

bezoekadres

MALLEGATSPLEIN 10

Postadres

POSTBUS 53

1800 BC ALKMAAR

telefoon 14 072

telefax (072) 548 8777



SECTOR STADSONTWIKKELING

OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. 20102001

Wij hebben op 29 december 2010 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van het bestemmingsplan "Schelphoek" voor het realiseren van 27 woningen (blok D1 t/m 4) op de hoek Baansingel/Spieghelstraat/Zeglis (nieuwe straatnaam Molen van Banning). De aanvraag is geregistreerd onder nummer 20102001.

Aanvrager:

AM B.V.

Postbus 37755

1030 BJ AMSTERDAM

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 activiteit(en):

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

Onderdeel van het besluit vormen de bij het besluit behorende en gewaarmerkte documenten.

- U001 situatie blok D1 t/m D4 d.d. 29.08.2011
- D1-S001 doorsneden Baanpad D1 d.d. 10.06.2011
- D1/2/3-A001 gevelaanzichten Baanpad/Baansingel D1,2 3n 3 d.d. 10.06.2011
- D2-P001 plattegrond Baanpad D2 d.d. 10.06.2011
- D3-P001 plattegrond Baansingel D3 d.d. 10.06.2011
- D4-AS001 aanzichten en doorsneden Waterwoningen D4 d.d. 10.06.2011
- D4-P001 plattegronden Waterwoningen D4 d.d. 10.06.2011
- K02 overzicht fundering / begane grond d.d. 01.09.2008
- K04 overzicht constructies 1^e verdieping d.d. 07.10.2008
- K05 overzicht constructies 2^e verdieping d.d. 07.10.2008
- K06 overzicht constructies 3^e verdieping d.d. 07.10.2008
- 107250 hoofdberekeningen D-blokken d.d. 06.7.2011
- 20052484-19 Installaties d.d. 10.06.2011
- 20052484-20 toetsing bouwfysische aspecten d.d. 10.06.2011
- Woningboek D1/2/3/4 d.d. 10.06.2011
- Detailboek D1/2/3 d.d. 10.06.2011
- Detailboek D4 d.d. 10.06.2011
- Plantoelichting kleur- en materiaalstaat d.d. 10.06.2011
- Ontwerpbestemmingsplan Schelphoek-Zuid

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. Het voornemen om deze omgevingsvergunning te verlenen is gepubliceerd in het Alkmaars Nieuwsblad en de Staatscourant van 17 augustus 2011 en heeft vanaf 18 augustus 2011 gedurende zes weken ter visie gelegen. Er is wel een zienswijze ingediend. Deze zienswijze wordt weerlegd in de deelactiviteit "Planologische afwijking".

Voorwaarden en mededelingen

Eventuele voorwaarden en mededelingen worden in de definitieve beschikking 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 (gevelelementen) in een uitwendige scheidingsconstructie 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 afdeling bouwen worden overgelegd.
4. Ter beoordeling van de
 - funderingen
 - betonconstructies
 - systeembvloeren
 - staalconstructies
 - houtconstructies
 - steenconstructies
 - stabiliteitmoeten nadere tekeningen en berekeningen in tweevoud aan het college van burgemeester en wethouders, ter attentie van de afdeling Bouwen, worden overgelegd. 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.
5. Eventuele op die tekeningen aangegeven correcties en/of aanwijzingen moeten bij de uitvoering in acht worden genomen.
6. In de garage(s) moet(en) nabij de vloer niet afsluitbare ventilatie-openingen aanwezig zijn, met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 3 dm³/s per m² netto vloeroppervlakten, bepaald



volgens het normblad NEN 1087. De openingen moeten zo mogelijk worden aangebracht in tegenover elkaar gelegen buitenwanden van de garage.

7. In de garage(s) moeten schakelaars, wandcontactdozen en andere elektrische inrichtingen, tenminste 1 meter boven de vloer zijn aangebracht. De elektrische inrichting moet voldoen aan het normblad NEN 1010.
8. Het (de) dak(en) van de garage(s) moet(en) een brandwerendheid hebben, gemeten van binnen naar buiten, van tenminste 30 minuten.

Voorwaarden Bouwverordening

1. 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 afdeling Bouwen, dhr. Y. Hos tel. 072 – 548 87 30.
2. Van de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, moet tenminste twee dagen tevoren kennis worden gegeven aan de afdeling Bouwen. Deze kennisgeving moet schriftelijk geschieden door middel van bijgevoegd formulier.
3. De aanvang van het storten van beton moet tenminste één dag tevoren mondeling kennis worden gegeven aan de afdeling Bouwen, dhr. Y. Hos tel. 072 – 548 87 30.
4. Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens de afdeling Geo-informatie (tel. 072-5488562) de rooilijnen op het bouwterrein heeft uitgezet. Het peil moet in overleg met de afdeling Bouwen, dhr. Y. Hos (tel. 072 – 548 87 30), worden bepaald.
5. Van de riolering moeten nader uitgewerkte tekeningen op een schaal niet kleiner dan 1:50 in drievoud aan de afdeling Bouwen 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 afdeling Bouwen worden overgelegd, waarop alle aansluitingen van de hemel- en vuilwaterafvoeren op het gemeenteriool zijn aangegeven.
6. Het aanvullen van de grond boven de rioolleidingen mag niet eerder plaatsvinden dan 24 uur nadat de afdeling Bouwen van het voornemen daartoe in kennis is gesteld.
7. Alvorens met de bouw wordt begonnen moet langs de openbare weg een doeltreffende schutting, voorzien van een valscherp, worden aangebracht. Betreffende de plaats, afmetingen en constructie van deze schutting moet vóór plaatsing overleg worden gepleegd met de afdeling Bouwen. De schutting mag de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen niet belemmeren.
8. Bij of tengevolge van de uitvoering van het onderhavige bouwplan eventueel blootkomende rioolleidingen e.d. zullen van gemeentewege doch voor rekening van de vergunninghouder worden omgelegd.
9. 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 afdeling Bouwen terzake te stellen eisen.
10. De bouwput(ten) moet(en), voor zover grenzend aan de openbare weg of gelegen bij naburige bouwwerken, ten genoegen van de afdeling Bouwen van een voldoende zware keerwand tegen inkalven worden voorzien.
11. De aanvulling van de bouwput(ten), voor zover aan of in de openbare weg gelegen, moet geschieden met schoon zand, aan te brengen en te verdichten in lagen van max. 40 cm dikte, op aanwijzing en ten genoegen van wijkbeheerder grijs, dhr. B. van Es tel. 072 – 548 87 95. De wijkbeheerder moet tijdig tevoren worden meegedeeld wanneer met de aanvulling van de bouwput(ten) wordt aangevangen.



12. 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. Deze kennisgeving moet schriftelijk geschieden door middel van bijgevoegd formulier.
13. 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 afdeling Bouwen of indien er niet gebouwd is overeenkomstig de bouwvergunning.

Tevens verzoeken wij u de volgende mededeling(en) in acht te nemen:

1. Bij de uitvoering van boor- en/of heipalen moeten de voorschriften volgens bijlage in acht worden genomen.
2. Bij de uitvoering moeten de op de tekening(en) aangegeven correcties en/of aanwijzingen in acht worden genomen.
3. 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.
4. De in het vorige punt bedoelde werkzaamheden zullen vlak vóór de oplevering van het bouwwerk plaatsvinden. Niet eerder dan dat 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 sector Stadsbeheer, afdeling Stedelijk Beheer tel. 072-5488773.
5. Voor het plaatsen van bouwmaterialen, containers, steigers, schuttingen etc. op gemeentegrond voor een periode korter dan 1 jaar, dient in verband met het hiervoor verschuldigde recht (precario), tijdig overleg te worden gepleegd met de sector Stadsbeheer, afdeling Gebruik en Vergunningen Buitenruimte (tel. 072-5488781).
6. 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 sector Realisatie, afdeling Vastgoedmanagement (tel. 072-5488556) voor het afsluiten van een huurovereenkomst.
7. Bij of tengevolge van de uitvoering van het onderhavige bouwwerk eventueel blootkomende 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.
8. 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.
9. De overtollige grond kan niet zonder meer worden toegepast buiten de locatie. Alvorens grond op een andere locatie toe te passen, dient de milieuhygiënische kwaliteit volgens de regels van het Bouwstoffenbesluit 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.vrom.nl. 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. Twee grondbanken, actief in deze regio, zijn: de grondbank HAL, telefoonnummer 0226-340375 en de grond- en reststoffenbank Vries & van de Wiel, telefoonnummer 0224-211211.
10. Op grond van artikel 2.1.5.3. van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Alkmaar moet een omgevingsvergunning voor een uitrit bij burgemeester en wethouders worden aangevraagd door middel van bijgevoegd formulier.

