

OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. 20122580.

Wij hebben op 7 november 2012 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden en verbouwen van een bestaande school. De aanvraag gaat over de locatie Drechterwaard 10, 12 en 14 te Alkmaar en is geregistreerd onder nummer 20122580.

Aanvrager:
Stichting Clusius College
t.a.v. de heer M.H. van Tilburg
Voltastraat 1
1817 DD 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 activiteiten:

- bouwen (art. 2.1, lid 1, sub a Wabo)
- strijd Bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1, sub c Wabo).

Onderdeel van het besluit vormen de bij het besluit behorende en gewaarmerkte documenten zoals deze hieronder zijn aangegeven:

- Tekeningnummer B5.000, 14 december 2012.
- Tekeningnummer B5.100, 14 december 2012.
- Tekeningnummer B5.101, 14 december 2012.
- Tekeningnummer B5.102, 14 december 2012.
- Tekeningnummer B5.103, 14 december 2012.
- Tekeningnummer B5.110, 14 december 2012.
- Tekeningnummer B5.200, 14 december 2012.
- Tekeningnummer B5.210, 14 december 2012.
- Tekeningnummer B5.300, 14 december 2012.
- Tekeningnummer B5.700, D01 t/m D19, 14 december 2012.
- Tekeningnummer B5.710, D 01 t/m D06, 14 december 2012.
- Tekeningnummer B5.900, 14 december 2012.
- Tekeningnummer B5.910, 14 december 2012.
- Tekeningnummer BA-D700 t/m BA-D705, 14 december 2012.
- Tekeningnummer BA-D000 t/m BA-D012, 14 december 2012.
- Rapport 2012.0181-R01, 14 december 2012.
- Rapport 2012.0181-R02, 14 december 2012.
- Rapport 2012.0181-R03, 14 december 2012.
- Rapport 2012.0181-R04, 14 december 2012.
- Rapport 2012.0181-R05, 14 december 2012.
- Rapport 2012.0181-R06, 14 december 2012.
- Rapport 2012.0181-R07, 14 december 2012.
- Rapport 2012.0181-R09, 14 december 2012.
- Tekeningnummer 06.111.001, 14 december 2012.
- Tekeningnummer 06.111.002, 14 december 2012.
- Tekeningnummer 06.111.003, 14 december 2012.
- Tekeningnummer 06.111.004, 14 december 2012.

- Tekeningnummer 05.112, 7 december 2012.
- Tekeningnummer 05.112, 7 december 2012.
- Tekeningnummer 05.112, 7 december 2012.
- Tekeningnummer 05.112, 7 december 2012.
- Tekeningnummer 05.112, 7 december 2012.
- Tekeningnummer 05.112, 7 december 2012.
- Ruimtelijke onderbouwing 1 november 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 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.
6. 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.
7. De hoofd draagconstructie dient een brandwerendheid met betrekking tot bezwijken te bezitten van 30 – 60 – 90 - 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. Brandwerende scheidingen in de kleur groen aangegeven op de tekening(en) moeten conform het normblad NEN 6068 met een WBDBO van 60 minuten worden uitgevoerd.
12. Brandwerende scheidingen in de kleur rood aangegeven op de tekening(en) moeten conform het normblad NEN 6068 met een WBDBO van 30 minuten worden uitgevoerd.
13. Rookwerende scheidingen in de kleur blauw aangegeven op de tekening(en) moeten conform het normblad NEN 6075 met een WTRD van 30 minuten worden uitgevoerd.
14. De deuren in brand- en rookwerende scheidingsconstructies moeten zelfsluitend worden uitgevoerd.
15. De op de tekening(en) aangegeven vluchtdeuren moeten met de vluchtrichting meedraaien.
16. 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.
17. Het bouwwerk moet worden voorzien van brandslanghaspels met een dekkend patroon.
18. Er moet een berekening van de opvang- en doorstroomcapaciteit, in drievoud, ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders, ter attentie van de afdeling Bouwen, worden overgelegd.

