

OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. 0000285443

Betreft

Aanvraag van: Gtp Vastgoedontwikkeling B.V.
t.a.v. dhr. J. Breg
Prins Bernhardlaan 16
1815 JG Alkmaar
ontvangen op: 4 februari 2022
om: een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een voormalig schoolgebouw
naar 9 appartementen (w2)
voor de locatie: Nassauplein 10 Alkmaar

Wij hebben een besluit genomen op de aanvraag. Hieronder lichten wij dit toe. Eerst leest u wat wij hebben besloten (A) en of wij nog gegevens van u nodig hebben (B). Daarna zijn de voorschriften en mededelingen opgenomen (C). Vervolgens leggen wij uit waarom wij ons besluit hebben genomen (D). Als laatste leest u wat u kunt doen als u het niet eens bent met ons besluit.

A. Verlenen vergunning

Wij hebben besloten de vergunning te verlenen. Hieraan zijn voorschriften en mededelingen verbonden. U bent verplicht zich aan deze voorschriften te houden. Wij raden u daarom aan om alle voorschriften en mededelingen te lezen. Daarnaast is het verstandig om uw burens goed te informeren over deze vergunning en wanneer u de werkzaamheden gaat uitvoeren.

Activiteiten

De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c)
- Uitweg (art. 2.2 lid 1e Wabo)

De volgende gewaarmerkte documenten vormen onderdeel van de vergunning:

- aanvraagformulier;
- tekening, nrs. DO-00, DO-01A, DO-01B, DO-02 t/m DO-15 d.d. 10-03-2022;
- ruimtelijke onderbouwing d.d. 04-02-2022
- onderzoek beschermde soorten d.d. 06-09-2022;
- beng rapport d.d. 03-02-2022;
- bouwkundige berekeningen d.d. 06-07-2021;
- brandveiligheids rapportage d.d. 13-07-2021;
- vo constructie d.d. 14-05-2021;
- constructieve opzet d.d. 04-06-2021;
- zonnestudie d.d. 01-02-2022;
- bodemonderzoek d.d. 11-03-2021
- quick scan Wet Natuurbescherming d.d. 22-10-2020

B. Later in te dienen gegevens

Deelactiviteit Bouwen

U bent verplicht om **uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden** onderstaande stukken in te dienen. Dit doet u bij de aanvraag die u via het omgevingsloket hebt ingediend. U kunt pas starten met bouwen als we de stukken hebben goedgekeurd.

- 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. als een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel: de tekeningen en berekeningen van de verticale bouwputafscheiding en een bemalingsplan (inclusief bouwputbodem);
 - d. een monitoringsplan om schade aan naburige bouwwerken te voorkomen.

C. Voorschriften en mededelingen

Voorschriften deelactiviteit Bouwen

1. Het bouwen moet gebeuren volgens de voorschriften Bouwbesluit.
2. **Uiterlijk tien werkdagen** voor de start van de bouw meldt u bij de gemeente dat u de rooilijnen op het bouwterrein hebt uitgezet. Dit doet u via toezicht-bouwen@alkmaar.nl of telefonisch via 14 072. Noem hierbij het nummer van deze omgevingsvergunning. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat de toezichthouder in de gelegenheid is gesteld om de uitgezette rooilijnen te controleren.
3. **Uiterlijk twee dagen** voordat er wordt gestart met de (ontgraving)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 begon brengt u de toezichthouder op de hoogte. Dit moet u doen per e-mail via toezicht-bouwen@alkmaar.nl of telefonisch via 14 072. 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.

Voorschriften deelactiviteit uitweg

1. De uitweg wordt aangelegd en uitgevoerd volgens de gewaarmerkte tekeningen die horen bij dit besluit.
2. U volgt de aanwijzingen die door of namens ons worden gegeven onmiddellijk op.
3. U mag de uitweg niet gebruiken als ter plaats aan de weg, of aan zich in de weg bevindende leidingen, werkzaamheden worden uitgevoerd of als de weg tijdelijk voor verkeer is afgesloten.

