

bezoekadres

MALLEGATSPLEIN 10

Postadres

POSTBUS 53

1800 BC ALKMAAR

telefoon 14 072

telefax (072) 548 8777



SECTOR STADSONTWIKKELING

## OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. 20120618.

Wij hebben op 20 maart 2012 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het gedeeltelijk vervangen van buitengevelkozijnen en een interne verbouwing t.b.v. herbestemming tot studentenhuysvesting. De aanvraag gaat over de locatie Bergerweg 23, 25 en 27 en is geregistreerd onder nummer 20120618.

Aanvrager:

Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland

de heer M. Wolf

Postbus 326

1800 AH 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 1, sub a Wabo);
- handelen in strijd met 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:

- DO B01
- DO R01 renvooi d.d. 20.03.2012
- DO S01 situatie d.d. 20.03.2012
- DO G01 gevels en doorsnede bestaand bouwdeel A d.d. 20.03.2012
- DO G02 gevels bestaand bouwdeel A d.d. 20.03.2012
- DO G03 gevels en doorsnede bestaand bouwdeel B d.d. 20.03.2012
- DO G11 gevels en doorsnede nieuw bouwdeel A d.d. 20.03.2012
- DO G12 gevels nieuw bouwdeel A d.d. 20.03.2012
- DO G13 gevels en doorsnede nieuw bouwdeel B d.d. 20.03.2012
- DO M01 plattegrond begane grond bestaand bouwdeel A d.d. 20.03.2012
- DO M02 plattegrond 1<sup>e</sup> verdieping bestaand bouwdeel A d.d. 20.03.2012
- DO M03 plattegrond 2<sup>e</sup> verdieping bestaand bouwdeel A d.d. 20.03.2012
- DO M05 plattegrond begane grond bestaand bouwdeel B d.d. 20.03.2012
- DO M10 plattegrond begane grond nieuw bouwdeel A d.d. 20.03.2012
- DO M11 plattegrond 1<sup>e</sup> verdieping nieuw bouwdeel A d.d. 20.03.2012
- DO M12 plattegrond 2<sup>e</sup> verdieping nieuw bouwdeel A d.d. 20.03.2012
- DO M13 plattegrond begane grond nieuw bouwdeel B d.d. 20.03.2012
- R-01 binnenriolering hoofdgebouw fundering/kelder d.d. 19.03.2012
- R-02 binnenriolering hoofdgebouw begane grond d.d. 19.03.2012
- R-03 binnenriolering hoofdgebouw 1<sup>e</sup> verdieping d.d. 19.03.2012
- R-04 binnenriolering hoofdgebouw 2<sup>e</sup> verdieping d.d. 19.03.2012
- R-05 binnenriolering bijgebouw fundering en begane grond d.d. 19.03.2012

- V00-1 ventillatie begane grond groepswoning A+B d.d. 25.02.2012
- E100 elektrische installatie overzicht plattegrond d.d. 12.03.2012
- E100-1 elektrische installatie groepswoningen A d.d. 12.03.2012
- E100-2 elektrische installatie groepswoningen B d.d. 12.03.2012
- E100-3 elektrische installatie studio 1 t/m 4 d.d. 12.03.2012
- E100-4 elektrische installatie studio 5 + 6 + CVZ d.d. 12.03.2012
- E100-5 elektrische installatie studio 7 + 8 d.d. 12.03.2012
- E101-1 elektrische installatie groepswoningen C deel 1 d.d. 12.03.2012
- E101-2 elektrische installatie groepswoningen C deel 2 d.d. 12.03.2012
- E101-3 elektrische installatie studio 11 t/m 14 d.d. 12.03.2012
- E100-4 elektrische installatie studio 9 + 10 + CVZ d.d. 12.03.2012
- Nu110507aaA3.bsc notitie brandoverslag d.d. 20.03.2012
- Nu110507aaA2.bsc notitie nagalmtijd d.d. 29.02.2012
- 01-D01 principedetail d.d. 29.03.2012
- 02-D02 principedetail d.d. 29.03.2012
- HJS / KIm001-A kleuren en materialenlijst d.d. 20.03.2012
- M+P.WOONW.11.01.1 notitie geluidsbelasting d.d. 16.03.2012
- M+P.WOONW.11.01.2 akoestisch onderzoek d.d. 16.03.2012
- M+P.BOT.06.02.1 onderzoek luchtkwaliteit d.d. 25.04.2006
- GM-0043163, revisie D1 verkennend bodemonderzoek d.d. 09.01.2012
- PNS bbb002-0 bouwbesluitberekening ventilatie en spuiventilatie d.d. 20.03.2012
- PNS bbb001-0 bouwbesluitberekening daglicht en oppervlakten d.d. 20.03.2012
- Toetsing ihkv Flora en Faunawet d.d. 2008
- Inventarisatie spechten en vleermuizen d.d. 2008
- V&G plan d.d. 15.02.2012
- Ruimtelijke Onderbouwing Studentenwoningen Bergerweg 23, 25 en 27 d.d. 16.03.2012
- Besluit vaststellen hogere waarden wegverkeerslawaaï d.d. 06.06.2012

## **Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 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. De deuren in brand- en rookwerende scheidingsconstructies moeten zelfsluitend worden uitgevoerd. Dit betreft met name de deuren die toegang geven tot het trappenhuis R.0.88 en R.1.22.
4. 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 afdeling Bouwen, worden overgelegd. Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de voorgestelde constructies zijn goedgekeurd.