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- & Subsidieverlening, Klaas Bolding tel. 072-5488577.
2. Van de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen, moet tenminste twee dagen tevoren kennis worden gegeven aan de unit Vergunning- & 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- & Subsidieverlening, Klaas Bolding tel. 072-5488577.
4. Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens de unit Informatievoorziening SSC (tel. 072-5488562) de rooilijnen op het bouwterrein heeft uitgezet. Het peil moet in overleg met de unit Vergunning- & Subsidieverlening, Klaas Bolding (tel. 072-5488577), worden bepaald.

5. Van de riolering moeten nader uitgewerkte tekeningen op een schaal niet kleiner dan 1:50 in drievoud aan de unit Vergunning- & 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- & Subsidieverlening 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 unit Vergunning- & Subsidieverlening van het voornemen daartoe in kennis is gesteld.
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. 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.
9. In het bouwwerk moet een brandmeldinstallatie aanwezig zijn die moet voldoen aan het normblad NEN 2535 en de voorwaarden van de Brandweer. De voorwaarden van de brandweer staan vermeld in de bijgevoegde bijlage. De brandmeldinstallatie moet worden uitgevoerd als: niet automatische bewaking.
10. De brandmeldinstallatie moet rechtstreeks doormelden naar de meldkamer van de veiligheidsregio Noord-Holland Noord. Een brandmeldinstallatie die rechtstreeks doormeldt naar de meldkamer moet zijn voorzien van een geldig certificaat als bedoeld in de regeling Brandmeldinstallaties 2002 van het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV) in Den Haag.
11. Het gebouw 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.
12. De in het gebouw aanwezige brandweeringangen moeten voldoen aan de eisen van de Brandweer. De eisen van de Brandweer staan vermeld in de bijgevoegde bijlage.
13. 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- & Subsidieverlening, worden overgelegd.
14. 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- & Subsidieverlening worden overgelegd:
 - Brandmeldinstallatie
 - Vluchtrouteaanduiding
 - Noodverlichtingsinstallatie
 - BdB brandmeldinstallatieMet 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.
15. 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- & Subsidieverlening of indien er niet gebouwd is overeenkomstig de bouwvergunning.
16. 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- & Subsidieverlening te worden gemeld (Klaas Bolding, 072-5488577).

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 Stadswerk, unit Beheer 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 unit Vergunning- & Subsidieverlening 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 Backoffice, unit Economie & Arbeidsmarkt (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. 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.
11. 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- & Subsidieverlening (tel. 072-5488268).
12. Voor een doelmatige opslag van huisvuil/bedrijfsvuil dient contact opgenomen te worden met Stadswerk, unit Afval & Techniek (tel. 072-5489444).

13. Voordat de systeemplafonds worden geplaatst moet er met Klaas Bolding van de unit Vergunning- & Subsidieverlening, telefonisch bereikbaar op nummer 072-5488577, 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 hoofddragconstructie 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. Er moet drie maanden voor ingebruikname van het bouwwerk een aanvraag om gebruiksvergunning worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders, t.a.v. de unit Vergunning- & Subsidieverlening.
17. 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 Klaas Bolding, telefonisch bereikbaar op nummer 072-548 8577. 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.
18. 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 Alkmaar-Noord, omdat een deel van de bebouwing wordt gerealiseerd buiten de op de plankaart aangegeven bouwvlakken en een deel van de bebouwing hoger is dan de maximaal toegestane bouwhoogte.

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 die een herontwikkeling van een bestaande locatie inhouden en waarbij geen aanpassing in de ruimtelijke dan wel stedenbouwkundige structuur plaatsvindt.' (categorie 2). Onderhavig bouwplan voorziet in een dergelijke herontwikkeling, zodat geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Het voornemen om deze omgevingsvergunning te verlenen is gepubliceerd in het Alkmaars Nieuwsblad van 9 januari 2013 en heeft vanaf 10 januari 2013 gedurende zes weken ter visie

gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend door:

1. P.J. van Schagen, wonende Broekerwaard 120;
2. C. de Putter, wonende Broekerwaard 100;
3. mr. H.A. Gooskens, Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens J.B. Brans, wonende Broekerwaard 118;
4. M.A. de Jongh, wonende Broekerwaard 108,

hierna te noemen: betrokkenen. De zienswijzen zijn als volgt samengevat en beantwoord.

a. Geen goede ruimtelijke onderbouwing / Afwijken bestemmingsplan (zienswijze nr. 3.)