11. Voor de inrichting moet een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer bij burgemeester en wethouders worden aangevraagd (informatie hierover te verkrijgen bij de Milieudienst Regio Alkmaar, tel. 072-5488757).
12. Bij het gebruik van propaan tijdens de bouw, moeten de op grond van de Wet milieubeheer gestelde voorschriften in acht worden genomen. De Milieudienst Regio Alkmaar kan hieromtrent de nodige informatie verstrekken (tel. 072-5488757).
13. 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.
14. Voor het hebben van een luifel boven gemeentegrond wordt precario in rekening gebracht.
15. Voor het hebben van reclames, die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, moet een afzonderlijke vergunning worden aangevraagd. Inlichtingen hieromtrent kunnen worden ingewonnen bij de heer G.J. Bas van de afdeling Bouwen (tel. 072-5488268).
16. Voor het hebben van reclame, boven gemeentegrond wordt precario in rekening gebracht.
17. Vóór het aanbrengen van een erfafscheiding dient ter bepaling van de terreingrenzen contact opgenomen te worden met de afdeling Geo-informatie (tel. 072 – 5488562).
18. Voor een doelmatige opslag van huisvuil/bedrijfsvuil dient contact opgenomen te worden met de afdeling Afvalinzameling, Reiniging en Techniek (tel. 072-5489444).
19. Het formulier "Eindafrekening bouwkosten" moet binnen twee maanden na het gereedkomen van de bouw aan de afdeling Bouwen worden overgelegd.

Deelactiviteit planologische afwijking

De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Schelphoek", omdat de maximale toegestane bouwhoogte van 16 meter wordt overschreden met 4,56 meter.

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. Op grond van het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Gelet op de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing (ontwerp-bestemmingsplan Schelphoek-Zuid) bestaat er, ook uit stedenbouwkundig oogpunt, geen bezwaar tegen om met toepassing van de artikelen 2.1, lid 1, onder c, 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, en 3.12 van de Wabo van het ter plaatse geldende globale bestemmingsplan "Schelphoek" af te wijken en de omgevingsvergunning voor deze deelactiviteit te verlenen.

Er is geen sprake van strijd met redelijke eisen van welstand.

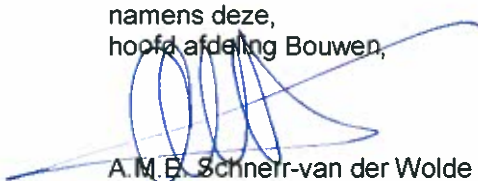
Het ontwerpbesluit is bekendgemaakt in het Alkmaars Nieuwsblad en de Staatscourant van 17 augustus 2011 en heeft vanaf 18 augustus 2011 gedurende zes weken ter visie gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is zeer algemeen gesteld en heeft betrekking op de gehele invulling van de Schelphoek en niet zozeer op onderhavig bouwplan. Tegen de inspraak van het voorontwerp bestemmingsplan Schelphoek-Zuid is inhoudelijk een identieke reactie ontvangen en in dat kader beantwoord.



Om bovengenoemde redenen is de zienswijze niet van dien aard, dat geen medewerking kan worden verleend aan het onderhavige bouwplan.

Alkmaar, 11-10-2011

het college van burgemeester en wethouders,
namens deze,
hoofd afdeling Bouwen,



A.M.E. Schnerr-van der Wolde

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank Alkmaar, sector Bestuursrecht, postbus 251, 1800 BG Alkmaar. 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.