

TOETSINGS- EN BEOORDELINGSFORMULIER OW

Gearceerde onderdelen invullen wanneer van toepassing

Algemeen	
Onderwerp	Het bouwen van een appartementengebouw
Adres	Herenweg 63
Zaaknummer	719758
Dossiernummer	
Type aanvraag	VOOROVERLEG

INTAKE TOETSINGSFORMULIER	
Plantoetser	
Datum indiening	14-06-2024
Bouwkosten	€.
Leges	€.
(eventuele toelichting) ►	
Ontvankelijk?	☒ Ja ☐ Nee
Al het benodigde aangevraagd?	☐ Ja ☒ Nee
(eventuele toelichting) ►	Vooroverleg – haalbaarheid
Geldend Omgevingsplan	OUDORP
Strijdig?	☐ Ja ☐ Nee
Strijdigheden: ►	Goot- en bouwhoogte (+10%)
►	Bouwvlak wordt overschreden; aantal woning neemt toe
►	
Afwijkingenbeleid toepasbaar?	☐ Ja ☐ Nee (weigeren) ☒ Nee (mogelijk maatwerkafweging)
Welstand regime	https://alkmaar.welstandinbeeld.nl/ ctrl + klikken
►	
Toetsingsschema	(Vink aan of het voldoet aan het artikel)
Artikel 2.25 Bbl	☐ Ja ☐ Nee
Artikel 2.27 Bbl	☐ Ja ☐ Nee
22.27 OW	☐ Ja ☐ Nee
Alle activiteiten aangevraagd? ►	
Erfgoed	BBP? ☐ GM? ☐ BSDG? ☐
Vorbereidingsprocedure	REGULIER
RO procedure	N.V.T.
►	
Huisnummersbesluit	☒
BIBOB	☒
Hogere grenswaarde GELUID	☐
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	☒
Participatie	☒
Eventuele toelichting:	VOOROVERLEG

INVULLEN ADVISEURS (ctrl + klikken op link)					
Advies uitgezet bij?		Gezien ?		Bespreken in bouwteam ?	
☐	Archeologie ▶ ...	☐	Ja ☐ Nee ☐	☐	Ja ☐ Nee ☐
☐	BAG ▶ ...	☐	Ja ☐ Nee ☐	☐	Ja ☐ Nee ☐
☐	Constructeur ▶ ...	☐	Ja ☐ Nee ☐	☐	Ja ☐ Nee ☐
☐	EZ ▶ ...	☐	Ja ☐ Nee ☐	☐	Ja ☐ Nee ☐
☐	Planeconomie ▶ ...	☐	Ja ☐ Nee ☐	☐	Ja ☐ Nee ☐
☐	Juridisch Adviseur ▶ ...	☐	Ja ☐ Nee ☐	☐	Ja ☐ Nee ☐
☐	Monumentenzorg ▶ ...	☐	Ja ☐ Nee ☐	☐	Ja ☐ Nee ☐
☐	Ondernemersloket ▶ ...	☐	Ja ☐ Nee ☐	☐	Ja ☐ Nee ☐
☐	Plantoetser ▶ ...	☐	Ja ☐ Nee ☐	☐	Ja ☐ Nee ☐
☐	Ruimtelijke plannen ▶ ...	☐	Ja ☐ Nee ☐	☐	Ja ☐ Nee ☐
☐	Ruimtelijke vormgeving ▶ ...	☐	Ja ☐ Nee ☐	☐	Ja ☐ Nee ☐
☐	Vastgoed ▶ ...	☐	Ja ☐ Nee ☐	☐	Ja ☐ Nee ☐
☐	Verkeer ▶ ...	☐	Ja ☐ Nee ☐	☐	Ja ☐ Nee ☐
☐	Welstand ▶ ...	☐	Ja ☐ Nee ☐	☐	Ja ☐ Nee ☐
☐	Wonen ▶ ...	☐	Ja ☐ Nee ☐	☐	Ja ☐ Nee ☐
☐	Brandveiligheid ▶ ...	☐	Ja ☐ Nee ☐	☐	Ja ☐ Nee ☐
☐	Geluid ▶ ...	☐	Ja ☐ Nee ☐	☐	Ja ☐ Nee ☐
☐	Bodem ▶ ...	☐	Ja ☐ Nee ☐	☐	Ja ☐ Nee ☐
Anders namelijk;					
☐	Externe adviseurs ▶ ...	☐	Ja ☐ Nee ☐	☐	Ja ☐ Nee ☐
☐	... ▶ ...	☐	Ja ☐ Nee ☐	☐	Ja ☐ Nee ☐