Betrokkene is van mening dat in dit geval geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing en dan gaat het met name om de gevolgen die het plan voor zijn woonomgeving heeft. De in het geldende bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte van 6 meter wordt meer dan verdubbeld. Het nieuwe gebouw wordt 12,5 – 15 meter hoog. Dat zal van grote invloed zijn op de leefomgeving van betrokkenen. Temeer nu de afstand van het nieuwe gebouw tot de woningen van betrokkenen minder is dan de 40 meter die in de ruimtelijke onderbouwing wordt genoemd.

Reactie:

De beoogde uitbreiding van de bestaande bebouwing bevindt zich aan de binnenzijde van het perceel, op minimaal 40 meter afstand van de woningen aan de Broekerwaard. De bestaande bebouwing (met een breedte van ruim 18 meter), door een groenstrook gescheiden van de tuinen van de woningen aan de Broekerwaard, blijft ongewijzigd. Rekening houdend met het feit dat sprake is van binnenstedelijk gebied, zijn wij van mening dat er geen sprake is van een onaanvaardbare invloed op de leefomgeving. Uit jurisprudentie volgt dat naarmate de inbreuk op het planologische regime groter is, meer eisen dienen te worden gesteld aan de ruimtelijke onderbouwing. Ons inziens is de inbreuk op het planologische regime gering. Er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing.

b. Uitzicht (zienswijze nrs. 2., 3. en 4.)

Vanuit hun woning genieten betrokkenen regelmatig van de vergezichten vanaf de bovenverdieping, over de school richting de Oudorperpolder. Door het bouwen van een extra verdieping wordt hun woongenot ontnomen en kunnen zij spreken van horizonvervuiling. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en een onaanvaardbare beperking voor betrokkenen.

Reactie:

Op dit uitzicht kan geen aanspraak worden gemaakt. Uit vaste jurisprudentie volgt immers dat geen blijvend recht op uitzicht bestaat (zie o.a. ABRS 7 maart 2012, zaaknummer 201108031/1/A1 en ABRS 10 februari 2010, zaaknummer 200904043/1/H1). Gelet op de stedelijke omgeving is sprake van een geringe inbreuk op de bestaande situatie en is geen sprake van een onaanvaardbare beperking van het uitzicht van betrokkenen.

c. Privacy / rokersplekken (zienswijze nrs. 1. en 3.)

in de nieuwe situatie kijkt men vanuit het glazen atrium/de aula rechtstreeks op het perceel van betrokkene, zowel in de tuin als in zijn woning (zowel woonkamer als slaapkamer). Dat is een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van betrokkene. Zeker nu het gebouw ook in de avond gebruikt wordt. De rokersplekken zijn geprojecteerd aan de buitenzijde van het gebouw, pal achter de woningen 116, 118 en 120. De verwachting is dat een groot aantal leerlingen tegelijkertijd daar luidruchtig gebruik van gaat maken, wat voor overlast bij omwonenden zorgt. Is daar geen ruimte voor bij de schoolingang? Betrokkene vraagt om de rokersplek aan de andere kant van het gebouw te situeren.

Reactie:

Inkijk vanuit het glazen atrium op de tweede verdieping is niet of nauwelijks mogelijk. Binnen het atrium is een vide die op een afstand van 7,20 meter vanaf de buitenmuur van de nieuwbouw (westgevel) begint. Aan die zijde van het glazen atrium (de zijde van de woningen aan de Broekerwaard) is geen sprake van een verdiepingsvloer. Er is geen sprake van een ernstige inbreuk op en aantasting van de privacy van omwonenden. Bovendien heeft men in een stedelijke omgeving, waar hier sprake van is, enige mate van inkijk te dulden. Dit nog afgezien van de afstand van minimaal 40 m van de nieuwbouw tot de woningen.

