

OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. 0000361236

Betreft

Aanvraag van: Eko B.V.
t.a.v. Mevrouw C.F Mulder
Comeniusstraat 8
1817 MS Alkmaar
ontvangen op: 8 juli 2022
om: een omgevingsvergunning voor het verbouwen van de bestaande panden
(realiseren zeven woningen, één kantoorruimte en één winkelruimte)
voor de locatie: Boterstraat 14 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 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 (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c)

De volgende gewaarmerkte documenten vormen onderdeel van de vergunning:

- aanvraagformulier;
- Constructieberekening, d.d. 19-09-2022;
- Brandveiligheidsrapport, d.d. 16-09-2022;
- BA-01, palenplan-fundering-begane grond, d.d. 19-09-2022;
- BA-02, verdiepingsvloeren, d.d. 19-09-2022;
- BA-03, kap-doorsneden, d.d. 19-09-2022;
- DO-01 t/m DO-05, principedetails, d.d. 20-09-2022;
- Archieftekeningen bestaande toestand, plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten;
- Toetsing Bouwbesluit, d.d. 27-06-2022;
- Kleur- en materialenstaat, d.d. 08-07-2022;
- Participatiedocument, d.d. 20-09-2022;
- Planschade-overeenkomst, d.d. 05-10-2022;
- Parkeerovereenkomst, d.d. 12-10-2022.

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. 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. In het brandveiligheidsrapportage wordt er vanuit gegaan dat er gebruik kan worden gemaakt van een tweede vluchtroute vanuit het trappenhuis, door de berging en de steeg achter het bouwwerk richting de openbare weg (Payglop 17-19). Deze tweede vluchtroute is noodzakelijk om te voldoen aan Artikel 2.106 van het Bouwbesluit en moet daarom ook gehandhaafd blijven.
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. 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).
2. 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.
3. Eventuele schade aan gemeentelijke eigendommen, zoals aan de openbare weg, zijn voor uw rekening. De gemeente stuurt u een rekening voor deze kosten.
4. 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.

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 burenenrecht) 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 burenen.

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**Overwegingen***Strijd met het bestemmingsplan*

Het bouwplan is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan Binnenstad Centrum en het Parapluplan Parkeren 2018. Hierbij is gebleken dat er wordt gebouwd op de gronden met de enkelbestemming Gemengd en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 1, Waarde – Cultuurhistorie. Daarnaast geldt er een bebouwingscategorie 2 op het perceel.

Op grond van artikel 6.2.3 onder b van de planregels mag bebouwing worden opgericht met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de maximum bouwhoogte bedraagt 12 meter;
2. de minimum goothoogte bedraagt 5 meter;
3. de maximum goothoogte bedraagt 9 meter;
4. de minimum pandbreedte bedraagt 5 meter;
5. de maximum pandbreedte bedraagt 8 meter;
6. de pandbreedte mag niet groter zijn dan de goothoogte;
7. maximum bebouwingspercentage: 100%.

Het bouwplan gaat uit van een maximale bouwhoogte van circa 12,48 meter. Het bouwplan overschrijdt dus de maximale bouwhoogte van 12 meter en is op dit punt in strijd met het bestemmingsplan. De goothoogte bedraagt ter plaatse van de dakopbouwen aan de voorzijde circa 11,55 meter en aan de achterzijde 11,62 meter. Het tussenlid heeft een goothoogte van circa 11,32 meter. De goothoogte op de zijerfgrans bedraagt circa 9,12 meter. Met het plan wordt ook de maximale goothoogte overschreden waardoor het plan ook op dit punt in strijd met het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 6.2.4 van de planregels bedraagt de maximale bouwdiepte van hoofdgebouwen op de eerste bouwlaag de bouwdiepte welke conform het bouwvlak is toegestaan. De bouwdiepte van hoofdgebouwen op de tweede bouwlaag en hoger mag niet groter zijn dan 10 meter. Waarbij wel

wordt opgemerkt dat op grond van artikel 6.2.4 onder c van de planregels een grotere bouwdiepte is toegestaan als deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd. Het bouwplan gaat uit van een bouwdiepte op de tweede bouwlaag van circa 17,10 meter, de derde bouwlaag circa 14,54 meter en de vierde bouwlaag (dak) circa 14,49 meter. Het bouwplan is vanwege de bouwdiepte dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

Gelet op artikel 6.1 van de planregels zijn woningen in alle bouwlagen toegestaan. Alleen mag op grond van artikel 6.2.6 van de planregels het aantal woningen niet meer bedragen dan het aantal dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd. Het plan voorziet in het toevoegen van 7 woningen en is op dit punt dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

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

Afwijken bestemmingsplan

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

Binnenplans afwijken

Op grond van artikel 2.12, aanhef en eerste lid, sub a, onder 1° van de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 21 onder a van de planregels kan met omgevingsvergunning van de in de regels gegeven maten met 10% worden afgeweken. De maximale bouwhoogte van 12,00 meter wordt met 0,48 meter overschreden, waardoor binnenplans afwijken van het bestemmingsplan met omgevingsvergunning mogelijk is. Dit geldt ook voor de goothoogte overschrijding op de zijergrens van 0,12 meter ten opzichte van 9,00 meter. Ook ten aanzien van deze strijdigheid met het bestemmingsplan kan binnenplans met omgevingsvergunning worden afgeweken.

