

bezoekadres
MALLEGATSPLEIN 10
Postadres
POSTBUS 53
1800 BC ALKMAAR
telefoon 14 072
telefax (072) 548 8777



PUBLIEKE DIENSTVERLENING

OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. 20165371.

Wij hebben op 28 oktober 2016 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 2 atelierwoningen en 6 appartementen. De aanvraag gaat over de locatie Laat 13-17 Alkmaar en is geregistreerd onder nummer 20165371.

Aanvrager:
Sanna Jong Projecten
t.a.v. mevrouw S. Jong
Steijnstraat 17
1814 DA ALKMAAR

Besluit

Gelet op het bepaalde in de hoofdstukken 2 en 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Strijd Bestemmingsplan (Art. 2.1 lid 1c Wabo)

Onderdeel van het besluit vormen de bij het besluit behorende en gewaarmerkte documenten zoals deze hieronder zijn aangegeven:

- Aanvraagformulier
- Tekeningnummer AV.01, 15 februari 2017
- Tekeningnummer AV.02, 19 januari 2017
- Tekeningnummer AV.03, 19 januari 2017
- Tekeningnummer AV.04, 21 december 2016
- Tekeningnummer 01, 21 december 2016
- Tekeningnummer 02, 21 december 2016
- Tekeningnummer 03, 21 december 2016
- Tekeningnummer 04, 21 december 2016
- Tekeningnummer 05, 21 december 2016
- Tekeningnummer 06, 21 december 2016
- Tekeningnummer 07, 21 december 2016
- Rapportage EPC, ventilatie en daglichtberekening, 15 november 2016
- Ruimtelijke Onderbouwing

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de bovengenoemde activiteit(en). Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag daaraan voldoet.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Hieronder zijn bij de deelactiviteiten eventuele nog in te dienen gegevens en bescheiden genoemd. Hierbij is tevens de uiterlijke termijn aangegeven waarbinnen de desbetreffende stukken voor aanvang werkzaamheden moeten worden ingediend.

Voorwaarden en mededelingen

Eventuele voorwaarden en mededelingen zijn hieronder per deelactiviteit aangegeven.

Deelactiviteit Bouwen

Overwegingen

In artikel 2.10 van de Wabo is een dwingende opsomming voorgeschreven in welke gevallen een vergunning moet worden geweigerd. Strijdigheid van een bouwplan met het bestemmingsplan valt onder deze opsomming. Onder **Deelactiviteit planologische afwijking** wordt gemotiveerd waarom wij afwijken van het bestemmingsplan.

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Voorwaarden Bouwbesluit

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit.
2. Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen (gevelementen) in uitwendige scheidingsconstructies van een woning, die bepaald overeenkomstig het normblad NEN 5087, bereikbaar zijn, moeten, bepaald overeenkomstig het normblad NEN 5096, een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid hebben van tenminste 2.
3. In het te bebouwen terrein moeten ten genoegen van het bouwtoezicht sonderingen en grondboringen worden uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek moeten ter nadere beoordeling van de funderingswijze aan de unit Vergunning- en Subsidieverlening worden overgelegd.
4. Ter controle/beoordeling van alle constructieve onderdelen van het object moeten minimaal 3 weken voor aanvang van het betreffende onderdeel nadere tekeningen en berekeningen aan de unit Vergunning- en Subsidieverlening, worden overgelegd. Uit de tekeningen en berekeningen van de diverse onderdelen moet tevens de samenhang aangetoond worden. De tekeningen en berekeningen moeten voorzien zijn van een akkoord van de door de aanvrager aan te stellen hoofdconstructeur. Met het uitvoeren, c.q. het aanbrengen, c.q. het in de grond brengen mag niet worden begonnen voordat en voor zover die tekeningen en berekeningen zijn goedgekeurd. Bij gebruik van 3D-software dient vooraf overleg plaats te vinden over de wijze van indienen van de stukken
5. Eventuele op die tekeningen aangegeven correcties en/of aanwijzingen moeten bij de uitvoering in acht worden genomen.
6. Eventuele op die tekeningen en berekeningen aangegeven correcties en/of aanwijzingen moeten verwerkt worden en minimaal 1 week voor aanvang van het realiseren van het betreffende onderdeel ter finale goedkeuring worden ingediend. De aangepaste tekeningen en berekeningen moeten voorzien zijn van een akkoord van de door de aanvrager aan te stellen hoofdconstructeur. Met het uitvoeren, c.q. het aanbrengen, c.q. het in de grond brengen mag niet worden begonnen voordat die tekeningen en berekeningen zijn goedgekeurd.
7. Eventuele vertraging(en) ontstaan door niet goedgekeurde tekeningen en berekeningen zijn volledig de verantwoordelijkheid van de aanvrager.