Ten aanzien van de rokersplekken merken wij op dat er aan de zijde van woningen nog maar één rokersruimte aanwezig zal zijn, alleen toegankelijk voor en in gebruik door leraren. Verwacht mag worden dat door het gebruik van de rokersruimte van deze doelgroep er geen sprake zal zijn van overlast naar de bewoners toe. De rokersruimte bedoeld voor leerlingen aan de achterzijde/zijkant van de school blijft hier wel gesitueerd. De afstand van deze rokersruimte tot de woningen is dusdanig

groot (circa 90 meter) en verscholen achter een deel van de nieuwbouw dat er geen sprake zal zijn van geluidsoverlast door rokende leerlingen.

d. Lichtinval (zienswijze nrs. 1., 2. en 3.)

Grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel van betrokkene door de hoogbouw. Hun hoeveelheid natuurlijk licht gaat heel erg achteruit aangezien de zon opkomt in het oosten. Naast aantasting van het woongenot kan hierdoor schade aan beplanting ontstaan. Gevreesd wordt voor schaduwwerking van het bouwproject.

Reactie:

Voor zover er sprake is van vermindering van zon- en daglichttoetreding is deze, gelet op de afstand van de nieuwbouw tot de woningen aan de Broekerwaard en de situering van de tuinen van deze woningen op het oosten, ons inziens niet zodanig dat op grond hiervan van medewerking aan het bouwplan moet worden afgezien. Onderzoek naar schaduwwerking door de voorgenumen nieuwbouw wijst uit dat niet of nauwelijks sprake is van toename van schaduwwerking als gevolg van de nieuwbouw ten opzichte van de schaduwwerking in de huidige situatie. De enkele niet nader met concrete gegevens onderbouwde stelling dat de indieners van de zienswijzen hinder zullen ondervinden door vermindering van lichtinval en schaduwwerking, maakt dit niet anders.

e. Lichthinder (zienswijze nrs. 2., 3. en 4.)

Door het bouwplan is er overdag en in de avond een sterke toename van licht in de omgeving. Betrokkenen verwachten hiervan hinder te ondervinden. De slaapkamers aan de achterkant van de woning worden dan ongewenst continu verlicht. Nu al doet de school zelden de lichten uit in de trappenhuisen gelegen aan de achterkant van de woningen. In een woonwijk hoort geen gebouw met een enorm atrium dat zoveel licht kan uitstralen. Daarnaast wordt gevreesd voor schittering door zonlicht door de schuine stand van de glazen panelen van het atrium.

Reactie:

Wij kunnen niets zeggen over het gebruik van de verlichting in het gebouw. Wel zal de verlichting zo worden aangebracht dat deze niet boven het niveau van het dak uitkomt en gericht is naar de ondergelegen verdieping. Of er sprake zal zijn van continue verlichting van het glazen atrium is nog maar de vraag. Wel zal er ook avondonderwijs plaatsvinden. Over de wijze van gebruik van de verlichting kunnen eventueel met de gebruiker van het gebouw afspraken worden gemaakt. Ten aanzien van de gevreesde schittering van zonlicht in de glazen panelen van het atrium merken wij op dat daar geen sprake van zal zijn aangezien deze glazen kap haaks op de woningen staat.

f. Parkeren (zienswijze nrs. 2., 3. en 4.)

In de ruimtelijke onderbouwing staat dat 154 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd en dat dat voldoende zou moeten zijn. Dat is merkwaardig, want volgens de richtlijnen zou er een behoefte van 201 tot 288 parkeerplaatsen zijn. Dat is dus een zeer aanzienlijk verschil. Het aantal leerlingen en medewerkers van het Clusius College gaat na het gereedkomen van de nieuw-/verbouwplannen fors stijgen. Er zijn wat extra parkeerplaatsen op eigen terrein gecreëerd, maar dit zal uiteindelijk niet genoeg blijken te zijn. Gevreesd wordt voor parkeeroverlast in de Broekerwaard en omliggende straten.

