

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



PUBLIEKE DIENSTVERLENING

OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. 20154292.

Wij hebben op 2 september 2015 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor herbouw Langestraat 60-62 (toevoegen winkel op begane grond en verdieping + woningen). De aanvraag gaat over de locatie Langestraat 60 en 62 Alkmaar en is geregistreerd onder nummer 20154292.

Aanvrager:
Coltavast B.V.
t.a.v. mevrouw M. Goenee
Postbus 134
1700 AC HEERHUGOWAARD

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, 2 september 2015.
- Tekeningnummer 02, 2 september 2015.
- Tekeningnummers 01 t/m 08, 2 september 2015.
- Details, 7 september 2015.
- Toetsing Bouwbesluit en EPC berekening, 4 september 2015.
- Kleur- en materialenstaat, 2 september 2015.
- Ruimtelijke onderbouwing.

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. 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 unit Vergunning- en Subsidieverlening, worden overgelegd. Met het aanbrengen van de platen mag niet worden begonnen voordat de voorgestelde verankering en constructie zijn goedgekeurd.
7. Van de mechanische inrichting voor luchtverversing moeten nadere gegevens aan het college van burgemeester en wethouders, ter attentie van de unit Vergunning- en Subsidieverlening, worden overgelegd. Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de voorgestelde inrichting is goedgekeurd.
8. Om te kunnen beoordelen of het bouwwerk voldoet aan de voorschriften op het gebied van de geluid en warmte isolatie moeten nadere gegevens van de wanden, vloeren en daken en van hun onderlinge aansluitingen aan het college van burgemeester en wethouders, ter attentie van de unit



Vergunning- en Subsidieverlening, worden overgelegd. Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de voorgestelde constructies zijn goedgekeurd.

9. Ter beoordeling van de geluidswering tussen ruimten (luchtgeluid en contactgeluid) van gebruiksfuncties moet na het gereedkomen van de bouwwerkzaamheden, maar voor de oplevering van het bouwwerk, een geluidsmeting worden gedaan. Na deze meting moet een rapport aan het college van burgemeester en wethouders, ter attentie van de unit Vergunning- en Subsidieverlening, worden overgelegd waaruit blijkt dat de geluidswering voldoet aan de gestelde eisen in het Bouwbesluit en/of waarin staat aangegeven welke maatregelen getroffen moeten worden om alsnog te voldoen aan het gestelde in het Bouwbesluit.
10. De bouwconstructie dient een brandwerendheid met betrekking tot bezwijken te bezitten van 60 – 90 minuten. De berekening dient ter goedkeuring in drievoud aan de unit Vergunning- en Subsidieverlening te worden overgelegd.
11. 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.
12. 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.
13. Een verblijfsruimte voor meer dan 75 personen en een besloten ruimte waardoor een vluchtroute uit die verblijfsruimte voert, hebben noodverlichting.
14. De liftkooi heeft noodverlichting.
15. Brandwerende scheidingen in de kleur groen aangegeven op de tekeningen moeten conform het normblad NEN 6068 met een WBDBO van 60 minuten worden uitgevoerd.
16. De deuren in brandwerende scheidingsconstructies moeten zelfsluitend worden uitgevoerd.
17. Het bouwwerk moet worden voorzien van brandslanghaspels met een dekkend patroon.
18. In het bouwwerk moet een brandmeldinstallatie aanwezig zijn die moet voldoen aan het normblad NEN 2535 en de voorwaarden van het bevoegd gezag. De voorwaarden van het bevoegd gezag staan vermeld in de bijgevoegde bijlage. De brandmeldinstallatie moet worden uitgevoerd als: niet automatische bewaking.
19. 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. 072-5488483.
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. Van de hieronder vermelde brandbeveiligingsinstallaties moeten tekeningen en/of Basisdocumenten brandveiligheid (BdB), in drievoud, aan het college van burgemeester en wethouders, ter attentie van de unit Vergunning- en Subsidieverlening worden overgelegd:
 - Brandmeldinstallatie
 - Vluchtrouteaanduiding
 - Ontruimingsinstallatie
 - NoodverlichtingsinstallatieMet het uitvoeren, c.q. het aanbrengen mag niet worden begonnen voordat die tekeningen en/of bescheiden door het college van burgemeester en wethouders zijn goedgekeurd. Eventuele op die tekeningen en/of bescheiden aangegeven correcties en/of aanwijzingen moeten bij de uitvoering in acht worden genomen.
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 unit Vergunning- en Subsidieverlening of indien er niet gebouwd is overeenkomstig de bouwvergunning.
14. 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 unit Vergunning- en Subsidieverlening te worden gemeld (H. Kalkhaar, tel. 072-5488483).