8. Een geluidgevoelige ruimte dient een binnenwaarde te hebben van max. 33 dB. Van de naar de weg gekeerde uitwendige scheidingsconstructie(s) van deze ruimte dienen ter beoordeling van de geluidwering van die constructie(s) / gevel(s) nadere tekeningen en berekeningen aan de unit Vergunning- en Subsidieverlening te worden overgelegd.
9. Ter beoordeling van de geluidswering tussen ruimten (luchtgeluid en contactgeluid) van gebruiksfuncties moet na het gereedkomen van de bouwwerkzaamheden, maar voor de oplevering van het bouwwerk, een geluidsmeting worden gedaan. Na deze meting moet een rapport aan het college van burgemeester en wethouders, ter attentie van de unit Vergunning- en Subsidieverlening, worden overgelegd waaruit blijkt dat de geluidswering voldoet aan de gestelde eisen in het Bouwbesluit en/of waarin staat aangegeven welke maatregelen getroffen moeten worden om alsnog te voldoen aan het gestelde in het Bouwbesluit.
10. Van de mechanische inrichting voor luchtverversing moeten nadere gegevens aan de unit Vergunning- en Subsidieverlening, worden overgelegd. Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de voorgestelde inrichting is goedgekeurd.
11. Een besloten ruimte waardoor een beschermde vluchtroute voert heeft een verlichtingsinstallatie die een op de vloer en het tredevlak gemeten verlichtingssterkte kan geven van ten minste 1 lux.
12. De deuren in brandwerende scheidingsconstructies moeten zelfsluitend worden uitgevoerd.
13. De op de tekening(en) aangegeven vluchtdeuren moeten met de vluchtrichting meedraaien.
14. Alle deuren die in de vluchtroute moeten worden gepasseerd moeten leiden naar het aansluitende terrein en vandaar naar de openbare weg zonder dat hierbij deuren moeten worden gepasseerd die alleen met behulp van sleutels of andere losse hulpmiddelen zijn te openen.
15. De bij de woningen op de begane grond behorende atelierruimte mag niet zelfstandig worden verhuurd aan derden.

Voorwaarden Bouwverordening

1. Het uitzetten van het bouwwerk door de gemeente moet minimaal één week van tevoren worden aangevraagd. Op dat moment moeten ook de voor het uitzetten benodigde digitale tekeningen op DGN of DWG formaat in bezit zijn van de toezichthouder.
2. Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens de vakgroep Geoinformatie de rooilijnen op het bouwterrein heeft uitgezet. Informatie: 14072
3. Het peil moet in overleg met de toezichthouder van de unit Vergunning- en Subsidieverlening worden bepaald.
4. Van de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, moet tenminste twee dagen tevoren kennis worden gegeven aan de unit Vergunning- en Subsidieverlening. Deze kennisgeving moet schriftelijk geschieden door middel van bijgevoegd formulier of digitaal naar omgevingsvergunning@alkmaar.nl (onder vermelding van het dossiernummer).
5. Van de aanvang van het aanbrengen van de fundering en het slaan van proefpalen moet tenminste twee dagen tevoren mondeling kennis worden gegeven aan de toezichthouder van de unit Vergunning- en Subsidieverlening. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan het starten met de paalfundering een hei-bespreking te plannen waarbij de toezichthouder wordt uitgenodigd.
6. De aanvang van het storten van beton moet tenminste één dag tevoren mondeling kennis worden gegeven aan de toezichthouder van de unit Vergunning- en Subsidieverlening.
7. Bij toepassing van prefab beton moet de toezichthouder in de gelegenheid worden gesteld om de elementen in de fabriek te keuren voordat deze naar het werk worden getransporteerd. De keuring dient minimaal vijf werkdagen vooraf te worden gemeld bij de toezichthouder.