## **Voorwaarden Bouwverordening**

1. Van de aanvang der werkzaamheden moet tenminste twee dagen tevoren kennis worden gegeven aan de afdeling Bouwen. Deze kennisgeving moet schriftelijk geschieden door middel van bijgevoegd formulier.
2. 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.
3. 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.
4. De in het bodemonderzoek aangetoonde verontreinigde grond dient verwijderd en afgevoerd te worden naar een gecontroleerde stortplaats. Door middel van een evaluatie-rapport dient aangetoond te worden dat de grond na deze werkzaamheden wel geschikt is voor de gevraagde bebouwing. Met de uitvoering van de bouw mag niet eerder worden begonnen voordat dit rapport is goedgekeurd. Het rapport dient in tweevoud bij de afdeling Bouwen te worden ingediend.
5. 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.

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

1. 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](http://www.alkmaar.nl), kies 'Loket': vergunning gebruik openbare weg. Informatie kan worden verkregen bij de afdeling Gebruik en Vergunningen Buitenruimte van de gemeente Alkmaar. Informatie: 072-5489216 /072-5488888.
2. 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.

3. 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.
4. 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.
5. 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](http://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.
6. 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).
7. Indien een drank- en horecavergunning wordt aangevraagd, moet het gebouw voldoen aan de inrichtingseisen als genoemd in het Besluit eisen inrichtingen Drank- en Horecawet.
8. 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.
9. 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).
10. Voor het hebben van reclame, boven gemeentegrond wordt precario in rekening gebracht.
11. Vóór het aanbrengen van een erfafscheiding dient ter bepaling van de terreingrenzen contact opgenomen te worden met de afdeling Geo-informatie (tel. 072 – 5488562).
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.M. Vlaar, telefonisch bereikbaar op nummer 072 – 548 83 96. Tijdens de controle dienen alle installaties te functioneren. Indien blijkt dat er in afwijking van de vergunning is gebouwd kunnen wij u gebruiksbepalingen 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.
14. 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 "Uitbreidingsplan in onderdelen West", omdat de betreffende gronden zijn aangewezen voor 'bebouwing voor bijzondere doeleinden (C)' waarop alleen gebouwen met een openbare of bijzondere bestemming mogen worden opgericht. Binnen de bestaande bebouwing worden 14 studio's, 29 studentenkamers en 2 woningen (voormalige dienstwoningen) gerealiseerd. Ook wordt er op het binnenterrein ruimte gereserveerd voor het (in de toekomst) plaatsen van 14 wooneenheden. De strijdigheid wordt gevormd door het voorgenomen gebruik van de gebouwen als studentenwoningen, het (in de toekomst) plaatsen van wooneenheden op het binnenterrein en het parkeren en herinrichten van het binnenterrein ten dienste van de nieuwe functie.

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.

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt, onder andere, dat het initiatief aansluit bij de ambities van het college van burgemeester en wethouders en bij het belang van de ontwikkeling van de stad. De realisatie van studentenhuysvesting zorgt voor meer aanbod van woonruimte voor deze doelgroep, vergroot de aantrekkelijkheid van Alkmaar als woonstad en ondersteunt de inzet voor Alkmaar Kennisstad.

Ook blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat er sprake is van een verhoogde geluidsbelasting vanwege het aangrenzende spoorwegemplacement en vanwege wegverkeerslawaaï. In dat kader overwegen wij als volgt.

De huidige bestemming 'bebouwing voor bijzondere doeleinden' (school) is net als de nieuwe bestemming (wonen) aan te merken als geluidgevoelige voorziening als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De huidige bestemming is nog van vóór de invoering van de Wgh (1979). Door de wijziging van bestemming en daaraan gekoppeld het treffen van geluidsisolerende maatregelen aan de gevels, levert dit, milieuhygiënisch, een sterke verbetering op. Gevels met een geluidsbelasting hoger dan 55 dB(A) vanwege het spoorwegemplacement worden als zgn. "dove gevel" uitgevoerd. Op de overige gevels heerst een lager geluidniveau vanwege het spoorwegemplacement. Door deze maatregelen kan het gebouw in de huidige vorm duurzaam gebruikt worden voor wonen. Gezien de stedelijke omgeving en uit een oogpunt van duurzaamheid wordt deze oplossing aanvaardbaar geacht.

Om het geluidsniveau van het nabijgelegen spoorwegemplacement te begrenzen worden middels een ambtshalve wijziging op een drietal punten de vergunningwaarden vastgelegd. Dat is een afzonderlijke procedure parallel aan de voorbereidingsprocedure voor de omgevingsvergunning.

Vanwege het wegverkeerslawaaï van de Bergerweg en de Nicolaas Beetskade wordt een voorbereidingsprocedure gevoerd tot vaststelling van hogere waarden ingevolge de Wgh. De overwegingen daartoe zijn verwoord in het ontwerpbesluit hogere waarden wegverkeerslawaaï. Het besluit tot vaststelling hogere waarden wegverkeerslawaaï behoort bij onderhavig besluit en is als zodanig gewaarmerkt.

Voor spoorweglawaaï vanwege het spoortraject 430 is een hogere waarde niet nodig, omdat de betreffende gevel als "dove gevel" wordt uitgevoerd vanwege het geluid van het spoorwegemplacement. Een dergelijke gevel geldt niet als gevel in de zin van de Wet geluidhinder en behoeft daarom ook niet beoordeeld te worden.



Over de ontwerp-omgevingsvergunning, die van 19 april tot 30 mei 2012 voor een ieder ter inzage heeft gelegen, zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Gelet op het voorgaande en de bijbehorende *Ruimtelijke Onderbouwing Studentenwoningen Bergerweg 23, 25 en 27 d.d. 16 maart 2012* bestaat er, ook uit stedenbouwkundig oogpunt, geen bezwaar om van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in onderdelen West" af te wijken en de omgevingsvergunning voor deze deelactiviteit te verlenen.

Alkmaar, 06-06-2012

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.