Daarnaast biedt het bestemmingsplan de binnenplanse afwijkmogelijkheid om van de regels met omgevingsvergunning af te wijken voor het toevoegen van de 7 woningen. Op grond van artikel 6.4 van de planregels kan binnenplans worden afgeweken:

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

Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Er zijn geen zijramen in de zijmuren, omdat wij voorzien dat de belendende pand, te zijner tijd ook wil ontwikkelen.

Daarnaast waarborgt het plan de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving. Het pand op Boterstraat 14 heeft nu een terugliggende achtergevel ten aanzien van de buurpanden. Aan weerszijde van het perceel zijn gesloten zijmuren en daken. De stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving wordt gewaarborgd omdat de nieuwe bebouwing zich verbindt met de identiteit van de omgeving, door een ruimtelijke relatie aan te gaan met het straatbeeld qua hoogte, breedte, kappenlandschap, materialisering en gevelindeling. De herkenbare architectuur verhoudt zich tot de straat. De juiste hoog-laag verhouding is van belang, gezien de grote variëteit hiervan in de binnenstad. Er is daarom onderscheid gemaakt tussen de twee panden qua hoogte.

Door het plan wordt de parkeerdruk weliswaar vergroot, maar niet onevenredig vergroot. Voor de woningen is de nieuwe parkeerbehoefte 4,0 (zes woningen van 45-75 m² en één woning van 44 m²). De oude parkeerbehoefte van de eerste en tweede verdiepingen van Boterstraat-panden moet daar

alleen nog van afgetrokken worden. De oude parkeernorm voor opslag is 0,4 pp per 100 m² bvo. Aangezien er $73+48+73=195$ m² bvo is, is de oude parkeerbehoefte dus 0,8 pp. De netto toename is $4,0-0,8 = 3,2$ pp. Dat betekent dat 4 parkeerplekken moeten worden afgekocht. Als onderdeel van deze omgevingsvergunning wordt ook de ondertekende overeenkomst gevoegd.

Buitenplans afwijken

Artikel 2.12, eerste lid onder a onder 2° van de Wabo bepaalt dat wij bevoegd zijn een omgevingsvergunning te verlenen voor een met het bestemmingsplan strijdige activiteit in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen. In artikel 4 van bijlage II van het Bor zijn de gevallen aangewezen waarvoor wij een omgevingsvergunning mogen verlenen.

Voor de overschrijding van de bouwdiepte van het hoofdgebouw en de goothoogte van de dakopbouwen aan de voor- en achterzijde en het tussenlid biedt het bestemmingsplan zelf geen mogelijkheid om een afwijking van de regels toe te staan.

Artikel 4, eerste lid, van bijlage II van het Bor biedt hier uitkomst. Bij de toepassing van artikel 4, eerste lid van bijlage II van het Bor maken wij gebruik van het Afwijkingenbeleid van de gemeente Alkmaar. Het Afwijkingenbeleid voorziet niet in specifieke beleidsregels voor de overschrijding van de bouwdiepte en de goothoogte van de dakopbouwen aan de voor- en achterzijde en het tussenlid. Dat betekent dat voor uw geval een ruimtelijke maatwerkafweging moet worden gemaakt om te beoordelen of uw plan in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Het pand op Boterstraat 14 heeft nu een terugliggende achtergevel ten aanzien van de buurpanden. Aan weerszijde van het perceel zijn gesloten zijmuren en daken. De stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving wordt gewaarborgd omdat de nieuwe bebouwing zich verbindt met de identiteit van de omgeving, door een ruimtelijke relatie aan te gaan met het straatbeeld qua hoogte, breedte, kappenlandschap, materialisering en gevelindeling. De herkenbare architectuur verhoudt zich tot de straat. De juiste hoog-laag verhouding is van belang, gezien de grote variëteit hiervan in de binnenstad. Er is daarom onderscheid gemaakt tussen de twee panden qua hoogte. Daarnaast is geen sprake van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Er zijn geen zijramen in de zijmuren, omdat wij voorzien dat de belendende pand, te zijner tijd ook wil ontwikkelen. Tot slot wordt door het plan de parkeerdruk in de omgeving niet onevenredig vergroot. Het plan is dan ook in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Waarde – Cultuurhistorie

Zoals hierboven was aangegeven geldt voor de Boterstraat 14 te Alkmaar ook de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie. Het pand was namelijk aangewezen als beeldbepalend pand. Beeldbepalende panden worden in het bestemmingsplan extra beschermd, waarbij behoud van deze panden uitgangspunt is. Alleen is op 10 mei 2022 door het college besloten om de beeldbepalende status van het pand aan de Boterstraat 14 te verwijderen. Een toetsing aan de dubbelbestemming Waarde -cultuurhistorie is daarmee komen te vervallen.

