

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



PUBLIEKE DIENSTVERLENING

OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. 20153013.

Wij hebben op 11 juni 2015 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het herbouwen van een pand en het plaatsen van reclame. De aanvraag gaat over de locatie Langestraat 54 en 56 Alkmaar en is geregistreerd onder nummer 20153013.

Aanvrager:
De heer B.C.P. Waardijk
Vinkenbaan 36
2082 ER SANTPOORT-ZUID

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 01, 30 april 2015.
- Tekeningnummer 02, 21 april 2015.
- Tekeningnummer 01, 11 juni 2015.
- Tekeningnummer 03, 30 april 2015.
- Tekeningnummer 01 t/m 08, 11 juni 2015.
- Tekeningnummer 09, 6 april 2015.

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 unit Vergunning- en Subsidieverlening worden overgelegd.
4. Ter beoordeling van de
 - funderingen
 - betonconstructies
 - systeemvloeren
 - staalconstructies
 - houtconstructies
 - steenconstructies
 - stabiliteitmoeten nadere tekeningen en berekeningen in tweevoud aan het college van burgemeester en wethouders, ter attentie van de unit Vergunning- en Subsidieverlening, 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. De bouwconstructie dient een brandwerendheid met betrekking tot bezwijken te bezitten van 90 minuten. De berekening dient ter goedkeuring in drievoud aan de unit Vergunning- en Subsidieverlening te worden overgelegd.
6. De brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van een bouwconstructie waarvan het bezwijken leidt tot het onbruikbaar worden van een rookvrije vluchtroute dient minimaal 30 minuten te zijn.
7. Een besloten ruimte waardoor een beschermde vluchtroute voert heeft een verlichtingsinstallatie die een op de vloer en het tredevlak gemeten verlichtingssterkte kan geven van ten minste 1 lux.
8. Alle deuren die in de vluchtroute moeten worden gepasseerd moeten leiden naar het aansluitende terrein en vandaar naar de openbare weg zonder dat hierbij deuren moeten worden gepasseerd die alleen met behulp van sleutels of andere losse hulpmiddelen zijn te openen.
9. Ter plaatse is een archeologisch onderzoek verplicht, omdat meer dan 25 m2 grondverstoring plaatsvindt. Het archeologisch onderzoek is inmiddels afgerond.
10. Een vluchtroute (omschrijving b.v. op as A) waarbinnen een hoogteverschil van meer dan 8 meter kan worden overbrugd, moet zijn uitgevoerd als een extra beschermde vluchtroute.

11. Een ruimte moet worden voorzien van vluchtrouteaanduidingen als bedoeld in het normblad NEN 6088. Deze vluchtrouteaanduidingen moeten voor wat betreft de zichtbaarheidsaspecten voldoen aan het normblad NEN 1838 artikel 5.2 t/m 5.6.

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 unit Vergunning- en Subsidieverlening, H. Kalkhaar, tel. 072-5488483.
2. Van de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, moet tenminste twee dagen tevoren kennis worden gegeven aan de unit Vergunning- en Subsidieverlening. 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 unit Vergunning- en Subsidieverlening, H. Kalkhaar, tel. 072-548483.
4. Van de riolering moeten nader uitgewerkte tekeningen op een schaal niet kleiner dan 1:50 in drievoud aan de unit Vergunning- en Subsidieverlening 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 unit Vergunning- en Subsidieverlening worden overgelegd, waarop alle aansluitingen van de hemel- en vuilwaterafvoeren op het gemeenteriool zijn aangegeven.
5. Het aanvullen van de grond boven de rioolleidingen mag niet eerder plaatsvinden dan 24 uur nadat de unit Vergunning- en Subsidieverlening van het voornemen daartoe in kennis is gesteld.
6. 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 unit Vergunning- en Subsidieverlening. De schutting mag de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen niet belemmeren.
7. 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.
8. 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 unit Vergunning- en Subsidieverlening ter zake te stellen eisen.
9. De bouwput(ten) moet(en), voor zover grenzend aan de openbare weg of gelegen bij naburige bouwwerken, ten genoegen van de unit Vergunning- en Subsidieverlening van een voldoende zware keerwand tegen inkalven worden voorzien.
10. 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.
11. Van de in het bouwwerk aan te brengen luchtbehandelings- en/of ventilatiesysteem die wanden doorkruisen moeten installatietekeningen in drievoud ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders, ter attentie van de unit Vergunning- en Subsidieverlening, worden overgelegd.
12. 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 unit Vergunning- en Subsidieverlening of indien er niet gebouwd is overeenkomstig de bouwvergunning.

