

Nota van Beantwoording Zienswijzen

Omgevingsvergunning appartementengebouw Het Bronzen Paard, Achter de Vest 1

Datum 5 juli 2022

Algemeen

Op 13 april 2022 hebben burgemeester en wethouders van Alkmaar bekend gemaakt dat een ontwerp-beschikking ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het planologisch afwijken van de bestemming voor het veranderen van een kantoor naar horeca en 29 appartementen en een terras voor de duur van zes weken ter inzage is gelegd. De ontwerp-beschikking en de bijbehorende stukken hebben met ingang van de dag na de publicatie op 14 april gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, met de mogelijkheid zienswijzen naar voren te brengen. Twee partijen hebben zienswijzen naar voren gebracht. Op de zienswijzen zal hieronder worden ingegaan. De zienswijzen zullen in samengevatte vorm worden weergegeven. De zienswijzen zijn geanonimiseerd als bijlagen bij deze Nota van Beantwoording opgenomen (bijlage 1).

De volgende adressanten hebben zienswijzen ingediend:

1. [REDACTED], namens het College Hotel Alkmaar;
2. [REDACTED], namens [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED] en [REDACTED] Beheer B.V.;

De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen eindigde op 26 mei 2022. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn naar voren gebracht en derhalve ontvankelijk. [REDACTED] heeft op 24 mei 2022 een pro forma zienswijze ingediend. Bij brief van 2 juni 2022 is hij in de gelegenheid gesteld binnen 14 dagen de zienswijze van inhoudelijke gronden te voorzien. Bij schrijven van 15 juni 2022 heeft [REDACTED] de gronden van de zienswijze aangevuld.

Inhoudelijke behandeling zienswijzen

De omgevingsvergunning voor het bouwplan 'Het Bronzen Paard' Achter de Vest 1, ziet op het veranderen van het voormalige UWV-kantoorgebouw tot een gebouw met 29 appartementen met op de begane grond en in de kelder horeca, alsmede een terras in de openbare ruimte ten behoeve van de horeca ter grootte van 100m². Het gaat om een vernieuwbouwproject.

Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan 'Binnenstad Centrum'. Het bouwplan is op een aantal aspecten niet met het bestemmingsplan in overeenstemming. Het betreft een afwijking ten aanzien van het gebruik ten behoeve van de appartementen, horeca en het terras, alsmede om een aantal bouwkundige afwijkingen wat betreft de verbouwingen/uitbreidingen aan het pand.

Adressanten uiten hun zorgen ten aanzien van het project Het Bronzen Paard.

Adressant 1

Adressant voorziet geluidsoverlast in de warmere maanden van het jaar als de nieuwe bewoners tot in de late uren op hun balkon verblijven. Volgens hem is het

hotel momenteel een oase van rust waar het gebruik van de balkons afbreuk aan zal doen. Hoewel er begrip bestaat voor het realiseren van appartementen in het voormalige UWV-gebouw, is er geen begrip voor het maken van balkons.

Reactie college

Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen in het bestaand stedelijk gebied is het streven er op gericht kwalitatief zo goed mogelijke woningen te realiseren. Hoewel het gaat om vernieuwbouw wordt een aantal nieuwe woningen voorzien van een buitenruimte in de vorm van balkons, waarmee de woningen op een hoger kwaliteitsniveau worden gebouwd dan op grond van het Bouwbesluit strikt noodzakelijk zou zijn. Dit past in de bestuurlijke ambitie om kwalitatief zo goed mogelijke woningen aan de woningvoorraad toe te voegen.

Het gebruik van het dak van de eerste verdieping als dakterras is bij recht in het bestemmingsplan toegestaan. De balkons zijn allen boven de beoogde binnentuin op de eerste verdieping gelegen, aan de noord-westzijde van het gebouw. Naar stedelijke maatstaven zijn de balkons op een behoorlijke afstand van het College Hotel gelegen variërend van ca. 16 tot ca. 22 meter. Zie bijgaande schets waarop de afstand is weergegeven tussen het dichtsbijzijnde balkon en de gevel van het College Hotel (bijlage 2).

