



OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. 20112112.

Wij hebben op 1 augustus 2011 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 32 woningen in de Nollen-Oost. De aanvraag gaat over de locatie Haakwal, Kwelder en Getij en is geregistreerd onder nummer 20112112.

Aanvrager:

Vos Bouw- en Exploitatiemaatschappij B.V.

de heer J.K.F. Vries

Postbus 374

1800 AJ ALKMAAR

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:

- Inborappportage bij aanvraag bouwvergunning d.d. 17 november 2010, project P07481 – Alkmaar, Nollen-Oost, 32 woningen, Alkmaar – Nollen Oost (Noordelijk deel);
- Inbo B5905 Materiaal en kleurenschema Noordelijk deel, projectnummer P07481, d.d. 3 december 2010;
- Inbo B5908, Bouwbesluit berekeningen woningtypes A1 en A3 + A1 en A3 opties, d.d. 5 november 2010, project P07481 – Alkmaar, Nollen-Oost, situatie;
- Inbo B5911, Bouwbesluit berekeningen woningtype D2 en D2 opties, d.d. 5 november 2010, project P07481 – Alkmaar, Nollen-Oost, situatie;
- Inbo B5912, Bouwbesluit berekeningen woningtype E2 en E2 opties, d.d. 5 november 2010, project P07481 – Alkmaar, Nollen-Oost, situatie;
- Inbo B5703, principedetails woningtype D1, D2 en E1, E2, d.d. 5 november 2010, project 7481 – Alkmaar, Nollen-Oost, 91+7 woningen;
- Inbo B5702, principedetails woningtype B1, B2, d.d. 5 november 2010, project 7481 – Alkmaar, Nollen-Oost, 91+7 woningen;
- Inbo B5701, principedetails woningtype A1 en A3, d.d. 5 november 2010, project 7481 – Alkmaar, Nollen-Oost, 91+7 woningen;
- Tekeningnummer B5.001B, wijzigingsdatum 25 november 2011, technisch ontwerp, situatie, noordelijk deel (32 woningen);
- Tekeningnummer B5.115, , d.d. 22-07-2011, technisch ontwerp, plattegronden, gevels en doorsnede, type A1/A3 rijwoning;
- Tekeningnummer B5.121, wijzigingsdatum 10 december 2010, technisch ontwerp, plattegronden, gevels en doorsnede, type B1/B2, 2^1 kap dwarskap breed;
- Tekeningnummer B5.141, wijzigingsdatum 10 december 2010, technisch ontwerp, plattegronden, gevels en doorsnede, type D1/D2 2^1 kap mansardekap breed;
- Tekeningnummer B5.151, wijzigingsdatum 10 december 2010, technisch ontwerp, plattegronden, gevels en doorsnede, type e1/E2 2^1 kap mansardekap smal;
- Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. afwijkgingsprocedure Wabo project Nollen-Oost, 32 woningen, VBM, Alkmaar – versie 01;
- Rapport M+P – raadgevende ingenieurs, kenmerk VBM.10.01A/sd d.d. 7 oktober 2011-11-29 en

- Besluit vaststellen hogere geluidwaarde spoorweglawaai in de zin van de Wet geluidhinder voor twee woningen (bouwnrs. 116B en 117B) in de Nollen Oost + memo M+P Raadgevende ingenieurs 7 oktober 2011..

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 van 30 november 2011 en heeft vanaf 1 december 2011 gedurende zes weken ter visie gelegen. Er is een zienswijze ingediend.

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
 - 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. 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.

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 rooilijnen 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 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. 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.

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

1. 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.
2. 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.
3. Het formulier "Eindafrekening bouwkosten" moet binnen twee maanden na het gereedkomen van de bouw aan de afdeling Bouwen worden overgelegd.

Deelactiviteit planologische afwijking

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "De Nollen 1999, Uitwerkingsplan De Nollen", omdat de verkaveling hiervan afwijkt. Het aantal woningen blijft gelijk.

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 t.b.v. afwijkingsprocedure Wabo project Nollen-Oost, 32 woningen" bestaat er, ook uit stedenbouwkundig oogpunt, geen bezwaar tegen om van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "De Nollen 1999, Uitwerkingsplan De Nollen" af te wijken en de omgevingsvergunning voor deze deelactiviteit te verlenen.

Het voornemen om deze omgevingsvergunning te verlenen is gepubliceerd in het Alkmaars Nieuwsblad van 30 november 2011 en heeft vanaf 1 december 2011 gedurende zes weken ter visie gelegen. Er is een zienswijze ingediend.

De zienswijze is ingediend door mevrouw Schipper, eigenaresse van het perceel Haakwal 1. Dat perceel grenst aan het perceel met bouwnr. 50. In de vorige situatie sloot de tuin van de achterliggende woningen aan op haar kavel. Door de gewijzigde situatie loopt bij bouwnr. 50 een smalle strook tuin (zo'n 3,5 meter breed) langs haar kavel. Deze strook nodigt uit om daar bijv. een inrit te maken, of een opslagplaats voor bijv. een caravan etc. Zij ziet dit als bezwaarlijk en niet echt noodzakelijk om de indeling zo te maken.

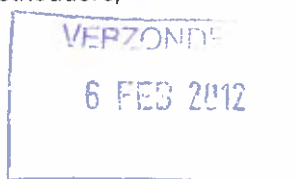
Deze situatie is ontstaan door de gewijzigde verkaveling. De enige mogelijkheid om tegemoet te komen aan het bezwaar is dat het bedoelde stuk grond wordt verkocht aan mevrouw Schipper. Er is dan ook een aanbiedingsbrief gezonden aan mevrouw Schipper door VBM, waarin het bovenbedoelde stukje grond te koop wordt aangeboden. Stedenbouwkundig gezien is hier geen andere oplossing voor en wordt de voorgestelde situatie als aanvaardbaar geacht.

Op grond van het vorenstaande bestaat er dan ook geen bezwaar tegen het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

Alkmaar, 03-02-2012

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.