

OMGEVINGSVERGUNNING

Zaaknummer 0000561426
Dossiernummer 20234516

Betreft

Aanvraag van:



ontvangen op: 11 augustus 2023
om: een omgevingsvergunning voor het wijzigen van bestemming wonen naar
maatschappelijk met woonfunctie
voor de locatie: Lombardsteeg 9 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 Gebruik gronden/bouwwerken met RO (art. 2.1 lid 1c)

De volgende gewaarmerkte documenten vormen onderdeel van de vergunning:

- aanvraagformulier;
- tekeningen 2^e verdieping en zolder d.d. 12-01-2023;
- tekening begane grond d.d. 07-12-2023;
- tekening 1^e verdieping d.d. 31-08-2023.

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.

- ventilatievoorzieningen: werktekeningen van het leidingstelsel, waarin de brandwerende voorzieningen (brandkleppen, etc.) zijn aangegeven;

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 (ontgraving)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.

Voorschriften deelactiviteit handelen in strijd met het bestemmingsplan

1. Als u van deze vergunning gebruik maakt dan moet ook een vergunning op grond van artikel 21, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet 2014 zijn verleend.

Mededelingen deelactiviteiten Bouwen

1. Een rioolaansluiting op het gemeenteriool vraag u aan via www.alkmaar.nl → zoek op → rioolaansluiting. De kosten hiervoor worden berekend volgens de Precarioverordening.
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. Bij het bouwen houdt u rekening met de Wet natuurbescherming. Zo moet u bijvoorbeeld altijd zelf controleren of er bijzondere of beschermde diersoorten zoals de gierzwaluw, huismuis, spreeuw of vleermuis in (de omgeving van het (te) bouwen bouwwerk voorkomen, die u met het bouwen kunt verstoren. Dit geldt ook voor bijzondere of beschermde plantensoorten. Als dat nodig is neemt u passende maatregelen, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van kasten of het tijdelijk uitstellen van de bouw. De beste periode om te bouwen ligt globaal tussen september tot en met februari. Meer informatie vindt u op <https://www.alkmaar.nl/direct-regelen/wonen-verhuizen-en-verbouwen/verbouwen/bouwen-en-natuurbescherming>.
4. Om kwetsbare bruggen in de binnenstad van Alkmaar te beschermen zijn verkeersbesluiten genomen. Op grond van deze verkeersbesluiten zijn de voertuigen die zwaarder zijn dan 30 ton niet toegestaan op de Emmabrug, Heiloerbrug en de Wagenaarbrug. Een goede voorbereiding op (bouw)werkzaamheden in de binnenstad van Alkmaar is daarom zeer belangrijk. Verdeel de lading en rijdt met lichtere voertuigen naar de bouwplaats.

5. Eventuele schade aan gemeentelijke eigendommen, zoals aan de openbare weg, zijn voor uw rekening. De gemeente stuurt u een rekening voor deze kosten.
6. Er is sprake van kamergewijze verhuur van 5 wooneenheden, er moet een melding Brandveilig gebruik worden gedaan.

Mededeling deelactiviteit Afwijken bestemmingsplan

Nvt

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 Horecaverunning, 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/...

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 erfgrrens, privacy. U kunt uw vergunning alleen gebruiken als u daarbij ook rekening houdt met uw buren.

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. 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 perceel ligt in het bestemmingsplan "Binnenstad Centrum" en heeft de enkelbestemming Wonen en de dubbelbestemming Waarde-Archeologie en een functieaanduiding horeca categorie 2. De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, omdat een maatschappelijke functie niet is toegestaan en het aantal woningen niet mag toenemen (artikel 14.1 en 14.2.6).

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.

Binnenplanse afwijking voor het toevoegen van woningen

Het bestemmingsplan zelf biedt de mogelijkheid om van de regels af te wijken. Ingevolge artikel 14 lid 4 onder f van de planregels van het bestemmingsplan is er een mogelijkheid om af te wijken van het bepaalde in artikel 14.2.6 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 en
- c) de parkeerdruk in de directe omgeving niet onevenredig wordt vergroot

Buitenplanse afwijking, geen criteria in Afwijkingenbeleid voor wijzigen naar maatschappelijke functie
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 functies. 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 Plannen

Het pand aan de Lombardsteeg heeft vele jaren, als café, een publiek aantrekkende functie gehad. Een hoekpand in de binnenstad heeft sowieso vaak een publiek aantrekkende functie die niet uitsluitend op wonen is gericht. Een maatschappelijke invulling in dit hoekpand is dan op zich voorstelbaar. Het gebruik van de begane grond als eetcafé (maandag t/m donderdag tussen 17:00-19:00 uur en donderdag tot 21:00 uur) voor bewoners en andere cliënten binnen Kop-zorg, sluit aan op de eerdere 'reuring' op deze locatie. Wel in een kleinschaligere vorm en kortere openingstijden. Verwachting is dan ook dat er met betrekking tot hinder, er minder hinder zal zijn voor de directe omgeving. Met betrekking tot het begeleid wonen op de verdiepingen is de verwachting dat het woon- en leefklimaat van de directe omgeving niet onevenredige aangetast zal worden, omdat het wooninitiatief kleinschalig van aard is (vijf kamers) en het dakterras niet toegankelijk zal zijn.

Ruimtelijke vormgeving

Het voorgestelde plan voor het hoekpand aan de Lombardsteeg is voorstelbaar. De voorgestelde transformatie tot eetcafé gedurende specifieke uren, in combinatie met een kleinschalig wooninitiatief op de verdiepingen, lijkt een evenwichtige invulling voor het voormalige café.

Wonen

Het plan voldoet aan de regels voor kamerbewoning uit de beleidsregels kamerverhuur en woningsplitsing. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bestemming 'Wonen' waarbij het wonen reeds is toegestaan en er onzelfstandige woningen worden gerealiseerd is sprake van verkamering. De 'beleidsregels kamerverhuur en woningsplitsing' schrijft voor dat de oorspronkelijke woning een brutovloeroppervlakte (BVO) dient te hebben van minimaal 120 m². Na omzetting moet de woning een brutovloeroppervlakte van 24 m² per bewoner hebben. Dit is bij kamerbewoning inclusief de gezamenlijke ruimtes. Het is de bedoeling dat de bewoners ook gebruik maken van de algemene maatschappelijke ruimtes op de begane grond. Het totale pand is meer dan 120m², met 5 woonunits is er meer dan 24m² per persoon.

Verkeer

De parkeernorm voor niet zelfstandige woningen bedraagt 0,4 parkeerplaatsen per wooneenheid. Aangezien er 5 wooneenheden zijn komt de nieuwe parkeerbehoefte uit op 2,0 parkeerplaatsen. In de oude situatie is de parkeerbehoefte 0,8 parkeerplaatsen voor de woning en 2,0 parkeerplaatsen voor het café. De parkeerbehoefte neemt dus af, er wordt voldaan aan de parkeernorm.

Participatie

U heeft de plannen voorgelegd aan omwonenden. De bewoners van Lombardsteeg 6, 13, 16 en 18 hebben gereageerd en aangegeven geen problemen te hebben met de plannen.

Gezien het bovenstaande is er geen reden de omgevingsvergunning te weigeren. We verlenen de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 Wabo voor het toevoegen van woonruimte en op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo voor het gebruik van het pand voor maatschappelijke doeleinden.

Alkmaar, 12 december 2023

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