.

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° 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. Uit de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de beschreven ruimtelijke aspecten geen belemmering vormen voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Enkele aspecten uit de ruimtelijke onderbouwing zijn hieronder beschreven.

Ecologie

Het perceel ligt in de Eilandspolder dat door het rijk is aangewezen als Natura 2000-gebied en daardoor is beschermd op grond van de Wet natuurbescherming. Er mogen geen activiteiten plaatsvinden die de Natura 2000-doelen in gevaar brengen. In het kader van de gebiedsbescherming op grond van de Wet natuurbescherming en op grond van het Natura 2000 beheerplan Eilandspolder 2016-2022 kan nieuwbouw worden toegestaan. Het huidige gebruik kan worden voortgezet, mits de activiteit niet in betekenende mate wijzigt ten opzichte van het bestaande gebruik. Daarnaast moeten tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden voldoende maatregelen worden getroffen, zodat er ook geen tijdelijk nadelige effecten optreden. Het initiatief is voldoende onderzocht op het voorkomen van beschermde flora en fauna. Er zijn geen aanwijzingen voor aanwezigheid van vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Uit de uitgevoerde quickscan blijkt dat er geen negatieve gevolgen zijn voor de beschermde gebieden en soorten. Er is geen verhoogde depositie van stikstofoxiden op de Natura 2000-gebieden. Ter onderbouwing hiervan is een Aerius-berekening gemaakt.

Verkeer/parkeren

Het betreft hier een recreatiewoning die alleen in het weekend en in vakanties wordt gebruikt. De eigenaren komen met de auto naar Driehuizen, parkeren daar en gaan met de boot naar het eiland. Dit betekent twee verkeersbewegingen per auto per weekend en twee per boot per weekend. De hoeveelheid verkeersbewegingen is minimaal.

Op grond van het eveneens van toepassing zijnde Parapluplan Parkeren moet worden voldaan aan het geldende parkeernormenbeleid. Op 12 augustus 2020 is de Parkeernormennota 2020-2027 bekendgemaakt. Op grond van de overgangsregeling in genoemde Parkeernormennota gelden de oude parkeernormen voor op de datum van vaststelling bekende bouwinitiatieven. De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend op 4 mei 2020, waardoor de Parkeernormennota 2017-2027 van toepassing is. Het perceel valt in de categorie 'Overstad en Overig'. In dit geval valt de recreatiewoning, gelet op de omgeving en de aard van het gebruik, in de categorie 'Bungalowpark'. Deze categorie maakt geen onderscheid in de grootte van de bungalows, de parkeernorm is ongeacht de grootte 1,5 parkeerplaats per bungalow. Omdat het hier om sloop en nieuwbouw gaat kan de oude parkeervraag wegvallen tegen de nieuwe parkeervraag, het zogenaamde salderen. In dit geval is de oude parkeervraag 1,5 parkeerplaatsen en de nieuwe parkeervraag ook 1,5 parkeerplaats. Dit betekent dat er geen parkeerplaatsen hoeven te worden gerealiseerd voor deze ontwikkeling.

Provinciaal beleid

De aanvraag is ingediend vóór de vaststelling van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020. Op basis van de overgangsbepaling geldt de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) voor lopende procedures. Op grond van de PRV ligt het perceel in weidevogelleefgebied en aardkundig waardevol gebied. Bebouwing is alleen toegestaan in een bestaand bouwblok. Activiteiten die het weidevogelleefgebied verstoren zijn niet toegestaan. Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling die buiten bestaand stedelijk gebied alleen mogelijk is binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. In dit geval is sprake van een overgangsrechtelijke situatie met bebouwing die al decennia lang aanwezig is. In het voortraject (principeverzoek) heeft ambtelijk vooroverleg met de provincie plaatsgevonden. De provincie acht bebouwing op het perceel niet wenselijk. Echter, omdat de bestaande bebouwing en het bestaande recreatieve gebruik worden beschermd door het overgangsrecht van het bestemmingsplan, maakt het geen verschil of er oude bebouwing of nieuwe bebouwing staat. Sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw van dezelfde omvang als

bestaand, veranderen feitelijk niets aan de huidige afwijking ten opzichte van het bestemmingsplan. De provincie heeft uit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar tegen vervanging van de bestaande bebouwing. Uitgangspunten zijn dat de bebouwing moet passen binnen de bestaande structuur en het totaal oppervlak aan bebouwing niet groter mag worden dan bestaand. Ook moet het ontwerp passen in zijn omgeving. Nadelige effecten als gevolg van sloop- en bouwwerkzaamheden kunnen en moeten worden voorkomen door passende maatregelen te treffen tijdens de werkzaamheden. Uit de planbeschrijving volgt dat wordt voldaan aan de provinciale uitgangspunten. Het plan heeft geen (negatieve) invloed op de fijnmazigheid van de Eilandspolder of de openheid van het ensemble. Aan de structuur van het gebied wordt immers niets veranderd. Er wordt alleen bestaande bebouwing in iets kleinere oppervlakte teruggebracht. De bebouwing ligt beschut door het aanwezige groen in de vorm van struiken en bomen. Vanaf de omgeving is de bebouwing niet te zien.

Duurzaamheidsaspecten

De recreatiebebouwing heeft geen gas-, water- of elektriciteitsaansluiting. De benodigde energie wordt verkregen met behulp van zonnepanelen die op het dak van de bebouwing worden geplaatst. Er is sprake van een duurzame ontwikkeling. Initiatiefnemers hebben de ambitie om natuur-inclusief te bouwen. Dit is terug te zien in o.a. het gebruik van begroeide daken. De groene daken vormen met elkaar een mooi lijnenspel en worden zo een verlengstuk van de omringende natuurlijke omgeving. Het beplantingsschema is zorgvuldig gekozen en bestaat uit wel 12 soorten sedum aangevuld met een variatie van planten waarmee soortenrijkdom (biodiversiteit) ontstaat. Daarnaast zorgt het groene dak voor een isolerende werking, zowel in de zomer (verkoeling) als in de winter (warmte retentie). Er is bewust gekozen voor een zwevend houten platform met hierop de bouwwerken. In het platform zitten grote gaten die licht en groei toelaten van (on)kruid en planten. De natuur blijft ongemoeid waardoor allerlei soorten plantjes en insecten ongestoord hun gang kunnen gaan. Zo wordt flora en fauna gestimuleerd, ook onder het platform, en wordt de natuur actief betrokken in en rond de leefruimte.

De omgevingsvergunning kan niet eerder 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. Het plan betreft een herontwikkeling van een bestaande locatie, waarbij geen aanpassing in de ruimtelijke dan wel stedenbouwkundige structuur plaatsvindt. Gelet hierop valt het bouwplan in categorie 2. en is er in dit geval geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

Op de voorbereiding van het besluit is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De termijn voor het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit bedraagt zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn of haar zienswijze naar voren brengen.

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 4 februari t/m 17 maart 2021. Er zijn geen zienswijzen ontvangen over het ontwerpbesluit.

Op grond van het voorgaande 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 voor vernieuwen van bestaande recreatiebebouwing op de locatie Arismeer Driehuizen.

Alkmaar, 16 april 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.

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 binnenkort een aparte rekening, waartegen u bezwaar kunt maken, als u het niet eens bent met de hoogte van de leges.