8. Van de riolering moeten nader uitgewerkte tekeningen op een schaal niet kleiner dan 1:50 in drievoud aan de unit Vergunning- en Subsidieverlening worden overgelegd. Met de uitvoering van de riolering mag niet worden begonnen voordat de tekeningen zijn goedgekeurd. Van het bouwproject moet een overzichtstekening van de riolering op een schaal niet kleiner dan 1:500 in drievoud aan de unit Vergunning- en Subsidieverlening worden overgelegd, **w**aarop alle aansluitingen van de hemel- en vuilwaterafvoeren op het gemeenteriool zijn aangegeven.
9. Het aanvullen van de grond boven de rioolleidingen mag niet eerder plaatsvinden dan 24 uur nadat de unit Vergunning- en Subsidieverlening van het voornemen daartoe in kennis is gesteld.
10. Bij of ten gevolge van de uitvoering van het onderhavige bouwplan eventueel bloot komende rioolleidingen e.d. zullen van gemeentewege doch voor rekening van de vergunninghouder worden omgelegd.
11. Tijdens de uitvoering van het onderhavige bouwwerk moeten, indien nodig, de belendingen worden gestut. De daartoe aan te brengen voorzieningen moeten voldoen aan de door de unit Vergunning- en Subsidieverlening ter zake te stellen eisen.
12. Tijdens de uitvoering benodigd stut- en stempelwerk moet vooraf worden voorgelegd aan de unit Vergunning- en Subsidieverlening. Met de uitvoering mag niet worden gestart voordat de gekozen stut- en stempelconstructie is goedgekeurd.
13. De bouwput(ten) moet(en), voor zover grenzend aan de openbare weg of gelegen bij naburige bouwwerken, ten genoegen van de unit Vergunning- en Subsidieverlening van een voldoende zware keerwand tegen inkalven worden voorzien.
14. De verwachte aanwezigheid van archeologische overblijfselen in de bodem maakt een archeologisch bodemonderzoek noodzakelijk. De geraamde duur van het onderzoek is 15 werkbare dagen. Om vertraging in het werk te voorkomen dienen tijdig, voorafgaand aan enig sloopwerk, afspraken gemaakt te worden. Aan het archeologisch onderzoek zijn kosten verbonden voor de vergunninghouder.
Voor meer informatie kunt u terecht bij het gemeentelijk Archeologisch Centrum via telefoonnummer 072-8508440 of via de website van de gemeente Alkmaar: www.alkmaar.nl → zoek op: *archeologisch onderzoek*.
15. De houder van de omgevingsvergunning geeft aan burgemeester en wethouders kennis van het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan. Het is verboden om het bouwwerk na de bouw in gebruik te geven of te nemen indien het bouwwerk niet is gereed gemeld bij de unit Vergunning- en Subsidieverlening of indien er niet gebouwd is overeenkomstig de omgevingsvergunning. De kennisgeving moet schriftelijk geschieden door middel van bijgevoegd formulier.
16. Voordat het gebouw in gebruik wordt genomen moeten de brandveiligheidsinstallaties zijn opgeleverd en goedgekeurd. Dit dient minimaal twee weken voor het in gebruik nemen of geven van het gebouw bij de toezichthouder van de unit Vergunning- en Subsidieverlening te worden gemeld.
17. Van de te realiseren parkeerplaatsen moeten er minimaal 9 beschikbaar zijn en blijven voor de bewoners van de woningen.

Tevens verzoeken wij u de volgende mededelingen in acht te nemen:

1. De gedeelten van de rioolleidingen die in gemeentegrond komen te liggen worden van gemeentewege doch voor rekening van de vergunninghouder aangelegd en aangesloten op het gemeenteriool. De kosten worden berekend aan de hand van de Precarioverordening.
2. De in het vorige punt bedoelde werkzaamheden zullen vlak vóór de oplevering van het bouwwerk plaatsvinden. Niet eerder dan nadat deze werkzaamheden zijn voltooid, zorgt de vergunninghouder voor aansluiting van de leidinggedeelten in particuliere grond op die in gemeentegrond. Een en ander in overleg met de unit Openbare Ruimte, tel. 072-5488773.

