

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



PUBLIEKE DIENSTVERLENING

OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. 20152995.

Wij hebben op 11 juni 2015 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het herbouwen van een pand. De aanvraag gaat over de locatie Langestraat 58 Alkmaar en is geregistreerd onder nummer 20152995.

Aanvrager:
Spaander Mannenmode B.V.
t.a.v. de heer R.W.J. Nordemann
Payglop 25
1811 HM 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 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, 30 april 2015.
- Tekeningnummer 02, 21 april 2015.
- Tekeningnummer 01 t/m 08, 11 juni 2015.
- Tekeningnummer 09, 6 april 2015.] d.d. [datum]
- Tekeningnummer 01, 11 juni 2015.
- Ruimtelijke onderbouwing.
- Bouwbesluittoets en EPC-berekening, 17 juni 2015.
- Tekeningnummer 03, 30 april 2015.

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(gevelementen) 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 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.
7. De bouwconstructie dient een brandwerendheid met betrekking tot bezwijken te bezitten van 120 minuten. De berekening dient ter goedkeuring in drievoud aan de unit Vergunning- en Subsidieverlening 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. 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.



10. De deuren in brandwerende scheidingsconstructies moeten zelfsluitend worden uitgevoerd.
11. De op de tekening(en) aangegeven vluchtdeuren moeten met de vluchtrichting meedraaien.
12. 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.
13. Een vluchtroute (nabij as 3 en A) waarbinnen een hoogteverschil van meer dan 8 meter kan worden overbrugd, moet zijn uitgevoerd als een extra beschermde vluchtroute.

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. 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.

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 de unit 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 afdeling unit Vergunning- en Subsidies van de gemeente Alkmaar. Informatie: 072-5489216 / 072-5488888.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Ter plaatse is een archeologisch onderzoek verplicht, omdat meer dan 25 m² grondverstoring plaatsvindt. Het archeologisch onderzoek is inmiddels afgerond.

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- en Subsidieverlening (tel. 072-5488268).
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 (naam inspecteur) 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. 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 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 een pand op een prominente plek aan de Langestraat, welke samen met een aantal naastgelegen panden is verwoest door brand. 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 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.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken hebben van 2 juli 2015 tot 12 augustus 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn in het hierna volgende samengevat en beantwoord.

Zienswijzen zijn ingediend door:

1. P.A. Verwer, namens Dr. E.E. Verwer, wonende Breedstraat 16F, brief d.d. 7 augustus 2015
2. M. Aulbers, namens J. Aulbers, bewoner Gedempte Nieuwesloot 75C, brief en begeleidende mail d.d. 11 augustus 2015
3. Drs. I Valkenburg en M.F.B. van de Sluis, bewoners Breedstraat 16E, brief d.d. 11 augustus 2015

Samenvatting en beantwoording

A. Bouwhoogte / veranderend stadsgezicht (gesteld in zienswijze nummer 1 en 3)

De hoogte van de bebouwing aan de Langestraat-zijde staat niet in verhouding tot de naastgelegen veel lagere panden. De leuke kleine pandjes tegenover de Pastoorsteeg, waarvan Langestraat 54/56 beschermd wordt op de monumentenlijst vallen volledig in het niet bij de twee keer zo hoog geplande bebouwing. Het ontwerp is volkomen onevenwichtig en doet afbreuk aan het gezellige karakter van de Langestraat.

Reactie:

Middels een aparte procedure wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om voor de betreffende panden de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie te verwijderen omdat de cultuurhistorische, bouwhistorische en/of beeldbepalende elementen niet langer aanwezig zijn. Met het vervallen van de dubbelbestemming gelden de voor de bestemming 'Centrum' (artikel 4) geldende bouwvoorschriften. De gronden aan de voorzijde van het perceel zijn aangegeven als 'bebouwingscategorie 1'. Het bestemmingsplan voorziet hiermee in een maximale bouwhoogte van 16 meter en een maximale goothoogte van 12 meter.

Het bouwvolume is afgestemd op de naastgelegen panden (Langestraat 64 e.v.). Voor de hoogte aan de zijde van de Langestraat is uitgegaan van de toegestane maximale bouw- en goothoogte, en de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om deze maten met 10% te overschrijden. Gelet op de prominente plek in het midden van de Langestraat is gekozen voor deze hoogte. De vier panden hebben elk een eigen karakter gekregen, passend binnen de uitgangspunten voor het beschermd stadsgezicht en met aandacht voor de historische situatie. Er is slechts sprake van een beperkte overschrijding van de volgens het bestemmingsplan toegestane maten.