Bij een normaal gebruik van de balkons overeenkomstig de woonbestemming – en daar ziet de vergunningverlening op - valt niet in te zien dat het gebruik van de balkons als buitenruimte bij de woningen op voorhand tot een zodanige overlast voor de gasten van het College Hotel zou kunnen leiden dat de afwijking van het bestemmingsplan op dit onderdeel in redelijkheid niet verleend zou mogen worden. Waar de vrees voor overlast als gevolg van het gebruik van de balkons op is gebaseerd wordt in de zienswijze ook niet onderbouwd. Mocht er onverhoopt sprake zijn van geluidsoverlast dan dient dat te worden beschouwd als een handhavingsskwestie, zie ook de uitspraak van de Rechtbank Den Haag d.d. 7 juni 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:5575, meer in het bijzonder rechtsoverweging 15.3.

Gelet op de hiervoor geschetste omstandigheden zijn wij van mening dat we in redelijkheid kunnen afwijken van het bestemmingsplan voor de bouw van deze balkons, zonder dat daarbij de belangen van het College Hotel in onevenredige mate worden benadeeld.

Adressanten 2

1. Het gebruik van het gebouw voor horeca en woningen heeft een belangrijke impact op het woongenot van adressanten. Met name het gebruik voor woondoeleinden, de situering van terrassen en balkons zal het woongenot van adressanten onevenredig verstoren. Van enige privacy zal geen sprake meer zijn.

2. Door de massaliteit van de op te richten bebouwing zal de woonomgeving structureel van karakter veranderen naar een sterk versteende omgeving.
3. Voor zover het bestemmingsplan al bepaalde bouwmogelijkheden toestaat, is het effectueren daarvan niet verplicht. Volgens adressanten ligt de omvang en massaliteit van de nieuwbouw niet voor de hand als wordt vastgehouden aan de toegestane gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan.
4. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de eigen parkeerbehoefte. Los van hetgeen er aan financiële compensatie in het Parkeerfonds wordt gestort, volgens adressanten staat vast dat de aangrenzende parkeergarage(s) de toegenomen parkeerbehoefte niet kan opvangen. Dit zal leiden tot (parkeer)overlast wat door adressanten niet kan worden aanvaard.
5. De woning aan Paternosterstraat 18 wordt volledig ingebouwd door de beoogde ontwikkeling. Het woonperceel wordt afgesloten met een muur van ruim 13 meter hoog. Een en ander in afwijking van de bebouwingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan.
6. In strijd met het burennrecht wordt binnen 2 meter vanaf doorzichtige vensters in de zijgevel van de woning bebouwing opgericht. Daardoor is sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.
7. Ook het onderhoud aan de zijgevel van de woning zal na uitvoering van het plan niet meer mogelijk zijn. De belangen van adressanten worden hierdoor onredelijk belemmerd.
8. Ook voor de woning Paternosterstraat 14 zal de woonomgeving ingrijpend veranderen. De bezonning op het dakterras zal onevenredig worden aangetast.
9. Voor de woningen Molenbuurt 4 en 5 geldt dat deze woningen vrijwel elk recht op privacy in de woningen en de aangrenzende terrassen/balkons verliezen.
10. Adressanten zijn van mening dat het bouwplan grenzend aan hun perceelgrenzen hun woonsituatie ingrijpend en onevenredig zal aantasten.

Ad. 1, 2 en 9

In het bouwplan is rekening gehouden met de lagere bebouwing aan Paternosterstraat 14-18. De optopping op het pand loopt aan de straatzijde richting de bestaande bebouwing af naar ca. 13 en ca. 10 meter, de bestaande hoogte van het huidige gebouw.

