

bezoekadres

MALLEGATSPLEIN 10

Postadres

POSTBUS 53

1800 BC ALKMAAR

telefoon 14 072

telefax (072) 548 8777



SECTOR STADSONTWIKKELING

OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. 20111935.

Wij hebben op 13 juli 2011 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 76 appartementen met bergingen. De aanvraag gaat over de locatie Schelphoek Blok C1b en is geregistreerd onder nummer 20111935.

Aanvrager:

AM Bv

de heer R. van de Gaar

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 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:

- B01 gebruiksfuncties, brandcompartimentering en oppervlakten d.d. 26.05.2011
- D101 verticale details d.d. 26.05.2011
- D201 horizontale details d.d. 26.05.2011
- G01 gevelaanzichten blok 1 d.d. 26.05.2011
- G02 gevelaanzichten blok 2 d.d. 26.05.2011
- M00 parkeerdek -1 d.d. 26.05.2011
- M01 begane grond d.d. 31.08.2011
- M02 1^e verdieping d.d. 31.08.2011
- M03 2^e verdieping d.d. 31.08.2011
- M04 3^e verdieping d.d. 31.05.2011
- M05 4^e verdieping d.d. 31.08.2011
- M06 5^e verdieping blok 2 d.d. 31.08.2011
- M06b 5^e verdieping (alternatief blok 1) d.d. 05.10.2011
- M07 dakverdieping d.d. 31.08.2011
- M100 buitenterras d.d. 26.05.2011
- N01 doorsnede A-A d.d. 26.05.2011
- N02 doorsnede B-B d.d. 26.05.2011
- N03 doorsnede C-C en D-D d.d. 26.05.2011
- N05 doorsnede E-E d.d. 26.05.2011
- R01 renvooi d.d. 26.05.2011
- S01 situatie nieuw d.d. 26.05.2011
- K10 constructie begane grond blok 1 d.d. 26.05.2011
- K11 constructie begane grond blok 2 d.d. 26.05.2011



- K12 details begane grond d.d. 26.05.2011
- K13 1^e en 2^e verdieping d.d. 26.05.2011
- K14 3^e en 4^e verdieping d.d. 26.05.2011
- K15 5^e verdieping en dak d.d. 26.05.2011
- K16 details verdiepingen d.d. 26.05.2011
- 108037 belastingen op begane grond / berekening stekken d.d. 26.05.2011
- 108037 constructieve uitgangspunten verdiepingsvloeren d.d. 26.05.2011
- 20052484-17 bouwfysische aspecten d.d. 11.07.2011

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. 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 wel een zienswijze ingediend. Deze zienswijze wordt weerlegd in de deelactiviteit "Planologische afwijking".

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.

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
 - 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. Van de verankering van de gevelplaten moeten nadere gegevens aan het college van burgemeester en wethouders, ter attentie van de afdeling Bouwen, worden overgelegd. Met het aanbrengen van de platen mag niet worden begonnen voordat de voorgestelde verankering en constructie zijn goedgekeurd.
7. De hoofddraagconstructie dient een brandwerendheid met betrekking tot bezwijken te bezitten van 120 minuten. De berekening dient ter goedkeuring in drievoud aan de afdeling Bouwen te worden overgelegd.
8. 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.
9. 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.
10. In het bouwwerk moet noodverlichting (met een noodstroom voorziening) aanwezig zijn.
11. Het dak van een gebruiksfunctie, inclusief eventuele daklichten, mag bepaald overeenkomstig het normblad NEN 6063, niet brandgevaarlijk zijn.
12. De deuren in brand- en rookwerende scheidingsconstructies moeten zelfsluitend worden uitgevoerd.
13. De op de tekening(en) aangegeven vluchtdeuren moeten met de vluchtrichting meedraaien.
14. 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.
15. Een vluchtrappenhuis waarbinnen een hoogteverschil van meer dan 8 meter kan worden overbrugd, moet zijn uitgevoerd als een brand- en rookvrije vluchtroute.
16. binnen de woning dienen de besloten ruimten op de route vanaf een verblijfsruimte naar de toegang van het (sub-)brandcompartiment te worden voorzien van niet ioniserende rookmelders overeenkomstig NEN 2555.
17. de materialen die worden toegepast in (brand- en/of) rookvrije vluchtroutes alsmede in overige ruimten, moeten voldoen aan de NEN 6065, NEN 1775 en NEN 6066 respectievelijk brandvoortplantingsklassen en rookdichtheid. Indien er geen steenachtige materialen worden toegepast dienen certificaten van de betreffende materialen te worden overgelegd.

Voorwaarden Bouwverordening

1. 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.
2. De aanvang van het storten van beton moet tenminste één dag tevoren mondeling kennis worden gegeven aan de afdeling Bouwen, dhr. P. Altman tel. 072 – 548 84 77.
3. Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens de afdeling Geo-informatie (tel. 072-5488562) de rooilijnen op het bouwterrein heeft uitgezet.
4. 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.

5. 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.
6. 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, naam wijkbeheerder tel. 072-548..... De wijkbeheerder moet tijdig tevoren worden meegedeeld wanneer met de aanvulling van de bouwput(ten) wordt aangevangen.
7. 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.
8. 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 afdeling Bouwen, worden overgelegd.
9. 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.
10. Voordat het gebouw in gebruik wordt genomen moeten de brandveiligheidsinstallaties zijn opgeleverd en goedgekeurd. Dit dient minimaal twee weken voor het in gebruik nemen van het gebouw bij de afdeling Bouwen te worden gemeld (naam en telefoonnummer inspecteur).

Tevens verzoeken wij u de volgende mededeling(en) 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 sector Stadsbeheer, afdeling Stedelijk Beheer tel. 072-5488773.
3. 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).
4. 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.
5. 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.
6. 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.

7. 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.
8. 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).
9. 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.
10. 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).
11. Voor het hebben van reclame, boven gemeentegrond wordt precario in rekening gebracht.
12. Voor een doelmatige opslag van huisvuil/bedrijfsvuil dient contact opgenomen te worden met de afdeling Afvalinzameling, Reiniging en Techniek (tel. 072-5489444).
13. Bij de voorwaarden kopje "Bouwverordening" staat aangegeven dat het bouwwerk niet in gebruik mag worden genomen of gegeven indien deze niet is gereed gemeld of indien er niet overeenkomstig de verleende vergunning is gebouwd. Om te controleren of er overeenkomstig de verleende vergunning is gebouwd dient u minimaal 3 weken voor de geplande ingebruikname van het gebouw een afspraak te maken met dhr. P. Altman, telefonisch bereikbaar op nummer 072 – 548 4 77. Tijdens de controle dienen alle installaties te functioneren. Indien blijkt dat er in afwijking van de vergunning is gebouwd kunnen wij u gebruiksbeperkingen opleggen. Wij adviseren u dan ook om enige tijd te plannen tussen onze controle en de ingebruikname van uw pand zodat u bij het constateren van gebreken deze nog kunt verhelpen.

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 woningen gebouwd worden op gronden bestemd voor "water" en "bedrijfsdoeleinden". Bij de onderhavige aanvraag wordt uitgegaan van een geheel andere verkaveling, waardoor niet binnen de daarvoor bestemde bouwvlakken en bestemmingen wordt gebouwd.

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 (ontwerpbestemmingsplan 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.