Reactie:

Het Clusius College bezit in de huidige situatie een parkeeraanbod van 123 parkeerplaatsen. Deze zijn zowel bedoeld voor de school als voor het Centraal Bureau. De school telt op dit moment 1500 leerlingen. Van het totaal aantal leerlingen volgt 70% een MBO-opleiding en 30% een VMBO-opleiding. Het huidige parkeeraanbod is voldoende groot voor de bestaande parkeerbehoefte. In de nieuwe situatie wordt uitgegaan van een groei naar 1600 leerlingen. Dat is 7% ten opzichte van het huidige aantal. Het Centraal Bureau wordt uitgebreid van 322 m² naar 592 m². Aangegeven wordt dat het parkeerterrein wordt vergroot met 31 parkeerplaatsen naar 154 parkeerplaatsen.

Het CROW, het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte, geeft als richtlijn voor MBO een parkeernorm van 5-7 parkeerplaatsen per leslokaal/30 zitplaatsen. Wanneer alleen wordt gekeken naar het aantal leslokalen is de parkeerbehoefte inderdaad groter dan in de onderbouwing is aangegeven. Dit is echter niet reëel, omdat de groei van het aantal leerlingen met slechts circa 100 leerlingen (7%), zeer beperkt is. Een ander aspect is dat het Clusius College zowel een dag- als een avondopleiding heeft. Het parkeren vindt daardoor gedurende de dag verspreid plaats. Voor de MBO-dagopleiding geldt ook nog eens dat het hier gaat om leerlingen tussen de 16 en 20 jaar oud, waarvoor op loopafstand een treinstation aanwezig is. Het autobezit van deze groep is ook alleen van toepassing voor boven de 18 jaar. Voor het avondonderwijs

is enerzijds de gemiddelde leeftijd hoger en dus ook het autobezit, anderzijds is het parkeeraanbod dan weer groter, omdat er geen parkeerplaatsen nodig zijn voor kantoor en het dagonderwijs.

De parkeerbehoefte wordt bepaald volgens de Nota Parkeernormen 2007 - 2015 en is alleen van toepassing voor de uitbreiding van de bestaande functies. De parkeernorm voor:

- kantoor is 1,7 parkeerplaats per 100 m²
- VMBO is 0,7 parkeerplaats per lokaal/30 zitplaatsen

Voor MBO is geen parkeernorm gesteld.

Parkeerberekening

De verwachte parkeerbehoefte op basis van groei leerlingen is de volgende:

Kantoor uitbreiding = 270 m² x parkeernorm 1,7 per 100 m² = 4,6 p.p.

100 leerlingen (uitgaande van 100% MBO) = 100/30 zitplaatsen = 3,3 = 4 leslokalen

4 leslokalen x 5 - 7 p.p. = 20 - 28 p.p. = 24 p.p.

Totale benodigde uitbreiding van parkeren = 29 p.p.

De parkeerbehoefte komt overeen met de door het Clusius College opgegeven aantal van 31 extra te realiseren parkeerplaatsen.

g. Technische ruimte (zienswijze nr. 3.)

Eén van de ruimtes aan de kant van de woning van betrokkene gaat gebruikt worden als technische ruimte. Het is blijkbaar de bedoeling daarin een luchtbehandelingsunit te plaatsen. Een dergelijke unit maakt altijd geluid en zal daarom overlast veroorzaken bij de woning van betrokkene (en ook bij andere woningen). Naar de mening van betrokkene is het zeker mogelijk om deze unit te verplaatsen naar de andere kant van het gebouw, verder van de woningen vandaan.

Reactie:

Bij de gebouwindeling is er voor gekozen om de technische ruimtes in het nieuwe gedeelte te situeren, tegen de bestaande bouw aan. De afstand tot de woningen is circa 43 meter. De luchtbehandelingkasten zullen intern worden geplaatst. Gelet op de afstand en de huidige technieken is geluidsoverlast van de luchtbehandelingkasten niet aannemelijk. Mocht dit onverhoopt in de praktijk toch het geval zijn, dan zullen geluidsmetingen moeten aantonen of er sprake is van overschrijding en zo ja, hoe hoog de overschrijding is. Bij een overschrijding zullen dan alsnog maatregelen bij de bron moeten worden getroffen.

Welstand (zienswijze nr. 3)

Uit het ontwerpbesluit blijkt niet waarom het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Betrokkene betwijfelt of de welstandscommissie heeft gekeken naar de gevolgen van de bouw van de school voor de situatie van de omliggende percelen. Het gaat dan met name om de hoogte van het gebouw en de grote glazen wand die beiden van grote invloed zijn op de woonomgeving van betrokkene.

Reactie:

Voor de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoet aan redelijke eisen van welstand wordt advies gevraagd van de Welstands- en Monumentencommissie (hierna: de commissie). De commissie hanteert daarbij de in de Welstandsnota vastgestelde criteria. Het bouwplan is in eerste instantie voor pre-advies op 30 maart 2012 voorgelegd aan de commissie. Behoudens een aantal opmerkingen werd het plan op hoofdlijnen akkoord bevonden. Vervolgens is het plan op 23 november 2012 nogmaals voorgelegd voor pre-advies. De commissie was tevreden over de uitwerking, alleen de detaillering riep nog wat vragen op. Vervolgens is het plan op 21 december 2012 als definitief ontwerp voorgelegd aan de commissie. De commissie heeft het plan toen voor een laatste keer op zichzelf en in relatie met zijn omgeving beoordeeld en is tot een positief advies gekomen. Het welstandsadvies is op zorgvuldige wijze tot stand gekomen. Het door betrokkene in twijfel trekken van het welstandsadvies is niet nader onderbouwd en mist feitelijke grondslag.

Waardevermindering woning (zienswijze nrs. 2 en 3)

Betrokkene (zienswijze nr. 2) is van mening dat een eventuele verkoop van haar huis minder vlot zal

verlopen met uitzicht op een bouwput. Na de verbouwing zou zij nog steeds schade lijden aangezien de woningwaarde zal dalen als het vrije uitzicht vanaf de bovenverdieping wordt weggenomen. Betrokkene (zienswijze nr. 3) vreest waardedaling van zijn woning door dit bouwplan en is voornemens een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Betrokkene stelt dat van de bouw een dermate waardeverminderend effect uitgaat op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van dit bouwplan gevreesd moet worden. Reden te meer om te zoeken naar alternatieve mogelijkheden waardoor geen of minder planschade te verwachten valt.

Reactie:

Het standpunt dat waardevermindering zal optreden als gevolg van de realisatie van onderhavig bouwplan is niet nader onderbouwd. Met de initiatiefnemer van het bouwplan is een planschadeverrekeningsovereenkomst gesloten. Mochten betokkenen van mening zijn dat ten gevolge van dit besluit planologisch nadeel zal ontstaan in de vorm van waardevermindering van hun woning, dan kunnen zij – binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van dit besluit – een verzoek doen om tegemoetkoming in de schade.

Overlast tijdens de bouw (zienswijze nrs. 2. en 4.)

Gevreesd wordt voor geluid- en stofoverlast gedurende 18 maanden. Daarnaast ook mogelijk schade door heien, nog afgezien van het geluid en de trillingen hiervan, op relatief korte afstand van de woningen.

Reactie:

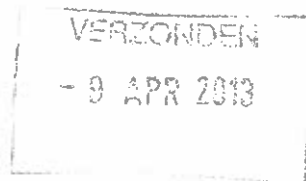
Bij bouwwerkzaamheden is over het algemeen sprake van enige geluid- en stofoverlast. Dat valt niet geheel te voorkomen, maar zal altijd tot een minimum worden beperkt. Voor het heien worden zogenoemde avegaarpalen toegepast. Dit zijn boorpalen waarbij met een holle boor een gat in de grond wordt geboord en vervolgens met een wapeningskorf en beton wordt gevuld. Van schade door trillingen en geluidsoverlast door heiwerkzaamheden zal dus geen sprake zijn.

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

Alkmaar, 08-04-2013

het college van burgemeester en wethouders,
namens deze,
Unitmanager Vergunning- en Subsidieverlening,

A. Mak



Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na de terinzagelegging 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.