B. Verlies zon- en daglicht achtergelegen woningen en dakterrassen (gesteld in zienswijze 2)

Het bouwplan leidt tot verlies aan zon- en daglicht in zowel de woning als op het dakterras aan de Gedempte Nieuwesloot 75C. Het dakterras geeft het appartement juist haar unieke karakter. Het wegvallen van een groot gedeelte van de zonuren op het terras heeft een negatief effect op het woongenot en de waarde van de woning.

Reactie:

De totale bouwhoogte aan de achterzijde bedraagt 10,94 meter. Vanaf de tweede bouwlaag is het pand 3,5 meter terug gelegen vanaf de achterste perceelgrens. De bouwhoogte op de erfgrans bedraagt 4 meter. Het bestemmingsplan voorziet in een maximale bouwhoogte van 12 meter en een maximale goothoogte van 9 meter. Met het terug leggen van de tweede en derde bouwlaag is rekening gehouden met de belangen van de achterburen, en de in het bestemmingsplan opgenomen maximale goothoogte. De vermindering van zon- en daglicht wordt voornamelijk veroorzaakt door de bebouwing aan de Langestraat 54/56. Als al sprake is van een beperking van zonlicht op het dakterras door de voorgenomen bebouwing aan de Langestraat 58, dan is dit naar verwachting minimaal. Ook is niet aannemelijk dat de lichtinval in de woning zodanig wordt beperkt door de voorgenomen bebouwing dat niet in redelijkheid vergunning kan worden verleend. Nu het bestemmingsplan reeds voorziet in ruime bebouwingsmogelijkheden aan de achterzijde van het perceel, zien wij geen aanleiding om af te zien van vergunningverlening.

C. Privacy (gesteld in zienswijze 3)

Vanwege de toename van het aantal woningen en de bouwhoogte wordt gevreesd voor een enorme vermindering van privacy. Voorheen was op de bovenste laag geen enkele vorm van inkijk op de bovenste woonlaag. Met de toevoeging van twee bouwlagen boven de bovenste bouwlaag van indieners, zal sprake zijn van flinke inkijk. De grotere hoogte van het gebouw zal tevens de lichtinval in het pand aanzienlijk verminderen.

Reactie:

Op grond van het geldende bestemmingsplan is reeds sprake van een woonbestemming. In de bestaande situatie was sprake van twee woningen aan de Langestraat 58. De verdieping van het pand Langestraat 60 werd gebruikt voor magazijnruimte. Er was echter wel sprake van een woonbestemming. Er worden aan de voorzijde van het perceel Langestraat 58 in totaal 8 appartementen gerealiseerd. Aan de Langestraat 60 worden 6 appartementen gerealiseerd. Voor beide panden geldt dat sprake is van 2 appartementen per woonverdieping. De te realiseren appartementen aan de Langestraat 62 zijn buiten beschouwing gelaten, omdat de zienswijze hier geen betrekking op heeft.

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.

Vooropgesteld wordt dat een zekere mate van inbreuk op de privacy inherent is aan het wonen in een stedelijke omgeving. Er is sprake van een dichtbebouwd stedelijk gebied, waar ontwikkelingen als onderhavige niet ongebruikelijk zijn. In de Langestraat als hoofdwinkelstraat is het gebruikelijk dat woningen boven winkels worden gesitueerd aan weerszijden van de straat, waarbij over en weer sprake is van enige mate van zicht in de woningen. Het aantal woningen staat in verhouding tot het te



realiseren bouwvolume. Juist in deze tijd waarin het aantal eenpersoonshuishoudens toeneemt, bestaat er behoefte aan appartementen zoals voorzien in dit bouwplan. Ingevolge de beleidsregel 'waarborging woon- en leefklimaat bij splitsing woningen', geldt bij wonen boven winkels een minimale afmeting van 35m². De woningen hebben een oppervlakte van gemiddeld 50m². Gelet op de gebruikelijke afmeting van appartementen in binnenstedelijk gebied, is sprake van ruime appartementen. De nieuw te realiseren appartementen zijn gelegen op een afstand van meer dan 10 meter van de woning van indieners. Hierdoor is het zicht in de woning beperkt. Ook zijn er nog maatregelen mogelijk om de mate van inkijk te beperken (bijvoorbeeld door gebruik van vitrage). Gelet hierop is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat wat betreft het aspect privacy.