Aan de achterzijde wordt het gebouw grenzend aan het perceel aan de Paternosterstraat niet met 2 bouwlagen maar met 1 bouwlaag verhoogd t.o.v. het bestaande gebouw en met ca. 3,3 meter verdiept ten opzichte van de bebouwing aan de Paternosterstraat. Voor zover het gebouw daarbij wordt uitgebreid op een klein gedeelte van het perceel achter het transformatorstation dat nog niet bebouwd is, geldt dat in dat gedeelte van het naastgelegen pand geen ramen of vensters zitten. Zie de bijlage 3 (foto huidige situatie en tekening toekomstige situatie).

Wat betreft de terrassen die aan de straatzijde op de 3^e en 4^e verdieping worden gerealiseerd, geldt dat het terras op de 3^e verdieping op een hoogte van ca. 10 meter is gelegen op een afstand van ca. 2,8 meter van de erfgrans. Het terras op de 4^e verdieping is op een hoogte van ca. 13 meter gelegen op een afstand van ca. 5,25 meter van de erfgrans. Voor beide terrassen geldt dat ze hoger zijn gelegen dan het raam en niet recht tegenover het raam in de zijgevel van het pand aan de Paternosterstraat waardoor van een direct zicht vanaf de terrassen op het raam in de zijgevel geen sprake zal zijn.

Wat betreft de balkons die aan de achterzijde van de verdiepte uitbreiding worden gesitueerd, geldt dat deze ook op ruim voldoende afstand van de erfgrans zijn gesitueerd (ca. 2,7 meter). Vanuit deze balkons bestaat niet of nauwelijks zicht op de bestaande dakterrassen van Paternosterstraat 14-18. Dit komt omdat de achtergevel van de gebouuitbreiding ongeveer gelijk loopt met de grens van de dakterrassen behorende bij Paternosterstraat 14 - 18.

Voor de panden Molenbuurt 4 en 5 geldt dat de afstand van de balkons die aan de achterzijde van de verdiepte uitbreiding zijn gesitueerd tot de hoek van de erfgrans ca. 7 meter resp. 6,3 meter bedraagt. Molenbuurt 4 beschikt niet over een dakterras. Molenbuurt 5 beschikt wel over een dakterras. In de hoek van het dakterras staat een gebouwtje. Hoewel de privacy als gevolg van de aan te leggen balkons op het terras van nummer 5 in enige mate vermindert ten opzichte van de bestaande situatie, is gelet op de afstand van ruim 6 meter tot de erfgrans in een dichtbebouwde omgeving en de afstand van ruim 8 meter tot het feitelijke terras naar stedelijke maatstaven niet zodanig dat sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy op het dakterras en daarmee niet van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

In het licht van het voorgaande wordt nog opgemerkt dat adressanten hun stelling dat hun privacy ernstig zal worden verstoord, niet tot nauwelijks hebben beargumenteerd. In de zienswijze wordt slechts verwezen naar de 'weergegeven illustraties' maar hieruit kan niet worden afgeleid op welke wijze de privacy zal worden geschonden noch in welke mate.

Ad. 3

Het klopt dat het bestemmingsplan niet verplicht tot het effectueren van de bestaande bouwmogelijkheden. Het college is echter wel verplicht de aanvraag te beoordelen zoals die wordt ingediend en op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo om te onderzoeken of vergunningverlening op grond van artikel 2.12 van de Wabo mogelijk is. Daarvoor dient sprake te zijn van een activiteit die niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Naar de mening van het college is daar met dit bouwplan sprake van.

Ad. 4

In reactie op de stelling dat de aangrenzende parkeergarages de toegenomen parkeerbehoefte niet kan opvangen geldt het volgende.

De maximale loopafstand voor bewoners van hun woning tot een parkeervoorziening in de binnenstad bedraagt 600 meter. Dit volgt uit bijlage 4 van de parkeernormennota.

Bijlage 4: maximaal acceptabele loopafstanden per functie.

