

OMGEVINGSVERGUNNING

Zaaknummer 0000580582
Dossiernummer 20235677

Betreft

Aanvraag van: Embrace The Future B.V.



ontvangen op: 1 november 2023
om: een omgevingsvergunning voor het wijzigen van bestemming van het pand van wonen naar een bijzondere woonvorm (jeugdzorg), het wijzigen van de brandcompartimentering en het verwijderen van een zwembad
voor de locatie: Varnebroek 37 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 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.

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;
- aanvraagformulier Activiteit Bouwen;
- toestemmingsbrief, d.d. 18-12-2023;
- ruimtelijke onderbouwing, d.d. 13-01-2024;
- Archieftekeningen "Pension Onassis" vergunningsnummer 20163908;
- Overzichtstekening, d.d. 12-04-2024.

B. Later in te dienen gegevens

Uiterlijk 3 weken voor de start van de installatie werkzaamheden met betrekking tot de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie dient u het programma van eisen inclusief gegevens met betrekking tot sturingen en projectie van melders, ontruimingsplan (*brandmelders, alarmgevers etc.*) ter goedkeuring te overleggen.

De BMI eisen is volledige bewaking met doormelding en inspectiecertificaat.

C. Voorschriften en mededelingen

Voorschriften deelactiviteit Bouwen

1. Het bouwen moet gebeuren volgens de voorschriften Bouwbesluit.
2. **Uiterlijk twee dagen** voordat er wordt gestart met de werkzaamheden meldt u dit per e-mail via toezicht-bouwen@alkmaar.nl. Noem hierbij het nummer van deze omgevingsvergunning.
3. U meldt de werkzaamheden gereed per e-mail via gereedmeldingen@alkmaar.nl. Noem hierbij het nummer van deze omgevingsvergunning.
4. Op de begane grond moet de onderkant van de trap in het trappenhuis bekleed worden met brandwerend materiaal. Deze dient 30 minuten te zijn beschermd van brand i.v.m. tijd van bezwijken.
5. Vluchtdeuren dienen voorzien te zijn van panieksluiting.

Mededelingen deelactiviteiten Bouwen

1. 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.
2. Eventuele schade aan gemeentelijke eigendommen, zoals aan de openbare weg, zijn voor uw rekening. De gemeente stuurt u een rekening voor deze kosten.
3. Uit de aanvraag komt naar voren dat er nachtverblijf wordt aangeboden aan meer dan 5 personen, daarom dient conform artikel 6.7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving ten minste vier weken voor het begin van het gebruik een gebruiksmelding te worden ingediend.
4. Van de toegepaste bouwmaterialen of bouwdelen in brandscheidingen (deuren, brandwerend glas, wanden, brandkleppen, brandwerende afdichtingen etc.) moet een kwaliteitsverklaring zijn afgegeven door een, door de minister van VROM aangewezen, deskundig, onafhankelijk instituut. Een kopie hiervan moet kunnen worden overlegd, indien de bouwinspecteur van de gemeente Alkmaar hierom vraagt.
5. De volgende gegevens en bescheiden dienen voor ingebruikname van het pand te worden overgelegd aan de gemeente Alkmaar: Inspectierapporten, opleverrapporten en certificaten waaruit blijkt dat brandbeveiligingsinstallaties zoals brandmeld-, ontruiming en noodverlichting installaties conform de normeringen zijn geïnstalleerd en getest;

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 burendrecht) 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

Het gebruik is getoetst aan het omgevingsplan Alkmaar (Alkmaar Zuid-West). Hierbij is gebleken dat het adres de enkelbestemming *Wonen* en de dubbelbestemming *Waarde – Archeologie 2* heeft. Ook is er sprake van een aanduiding *specifieke vorm van gemengd-1*. Deze aanduiding betreft alleen de eerste 7,50 meter van het bouwvlak.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1' zijn de volgende functies op de eerste bouwlaag toegestaan :

1. bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten van categorie A en B die staan vermeld in Bijlage 1, Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
2. dienstverlening;
3. kantoren;
4. cultuur en ontspanning;
5. maatschappelijk;
6. sportvoorzieningen;

Het bouwplan is in strijd met het omgevingsplan omdat het gehele pand wordt gebruikt voor een bijzonder woonvorm (jeugdopvang). Dit is alleen toegestaan bij de aanduiding *wonen*. Deze aanduiding ontbreekt op het onderhavig adres. Daarnaast is kamerverhuur en bewoning van een woning door meer dan één huishouden strijdig met de bestemming. Dit verandert niet indien er een omgevingsvergunning voor de jeugdopvang wordt verleend.

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 bestemmingsplan zelf biedt geen mogelijkheid om van de regels af te wijken. Op grond van artikel 4, onderdeel 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kunnen wij wel afwijken. Voor het toepassen van artikel 4 hebben wij het Afwijkingenbeleid vastgesteld. In het Afwijkingenbeleid zijn



geen criteria genoemd voor het wijzigen van het gebruik van een pand. Daarom is het Afwijkingenbeleid niet van toepassing en hebben wij de specifieke omstandigheden van het geval beoordeeld voor de vraag of wij een omgevingsvergunning kunnen verlenen.

Ruimtelijke- en stedenbouwkundige afweging

De aanvraag waar de legalisatie over gaat, dus het huisvesten van hulpbehoevende jongeren tot 18 jaar onder een doorstroom-concept, doet bij een op het gebouw en omgeving afgestemde invulling daarvan die je naar alle redelijkheid mag verwachten, geen onevenredige aantasting aan het woon- en leefklimaat van de omgeving. Volgens de ruimtelijke onderbouwing verblijven maximaal zeven hulpbehoevende jongeren in dit pand, wat een acceptabel aantal is.

Participatie In eerste instantie is er op 13 januari 2024 een participatie document aangeleverd die niet in overeenstemming was met de reactie die wij hadden ontvangen toen de aanvraag was ingediend. Hierna hebben op 7 en 12 maart 2024 er twee bewonersavonden plaatsgevonden. Ook de indieners van de eerder ingediende klacht waren bij deze bewonersavonden aanwezig. Daarbij zijn onder andere contactgegevens uitgewisseld die kunnen worden gebruikt bij overlast.

Parkeren

Het laatst bekende en vergunde gebruik was een luxe pension met vier kamers met een sauna. De sauna is echt ondergeschikt aan de hoofdfunctie pension. Het pand kan dus niet voor 100% als sauna worden beschouwen, hooguit voor 50 m². Met salderen kom je dan voor de oude functie op 1,6 (4 kamers met 0,4 pp per kamer) + 2,1 (50 m² sauna) = 3,7 parkeerplaatsen. Dit is minder dan benodigde 6,0 parkeerplaatsen voor de nieuwe functie.

De doelgroep zijn jongeren tot 18 jaar. Het is daarom niet te verwachten dat de parkeerdruk gaat toenemen. Voor de zekerheid wordt het adres op de POET-lijst (Parkeren Op Eigen Terrein) gezet. In de wijk geldt namelijk een parkeervergunningenstelsel. Voor dit adres wordt geen parkeervergunning afgegeven, alleen bezoekerskaart en vrijstelling van de parkeernormen. Zo wordt in ieder geval voorkomen dat de parkeerdruk direct op straat toeneemt en beschermt de omgeving. Mochten er in de toekomst toch jongeren met een auto komen, dan staan ze in ieder geval niet in het Varnebroek.

Door een plaats aan de achterzijde te reserveren voor het stallen van fietsen, wordt voorkomen dat fietsen op de stoep worden geplaatst.

Wij kunnen op grond daarvan een afwijking van het bestemmingsplan toestaan. De omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo

Alkmaar, 5 juli 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 verzenddatum bezwaar maken. U kunt online bezwaar maken via: <https://www.alkmaar.nl/direct-regelen/afval/het-ergens-niet-mee-eens-zijn/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>.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen