

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



SECTOR STADSONTWIKKELING

OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. 20120745.

Wij hebben op 30 maart 2012 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een appartementencomplex, bestaande uit 23 appartementen. De aanvraag gaat over de locatie hoek Randersdijk/ Friseweg Alkmaar en is geregistreerd onder nummer 20120745.

Aanvrager:
Duinweg Vastgoed B.V.
t.a.v. de heer V. Worm, Projectontwikkelaar
Hoflaan 6
1861 CR BERGEN (NH)

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:

- Tekeningnummer B 100, 24 mei 2012.
- Tekeningnummer B 101, 24 mei 2012.
- Tekeningnummer B 102, 24 mei 2012.
- Tekeningnummer B 103, 24 mei 2012.
- Tekeningnummer B 104, 24 mei 2012.
- Tekeningnummer B 201, 30 maart 2012.
- Tekeningnummer B 301, 30 maart 2012.
- Tekeningnummer B 302, 24 mei 2012.
- Tekeningnummer B 501 t/m 510, 30 maart 2012.
- Tekeningnummer B 901, 24 september 2012.
- Tekeningnummer B 902, 27 september 2012.
- Tekeningnummer B 902, 24 mei 2012.
- Tekeningnummer B, 11 december 2012.
- Ventilatieberekening, 28 september 2012.
- Tekeningnummer B 910, 14 maart 2012.
- Tekeningnummer B 911, 28 september 2012.
- Tekeningnummer B 912, 28 september 2012.
- Tekeningnummer B 913, 28 september 2012.
- Tekeningnummer B 914, 28 september 2012.
- Tekeningnummer B 915, 28 september 2012.
- Energieprestatieberekening, 6 april 2012.
- Daglichtberekening, 20 april 2012.
- Gevelimpressie, 30 maart 2012.



- Tekeningnummer BA 00 01, blad 1 t/m 5, 25 mei 2012.
- Ruimtelijke onderbouwing, 30 november 2012.
- Rapport geluidwering gevel, 25 mei 2012.
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, 23 mei 2012.

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 (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
 - systeemvloeren
 - staalconstructies
 - houtconstructies
 - steenconstructies
 - stabiliteit



moeten 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. Van de mechanische inrichting voor luchtverversing moeten nadere gegevens aan het college van burgemeester en wethouders, ter attentie van de afdeling Bouwen, worden overgelegd. Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de voorgestelde inrichting is goedgekeurd.
6. In een besloten ruimte waardoor een rookvrije vluchtroute voert dient de verlichtingsinstallatie een lichtsterkte te geven van ten minste 1 lux op de bovenzijde van een vloer, van een trap en van een hellingbaan waarover die rookvrije vluchtroute voert. Deze eis is eveneens van toepassing op de vloer van een liftkooi.
7. In liftkooi moet noodverlichting (met een noodstroom voorziening) aanwezig zijn.
8. De deuren in brand- en rookwerende scheidingsconstructies moeten zelfsluitend worden uitgevoerd.
9. De op de tekeningen aangegeven vluchtdeuren moeten met de vluchtrichting meedraaien.

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, C. Schoenmaker tel. 072-5488346.
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, C. Schoenmaker tel. 072-5488346.
4. Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens de afdeling Geo-informatie (tel. 072-5488562) de roo lijnen op het bouwterrein heeft uitgezet. Het peil moet in overleg met de afdeling Bouwen, C. Schoenmaker (tel. 072-5488346), 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 vuilwaterafvoer 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 houder van de bouwvergunning 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.
12. De verwachte aanwezigheid van archeologische overblijfselen in de bodem maakt een archeologisch bodemonderzoek noodzakelijk. Om vertraging in het werk te voorkomen dienen tijdig, enkele weken voorafgaand aan enig grondverzet, sloopwerkzaamheden of bouwrijp maken, afspraken gemaakt te worden met de stadsarcheoloog, drs. P. Bitter van de sector Stadsontwikkeling, afdeling Monumentenzorg en Archeologie (tel. 072-5488817).

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

1. Bij de uitvoering moeten de op de tekening(en) aangegeven correcties en/of aanwijzingen in acht worden genomen.
2. 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.
3. 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.
4. In verband met de voorgenomen lozing van huishoud- en bedrijfswater en drekstoffen anders dan op het gemeenteriool moet voordat met de bouw wordt begonnen, contact worden opgenomen met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier te Heerhugowaard, tel. 072-5828282.
5. 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.
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 uitritvergunning bij burgemeester en wethouders worden aangevraagd door middel van bijgevoegd formulier.
11. 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.
12. Voor een doelmatige opslag van huisvuil/bedrijfsvuil dient contact opgenomen te worden met de afdeling Leiding, Staf en Bedrijfsbureau Stadswerk (tel. 072-5489444).
13. Bij de voorbereiding en uitvoering van het werk dient rekening te worden gehouden met een bouwhistorisch en archeologisch onderzoek, voorafgaand aan enig grondverzet. Ten aanzien van de planning en de door de gemeente in rekening te brengen kosten dient vooroverleg plaats te vinden met de stadsarcheoloog, drs. P. Bitter van de sector Stadsontwikkeling, afdeling Monumentenzorg en Archeologie (tel. 072-5489257).
14. Het formulier "Eindafrekening bouwkosten" moet binnen twee maanden na het gereedkomen van de bouw aan de afdeling Bouwen worden overgelegd.

Deelactiviteit planologische afwijking

Overwegingen

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Ooievaarsnest-Rekerbuurt' en 'Uitbreidingsplan in onderdelen West (Oudorp)', omdat de maximaal toegestane hoogte en diepte van de bebouwing wordt overschreden.

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.

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 en niet eerder dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben.

Bij besluit van 2 december 2010 heeft de gemeenteraad de categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist (artikel 6.5 derde lid van het Bor). Aangewezen zijn o.a. 'Projecten waarvoor reeds een ruimtelijk kader bestaat dat is vastgesteld door de gemeenteraad.' (categorie 1). Onderhavig bouwplan betreft een uitwerking van het op 23 februari 2012 door de gemeenteraad als ruimtelijk kader vastgestelde schetsontwerp. Er is geen verklaring van geen bedenkingen vereist.



Het voornemen om deze omgevingsvergunning te verlenen is gepubliceerd in het Alkmaars Nieuwsblad van 26 december 2012 en heeft vanaf 27 december 2012 gedurende zes weken ter visie gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft betrekking op de aspecten privacy en schaduwwerking/zonlichttoetreding. Voorts wordt gewezen op een discrepantie in de bouwtekeningen ten aanzien van de terrassen op de derde verdieping, en het ontbreken van de geplande vrijstaande woning aan de kant van de Kievitstraat.

De zienswijze wordt als volgt beantwoord.

Er wordt verzocht de ontsluiting van de appartementen op de eerste, tweede en derde verdieping aan de voorzijde van het complex te realiseren om de inbreuk op privacy voor de bewoners van de Kievitstraat 2 te beperken. Gelet op de aansluiting op de omliggende cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing, is een ontsluiting aan de voorzijde van het pand stedenbouwkundig onwenselijk. Door een situering van de woonkamers aan de voorzijde van het pand is rekening gehouden met de privacy. Vanaf de galerij en een deel van de terrassen op de derde verdieping is wel sprake van enkel zicht op de achterliggende tuinen en woningen, maar gezien de afstand van het appartementencomplex tot de woning aan de Kievitstraat 2 en gezien de zichtlijnen van de ronde bebouwing is nauwelijks sprake van inkijk in de woning. Gelet hierop, en rekeninghoudend met het feit dat sprake is van binnenstedelijk gebied, zijn wij van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy.

Door een afwijking van de in het bestemmingsplan toegestane hoogte van 2 bouwlagen en een kap, zou sprake zijn van een onevenredige schaduwwerking en beperking van zonlichttoetreding in de woning aan de Kievitstraat 2. Ten opzichte van de volgens het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte is sprake van een verhoging van ongeveer 4 meter. Voor zover sprake is van een beperking van zon- en daglichttoetreding is deze, gelet op de afstand van het appartementencomplex tot de woning aan de Kievitstraat 2 en de situering van de tuin op het zuidwesten, ons inziens niet zodanig dat op grond hiervan van medewerking aan het bouwplan zou moeten worden afgezien. De enkele niet nader met concrete gegevens onderbouwde stelling dat de indiener van de zienswijze meer last/hinder ondervindt van schaduwwerking, maakt dit niet anders.

Volgens de indiener van de zienswijze is op de plattegrond voor de derde verdieping aangegeven dat aan de achterzijde van het gebouw achter de terrassen een strook van 1,8 meter overblijft aan onbenutte ruimte, terwijl uit de doorsnedetekening D-D blijkt dat de terrassen de volledige diepte van het gebouw beslaan. De afmeting van 1,8 meter, zoals aangegeven op de plattegrond betreft slechts de maat van de uitsparingen voor een deel van de terrassen. Voor het overige wordt het terras over de volledige diepte gerealiseerd. Er is geen sprake van een discrepantie tussen de bouwtekeningen. Wat betreft de opmerking dat hierdoor de privacy nog meer wordt aangetast, verwijzen wij naar hetgeen hiervoor is opgemerkt.

De vrijstaande woning die eerder op ontwerptekeningen is weergegeven maakt geen onderdeel uit van onderhavige aanvraag. Initiatiefnemer heeft aangegeven een woning te willen realiseren in overeenstemming met het bestemmingsplan, zodat daarvoor geen afwijkingsprocedure hoeft te worden gevoerd. Dit heeft echter niet tot gevolg dat de huidige verkeerssituatie, waarin de Kievitstraat doodlopend is, wordt aangepast.

Gelet op het voorgaande en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing bestaat er geen bezwaar tegen om van het ter plaatse geldende bestemmingsplan af te wijken en de omgevingsvergunning voor deze deelactiviteit te verlenen.



Alkmaar, 25-03-2013

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


A.M.E. Schriener-van der Wolde

VERZONDEN 26 MAART 2013

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.