Hoofdfunctie	Maximaal acceptabele loopafstanden
Wonen (1 ^e auto)	150 meter
Wonen (2 ^e en volgende auto's)	300 meter
Wonen binnenstad (1 ^e auto)	600 meter
Wonen (bezoek)	600 meter
Winkel binnenstad	600 meter
Winkel wijkwinkelcentrum	300 meter
Supermarkt	150 meter
Werkgelegenheid	800 meter
Vrije tijd	300 meter
Zorgvoorzieningen	150 meter
Onderwijsvoorzieningen	150 meter

Binnen 600 meter zijn de parkeergarages de Vest, Kanaalschiereiland, Karperton en Singelgarage gelegen. Deze laatste 2 liggen op bijna 600 meter afstand, maar worden hier verder buiten beschouwing gelaten.

Bewoners van de binnenstad komen alleen in aanmerking voor een abonnement in de parkeergarage Kanaalschiereiland. Een bewonersabonnement voor de Vest bestaat niet om voldoende ruimte te bieden voor het theater.

Voor de garage Kanaalschiereiland mogen volgens het besluit parkeergarages 165 bewonersabonnementen worden verkocht. Op 21 april jl. (vlak voor de start van het nieuwe vergunninghoudersjaar) waren er 43 abonnementen uitgegeven. Daarmee zijn nog $165 - 43 = 122$ parkeerplaatsen beschikbaar wat ruim voldoende is voor het nieuwe appartementencomplex.

Ad. 5

Op onderstaande afbeelding is te zien dat op geringe afstand van de perceelsgrens op dit moment al een gesloten wand van het huidige gebouw staat. In het nieuwbouwplan komt de wand weliswaar dichterbij en wordt deze ca. 3,3 meter langer (tot ongeveer aan de schutting op het dakterras) en een verdieping hoger maar het uitzicht wordt daardoor niet wezenlijk anders.



Ad. 6

Van een privaatrechtelijke belemmering is geen sprake. Het binnen twee meter vanaf doorzichtige ramen in de zijgevel van de woning optrekken van bebouwing is toegestaan, zie hieronder tevens de bespreking van ad. 7.

Het is op grond van artikel 5:50 BW uitsluitend niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van het erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Het oprichten van bebouwing tot aan de erfgrens valt hier niet onder.

Ad. 7

Van belang is dat zowel het perceel waar het bouwplan betrekking op heeft als het perceel Paternosterstraat 14 – 18 in het bestemmingsplan zijn gelegen binnen één en hetzelfde bouwvlak. Het bebouwingspercentage dat hier geldt is 100%. Dit betekent dat in dit geval op de begane grond tot op de erfgrens gebouwd mag worden. De afwijkingen van het bestemmingsplan hebben geen betrekking op het bebouwingspercentage zodat het onderhoudsaspect wat dat betreft geen rol kan spelen in de afweging over de vergunningverlening. Vanaf de verdieping is sprake van een buitenmuur, zodat niet goed valt in te zien – en ook niet is aangegeven – welke onderhoudswerkzaamheden daar aan verricht zouden moeten worden. Los

van het feit dat het hier een privaatrechtelijk aspect betreft, valt niet in te zien op welke wijze de belangen van adressanten bij het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden onredelijk zouden worden belemmerd.

Ad. 8

Ten behoeve van het effect van het bouwplan op de omgeving zijn bezonningsstudies uitgevoerd. In par. 4.14 van de ruimtelijke onderbouwing wordt daarop ingegaan. Geconcludeerd is dat uit de onderzoeken is gebleken dat zowel aan de lichte als aan de strenge TNO-norm wordt voldaan. Hoewel uit deze bezonningsstudeis is gebleken dat met name de verdieping van het pand en de verhoging met één laag op het gedeelte grenzend aan Paternosterstraat 18 zorgt voor een verminderde bezonning op het terras van nummer 18 is het college van mening dat gezien het feit dat wordt voldaan de strenge en licht TNO-normen voor bezonning geen sprake is van een zodanige vermindering van bezonning dat sprake is van een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Ad. 10