Mededelingen deelactiviteiten Bouwen

1. Een rioolaansluiting op het gemeenteriool vraag u aan via www.alkmaar.nl zoek op 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 kijkt u op de website van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord: www.odnhn.nl.
3. Voor het gebruik van de openbare buitenruimte, bijvoorbeeld voor het opstellen van materieel en opslag 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 omgevingsvergunningen@alkmaar.nl of telefonisch via 14 072.
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. Als 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.

Mededelingen deelactiviteit uitweg

1. De openbare ruimte waarop de uitweg is aangelegd blijft eigendom van de gemeente. Parkeren op het gedeelte van de uitweg in de openbare ruimte is niet toegestaan
2. Eventuele schade aan gemeentelijke eigendommen, zoals aan de openbare weg, is voor uw rekening. De gemeente stuurt een rekening voor deze kosten.

Kosten aanleg uitweg

Stadswerk maakt of verandert de uitweg. Voor het maken van een afspraak belt u de heer E.Verver van Stadswerk072 (telefoonnummer 072 – 5489222 of 06-52493009). Nadat u de rekening aan Stadswerk hebt betaald wordt de uitweg gemaakt of veranderd.

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 een aparte rekening.

Buren en bouwen

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4; het burennrecht) staan rechten en plichten van burgers vermeld. U kunt hierbij denken aan regels over aflopend water, beplanting bij de erfgrans, privacy. U kunt uw vergunning alleen gebruiken als u daarbij ook rekening houdt met uw buren.

D. Overwegingen voor het verlenen van de omgevingsvergunning

Wij hebben het besluit gebaseerd op de volgende overwegingen.

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).

Deelactiviteit handelen in strijd met het bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Alkmaar Zuid- West" en heeft de enkelbestemming "Maatschappelijk". De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, omdat:

- Binnen de bestemming Maatschappelijk geen woningen zijn toegestaan (artikel 16.1). Er worden 9 woningen toegevoegd.
- De maximale bouwhoogte van het voorste bouwvlak (16 meter vanuit voorste grens bouwvlak) bedraagt 15 meter (artikel 16.2.1). Het bouwplan gaat uit van een hoogte van 15,2 meter, een overschrijding van 0,2 meter.
- De maximale bouwhoogte van het achterste bouwvlak bedraagt maximaal 12 meter (artikel 16.2.1). Het bouwplan gaat uit van een hoogte die schuin oploopt naar 15,2 meter, een overschrijding van 3,2 meter.
- De maximale goothoogte van het achterste bouwvlak bedraagt maximaal 5 meter (artikel 16.2.1). Het bouwplan gaat uit van een goothoogte van 8,55 meter, een overschrijding van 3,55 meter.
- Het bestemmingsplan voorziet in bijgebouwen en aan- en uitbouwen bij bedrijfswoningen (artikel 16.2.3). Het bouwplan gaat uit van reguliere woningen, het realiseren van bijgebouwen en aan- en uitbouwen is dan ook in strijd.
- Bouwwerken geen gebouw zijnde (zoals erfafscheidingen) zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 2 meter (artikel 16.2.4). Het bouwplan gaat uit van een erfafscheiding van 3 meter. Een overschrijding van 1 meter.

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo daarom ook aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

Met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo verlenen wij de vergunning. Hieronder leggen wij uit waarom.

Buitenplanse afwijking, uitgebreide procedure

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.

Aan dit besluit ligt een [uitgebreide] ruimtelijke onderbouwing ten grondslag. In de ruimtelijke onderbouwing is het geldende beleid weergegeven, is een beschrijving van het bestaande gebied opgenomen en is ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan en de invloed van het project op de omgeving. Ook is in de ruimtelijke onderbouwing op alle ruimtelijk relevante gevolgen van het project voor de omgeving ingegaan. Er is een motivering gegeven waarom afwijking van het geldende planologisch regime niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het project past binnen de doelstellingen van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid op het gebied van verkeer, geluid, luchtkwaliteit, bodem, natuur, water, energie en duurzaamheid, archeologie, cultuurhistorie, economie.