3. In verband met de voorgenomen lozing van water van de bemaling dient, alvorens tot de uitvoering van het bouwwerk over te gaan, overleg te worden gepleegd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier te Heerhugowaard, tel. 072-5828282.
4. Voor het gebruik van de openbare buitenruimte, bijvoorbeeld voor het opstellen van materieel en opslag van materialen, is een vergunning ingevolge artikel 2.1.5.1 van de Algemene plaatselijke verordening (APV) van vereist. Uiterlijk binnen acht weken na aanvraag van de vergunning wordt een besluit genomen op uw aanvraag. Voor eenvoudige aanvragen is deze tijd veelal korter. Het aanvraagformulier is te vinden op de website van gemeente Alkmaar: www.alkmaar.nl → Inwoners → alle producten → vergunning gebruik gemeentegrond. Informatie via de website of telefonisch bij de unit Vergunning- en Subsidieverlening van de gemeente Alkmaar via 14072 of per mail: gvb-vergunningen@alkmaar.nl.
5. Voor het plaatsen van bouwmaterialen, containers, steigers, schuttingen etc. op gemeentegrond voor een periode langer dan 1 jaar dient minimaal 1 maand voor aanvang van het plaatsen contact te worden opgenomen met de unit Economie en Arbeidsmarkt 2 (tel. 072-5488556) voor het afsluiten van een huurovereenkomst.
6. Bij of ten gevolge van de uitvoering van het onderhavige bouwwerk eventueel bloot komende rioolleidingen, putten o.d., voor zover gelegen in gemeentegrond, zullen voor rekening van de vergunninghouder van gemeentewege worden omgelegd; indien bij de uitvoering van het onderhavige bouwwerk kabels en/of buizen worden aangetroffen is het raadzaam de betrokken nutsbedrijven daarover onmiddellijk in te lichten.
7. Eventueel herstel van schade, die bij de bouw aan enig gemeentewerk wordt veroorzaakt zal door of vanwege de gemeente plaatsvinden. De kosten hiervan komen voor rekening van de vergunninghouder en zullen door de gemeente op hem worden verhaald.
8. De overtollige grond kan niet zonder meer worden toegepast buiten de locatie. Alvorens grond op een andere locatie toe te passen, dient de milieu hygiënische kwaliteit volgens de regels van het Besluit Bodemkwaliteit te worden vastgesteld en dient te worden bepaald of de grond mag worden hergebruikt. Dergelijk onderzoek dient te worden uitgevoerd door een hiertoe gecertificeerd onderzoeksbureau. Een lijst van gecertificeerde bureaus is te vinden op www.rijksoverheid.nl/ministeries/ienm. Voor advies over een verantwoorde afvoer van de grond kunt u ook terecht bij een grondbank. Adressen van grondbanken zijn te verkrijgen bij Brancheorganisatie BOG, Postbus 6633, 3002 AP Rotterdam of via www.grondbanken.net.
9. Voor zover ter plaatse kabels en leidingen in de grond zijn gelegen, moeten deze bereikbaar blijven ten genoegen van de nutsbedrijven. Het is gewenst om alvorens met de bouw te beginnen hierover contact op te nemen met de betreffende nutsbedrijven.
10. Volgens onze gegevens is er op deze locatie een met zand gevulde ondergrondse brandstof/HBO-tank. Er is geen tankcertificaat bij ons bekend. Mogelijk is er nog vloeistof in de tank of is de bodem rondom de tank verontreinigd. Indien de tank verwijderd gaat worden moet dit worden uitgevoerd door een KIWA-erkend saneringsbedrijf. Meer info kunt u vinden op de site van de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord. (www.rudnhn.nl/rudnhn/bodem/bodemenwonen/ondergrondsetanks2/id_20082687)
11. Voor een doelmatige opslag van huisvuil/bedrijfsvuil dient contact opgenomen te worden met Stadswerk072 via telefoon 14072.
12. Bij de voorwaarden kopje "Bouwwerordening" staat aangegeven dat het bouwwerk niet in gebruik mag worden genomen of gegeven indien deze niet is gereed gemeld of indien er niet overeenkomstig de verleende vergunning is gebouwd. Om te controleren of er overeenkomstig de verleende vergunning is gebouwd dient u minimaal 3 weken voor de geplande ingebruikname van het gebouw een afspraak te maken met de toezichthouder. Tijdens de controle dienen alle installaties te functioneren. Indien blijkt dat er in afwijking van de vergunning is gebouwd kunnen wij u gebruiksbepalingen opleggen. Wij adviseren u dan ook om enige tijd te plannen tussen onze controle en de ingebruikname van uw pand zodat u bij het constateren van gebreken deze