INHOUD (ctrl + klikken op gewenst hoofdstuk)

TOETSINGS- EN BEOORDELINGSFORMULIER	1
INTAKE TOETSINGSFORMULIER	1
INVULLEN ADVISEURS	2
TOETSING	4
Toetsing Bestemmingsplan	4
Toetsing bouwplan – bouwtechnisch / Bouwbesluit (BbL) / etc	4
ADVIEZEN VAKGROEPEN	5
CONSTRUCTEUR	5
BRANDVEILIGHEID	5
WELSTAND - AMBTELIJK	5
JURIDISCH ADVISEUR	6
RUIMTELIJKE VORMGEVING	6
RUIMTELIJKE PLANNEN	6
GELUIDSADVISEUR	7
BODEMADVISEUR	7
VERKEERSADVISEUR	7
WOONADVISEUR	7
ADVISEUR MONUMENTEN	8
ECONOMISCHE ZAKEN	8
PLANECONOMIE	8
ONDERNEMERSLOKET	8
VASTGOED	8
ADVISEUR ARCHEOLOGIE	9
ADVISEUR BAG	9
ADVIES EXTERNE ADVISEURS	9

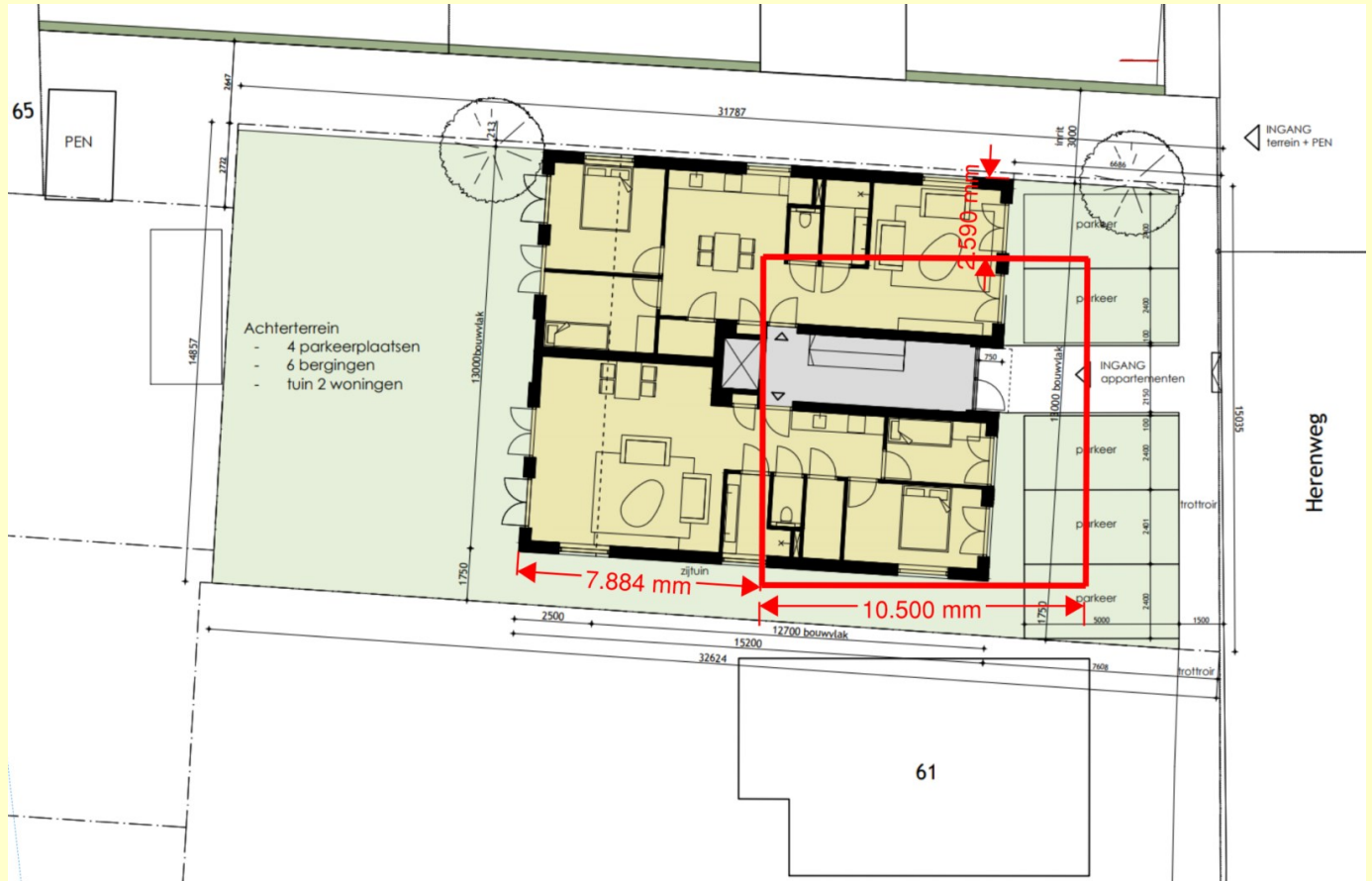
TOETSING

Toetsing Omgevingsplan

Geef de strijdigheden en eventuele mogelijkheid tot afwijken aan:

Bouwvlak is 10,5 x 10,5m

Bouwplan is beduidend buiten bouwvlak:



Afwijking – Staat flink verschoven t.o.v. het bouwvlak.
Hoogte: overschrijding.

Toetsing bouwplan – bouwtechnisch / Bouwbesluit (BbL) / etc.