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

1. 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.
2. 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 unit Openbare Ruimte, tel. 072-5488773.
3. 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.
4. 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.
5. Voor het gebruik van de openbare buitenruimte, bijvoorbeeld voor het opstellen van materieel en opslag van materialen, is een vergunning ingevolge artikel 2.1.5.1 van de Algemene plaatselijke verordening (APV) van toepassing. Uiterlijk binnen acht weken na aanvraag van de vergunning, verneemt u de beslissing op uw aanvraag. Voor eenvoudige aanvragen is deze tijd veelal korter. Het aanvraagformulier is te vinden op de website van gemeente Alkmaar: www.alkmaar.nl, kies 'Loket': vergunning gebruik openbare weg. Informatie kan worden verkregen bij de afdeling unit Vergunning- en Subsidies van de gemeente Alkmaar. Informatie: 072-5489216 / 072-5488888.
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 unit Economie en Arbeidsmarkt 2 (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 Besluit Bodemkwaliteit 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.rijksoverheid.nl/ministeries/ienm.
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: Grondbank Regio Alkmaar te Sint Pancras, tel 072-576 32 32 en Beelen te Heerhugowaard, tel 072-572 70 90.
10. Voor een doelmatige opslag van huisvuil/bedrijfsvuil dient contact opgenomen te worden met de afdeling Afvalinzameling, Reiniging en Techniek (tel. 072-5489444).
11. Voordat de systeemplafonds worden geplaatst moet er met (H. Kalkhaar) van de unit Vergunning- en Subsidieverlening, telefonisch bereikbaar op nummer 072-5488483, een afspraak

worden gemaakt voor een controle van het project.

12. Een reductie van 30 minuten op de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van de hoofddraagconstructie is mogelijk indien het college van burgemeester en wethouders op basis van de toegepaste materialen van mening is dat de permanente vuurbelasting niet groter is dan 500MJ/m².
13. In een besloten ruimte waardoor een rookvrije vluchtroute voert dient de verlichtingsinstallatie een lichtsterkte te geven van ten minste 10 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.
14. Het formulier "Eindafrekening bouwkosten" moet binnen twee maanden na het gereedkomen van de bouw aan de unit Vergunning- en Subsidieverlening worden overgelegd.

Deelactiviteit planologische afwijking

Deelactiviteit planologische afwijking
Overwegingen

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Binnenstad Centrum, omdat magazijnruimte wordt gerealiseerd op de derde bouwlaag, omdat de maximum toegestane goothoogte en de maximum toegestane bouwdiepte wordt overschreden. Voor een deel van de afwijkingen voorziet het bestemmingsplan in binnenplanse afwijkingsmogelijkheden.

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.

Het toepassen van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo kan alleen indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het plan voldoet aan deze voorwaarden.

Het betreft de herbouw van een pand op een prominente plek aan de Langestraat, welke samen met een aantal naastgelegen panden is verwoest door brand. De voorzijde van het pand is behouden. Het bouwvolume is afgestemd op de naastgelegen panden. De karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld blijft behouden. De overschrijding van de bouwdiepte is beperkt, en het bestemmingsplan voorziet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. De toevoeging van magazijnruimte op de derde bouwlaag aan de achterzijde van het perceel is niet bezwaarlijk. De toegestane bouwhoogte wordt niet overschreden, en er is sprake van een terug liggende bouwlaag. Het plan is uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar, en het woon- en leefklimaat wordt niet aangetast.

De vergunning kan niet eerder door het college worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Bij besluit van 2 januari 2015 heeft de gemeenteraad de categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist (artikel 6.5, derde lid van het Bor). De aanvraag betreft een herontwikkeling van een bestaande locatie, waarbij geen aanpassing in de ruimtelijke dan wel stedenbouwkundige structuur plaatsvindt (categorie 2). Gelet hierop is er in dit geval geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken hebben van 2 juli 2015 tot 12 augustus 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn in het hierna volgende samengevat en beantwoord.

Zienswijzen zijn ingediend door:

1. M. Aulbers, namens J. Aulbers, bewoner Gedempte Nieuwesloot 75C, brief en begeleidende mail d.d. 11 augustus 2015
2. Drs. I. Valkenburg en M.F.B. van de Sluis, bewoners Breedstraat 16E, brief d.d. 11 augustus 2015
3. P.A. Verwer namens E.E. Verwer, bewoner Breedstraat 16F, brief d.d. 7 augustus 2015.