... nog kunt verhelpen.

13. Bij bouwkosten boven de € 50.000 excl. BTW kan er een eindafrekening bouwkosten worden opgevraagd. Deze moet na gereedkomen van de bouw en op 1^e verzoek van de toezichthouder binnen twee maanden aan de unit Vergunning- en Subsidieverlening worden overlegd.

Aanvullende informatie:

- Toezichthouder Unit Vergunning- en Subsidieverlening: Henk Kalkhaar, tel. 072-548483
- Algemeen mailadres unit Vergunning- en Subsidieverlening: omgevingsvergunning@alkmaar.nl
- Algemeen informatienummer: 14072

Deelactiviteit Planologische afwijking

Overwegingen

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost, omdat de maximaal toegestane bouwdiepte van 10 meter op de tweede en hoger gelegen bouwlagen wordt overschreden met 7 meter, de maximaal toegestane bouw- en goothoogte wordt overschreden met 10% en omdat 8 woningen worden toegevoegd.

Ingevolge het bepaalde in artikel 2.10, lid 2 van de Wabo wordt een aanvraag voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is. Het toepassen van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o van de Wabo kan alleen indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De ruimtelijke onderbouwing moet die gegevens bevatten die nodig zijn voor een juiste beoordeling. Het gaat dan om diverse ruimtelijk relevante beleidsvelden waaronder verkeer, geluid, luchtkwaliteit, water, bodem, energie en duurzaamheid, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, economie. Uit de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing volgt dat geen van de beschreven ruimtelijke aspecten een belemmering vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Het plan is ook uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Korthedshalve wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte ruimtelijke onderbouwing.

Het realiseren van extra woningen op deze locatie sluit aan bij de veel voorkomende woonfunctie in de omgeving. Met het realiseren van ateliers bij de woningen op de begane grond aan de Laatzijde, wordt de levendigheid van deze belangrijke verbindingsweg naar het centrum behouden.

Het bestemmingsplan voorziet reeds in een woonfunctie, maar het bestaande aantal woningen mag niet toenemen. Van het verbod om woningen toe te voegen kan ingevolge artikel 6.2.11 van de regels behorend bij het bestemmingsplan worden afgeweken onder de voorwaarden dat:

- 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.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden niet beperkt door het beoogde bouwplan. Aan de achterzijde wordt de massa aanzienlijk kleiner, waardoor de lichttoetreding in de bestaande panden eromheen verbetert. De nieuwe hoogte is goed passend en sluit aan bij de reeds aanwezige hogere accenten in de straat met de Schelphoek als logisch eindpunt. Het gebouw komt goed tot zijn recht en voegt kwaliteit toe aan dit deel van de straat.

Er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeerplaatsen om de toenemende parkeervraag op te vangen. Gelet hierop wordt voldaan aan de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden voor het toevoegen van woningen.