Geef eventuele opmerkingen aan op het bouwplan / bouwtechnische details / Bouwbesluit (BbL) / etc.

Toetsing stedenbouw – buiten bouwvlak – parkeren vóór de appartementen – grote dakopbouwen aan zijanten.
Kunnen niet als ondergeschikt worden gezien.

Toetsing parkeren: 2 woningen 86 m² BVO – 4 woningen 75 m² BVO

RO Overleg – toevoegen van woningen

Welstand

Juridisch

ADVIEZEN VAKGROEPEN

CONSTRUCTEUR

Constructieve hoofdopzet positief beoordeeld? ☐ ja ☐ nee ☐ n.v.t.

Aanvulling vereist? ☐ ja ☐ nee ☐ n.v.t.

Advies Constructeur:

BRANDVEILIGHEID

Brandtechnisch positief beoordeeld? ☐ ja ☐ nee ☐ n.v.t.

Gebruiksvergunning vereist? ☐ ja ☐ nee ☐ n.v.t.

Advies Brandveiligheid:

WELSTAND - AMBTELIJK

Boordeling bouwplan	☐ Akkoord	☐ Niet akkoord mits	☐ Niet akkoord:	☐ aanhouden
---------------------	----------------------------------	--	--	------------------------------------

Schriftelijk advies welstandscommissie ontvangen? ☐ ja ☐ nee ☐ n.v.t.

Aanvrager geïnformeerd over advies welstand mondeling – schriftelijk ☐ ja ☐ nee ☐ n.v.t.