Gelet op de afstand van de nieuwe bebouwing tot de woning van indieners, is niet aannemelijk dat sprake is van een aanzienlijke vermindering van daglichtinval.

D. Onrust en overlast (gesteld in zienswijze nummer 3)

Met de toevoeging van 27 wooneenheden, is sprake van ongeveer 40 overburen. De Franse balkons aan de voorzijde zullen o.a. zorgen voor geluidsoverlast. Indieners bezitten een monumentaal pand met originele (enkele) beglazing, welke niet mag worden vervangen. Bovendien is sprake van huurappartementen bedoeld voor starters. Gevreesd wordt voor bewoning van door een jong publiek met de daarbij behorende lifestyle (harde muziek, feesten tot laat in de nacht).

Reactie:

Op de percelen Langestraat 58 en 60 worden in totaal 20 woningen toegevoegd. De te realiseren appartementen aan de Langestraat 62 zijn buiten beschouwing gelaten, omdat de zienswijze hier geen betrekking op heeft. Het aantal appartementen is niet ongebruikelijk in een binnenstedelijk gebied voor percelen en panden van een dergelijke omvang. Bovendien zijn 6 van de 20 woningen gelegen aan de achterzijde van de percelen, zodat niet aannemelijk is dat die woningen direct voor geluidsoverlast zullen zorgen aan de Langestraat-zijde. Enige mate van overlast in een dergelijk gebied is niet uit te sluiten. Dit is inherent aan het wonen binnen een stedelijke omgeving. Het is de verantwoordelijkheid van bewoners om hier op een zorgvuldige manier mee om te gaan. Dat is niet anders in de bestaande situatie. Dat de woningen bestemd zijn voor starters, en mogelijk ook jong publiek trekken betekent niet per definitie een onevenredige mate van overlast. Bovendien is sprake van appartementen met een gemiddelde omvang van 50m², en is sprake van voor binnenstedelijk gebied ruime, en daarmee duurdere, appartementen. Daar komt bij dat overlast van uitgaanspubliek in het gebied niet ongebruikelijk is. Dat sprake is van een monumentaal pand met originele (enkele)beglazing, kan niet aan de aanvrager worden toegerekend. Bovendien zijn er mogelijkheden om in overleg met monumentenzorg eventueel in pandig voorzieningen te treffen. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat dit bouwplan leidt tot een onaanvaardbare (geluids)overlast en daarmee een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

E. Parkeeroverlast (gesteld in zienswijze nummer 3)

Ook parkeeroverlast gaat wellicht een rol spelen met zoveel nieuwe bewoners in het gebied. De parkeersituatie in het centrum is momenteel al een probleem, laat staan met nog meer bewoners. Dit probleem gaat alle vergunninghouders van het centrum aan.

Reactie:

De toevoeging van woningen past binnen het beleid van de gemeente om wonen boven winkels te stimuleren. Voorwaarde is dat de parkeerdruk in de directe omgeving niet onevenredig wordt vergroot.

Realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein is niet mogelijk omdat de locatie fysiek niet bereikbaar is voor autoverkeer. Er is echter voldoende collectieve parkeerruimte beschikbaar in de in de binnenstad gelegen parkeergarages, zodat de toevoeging van dit aantal woningen niet leidt tot een onevenredige toename van de parkeerdruk. In binnenstedelijk dichtbebouwd gebied is enige mate van parkeerdruk op straat gebruikelijk. In de parkeergarages in de binnenstad is (uitzonderingen daargelaten) nog voldoende parkeerruimte beschikbaar. Met het invoeren van de combinatiekaart,



waarmee bewoners op straat kunnen parkeren en (voor een kleine extra bijdrage) ook in de garages, kan de parkeerruimte in de binnenstad beter benut worden. Hiermee wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

Op grond van het vorenstaande bestaat er dan ook geen bezwaar tegen het afwijken van het bestemmingsplan en het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

Alkmaar, 01-09-2015

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,
namens deze,
Senior Specialist Vergunning en Handhaving



Ing. N.O. Aarden

Verzonden d.d.

- 1 SEP. 2015

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.