Het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en heeft een goede ruimtelijk onderbouwing.

Verklaring van geen bedenkingen

Voor de activiteit handelen in strijd met het bestemmingsplan is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig (op grond van artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Bor). De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin die verklaring niet nodig is. De gemeenteraad heeft een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen nodig is.

Het project past binnen één van deze categorieën. Een verklaring van geen bedenkingen is niet nodig.

Zienswijzen en beantwoording

Er zijn zes zienswijzen ingediend met de zaaknummers 305577, 375124, 376530, 376048, 377346 en 379400. Geconstateerd kan worden dat deze zienswijzen allemaal dezelfde inhoud hebben en dat - kort samengevat - de volgende punten worden aangevoerd:

1. Onze inbreng heeft niet tot wezenlijke aanpassingen in het plan geleid.
2. Vrees voor overlast gedurende de sloop- en bouwwerkzaamheden.
3. De verandering van de functie maatschappelijk naar de functie wonen leidt tot:
 - a. Inperking van het woongenot van de omwonenden door:
 - i. de locatie van de parkeerplaatsen op eigen terrein;
 - ii. de hoogte van de uitbouw aan de achterzijde.
 - b. Waardevermindering van de woningen.

De initiatiefnemer is om een reactie gevraagd en deze is in de onderstaande passage verwerkt.

Standpunt

Inzake 1:

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het plan dat hij indient. Ook is het aan de initiatiefnemer om te bepalen of en wat hij met de inbreng van omwonenden doet.

Dat gezegd hebbende. Het eerste initiatief omvatte 27 appartementen, na overleg met een aantal omwonenden en Gemeente is dit aangepast naar 19, 12, 10 en uiteindelijk 9 appartementen. Daarmee is dus sprake van een kleinschalig initiatief. De inbreng van omwonenden is dus wel degelijk van invloed geweest.

Inzake 2:

Onvermijdelijk gaan de sloop- en bouwwerkzaamheden gepaard met enige vorm van overlast. Dat is inherent aan de soort werkzaamheden. De initiatiefnemer geeft aan dat de volgende maatregelen te nemen om overlast en ongemak tijdens de duur van deze werkzaamheden zoveel mogelijk in te perken:

- a. De sloopwerkzaamheden zullen middels een graafmachine worden uitgevoerd waarbij het puin wordt nat gespoten om bouwstof te voorkomen;
- b. Als erfafscheiding zullen bouwhekken worden geplaatst, welke zijn voorzien van een zeil om inkijk te voorkomen;
- c. De aannemer wordt na verlenen van de omgevingsvergunning bekend gemaakt. Voorafgaande aan de werkzaamheden wordt, indien gewenst, een informatiebijeenkomst ingepland om de sloop- en bouwwerkzaamheden te bespreken om de meeste zorgen uit de lucht te nemen met dien verstande dat het een werkbare situatie blijft;
- d. Vanuit de aannemer zal er een vast aanspreekpunt worden aangewezen.

Daarbij geldt dat geen garanties kunnen worden afgegeven met betrekking tot geluid producerende apparaten dit kan voor de bouwwerkzaamheden noodzakelijk zijn. Het is voor de aannemer niet mogelijk om de bouwactiviteiten na 8.00 uur te laten plaatsvinden. Hier worden dan ook geen toezeggingen over gedaan. Wel wordt de aannemer verzocht om de gebruikelijke overlast zo veel als mogelijk te beperken.

Inzake eventueel te ontstane schade ten gevolge van de bouw- en sloopwerkzaamheden geeft de initiatiefnemer het volgende aan.