Verklaring van geen bedenkingen

De vergunning kan niet eerder door het college worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Een verklaring van geen bedenkingen kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Bij besluit van 2 januari 2015 heeft de gemeenteraad de categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist (artikel 6.5, derde lid van het Bor). De aanvraag betreft een herontwikkeling van een bestaande locatie, waarbij geen aanpassing in de ruimtelijke dan wel stedenbouwkundige structuur plaatsvindt (categorie 2). Gelet hierop is er in dit geval geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken hebben van 30 december 2016 tot en met 9 februari 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn in het hierna volgende samengevat en beantwoord

Zienswijzen

Zienswijzen zijn ingediend door:

1. De heer E. Prinssen, Keetgracht 16
2. De heer T. Apeldoorn, Laat 15
3. Mevrouw B. Tjakkes, Laat 7
4. De heer M. Blom en A. Schoon, Keetgracht 20
5. Mevrouw S. Simonis, Oudegracht 8
6. De heer F. van Kalken, Oudegracht 22

Samenvatting en beantwoording

A. Vermindering lichtinval hoofdbebouwing

Door realisatie van de hoofdbebouwing wordt mbt de woning aan de Laat 7 de lichtinval, het uitzicht en de mogelijkheid om de dakramen te openen belemmerd (gesteld in zienswijze 3).

Op grond van het bestemmingsplan is over de eerste 10 meter gemeten vanaf de Laat een goot- en bouwhoogte toegestaan van 9 meter respectievelijk 12 meter. Het bouwplan voorziet in een goot- en bouwhoogte van 9,85 meter respectievelijk 13,125 meter. Er is sprake van een geringe overschrijding die niet leidt tot een zodanige aantasting van het woon- en leefklimaat dat van vergunningverlening moet worden afgezien. De hoogte van het pand Laat 7 bedraagt ongeveer 9 meter. Gelet hierop en gelet op de aanwezige dakhelling leidt de overschrijding van de bouwhoogte niet tot een verdergaande vermindering van daglicht en/of uitzicht dan de volgens het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte. Voor zover de dakramen niet meer kunnen worden geopend wordt dit niet veroorzaakt door de overschrijding van de bouwhoogte, maar is dit een rechtstreeks gevolg van de in het bestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheden. De zienswijze geeft dan ook geen aanleiding om af te zien van vergunningverlening.

B. Aantasting privacy

Vanaf de balkons is sprake van zicht in de achtergelegen tuinen waardoor de privacy wordt aangetast en de waarde van het pand verminderd (gesteld in zienswijze 6).

De afstand van de balkons tot aan de direct daar achtergelegen tuinen bedraagt ongeveer 18 meter. Vanaf de balkons is sprake van zicht op de achtergelegen tuinen. De afstand van de nieuwe hoofdbebouwing tot de tuin behorend bij het perceel Oudegracht 22 is ongeveer 10 meter. De afstand tot de woning aan de Oudegracht 22 bedraagt ongeveer 19 meter. Gelet hierop is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Er is sprake van dichtbebouwd stedelijk gebied waarbij ontwikkelingen als onderhavige niet ongebruikelijk zijn.

C. Geluidsoverlast balkons

Het realiseren van balkons gelegen aan de binnenplaats leidt tot geluidsoverlast voor omwonenden (gesteld in zienswijze 4)

Er is inderdaad sprake van een uitbreiding van het aantal buitenruimten, grenzend aan de 'binnenplaats'. Gelet op het aantal woningen dat nu reeds is gesitueerd rondom het betreffende perceel, zien wij geen aanleiding om aan te nemen dat deze uitbreiding tot gevolg heeft dat er onaanvaardbare gevolgen voor het geluid, en daarmee een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, zullen ontstaan. Een dergelijke situatie is inherent aan het wonen binnen een stedelijke omgeving. Bovendien zijn de balkons gelegen op een afstand van ongeveer 20 meter tot het perceel Keetgracht 18/20. Er is geen aanleiding om van vergunningverlening af te zien.

D. Privaatrechtelijke belemmering balkons

Vanaf de bovenste balkons is sprake van zicht op het naastgelegen perceel Laet 7. Ook als aan de zijkanen van de balkons melkglas met een hoogte van 1,80 meter wordt geplaatst, geeft de nabuur geen toestemming voor het aanbrengen van de balkons (gesteld in zienswijze 3).