Inspraakreactie

Naar aanleiding van de bekendmaking van de aanvraag omgevingsvergunning is er een inspraakreactie ontvangen. De benaming ‘inspraakreactie’ wordt gebruikt omdat het in deze regulier vergunningprocedure niet mogelijk is om een zienswijze in te dienen. Hierbij is gebleken dat de reactie ziet op het eerdere planontwerp. Wij hebben de reactie als volgt samengevat:

1. De hoogte en omvang van het plan. Door reclamant wordt aangegeven dat het plan de panden vele malen vergroot ten opzichte van de huidige situatie. Dit heeft voor reclamant het gevolg dat er veel lichtinval vervalt en het uitzicht beperkt wordt.

Het plan voorziet inderdaad in het vergroten van het bestaande pand. Alleen doelt reclamant op een ander plan dan het nu voorliggende plan. Het eerdere ontwerp ging uit van een verticale gevel op de zijerfgrens met een plat dak en dakterras. Bij het nu voorliggende plan is sprake van een mansarde kap. Hierdoor zullen de nadelige gevolgen voor de lichtinval van omwonenden worden verkleind.

Daarbij is niet nader onderbouwd dat sprake zou zijn van evidente onrechtmatige hinder voor reclamant ten aanzien van verminderde lichtinval. Voor wat betreft het uitzicht willen wij opmerken dat er geen recht bestaat op vrij uitzicht.

2. Vervolgens wordt door reclamant opgemerkt dat de functie van het pand in de bestaande situatie een winkelruimte op de begane grond en een leegstaande zolder op de tweede verdieping betreft. In de wijziging van het gebruik naar zeven woningen, winkelruimte en kantoorruimte kan reclamant zich niet vinden.

Wij willen hierbij opmerken dat de bestemming Gemengd, zoals ter plaatse geldt bovenstaande functies toestaat. Er dient alleen binnenplannen te worden afgeweken voor het toevoegen van extra woningen. Hiervoor is de ruimtelijke wenselijkheid aangetoond.

3. Door reclamant wordt ook opgemerkt dat het plan zorgt voor problemen doordat hij dan niet meer bij de zijkant van het dak en goot van het pand kan voor onderhoudswerkzaamheden.

De nieuwe goothoogte op de zijerfgrens wordt vergroot en overschrijdt de maximale goothoogte met 0,10 meter. Het bestemmingsplan staat ter plaatse op de zijerfgrens al een goot met de hoogte van 9 meter toe. Deze geringe overschrijding zal niet het verschil maken of de goot beter kan worden onderhouden of niet.

4. Reclamant merkt op dat een groot deel van de burens nog niet geïnformeerd was over het plan en dat meerdere burens het voorgestelde verbouwingsplan veel te groot in omvang vinden.

Bijgaand bij deze omgevingsvergunning is het participatiedocument gevoegd.

5. Reclamant heeft een advies van zijn advocaat bijgevoegd. Van dit advies is het volgende van belang:

- *Artikel 16 van de planregels is van toepassing aangezien sprake is van de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie. Dat brengt met zich mee dat voor hoofdgebouwen als maximale goot- en bouwhoogte de hoogte zoals deze in 2013 aanwezig was gold (tenzij er op dat moment een omgevingsvergunning onherroepelijk was geworden die een andere goot-of bouwhoogte toestond).*
- *Opgemerkt wordt dat samenvoeging van panden niet is toegestaan.*
- *Het College van B&W zou een afwijkingsprocedure kunnen voeren op grond van art. 16.3 waarbij de minimale en maximale goot -en bouwhoogte van art.6 als grens zouden kunnen gelden. Daarbij zou bovendien als eis gelden dat de voorgevel en de kap restauratief moeten worden aangepakt en de karakteristiek een ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld niet in onevenredige mate wordt aangetast.*
- *Artikel 6 geeft nog een aantal andere beperkingen, zoals het voorschrift dat de bouwdiepte van hoofdgebouw en op de tweede bouwlaag en hoger niet meer mag zijn dan 10 meter, dat daken worden voorzien van een schuine kap welke loodrecht op de straat is georiënteerd (en niet zoals hier het geval parallel aan de straat) en een hellingshoek tussen de 45 en 60° moet worden gekozen.*
- *Art. 6.2.6 bepaalt vervolgens dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan op het moment van inwerkingtreding (2013) van het bestemmingsplan was gerealiseerd.*
- *Er moet getoetst worden aan het Parapluplan Parkeren 2018. Afkoop door de ontwikkelaar middels het parkeerfonds is dan een optie.*

Voor de beantwoording van bovenstaande punten verwijzen wij naar hetgeen opgenomen bij deze deelactiviteit.

Gelet op het bovenstaande zijn er geen bezwaren om mee te werken aan het bouwplan en kunnen wij een afwijking van het bestemmingsplan toestaan. De omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° en 2° van de Wabo.

Alkmaar, 13 oktober 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>.