

OMGEVINGSVERGUNNING

Zaaknummer 0000568406
Dossiernummer 20224141

Betreft

Aanvraag van: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ontvangen op: 19 juli 2022
om: een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een onvolledige stolp met voorhuis naar woonboerderij
voor de locatie: Raadhuisstraat 25 Graft

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 omwonenden (buren) goed te informeren over deze vergunning en wanneer u de werkzaamheden gaat uitvoeren.

Activiteiten

De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
- Strijdig gebruiken gronden en of /bouwwerken met RO (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)
- Monumenten Gem. of Prov. Verordening (artikel 2.2 lid 1 onder b Wabo)

De volgende gewaarmerkte documenten vormen onderdeel van de vergunning:

- Aanvraagformulier, gedateerd 19-07-2023;
- Situatietekening, gedateerd 04-11-2021;
- Foto's;
- Foto's binnen;
- Tekeningen Bestaand, gedateerd 07-07-2022;
- Tekeningen Nieuw, gedateerd 27-09-2022;
- AERIUS-Berekening, gedateerd 16-06-2023
- AERIUS-Berekening, gedateerd 07-07-2023;
- Verkennend Bodemonderzoek, gedateerd 24-04-2023;
- Goede Ruimtelijke Onderbouwing, gedateerd 10-05-2023;
- Quicksan flora en fauna, gedateerd 31-10-2022.

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;
- 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 monumenten

1. **Uiterlijk twee dagen** voordat er wordt gestart met de (ontgravings)werkzaamheden meldt u dit per e-mail aan toezicht-bouwen@alkmaar.nl. Noem hierbij het nummer van deze omgevingsvergunning.
2. Als tijdens de (ontgravings)werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dan meldt u dit onmiddellijk per e-mail via toezicht-bouwen@alkmaar.nl. Er wordt dan beoordeeld of een naderen plangoedkeuring nodig is.
3. Dit besluit is en de daarbij behorende gewaarmerkte tekeningen zijn tijdens werkzaamheden op het werk aanwezig en worden op verzoek aan een toezichthouder getoond.

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. Bij het bouwen houdt u rekening met de Wet natuurbescherming. Zo moet u bijvoorbeeld altijd zelf controleren of er bijzondere of beschermde diersoorten zoals de gierzwaluw, huismuis, spreeuw of vleermuis in (de omgeving van het (te) bouwen bouwwerk voorkomen, die u met het bouwen kunt verstoren. Dit geldt ook voor bijzondere of beschermde plantensoorten. Als dat nodig is neemt u passende maatregelen, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van kasten of het tijdelijk uitstellen van de bouw. De beste periode om te bouwen ligt globaal tussen september tot en met februari. Meer informatie vindt u op <https://www.alkmaar.nl/direct-regelen/wonen-verhuizen-en-verbouwen/verbouwen/bouwen-en-natuurbescherming>.
5. Eventuele schade aan gemeentelijke eigendommen, zoals aan de openbare weg, zijn voor uw rekening. De gemeente stuurt u een rekening voor deze kosten.
6. 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.
7. Voor het aanleggen van een nieuw uitrit moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd via www.omgevingsloket.nl.
8. Voor het kappen van bomen moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd via www.omgevingsloket.nl.
9. 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.
10. Om schade door hevige neerslag (70 mm in een uur) te voorkomen, wordt een groot deel van die neerslag (40-70 mm) op uw perceel zelf verwerkt. Dit gaat door infiltratie in de bodem, het opvangen of vertraagd afvoeren van neerslag in boven- of ondergrondse voorzieningen. Deze voorzieningen voeren de eerste 24 uur vertraagd af en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar.

Mededelingen deelactiviteit monumenten

1. Als tijdens bodemverzet (bodem)vondsten worden gedaan, dan meldt u dit onmiddellijk via archeologischcentrum@alkmaar.nl of telefonisch via 14 072 zodat wij de gelegenheid krijgen voor archeologisch onderzoek. Deze wettelijke meldplicht volgt u uit paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet.
2. Als tijdens sloopwerkzaamheden bouwhistorisch vondsten worden gedaan, dan meldt u dit onmiddellijk via erfgoed@alkmaar.nl of telefonisch via 14 072 zodat wij de gelegenheid krijgen voor bouwhistorisch onderzoek.

Mededelingen

In de bodem op het perceel is een verhoogd gehalte aan lood is aangetroffen. Lood in de bodem (ook onder de I-waarde) kan een risico zijn voor de gezondheid, vooral bij kinderen tot en met zes jaar. Zie voor verdere informatie en tips om risico's zoveel mogelijk te beperken [Let op lood! - OD NHN.](#)

Op 20 juli 2023 is er een BUS-melding bij de OD NHN binnengekomen. Deze is goedgekeurd op 10 augustus 2023. De melding is op 20 juli 2023 gepubliceerd op de website van de OD NHN. U kunt de bekendmaking vinden op: <https://www.officielebekendmakingen.nl>.

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.

D. Overwegingen voor het verlenen van de omgevingsvergunning

Wij hebben het besluit gebaseerd op de volgende overwegingen.

Deelactiviteit Bouwen

Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit. Ook voldoet de aanvraag aan 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 de deelactiviteit handelen in strijd met het bestemmingsplan).

Deelactiviteit handelen in strijd met het bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Graft en De Rijp" en heeft de enkelbestemming "Wonen" en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-3". De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dit omdat het aantal woningen toeneemt met 1.

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.

Het is mogelijk om van het bestemmingsplan af te wijken als de activiteit in overeenstemming 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 op 2 januari 2015 een aantal categorieën aangewezen waarvoor geen aparte verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden afgegeven, het plan valt in de door raad genoemde categorie 2 valt: 'Projecten die een herontwikkeling van een bestaande locatie inhouden en waarbij geen aanpassing in de ruimtelijke dan wel stedenbouwkundige structuur plaatsvindt.' Er is dan ook geen verklaring van geen bedenkingen nodig.

Zienswijzen

De ontwerpbeschikking heeft ter inzage gelegen vanaf 20 juli 2023 tot 30 augustus 2023. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Het project is in overeenstemming 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 3°, van de Wabo.

Deelactiviteit Monument

Het pand is een gemeentelijk monument.

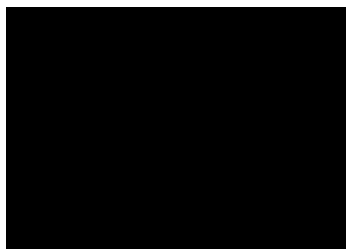
De omgevingsvergunning voor het verbouwen van de schuur tot een woning, kan alleen worden verleend als het niet in strijd is met het belang van behoud van de monumentale waarden. Dit staat in artikel 2.18 van de Wabo in samenhang gelezen met artikel 8:9 van de Verordening fysieke leefomgeving.

Om te beoordelen of de ingreep in strijd is met het belang van de monumentale waarden hebben wij de monumentencommissie om advies gevraagd. De commissie heeft positief geadviseerd. Wij nemen het advies van de monumentencommissie over. Dit betekent dat de vergunning wordt verleend.

Alkmaar, 14 september 2023

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>.

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).