Ingevolge artikel 5:50, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek (BW) is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf balkons te hebben voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Uit de bij het besluit behorende tekeningen blijkt dat ter plaatse van de erfscheiding met Laet 7 melkglas wordt toegepast met een hoogte van 1,80 meter. Er is geen sprake van uitzicht op het erf van Laet 7, zodat ook geen sprake is van een privaatrechtelijke belemmering die aan vergunningverlening in de weg staat.

E. Vermindering lichtinval garageboxen

Het realiseren van garageboxen (met een hoogte van 5,5 meter) leidt tot vermindering van lichtinval in de omliggende woningen en tuinen (gesteld in zienswijze nr. 1 en 4).

In de bestaande situatie is ter plaatse van de achtertuinen van de woningen aan de Keetgracht sprake van een bouwhoogte van 7 meter. Het pand wordt deels gesloopt en de bestaande muur langs de tuinen wordt teruggebracht naar een hoogte van 5,5 meter ten behoeve van de garages. Er is dan ook geen sprake van een vermindering van lichtinval in de daarachter gelegen woningen en/of tuinen. Achter het pand Keetgracht 18-20 is in de huidige situatie geen sprake van bebouwing. Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan zijn bijgebouwen toegestaan met een goothoogte van 3 meter. De goothoogte van garagebox 5 is teruggebracht tot de volgens het bestemmingsplan toegestane hoogte van 3 meter.

F. Privaatrechtelijke belemmering garagebox

Garagebox 5 wordt gebouwd op de erfgrans tegen Oudegracht 8 en binnen een afstand van twee meter vanaf een in de achtergevel aangebracht raam (gesteld in zienswijze nr. 5).

Ingevolge artikel 5:50, eerste lid BW is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Alleen als de nabuur, als gevolg van verjaring geen wegneming van een opening meer kan vorderen, is hij verplicht binnen een afstand van twee meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen. Blijkens ons bouwarchief is het pand Oudegracht 8 in 2015 verbouwd van winkel naar woning. Op de bij de vergunning behorende tekeningen is geen sprake van een raam aan de achtergevel. Er is dus geen sprake van een voltooide verjaring als bedoeld in artikel 5:50 BW. Gelet hierop is geen sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering die aan de vergunningverlening in de weg staat. Bovendien is het realiseren van de betreffende garagebox met een goothoogte van 3 meter niet in strijd met het bestemmingsplan.

G. Geluidsoverlast garagebox

Door het plaatsen van de garagebox 5 wordt gevreesd voor geluidsoverlast in de woning aan de Oudegracht 8 (gesteld in zienswijze nummer 5).

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid gebouwde parkeervoorzieningen te realiseren op de perceelgrens. Indien er van de zienswijze had bij de aankoop van de woning dan ook kunnen weten dat de nu voorziene bebouwing en het gebruik als garage mogelijk was. Met het terugbrengen van de goothoogte naar 3 meter is er geen sprake meer van strijd met het geldende bestemmingsplan. Voor het voorkomen van eventuele geluidsoverlast kunnen zo nodig door beide partijen isolerende maatregelen worden getroffen. Er is echter geen aanleiding om op dit punt een voorwaarde in de vergunning op te nemen of van vergunningverlening af te zien.

H. Gevolgen voor bestaande hemelwaterafvoer

De ontwikkeling heeft mogelijk gevolgen voor de bestaande hemelwaterafvoer van omliggende panden (gesteld in zienswijze 5 en 6).

Voor Oudegracht 22 geldt dat de te plaatsen bergingen niet tegen de bestaande bebouwing worden aangezet. Er wordt rekening gehouden met de bestaande hemelwaterafvoer. Door de bewoner van Oudegracht 8 wordt gesteld dat de hemelwaterafvoer van Oudegracht 6 moet worden verplaatst om de bouw van garagebox 5 mogelijk te maken.

De ter plaatse geplande garagebox is (nu de goothoogte is teruggebracht naar 3 meter) in overeenstemming met het bestemmingsplan. De verwachting is dat de bestaande hemelwaterafvoer kan worden aangepast zonder nadelige gevolgen voor de bewoner van Oudegracht 8. Dit betreft echter een privaatrechtelijke kwestie.