Advies Welstand:

JURIDISCH ADVISEUR

Wordt er medewerking verleend aan de afwijking? ☐ ja ☐ nee

Zijn er privaatrechtelijke bezwaren aanwezig? ☐ ja ☐ nee

te voeren procedure	binnenplans	AMvB	projectbesluit	tijdelijk
artikel Wabo:	☐ 2.12 lid 1. a. 1°	☐ 2.12 lid 1. a. 2°	☐ 2.12 lid 1. a. 3°	☐ 2.12 lid 2.

Verklaring van geen bedenkingen ☐ ja ☐ nee

Ruimtelijke onderbouwing opgevraagd bij aanvrager? ☐ ja ☐ nee ☐ n.v.t.

☐ nee

Advies naar college ☐ ja ☐ nee

College positief? ☐ ja ☐ nee

Publicatie ☐ ja ☐ nee

Zienswijzen binnengekomen n.a.v. publicatie ☐ ja ☐ nee

Advies Juridisch Adviseur:

RUIMTELIJKE VORMGEVING

Medewerking verlenen aan bouwplan? ☐ ja ☐ nee

Advies Stedenbouw:

RUIMTELIJKE PLANNEN

Belemmeringen aanwezig om medewerking te verlenen aan bouwplan? ☐ ja ☐ nee

Advies Ruimtelijke plannen

GELUIDSADVISEUR

Rapport gevelisolatie geluid nodig	☐ ja	☐ nee
Rapport gevelbelasting geluid nodig	☐ ja	☐ nee
Rapport luchtverontreiniging nodig	☐ ja	☐ nee
Hogere grenswaarden?	☐ ja	☐ nee

Advies Geluidsadviseur

BODEMADVISEUR

Deugdelijk bodemonderzoeksrapport aanwezig	☐ ja	☐ nee
--	-----------------------------	------------------------------

Advies Bodemadviseur

VERKEERSADVISEUR

Aantal parkeerplaatsen:	<u>aanwezig</u>	☐
	<u>benodigd</u>	☐
Aantal fietsplaatsen:	<u>aanwezig</u>	☐
	<u>benodigd</u>	☐
Laden en lossen akkoord	☐ ja	☐ nee
Uitrit akkoord	☐ ja	☐ nee
Bouwplan verkeerstechnisch akkoord?	☐ ja	☐ nee

Advies Verkeersadviseur

WOONADVISEUR

Woningonttrekkingsvergunning nodig?	☐ ja	☐ nee
Subsidiemogelijkheden gehandicapten	☐ ja	☐ nee
Woningverbetering	☐ ja	☐ nee

Advies Woonadviseur

ADVISEUR MONUMENTEN

Subsidiemogelijkheden monumenten	☐ ja	☐ nee
Verklaring van geen bezwaar vereist	☐ ja	☐ nee
Bouwhistorisch onderzoek gewenst	☐ ja	☐ nee
Geschatte duur bouwhistorisch onderzoek		dagen

Advies Monumenten**ECONOMISCHE ZAKEN**

Valt het buiten het kernwinkelgebied?	☐ ja	☐ nee
---------------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Advies Economische Zaken**PLANECONOMIE**

Wordt er een exploitatieplan opgesteld?	☐ ja	☐ nee
Wordt er een anterieure overeenkomst opgesteld?	☐ ja	☐ nee
Wordt er een posterieure overeenkomst opgesteld?	☐ ja	☐ nee

Advies Planeconomie**ONDERNEMERSLOKET****Advies Ondernemersloket****VASTGOED****Advies Vastgoed**

ADVISEUR ARCHEOLOGIE

Verklaring van geen bezwaar vereist

☐

ja

☐

nee

Archeologisch onderzoek verplicht

☐

ja

☐

nee

Verstoring > 250m2, dient aanbesteed te worden door initiatiefnemer

☐

Kleine project <250m2

☐

Geschatte duur archeologisch onderzoek

.....

dagen

Advies Archeologie

ADVISEUR BAG

Huisnummerbesluit?

