

OMGEVINGSVERGUNNING

vergunningnummer 20205231

Wij hebben op 24 december 2020 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 20 compacte duurzame nieuwbouw woningen. De aanvraag gaat over de adressen Maasstraat 1B t/m 1M, 97A t/m 97N en de Waalstraat 223A t/m 223N, 321A t/m 321L en 417A t/m 417N in Alkmaar en is geregistreerd onder zaaknummer 0000142444.

Aanvrager:

Woningstichting Kennemer Wonen

[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 activiteiten:

Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)

Strijd gebruik gronden/bouwwerken met Ruimtelijke Ordening (art. 2.1 lid 1c)

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

- Het aanvraagformulier, met indieningsdatum d.d. 24 december 2020;
- Twee tekeningen met situatie tuin bestaande toestand blokken 1 t/m 5, met indieningsdatum d.d. 7 januari 2021;
- Twee tekeningen met situatie tuin nieuwe toestand blokken 1 t/m 5, met indieningsdatum d.d. 7 januari 2021;
- plattegrondtekening met kort blok, met indieningsdatum d.d. 7 januari 2021;
- plattegrondtekening lang blok, met indieningsdatum 17 januari 2022;
- 2 tekeningen van het blok met bergingen, met indieningsdatum d.d. 19 januari 2021;
- Een boekje met bouwkundige details, met indieningsdatum d.d. 7 januari 2021;
- Twee tekeningen met gevels, met indieningsdatum d.d. 7 januari 2021;
- Een boekje met bouwbesluittoets, met indieningsdatum d.d. 7 januari 2021;
- Een boekje met geluidsonderzoek trillingen, met indieningsdatum d.d. 26 juli 2021;
- Drie boekjes met productcertificaten, met indieningsdatum d.d. 19 januari 2021;
- Een boekje met notitie geluidwering gevels, met indieningsdatum d.d. 18 januari 2021;
- Een boekje met impressiefoto's en studie, d.d. 18 november 2019;
- Een kleur- en materialenlijst, met indieningsdatum d.d. 7 januari 2021;
- Een boekje met MPG-berekeningen, met indieningsdatum d.d. 18 januari 2021;
- Twee constructietekeningen, met indieningsdatum d.d. 7 januari 2021;
- Twee boekjes met EPC-berekeningen, met indieningsdatum d.d. 7 januari 2021;
- bijlage 1 verkennend bodemonderzoeksrapport, met indieningsdatum d.d. 7 januari 2021;
- bijlage 2 waarneming asbest met indieningsdatum dd 7 januari 2021;
- bijlage 3 natuurwaarden onderzoek, met indieningsdatum d.d. 7 januari 2021;
- bijlage 4 stikstofdepositie, met indieningsdatum d.d. 7 januari 2021;
- bijlage 5 watertoetsrapport, met indieningsdatum d.d. 7 januari 2021;
- bijlage 6 akoestisch onderzoeksrapport, met indieningsdatum d.d. 7 januari 2021;

- Een boekje met constructie berekeningen, met indieningsdatum d.d. 7 januari 2021;
- Een boekje met ventilatieberekeningen, met indieningsdatum d.d. 7 januari 2021;
- Een boekje met installatietekeningen, met indieningsdatum d.d. 7 januari 2021;
- Een boekje met technische omschrijving installaties, met indieningsdatum d.d. 7 januari 2021.
- Een boekje met aanmeldnotitie m.e.r., met indieningsdatum d.d. 19 januari 2021;
- Een boekje met ruimtelijke onderbouwing, “Woningen Rivierenbuurt Alkmaar”;
- besluit hoger grenswaarden Wet geluidshinder dd 2 november 2021;
- ontheffing Wet natuurbescherming dd 21 oktober 2021;
- wijzigingsbesluit ontheffing Wet natuurbescherming dd 27 oktober 2021.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 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 eventuele nog in te dienen gegevens en bescheiden genoemd. Minimaal drie weken voor de start van de werkzaamheden dienen de volgende gegevens te worden ingediend. Zonder een schriftelijke goedkeuring mag er niet worden begonnen met de werkzaamheden. Deze gegevens zijn:

MOR art. 2.7 lid 1 sub a

1. Geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:
 - a. resultaten van het grondonderzoek, bestaande uit voldoende sonderingen en/of boringen om de uitgangspunten voor de fundering te controleren;
 - b. berekening van de grondmechanische draagkracht van de ondergrond voor een fundering op palen (trek en/of druk);
2. Gewichtsberekening, waarin opgenomen:
 - a. belastingen op alle onderdelen van de bouwconstructie;
3. Stabiliteitsberekening (bij aan- of uitbouwen van het bestaande en het nieuwe bouwdeel);
4. Palenplan, waarop aangegeven:
 - a. rapportnummer geotechnisch rapport;
 - b. plaats van de sondeerpunten;
 - c. gemaatvoerde paallocaties;
 - d. de rekenwaarden van de paalbelastingen;
 - e. paalpuntniveaus en het bouwpeil in m+NAP;
 - f. type en afmetingen van funderingspalen;
 - g. paalkopdetail met aansluiting op de fundering.
5. Specificaties funderingspalen (leverancier);
6. Kalenderstaten of resultaten met conclusies van akoestische doormetingen van palen (afhankelijk van het type palen);
7. Overzichtstekening van de fundering;
8. Wapeningsberekeningen en-tekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, -stroken, -poeren en -palen;
9. Wapeningsberekeningen en – tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (bijv. vloeren, kolommen, wanden en lateien);
10. Detailberekeningen en – tekeningen van staal-, hout-, steen- en glasconstructies (bijv. onderslagbalken, liggers, kolommen en lateien);
11. Detailberekeningen en –tekeningen van verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, houtconstructies;
12. Een bouwveiligheidsplan met bouwplaatstekeningen;
13. Definitieve installatietekeningen E&W;

Voorwaarden en mededelingen

Eventuele voorwaarden en mededelingen zijn hieronder per deelactiviteit aangegeven.

Deelactiviteit Bouwen

De aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit, de Verordening fysieke leefomgeving en de redelijke eisen van welstand. Weliswaar is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan, maar deze afwijking van het bestemmingsplan kunnen we toestaan (zie verder onder die deelactiviteit).

Voorschriften deelactiviteit Bouwen

1. Het bouwen moet gebeuren volgens de voorschriften van het Bouwbesluit.
2. **Uiterlijk twee weken** van te voren vraagt u bij de gemeente aan om de rooilijnen op het bouwterrein uit te zetten. Met het bouwen mag namelijk niet worden begonnen voordat de gemeente deze rooilijnen op het bouwterrein heeft uitgezet. Deze aanvraag doet u via toezicht-bouwen@alkmaar.nl of telefonisch via 14072. Noem hierbij het nummer van deze omgevingsvergunning.
3. **Uiterlijk twee 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 twee 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 gereedmeldingen@alkmaar.nl. Noem hierbij het nummer van deze omgevingsvergunning.

Mededelingen deelactiviteit Bouwen

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, hebt u een vergunning op grond van artikel 2:1 van de Verordening fysieke leefomgeving nodig. 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 omgevingsvergunning@alkmaar.nl of telefonisch via 14072.
4. Eventuele schade aan gemeentelijke eigendommen, zoals aan de openbare weg, zijn voor uw rekening. De gemeente stuurt u een rekening voor deze kosten.
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 (buitenplans)

Overwegingen

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Oudorp", omdat de gronden waarop de bouwwerken zich bevinden zijn aangewezen voor "Verkeer-Verblijfsgebied" met de functieaanduiding "garage". De aanvraag betreft het realiseren van 20 woningen op de genoemde bestemming. Op de bestemming "Verkeer- Verblijfsgebied" zijn geen woningen toegestaan, waardoor er strijd ontstaat met de bestemmingsplanvoorschriften.