I. Belemmering recht van uitweg (vluchtweg)

Door de bouw van de garageboxen wordt het recht van overpad (vluchtweg) belemmerd (gesteld in zienswijze nr 1).

Voor de percelen Laat 3, Keetgracht 16 en Keetgracht 18/20 is sprake van een erfdiensbaarheid van uitweg van en naar de Oudegracht ten laste van de bij het perceel B 5710 en B 5263 behorende brandsteeg. Dit betreft de bestaande binnenplaats en de steeg naast Oudegracht 8. De bestaande bouwmuur wordt verlaagd ten behoeve van de te realiseren garages. De situering van de bouwmuur blijft ongewijzigd en leidt dus niet tot een aanpassing van de mogelijkheid om te vluchten. Er is geen sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering die aan vergunningverlening in de weg staat. Bovendien is in de bestaande situatie sprake van bebouwing aan de achterzijde van het perceel Keetgracht 16 waardoor de vluchtweg al deels wordt belemmerd. De nieuw te realiseren garage op de bestaande binnenplaats achter Keetgracht 16 en 18 is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, zodat wij voor die bebouwing niet toekomen aan de beoordeling of sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering.

J. Deur naar steeg Oudegracht

Er wordt een deur geplaatst die uitkomt op de steeg naast Oudegracht 8 terwijl er geen erfdiensbaarheid van vluchtweg geldt voor dit perceel (gesteld in zienswijze 5) en die leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen (gesteld in zienswijze 4).

Reactie: De garagebox wordt blijkens de tekening niet voorzien van een deur die toegang verschaft naar de steeg aan de Oudegracht. Uit de door aanvrager overgelegde leveringsakte blijkt overigens wel dat sprake is van een erfdiensbaarheid van uitweg van en naar de Oudegracht via de steeg naast Oudegracht 8 ten gunste van het perceel van aanvrager.

K. Ontbreken stalen trap op tekening

Ter plaatse van de bergingen achter Laat 19 is sprake van een stalen trap (vluchtweg) voor de woning aan Laat 15. Deze ontbreekt op de tekening (gesteld in zienswijze nr 2).

Het bouwplan houdt rekening met de achter Laat 19 aanwezige stalen trap. De tekening is hierop aangepast.

L. Hoogte van de bergingen

De hoogte van de bergingen is niet duidelijk weergegeven op tekening (gesteld in zienswijze nr.2).
De hoogte van de bergingen bedraagt 3 meter, conform de toegestane goothoogte volgens het bestemmingsplan. De tekening is hierop aangepast.

M. Planschade

Door de nieuwe bebouwing neemt de waarde van de woning af (gesteld in zienswijze 4 en 6).
Mocht indiener van mening zijn dat ten gevolge van dit besluit planologisch nadeel zal ontstaan in de vorm van waardevermindering van zijn woning, dan kan – binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van dit besluit – een verzoek worden gedaan om tegemoetkoming in de schade.

N. Schade omliggende panden

Het is niet duidelijk welke maatregelen zijn getroffen om schade aan omliggende panden door sloop en verwijdering van de olietank te voorkomen (gesteld in zienswijze 5 en 6).
Het risico op eventuele schade kan bij de belangenafweging in het kader van deze procedure slechts een rol spelen indien op voorhand vaststaat dat de uitvoering van de bouwwerkzaamheden onvermijdelijk leidt tot schade aan de omgeving. Niet aannemelijk is dat daarvan sprake is.

Op grond van het vorenstaande bestaat er dan ook geen bezwaar tegen het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

Voorwaarden Planologische afwijking

1. De bij de woningen op de begane grond behorende atelierruimte mag slechts worden gebruikt als atelier.

Alkmaar, 21-03-2017

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,
namens deze,
unit Vergunning- en subsidieverlening,
medewerker Beleidsuitvoering


J.H. Kalkhaar

VERZONDEN

21 MRT 2017

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na de terinzagelegging beroep worden aangetekend. Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank Noord-Holland, afdeling Publiekrecht, sectie Bestuur, postbus 1621, 2003 BR Haarlem. De beschikking treedt 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. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij genoemde rechtbank. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.