- a. Voorafgaande aan de sloop- en bouwwerkzaamheden wordt er een nulmeting uitgevoerd, deze kosten komen voor rekening van initiatiefnemer;
- b. Een schaderegeling is niet van toepassing aangezien er nog geen schade is ontstaan;
- c. Compensatie voor ernstige overlast is niet gebruikelijk daar per persoon overlast anders wordt ervaren. Er wordt dan ook geen compensatie geboden;

Inzake 3:

Een stedelijke omgeving is altijd in beweging. Dat een bepaalde functie aan een bepaalde plek en een gebouw is toegekend, is geen toekenning voor de eeuwigheid. Ook veranderen de eisen die in de loop van de tijd aan bijvoorbeeld een schoolgebouw worden gesteld. Aan omwonenden zal verder niet onbekend zijn de zeer grote druk om de Alkmaarse woningmarkt. Verder heeft iemand in een stedelijke omgeving door de dichtheid van de bebouwing ook minder privacy, dan wie in het buitengebied woont. Daarbij gaat de kwaliteit van de omgeving er op vooruit. Het betreffende perceel is op dit moment geheel volgebouwd. De nieuwe situatie is ten opzichte hiervan een verbetering.

Daarbij is in het ontwerp rekening gehouden met de posities van de ramen en de balkons om de privacy van zowel de huidige als toekomstige bewoners te waarborgen.

Voor dit plan is door middel van de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken afdoende aangetoond dat dit plan passend is in een goede ruimtelijke ordening. Daarom verlenen wij onze medewerking aan dit plan.

a. Bezonningsstudie – hoogte gebouw

Voor dit plan is een bezonningsstudie (opgesteld 1 februari 2022). Daaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing bezonnings van de omliggende percelen niet nadelig beïnvloed. Deze studie maakt als bijlage onderdeel uit van het besluit.

b. Parkeren & Verkeersbewegingen

Voor wat betreft het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Dat is een harde eis vastgelegd in gemeentelijke parkeerbeleid en het bestemmingsplan Parapluplan Parkeren 2018.

In het gebouw worden negen appartementen gerealiseerd. Op het achterterrein komen 12 parkeerplaatsen. Dat genereert naar zijn aard minder verkeersbewegingen dan de oude school. Wat de gevreesde licht-, geluid- en uitlaatoverlast betreft. Het gaat om een kleine parkeerplaats die is bestemd voor het parkeren van de bewoners van de appartementencomplex zelf. Mocht dat al ongemak geven, dan is dat het ongemak dat hoort bij stedelijk wonen. Daarbij is het zeer onwaarschijnlijk dat de nieuwe bewoners om de haverklap hun autoportieren dichtslaan en de motoren van auto's laten draaien.

Daarnaast heeft de aanvrager in de ruimtelijke onderbouwing aangegeven (Paragraaf 5.1.2, blz. 18): *“Er zijn conform het bouwbesluit geen wettelijke geluidseisen waaraan het parkeren getoetst dient te worden. Nassauplein 10 b.v. vind het wel belangrijk om een leefbaar klimaat voor iedereen te bereiken en is hierdoor bereid om beperkende maatregelen te nemen in het plan om lichthinder en geluidsoverlast van de auto's tegen te gaan.”* De initiatiefnemer heeft dit ver uitgewerkt het gaat dan om:

- a. De verlichting ter plaatsen van de parkeerplaatsen hebben een dimfunctie, waarbij deze bij beweging normaal zullen branden en na een ingestelde periode afzwakt in lichtsterkte;
- b. Rondom wordt op de erfgrans een dichte schutting geplaatst waardoor lichtoverlast zo veel als mogelijk wordt beperkt.
- c. Tevens worden erfafscheiding en carport zodanig gerealiseerd dat zij een geluid reducerende functie zullen hebben.

c. Waardevermindering door planschade

Het staat de omwonenden vrij om een planschadeclaim in te dienen.