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 onder 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.

Een ruimtelijke onderbouwing moet die gegevens bevatten die nodig zijn voor een juiste beoordeling van de aanvraag. Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Wij hebben deze ruimtelijke onderbouwing overgenomen en tot de onze gemaakt. Uit de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen ruimtelijke aspecten zijn die een belemmering vormen voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Aanmeldnotitie M.e.r.

De voorgenomen activiteit kan beschouwd worden als een 'stedelijke ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.). Op basis van een meldnotitie moet worden beoordeeld of belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Er is een meldnotitie milieu effectrapportage opgesteld waarin wordt aangetoond dat als gevolg van de bouw van de 20 woningen er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Geconcludeerd wordt dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Conform regelgeving is de meldnotitie M.e.r. vastgesteld voordat besloten is om de omgevingsvergunning te verlenen en een ontwerp ter inzage te leggen.

Geluid

Vanwege de naastgelegen wegen is er akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidbelasting per woning te bepalen. Het akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevel is akkoord. Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op de Rijnstraat ten hoogste 50 dB bedraagt op de gevels van de woning aan de Waalstraat 417d. Voor deze woning is een hogere waarde vastgesteld. Met het besluit Hogere waarden Wet geluidhinder worden de hogere waarden ten behoeve van de betreffende woning vastgesteld.

Omdat de cumulatieve geluidbelasting vanwege het verkeer op alle wegen tezamen (inclusief 30 km/uur wegen) meer dan 53 dB bedraagt, is er ook een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevel uitgevoerd. Ook dat onderzoek is akkoord. Er zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Parkeren

De totale parkeereis voor het realiseren van 20 woningen op de huidige garageboxen bedraagt 45 parkeerplaatsen. Deze 45 parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte gecreëerd door zowel het anders inrichten van de parkeerhoven tussen de appartementengebouwen, als het realiseren van langspaarkeerplaatsen langs de Maasstraat.

Ontheffing Wet Natuurbescherming

Voor het bouwplan is een natuurwaarde onderzoek gedaan. Geconcludeerd is dat er vleermuizen aanwezig zijn in de garageboxen waarvoor, voordat er gesloopt gaat worden, maatregelen moeten worden getroffen. De provincie heeft op 20 oktober 2021 een ontheffing Wet natuurbescherming

afgegeven. Dit houdt in dat het handelen in strijd met de Wet natuurbescherming geen onderdeel uitmaakt van de te verlenen omgevingsvergunning.

Stikstof

Er is op grond van de wettelijke regels een stikstofberekening gemaakt. Er vindt geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar plaats. Het aspect stikstof zorgt niet voor belemmering van de plannen.

Verklaring van geen bedenkingen Raad

Het verlenen van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van het college, maar de omgevingsvergunning mag pas worden verleend als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) heeft afgegeven (artikel 2.27 Wabo). De gemeenteraad heeft op 2 januari 2015 een aantal categorieën aangewezen waarvoor geen aparte vvgb hoeft te worden afgegeven. Binnen categorie 2 vallen projecten waarvoor geen aanpassing van de stedenbouwkundige structuur plaats vindt, waarbij is aangegeven dat een incidentele verschuiving van bouwhoogte geen aanpassing van de stedenbouwkundige structuur is. Het bouwplan past binnen deze categorie, omdat het binnen het bouwvolume, de footprint en bestaande rooilijnen van de garageboxen blijft. De hoogte van de woningen sluiten aan bij de hoogte van de twee bestaande transformatorruimten van ca. 3,6 meter hoog. Daarom is er geen vvgb van de raad vereist.

