

OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. 0000560013

Betreft

Aanvraag van: Stichting Administratiekantoor Voorkomen
Celsiusstraat 12
1704 RW Heerhugowaard

ontvangen op: 24 maart 2023
om: een omgevingsvergunning voor het realiseren van 4 nieuwbouw appartementen en
het verbouwen van 1 appartement (w3)
voor de locatie: Koorstraat 27 en Koorstraat 29 te 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.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Bij de invoering van deze wet is een aantal andere wetten gewijzigd. Het overgangsrecht is geregeld in artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet. Daaruit volgt dat de wetwijzigingen in dit geval niet van toepassing zijn, omdat de aanvraag om vergunning voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ingediend.

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 bureaus 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 Gebruik gronden/bouwwerken met Ruimtelijke Ordening (art. 2.1 lid 1c)

De volgende gewaarmerkte documenten vormen onderdeel van de vergunning:

- aanvraagformulier;
- Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 26-02-2024
- Quicksan flora en fauna d.d. 24-01-2024
- Watertoets d.d. 13-12-2023
- Verslag participatie d.d. 12-07-2023
- Reactie op zienswijze
- Aanmeldnotitie m.e.r. d.d. 12-12-2023
- 23078-M-1 Geluidsberekening d.d. 1-12-2023
- 22.583 Bouwbesluitberekeningen d.d. 10-10-2023

- 22.583 3100 DO plattegronden d.d. 10-11-2023
- 22.583 3600 DO impressies d.d. 21-09-2023
- 22.583 3600 DO impressies d.d. 21-09-2023
- 22.583 3200 DO gevels en doorsneden d.d. 21-09-2023
- 22.583 3200 DO gevels en doorsneden (welstand) d.d. 21-09-2023
- Bemonstering overzicht
- 22.583 3500 DO principedetails d.d. 12-09-2023
- 22.583 3000 DO kadastrale situatie d.d. 14-07-2023
- 22.583 100 DO plattegronden bestaand d.d. 24-03-2023
- Constructieve tekening C1 d.d. 19-07-2023
- Constructieve berekening d.d. 13-07-2023

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: detailtekeningen en berekeningen van de 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: Handelen in strijd met het bestemmingsplan

1. Aansluitend op de bovengrondse sloop is er archeologisch onderzoek nodig van maximaal 5 werkbare dagen. Hieraan zijn kosten verbonden voor de aanvrager. De aanvrager draagt op zijn kosten zorg voor de inhuur van een senior KNA-archeoloog en een graafmachine met een machinist voor de duur van het onderzoek. Zie voor meer informatie: <https://www.alkmaar.nl/archeologische-verplichtingen/>

De gemeente biedt aan dit onderzoek uit te voeren waarbij de aanvrager dient te zorgen voor materieel (graafmachine, schaftruimte, wc, afasteringen e.d., eventuele voorzieningen in geval van ernstige bodemverontreiniging) en de 'levering' van een door hem extern ingehuurd archeoloog ter ondersteuning van het graafwerk (senior KNA archeoloog met kennis van middeleeuwse archeologie). Tevoren moet er ook een arbo-risicoclassificatie voor werken in verontreinigde grond zijn gedaan, zoals bij elk grondverzet verplicht is (afgeleid van het milieukundig bodemonderzoek naar bruikbaarheid van de grond voor de bestemming).

Mededelingen deelactiviteit: 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. Om kwetsbare bruggen in de binnenstad van Alkmaar te beschermen zijn verkeersbesluiten genomen. Op grond van deze verkeersbesluiten zijn de voertuigen die zwaarder zijn dan 30 ton niet toegestaan op de Emmabrug, Heiloerbrug en de Wagenaarbrug. Een goede voorbereiding op (bouw)werkzaamheden in de binnenstad van Alkmaar is daarom zeer belangrijk. Verdeel de lading en rijdt met lichtere voertuigen naar de bouwplaats.
6. Eventuele schade aan gemeentelijke eigendommen, zoals aan de openbare weg, zijn voor uw rekening. De gemeente stuurt u een rekening voor deze kosten.

7. 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.
8. 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.
9. 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.

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.

Nieuwe vergunninghouder?

Gaat deze omgevingsvergunning gelden voor een ander dan aan wie de vergunning is verleend (de vergunninghouder)? Dan meldt u of de nieuwe vergunninghouder dit aan ons via omgevingsvergunning@alkmaar.nl. Dit doet u ten minste vier weken voor de overdracht van de vergunning. Het doen van deze melding voorkomt onduidelijkheden in de toekomst. U bent dan ook niet meer verantwoordelijk/aansprakelijk voor het naleven van de voorschriften van de vergunning.

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 die deelactiviteit).

Deelactiviteit: Handelen in strijd met het bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel geldt het bestemmingsplan *Binnenstad Centrum* en het *Parapluplan Parkeren 2018*. Het perceel heeft de enkelbestemming *Centrum* en de dubbelbestemming *Waarde – Archeologie -1* en de maatvoering *bebouwingscategorie: 1* en *bebouwingscategorie: 2*.

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Onderstaand wordt dit toegelicht.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie -1

De dubbelbestemming Waarde -1 ziet op de bescherming en het behoud van de archeologische waarden ter plaatse. Er mag slecht worden gebouwd indien;

1. vooraf door de aanvrager een rapport is overlegd dat voldoet aan de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, en met dien verstande dat;

2. aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen verbonden kunnen worden:
 - het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem behouden kunnen worden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegde gezag vastgesteld programma van eisen; of
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegde gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Zie verder de punten onder de voorschriften van deze deelactiviteit.

Enkelbestemming Centrum

1. Woningen op de begane grond

Op grond van artikel 4.1 van de planregels zijn woningen toegestaan in de tweede en hoger gelegen bouwlagen. In het bouwplan worden twee woningen op de begane grond gesitueerd, het bouwplan is strijdig met de planregels.

2. Toevoegen woningen

Op grond van artikel 4.2.6 van de planregels mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aantal dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is gerealiseerd. Het bouwplan is strijdig met de planregels.

In artikel 4.4 onder f van de planregels is hier een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor opgenomen onder voorwaarden dat;

- er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken optreedt.
- de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving wordt gewaarborgd.
- de parkeerdruk in de directe omgeving niet onevenredig wordt vergroot.

3. Bebouwingscategorie 1

Ter plaatse van de gronden aangewezen als bebouwingscategorie 1 is de goothoogte in strijd met artikel 4.2.3 onder a onderdeel 2 van de planregels aangezien de minimale toegestane goothoogte 8 meter bedraagt en het plan (volgens tekening) voorziet in een goothoogte van 4,210 meter. Daarnaast mag op grond van artikel 4.2.3 onder a onderdeel 6 van de planregels de pandbreedte niet groter zijn dan de goothoogte. Het plan is hiermee in strijd nu de goothoogte 4,210 meter bedraagt en de pandbreedte 8,820 meter.

4. Bebouwingscategorie 2

Ter plaatse van de gronden aangewezen als bebouwingscategorie 2 is de goothoogte in strijd met artikel 4.2.3 onder b onderdeel 2 aangezien de minimale goothoogte 5 meter dient te bedragen en het plan (volgens tekening) voorziet in een goothoogte van 4,210 meter. Daarnaast mag op grond van artikel 4.2.3 onder b onderdeel 6 van de planregels de pandbreedte niet groter zijn dan de goothoogte. Het plan is hiermee in strijd nu de goothoogte 4,210 meter bedraagt en de pandbreedte 8,820 meter.

5. Bouwdiepte

Gelet op artikel 4.2.4 onder b van de planregels mag de bouwdiepte ter plaatse van de tweede bouwlaag en hoger niet groter zijn dan 10 meter. Het plan is hiermee in strijd. De bouwdiepte is (volgens tekening) circa 27,850 meter en hiermee in strijd. De binnenplanse afwijkmogelijkheid van artikel 4.2.4 biedt hier geen uitkomst.

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.

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.

Er zijn voortijdig zienswijzen ingediend op het plan. De zorgen die worden geuit in de zienswijzen zijn inhoudelijk onderbouwd en hebben niet geleid tot aanpassingen van het plan.

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

Verklaring van geen bedenkingen raad

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.

Procedure

Het ontwerpbesluit heeft van 28 maart 2024 t/m 8 mei 2024 ter inzage gelegen. Iedereen kon in deze termijn een zienswijze indienen. Er is geen zienswijze ingediend.

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 3° van de Wabo.

Alkmaar, 16 mei 2024

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 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).