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

1. Bij de uitvoering moeten de op de tekeningen 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 unit Openbare Ruimte, 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 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.
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 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 unit Vergunning- en Subsidieverlening (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. Voordat de systeemplafonds worden geplaatst moet er met H. Kalkhar van de unit Vergunning- en Subsidieverlening, telefonisch bereikbaar op nummer 072-5488483, een afspraak worden gemaakt voor een controle van het project.
14. 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.
15. 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.
16. 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 (naam inspecteur), telefonisch bereikbaar op nummer 072-548 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.
17. 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

Overwegingen

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Binnenstad Centrum, omdat woningen worden toegevoegd, omdat winkelruimte wordt gerealiseerd op de tweede bouwlaag, omdat de maximum toegestane bouw- en goothoogte wordt overschreden, omdat de maximum toegestane bouwdiepte wordt overschreden en omdat wordt afgeweken van de toegestane pandbreedte. 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.

De ruimtelijke onderbouwing moet die gegevens bevatten die nodig zijn voor een juiste beoordeling. Het gaat dan om diverse ruimtelijk relevante beleidsvelden. Uit de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing volgt dat geen van de beschreven ruimtelijke aspecten een belemmering vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Korthedshalve wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing.

Het betreft de herbouw van twee panden op een prominente plek aan de Langestraat, welke samen met een aantal naastgelegen panden is verwoest door brand. Op 1 september 2015 is omgevingsvergunning verleend voor de herbouw van zowel het pand Langestraat 60, als het pand Langestraat 62. Bij de nu voorliggende aanvraag is sprake van een iets gewijzigde parcellering door

een verspringing van de voorgevel bij nummer 62, een wijziging in de ontsluiting van de woningen (via de voorzijde), de toevoeging van 2 woningen aan de achterzijde van het perceel, het terugleggen van de derde bouwlaag op 7,5 meter ten opzichte van de achterste perceelgrens, een wijziging in de locatie van het trappenhuis en de liftschacht.

Het bouwvolume is afgestemd op de naastgelegen panden, en de vormgeving past binnen de uitgangspunten voor het beschermd stadsgezicht. De karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld blijft behouden. Er is sprake van slechts een beperkte overschrijding van bouw- en goothoogte en bouwdiepte. Het plan is uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

De toevoeging van woningen past binnen het beleid van de gemeente om wonen boven winkels te stimuleren. Belangrijke voorwaarde is dat de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig wordt aangetast. Door rekening te houden met de afstand tot de achtergelegen perceelgrens en het situeren van slaapvertrekken aan die zijde wordt aan deze voorwaarde voldaan. De stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit van de naaste omgeving wordt gewaarborgd en de parkeerdruk wordt niet onevenredig vergroot. Realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein is niet mogelijk. In de in de binnenstad gelegen parkeergarages is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.

De toevoeging van winkelruimte op de tweede bouwlaag is niet ongebruikelijk voor panden met een dergelijke omvang en past goed op deze prominente plek.

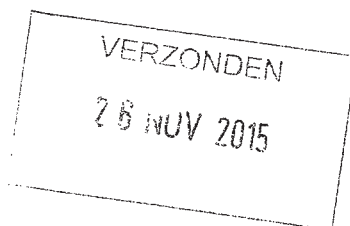
De vergunning kan niet eerder door het college worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Bij besluit van 2 januari 2015 heeft de gemeenteraad de categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist (artikel 6.5, 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.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken hebben van 1 oktober 2015 tot 11 november 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Alkmaar, 26-11-2015

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,
namens deze,
unit Vergunning- en subsidieverlening,
medewerker Beleidsuitvoering

J.H. Kalkhaar





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.