

OMGEVINGSVERGUNNING

Zaaknummer 0000601893
Dossiernummer 20236715

Betreft

Aanvraag van: Pro6 Vastgoed

ontvangen op: 29 december 2023
om: een omgevingsvergunning voor het wijzigen van huidige bestemmingsplan t.b.v. nieuwbouw
voor de locatie: alkmaar, kadastrale sectie a, perceel 3481,2391,1843,5490,1818,3628,3626,3627.
edisonweg, louis pasteurstraat, madame cu

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

Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, het ontwerpbesluit hogere grenswaarde wet geluidhinder en de stukken die daarbij horen hebben van 11 juli 2024 tot 22 augustus 2024 ter inzage gelegen. Iedereen kon in deze termijn een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Activiteiten

De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

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

De volgende gewaarmerkte documenten vormen onderdeel van de vergunning:

- aanvraagformulier;
- ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen 1 t/m 13, d.d. 18 april 2024

B. Later in te dienen gegevens

Deelactiviteit handelen in strijd met het bestemmingsplan
n.v.t.

C. Voorschriften en mededelingen

Voorschriften deelactiviteit handelen in strijd met het bestemmingsplan

1. Na de sloop van de panden moet er nog aanvullend onderzoek worden uitgevoerd bestaande uit een verkennend bodemonderzoek onder de voormalige panden, een boorraai ter plaatse van de gedempte sloot en afperkend onderzoek ter plaatse van de PAK-verontreinig;
2. De geluidbelasting op de gevel van de woning mag niet meer bedragen dan maximaal is toegelaten op grond van de Wet geluidhinder, zodat de woningen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde, alsmede aan de voorwaarden in het besluit waarmee de hogere grenswaarde is vastgesteld, behorende bij deze omgevingsvergunning.

Mededeling deelactiviteit Afwijken bestemmingsplan

n.v.t.

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.

Overige toestemmingen

Drank- en Horecavergunning, exploitatievergunning of terrasvergunning

De omgevingsvergunning is geen vergunning op grond van de Drank- en Horecawet of exploitatievergunning of terrasvergunning op basis van artikel 2:24 van de Algemene plaatselijke verordening. Informatie daarover vindt u via de website:

www.alkmaar.nl/direc-regelen/ondernemen/exploitatievergunning

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 handelen in strijd met het bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Overdie, omval en bedrijventerrein Oudorp" en heeft de enkelbestemming "Gemengd-1". De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, omdat de gewenste functie wonen in strijd is met de bestemming en de maximale bouwhoogte wordt overschreden.

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 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 raad heeft op 27 juni 2024 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven en besloten dat bij uitblijven van zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, de ontwerpverklaring geldt als de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft samen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde wet geluidhinder van 11 juli 2024 tot 22 augustus 2024 ter inzage gelegen. Iedereen kon binnen deze termijn een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Conclusie

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, 5 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).