☐

ja

☐

nee

Advies BAG - huisnummering

ADVIES EXTERNE ADVISEURS

Advies van: [INVULLEN]

Knip / plak advies

Advies van: [INVULLEN]

Knip / plak advies

Advies van: [INVULLEN]

Knip / plak advies

Artikel 22.26 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand

Artikel 22.27 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 – omgevingsplan onverminderd van toepassing

te houden en te gebruiken.

Het verbod, bedoeld in artikel 22.26, geldt niet voor de activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die betrekking hebben op een van de volgende bouwwerken:

a. een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan, als wordt voldaan aan de volgende eisen:

- 1°. op de grond staand;
- 2°. gelegen in achtererfgebied;
- 3°. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied;
- 4°. niet hoger dan 5 m;
- 5°. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag, alleen op de eerste bouwlaag; en
- 6°. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;

b. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf, als wordt voldaan aan de volgende eisen:

- 1°. op de grond staand;
- 2°. niet hoger dan 5 m; en
- 3°. de oppervlakte niet meer dan 70 m²;

c. een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, als wordt voldaan aan de volgende eisen:

- 1°. gelegen in een gebied dat of een bouwwerk dat in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is aangewezen als gebied of bouwwerk waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
- 2°. voorzien van een plat dak;
- 3°. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
- 4°. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
- 5°. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok; en
- 6°. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;

d. een sport- of speeltoestel anders dan voor alleen particulier gebruik, als wordt voldaan aan de volgende eisen:

- 1°. niet hoger dan 4 m; en
- 2°. alleen functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;

e. een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver op het gebouwterrein bij een woning of woongebouw, als deze niet van een overkapping is voorzien;

f. een erf- of perceelafscheiding, als wordt voldaan aan de volgende eisen: 1°. hoger dan 1 m maar niet hoger dan 2 m; 2°. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de afscheiding in functionele relatie staat; en 3°. achter de lijn die langs de voorkant van dat gebouw evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied;

g. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied voor agrarische bedrijfsvoering, voor zover het gaat om:

- 1°. een silo; of
- 2°. een ander bouwwerk niet hoger dan 2 m;

h. een buisleiding anders dan een buisleiding waarop artikel 2.29, onder p, aanhef en onder 4°, van het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing is; of

i. een te veranderen bouwwerk, als wordt voldaan aan de volgende eisen:

- 1°. geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte;
- 2°. geen uitbreiding van het bouwvolume; en
- 3°. geen bouwwerk als bedoeld in artikel 2.29, onder b tot en met r, van het Besluit bouwwerken leefomgeving dat niet voldoet aan de voor dat bouwwerk in die onderdelen gestelde eisen.

Artikel 22.36 Binnenplanse vergunningvrije activiteiten van rechtswege in overeenstemming met dit omgevingsplan

Onverminderd de overige bepalingen van deze afdeling en de bepalingen van afdeling 22.3 zijn in ieder geval in overeenstemming met dit omgevingsplan:

a. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan als bedoeld in artikel 22.27, onder a, als in aanvulling op de in dat onderdeel gestelde eisen ook wordt voldaan aan de volgende eisen:

1°. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:

- i. 5 m;
- ii. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
- iii. het hoofdgebouw;

2°. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:

i. als het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding daarvan hoger is dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule:

maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3; en

ii. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg;

3°. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer dan:

- i. bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
- ii. bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²; en
- iii. bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²; en

4°. uitbreiding van of gelegen aan of bij een hoofdgebouw, anders dan:

- i. een woonwagen;
 - ii. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of de omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning gestelde termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand te hebben hersteld; of
 - iii. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf door één huishouden;
- b. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een erf- of perceelafscheiding als bedoeld in artikel 22.27, onder f; en
- c. het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg.