

OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. 0000593491

Betreft

Aanvraag van:



ontvangen op: 24 november 2023
om: een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning
voor de locatie: Alkmaar, sectie a, perceel 5992, Schermerweg naast 37

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 wetswijzigingen 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.

Het ontwerpbesluit en de stukken die daarbij hebben ter inzage gelegen van 8 augustus 2024 tot en met 18 september 2024. Iedereen kon in deze termijn een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend binnen deze termijn.

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 Wabo)

De volgende gewaarmerkte documenten vormen onderdeel van de vergunning:

- aanvraagformulier;
- 20231123_23-871_3101_Overzicht_CRK_pdf.pdf
- 20231205_23-871_BBB_MPG_BENG_pdf.pdf
- 40229_23-871_3101_Overzichtstekening_pdf.pdf
- Quickscan_Kavel_schermerweg_Alkmaar_pdf.pdf
- aast_Schermerweg_37_Alkmaar_20240422_pdf.pdf
- 20231017_23-871_3103_Detailblad_pdf.pdf

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.

Integriteit

U moet nog gegevens indienen voor een beoordeling op grond van de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob). U mag niet starten met bouwen voordat deze gegevens zijn beoordeeld. U bent verplicht om de volgende stukken **uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden** indienen:

- gegevens met betrekking tot de financiering van de bouw. Per financiering een kopie van de leenovereenkomst en bewijsstukken waaruit blijkt dat u het geleende bedrag daadwerkelijk heeft ontvangen (bijvoorbeeld kopieën van rekeningafschriften).

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.

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, spreek 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.

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 erfgrns, 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

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp" en heeft de enkelbestemming Gemengd-2 en de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering. De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, omdat wonen alleen binnen de bestemming Gemengd-2 is toegestaan als er een functieaanduiding wonen op de locatie is aangeven en dat is hier niet het geval.

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, eerste lid, onder a, onder 3° 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 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. De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwplan.

Het voorliggend bouwplan voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen op twee recent uitgegeven kavels aan de Schermerweg te Alkmaar. De kavels voor de beoogde vrijstaande woningen bevinden zich aan de Schermerweg, ook wel de Westfriese Omringdijk. Beide maken onderdeel uit van transformatiegebied bedrijventerrein Oudorp als onderdeel van het grootschalig ontwikkelingsproject het Alkmaars Kanaal.

Het voortzetten van de kleinschalige vrije korrel ter plaatse van dit deel aan de Omringdijk is een passend voorstel. De beoogde woningen maken zo deel uit van een kleinschalig cluster samen met de reeds aanwezige bedrijfswoningen. Vanuit de karakteristiek van de dijk en de naastgelegen bebouwing is het passend dat de woningen zich met de voorgevel naar de dijk presenteren. De eigenheid en het onderscheid van de beide woningen benadrukt het individuele karakter van de vrije kavels aan de dijk. Ook de maat en schaal met toepassing van een kapvorm is passend in het lint en op de kavel.

De Westfriese Omringdijk is binnen de gemeentegrenzen van Alkmaar niet of nauwelijks herkenbaar door de stadsuitbreidingen door de jaren heen. Ter plaatse van de voorliggende kavels is het profiel op zijn sterkst met de aanwezigheid van een teensloot. Het hierboven genoemde ontwikkelkader zet in op het vergroten van de herkenbaarheid en uniformiteit van het dijkprofiel. Vanuit het Ontwikkelbeeld Oudorp en het Omgevingsbeeld Kanaalzone is het uitgangspunt wat betreft parkeren ook te allen tijde "op eigen kavel en uit het zicht". Er wordt voldaan aan de parkeernorm en de inrit sluit aan bij vergelijkbare inritten op de naastgelegen percelen. Het voorliggend bouwplan voldoet aan dit uitgangspunt.

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.

Conclusie

Het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en heeft een goede ruimtelijk 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, 27 september 2024

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).