Samenvatting en beantwoording

A. Verlies zon- en daglicht achtergelegen woning en dakterras (gesteld in zienswijze nummer 1)
Het bouwplan leidt tot verlies aan zon- en daglicht in zowel de woning als op het dakterras aan de Gedempte Nieuwesloot 75C. Het dakterras geeft het appartement juist haar unieke karakter. Het wegvallen van een groot gedeelte van de zonuren op het terras heeft een negatief effect op het woongenot en de waarde van de woning

Reactie:

Middels een aparte procedure wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om voor de betreffende panden de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie te verwijderen omdat de cultuurhistorische, bouwhistorische en/of beeldbepalende elementen niet langer aanwezig zijn. Met het vervallen van de dubbelbestemming gelden de voor de bestemming 'Centrum' (artikel 4) geldende bouwvoorschriften. De gronden aan de achterzijde van het perceel zijn aangegeven als 'bebouwingscategorie 2'. Het bestemmingsplan voorziet hiermee in een maximale bouwhoogte van 12 meter en een maximale goothoogte van 9 meter.

De totale bouwhoogte aan de achterzijde bedraagt 10,94 meter. De derde bouwlaag is 4 meter terug gelegen vanaf de achterste perceelgrens. De bouwhoogte op de erfgrans bedraagt 8 meter. Het bestemmingsplan voorziet in een maximale bouwhoogte van 12 meter en een maximale goothoogte van 9 meter. Met het terugleggen van de derde bouwlaag is rekening gehouden met de belangen van de achterburen, en de in het bestemmingsplan opgenomen maximale goothoogte. Het zonlicht op het dakterras zal door de voorgenomen bebouwing worden beperkt. In de zomermaanden is echter nog wel sprake van zonlicht op een deel van het dakterras. Voorts is niet aannemelijk dat de lichtinval in de woning zodanig wordt beperkt dat niet in redelijkheid vergunning kan worden verleend. Nu het bestemmingsplan reeds voorziet in ruime bouw mogelijkheden aan de achterzijde van het perceel zien wij geen aanleiding om af te zien van vergunningverlening.

B. Gevolgen van woningtoevoeging (gesteld in zienswijze nummer 2)

De voorgenomen bouw maakt een ernstige inbreuk op het huidige woongenot. Bovendien zal sprake zijn van een enorme waardedaling. Het betreft de aspecten privacy, onrust en overlast, parkeeroverlast en een veranderend stadsgezicht.

Reactie:

De in de zienswijze nummer 2 gestelde aspecten hebben betrekking op de toevoeging van woningen en bebouwing aan de Langestraat-zijde. Het bouwplan voor de Langestraat 54/56 voorziet niet in een wijziging van de bebouwing aan de voorzijde van het perceel, en er is geen sprake van de toevoeging van woningen. Van een aantasting van het woon- en leefklimaat en een veranderd stadsgezicht is dan ook geen sprake.

C. Bouwhoogte (gesteld in zienswijze nummer 3)

De hoogte van de bebouwing aan de Langestraat-zijde staat niet in verhouding tot de naastgelegen veel lagere panden. De leuke kleine pandjes tegenover de Pastoorsteeg, waarvan Langestraat 54/56

beschermd wordt op de monumentenlijst vallen volledig in het niet bij de twee keer zo hoog geplande bebouwing. Het ontwerp is volkomen onevenwichtig en doet afbreuk aan het gezellige karakter van de Langestraat.

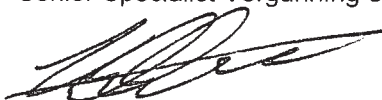
Reactie:

Zienswijze nummer 3 heeft betrekking op de hoogte van de bebouwing aan de Langestraat-zijde. Het bouwplan voor de Langestraat 54/56 voorziet niet in een wijziging van de bebouwing aan de voorzijde van het perceel, en de door indieners bezwaarlijk geachte verhoging van de bouwhoogte.

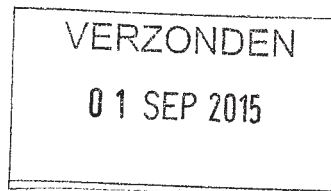
Op grond van het vorenstaande bestaat er dan ook geen bezwaar tegen het afwijken van het bestemmingsplan en het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

Alkmaar, 01-09-2015

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,
namens deze,
Senior Specialist Vergunning en Handhaving



Ing. N.O. Aarden



Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na de terinzagelegging beroep worden aangetekend. Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank Noord-Holland, afdeling Publiekrecht, sectie Bestuur, postbus 1621, 2003 BR Haarlem. 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.