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. De ontwerp-omgevingsvergunning moet 6 weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. De ontwerp-omgevingsvergunning heeft met de aanmeldnotie M.e.r. en het besluit hogere Waarden Wet Geluidhinder van 11 november t/m 22 december 2021 ter inzage gelegen. Op 23 november 2021 is één zienswijze ingediend.

de zienswijze luidt als volgt:

er is sprake van ernstige schending van privacy omdat het slaapkamerraam van een van de nieuwe woningen haaks op 0,8m van het slaapkamer van de indiener is gelegen. Dit is niet toegestaan volgens het Burgerlijk Wetboek artikel 50 lid 1.

reactie op de zienswijze:

Het Burgerlijk Wetboek (BW) regelt o.a. de privaatrechtelijk omgang met de burens. De Wabo, op grond waarvan de omgevingsvergunning zal worden verleend valt onder het bestuursrecht. Strijd met het burgerlijk recht kan dus geen grond zijn om een vergunning te weigeren. Wel dient voor de vergunningverlening alle belangen te worden afgewogen.

Artikel 50 van het burgerlijk wetboek geeft aan dat het niet is geoorloofd om binnen 2 meter van de grens van een naburig erf een venster of muuropening te hebben voor zover deze op dit erf uitzicht geeft. Dit geldt niet als het erf openbaar gebied is. Verder moet de afstand rechthoekig gemeten worden vanuit de muur waar de opening zich in bevindt.

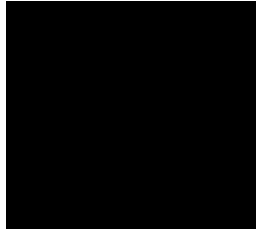
De gevels staan haaks op elkaar waardoor de ramen niet tegenover elkaar liggen. Ook grenzen beide gevels direct aan openbaar gebied. De nieuwe situatie voldoet aan de regels van artikel 50 BW.

Ondanks dat de situatie van de ramen voldoen aan de regels van het burgerlijk wetboek is uit de tekening op te maken dat het wel mogelijk is om in elkaars slaapkamer te kijken. Voor meer privacy is op tekening te zien dat er haaks op de gevel van de nieuwe woning een 2m hoge haag zal worden geplaatst. U heeft aangegeven daar ook een paneelscherm te plaatsen van 1,8m hoog waardoor er direct geen zicht meer is in en vanuit beider slaapkamers. De plattegrondtekening lang blok, met indieningsdatum d.d. 7 januari 2021 is vervangen door de plattegrondtekening lang blok met datum 17-01-2022 waar het paneelscherm op is aangegeven.

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.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,
namens deze,
Unitmanager Leefgebied,



Niet eens met dit besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit dan kunt u binnen zes weken na de terinzagelegging van dit besluit beroep instellen bij de bestuursrechter. U kunt uw beroepschrift per post sturen naar de rechtbank Noord-Holland, afdeling Publiekrecht, sectie Bestuur, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Ook kunt u online beroep instellen via: <https://mijn.rechtspraak.nl/start/burger#:Beroep-bij-de-rechtbank>. De rechtbank berekent kosten om uw zaak in behandeling te nemen (griffierecht).

Andere belangrijke informatie vindt u via de website:

<https://www.rechtspraak.nl/Onderwerpen/Omgevingsvergunning>.

Crisis- en herstelwet

Omdat er meer dan 11 woningen worden gebouwd is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat u in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden worden aangevoerd tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Inwerkingtreding besluit

Op grond van artikel 6.1, tweede lid en onder b, van de Wabo treedt dit besluit 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. Dit betekent dat dit besluit geldig blijft totdat op het beroepschrift is beslist.

Hebt u er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kunt u bij de bestuursrechter een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Dit kan alleen als u al een beroepschrift hebt ingediend. Wanneer een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend treedt dit besluit pas in werking nadat daarover een beslissing is genomen.

Uw verzoek kunt u richten aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, afdeling Publiekrecht, sectie Bestuur, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Of via de website: <https://mijn.rechtspraak.nl/start/burger#:Beroep-bij-de-rechtbank>. De rechtbank berekent kosten om uw zaak in behandeling te nemen (griffierecht).

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.