Het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en heeft een goede ruimtelijke onderbouwing. Op grond daarvan staan wij de afwijking van het bestemmingsplan toe. Daarom verlenen wij de omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo.

Deelactiviteit Uitweg

Op grond van artikel 2:18 van de Wabo in samenhang gelezen met artikel 2:3 tweede lid, van de Verordening fysieke leefomgeving wordt de uitweg getoetst aan het bestemmingsplan en aan het belang van de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving, de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente. De uitweg voldoet aan artikel 2:3, tweede lid, van de Verordening fysieke leefomgeving. Hieronder leggen wij uit waarom.

Nieuwe uitrit akkoord, het te compenseren parkeervak komt t.o. Nassauplein 9. We zullen een offerte aanvragen bij de aannemer waarvan de kosten voor rekening komen voor de aanvrager. Het offerte bedrag dient eerst te worden overgemaakt voordat de aannemer het werk gaat uitvoeren.

a. Bruikbaarheid van de weg

De uitweg gaat niet ten koste van parkeerplaatsen en heeft geen nadelige invloed op de bruikbaarheid van aansluitende wegen. De bruikbaarheid vormt daarom geen reden om de uitweg te weigeren.

Wanneer een uitweg wordt aangelegd, gaat dit vaak ten koste van een parkeerplaats in het openbaar gebied. Deze parkeerplaatsen zijn voor iedereen te gebruiken. In dit geval wordt de uitweg gecompenseerd met een nieuw parkeervak tegenover Nassauplein 9 te Alkmaar.

b. Veilig en doelmatig gebruik van de weg

Een uitweg komt altijd op de openbare weg uit. Het verlaten of indraaien van een uitweg is het begin of het eind van actief deelnemen aan het verkeer. De verkeerssituatie is overzichtelijk omdat het gaat om een aansluiting op de openbare weg met een lage verkeersintensiteit.

Onder doelmatig gebruik van de weg wordt verstaan dat de functie van de weg niet onevenredig wordt aangepast. Het huidige gebruik van de weg blijft ongewijzigd en de uitweg heeft geen nadelige invloed op de openbare parkeercapaciteit. Ook is de uitweg duidelijk zichtbaar voor alle verkeersdeelnemers.

De weg kan nog steeds veilig en doelmatig worden gebruikt en daarom kunnen we de vergunning verlenen

c. Bescherming uiterlijk aanzien van de omgeving

Het uiterlijk aanzien van de omgeving wordt niet aangetast.

d. Bescherming groenvoorziening in de gemeente

Er worden geen openbare groenvoorzieningen verwijderd of voor aangetast door de aanleg van de uitweg.

e. Strijd met het bestemmingsplan

Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan is een uitweg toegestaan]

Alkmaar, 30-08-2022

Hoogachtend,

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



drs. L.F.M. Kempers

Niet eens met dit besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit dan kunt u binnen zes weken na de verzenddatum bezwaar maken. U kunt online bezwaar maken via: <https://www.alkmaar.nl/direct-regelen/wonen-verhuizen-en-verbouwen/bezwaar-en-beroep>. U kunt uw bezwaarschrift ook per post sturen naar het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar, Postbus 53, 1800 BC Alkmaar.

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer,
- de datum waarop u dit bezwaarschrift schrijft en uw handtekening,
- het kenmerk van het besluit waartegen u bezwaar maakt en
- waarom u het niet eens bent met dit besluit.

Als u niet kunt wachten op ons besluit op uw bezwaar en snel een voorlopige maatregel nodig is, kunt u bij de bestuursrechter een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Dit kan alleen als u al een bezwaarschrift bij ons hebt ingediend. U moet een kopie van uw bezwaarschrift meesturen met uw verzoek aan de bestuursrechter.

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).

Andere belangrijke informatie vindt u via de website: <https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht/Procedures/Paginas/Voorlopig-voorziening.aspx>.