Hoewel niet ter discussie staat dat het bouwplan de woonomgeving van adressanten wijzigt, is het college van mening dat in stedelijk gebied een zekere mate van beperkingen en inbreuk op privacy geaccepteerd moet worden. Daarbij dienen de wijzigingen echter niet te leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Het college is van mening dat de komst van de woningen niet van een zodanige invloed is op het woongenot van adressanten op de aangrenzende percelen Molenbuurt 4 en 5 en Paternosterstraat 14-18 dat het woongenot op deze percelen zodanig zal worden verstoord, dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Gelet op het voorgaande, de ruimtelijke onderbouwing en de daaraan ten grondslag gelegde onderzoeken is het college van mening dat in dit geval aan het belang van woningbouw een zwaarder gewicht toekomt dan aan de belangen van adressanten. Gelet op de behoefte aan woningen en gelet op het feit dat het realiseren van het bouwplan niet zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van adressanten is geen sprake van een plan dat strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

Bijlage 1

Geachte heer, mevrouw,

Middels dit schrijven maken wij met klem bezwaar tegen de invulling die gegeven wordt aan het project het Bronzen Paard. Op de tekeningen die wij hebben gezien, staan balkons ingetekend aan de achterkant van het project, welke uitkijken op ons hotel, het College Hotel Alkmaar.

Het College Hotel Alkmaar heeft inmiddels een gevestigde naam opgebouwd in het Alkmaarse Hotelsegment. De unieke uitstraling van het hotel maakt dat het geliefd is en als eerste wordt gevonden in de diverse zoekmachines op internet. Wij willen voorkomen dat hier afbreuk aan wordt gedaan door geluidoverlast van de balkons, zoals ze nu getekend staan.

Wij voorzien dit geluidoverlast in de warmere maanden van het jaar, daar het zeer waarschijnlijk is, ook mede gezien de beperkte afmetingen van de appartementen, dat de bewoners hier tot in de late uren gaan vertoeven. Ons hotel is op dit moment een oase van rust en het gebruik van deze balkons zal hier afbreuk aan doen.

Wij begrijpen dat er voor gekozen is om appartementen te realiseren in het voormalige UWV gebouw, maar hebben geen begrip voor de balkons en maken hier dus middels dit schrijven bezwaar tegen.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,
COLLEGE HOTEL ALKMAAR

Bezoekadres:
Nieuwe Steen 29
1625 HV Hoorn (NH)

Postadres:
Postbus 3112
1620 GC Hoorn (NH)

t +31 (0)229 27 63 00
f +31 (0)229 27 63 09

www.khpadvocaten.nl
info@khpadvocaten.nl

**KLAVER
VAN DER
HOOF
T
MINJON
ADVOCATEN**

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Alkmaar
Postbus 53
1800 BC Alkmaar

3SRRT0441774

Hoorn, 15 juni 2022

Uw ref. :
Onze ref. : 09206
Inzake : [REDACTED] Beheer B.V./Alkmaar

ZIENSWIJZE

Geachte College,

1. Cliënten, [REDACTED] wonende aan de Paternosterstraat [REDACTED] en [REDACTED] wonende aan de Paternosterstraat [REDACTED] en de besloten vennootschap [REDACTED] Beheer B.V. gevestigd te Alkmaar, hebben reeds bij brief van 24 mei 2022 een pro forma zienswijze ingediend in verband met de terinzagelegging van de ontwerpbeschikking voor het transformeren van het kantoorgebouw naar een appartementengebouw aan Achter de Vest 1 te Alkmaar.
2. Cliënten hebben vervolgens tot uiterlijk 16 juni 2022 de tijd gekregen om hun pro forma zienswijze van een aanvullende motivering te voorzien (**productie 2**).
3. Cliënten wensen thans van de gelegenheid gebruik te maken genoemd zienswijze van een nadere toelichting te voorzien. In dat verband kan het volgende worden opgemerkt.

Feiten/voorgeschiedenis

4. Voor de betrokken locatie vigeert het bestemmingsplan "Binnenstad Centrum" en het "Parapluplan Parkeren 2018".
5. Op grond van genoemd bestemmingsplan wordt aan de betrokken projectlocatie de bestemmingen 'gemengd', 'Waarde-Archeologie 1' en 'Verkeer' toegekend. In de ruimtelijke onderbouwing wordt dit aldus beschreven:

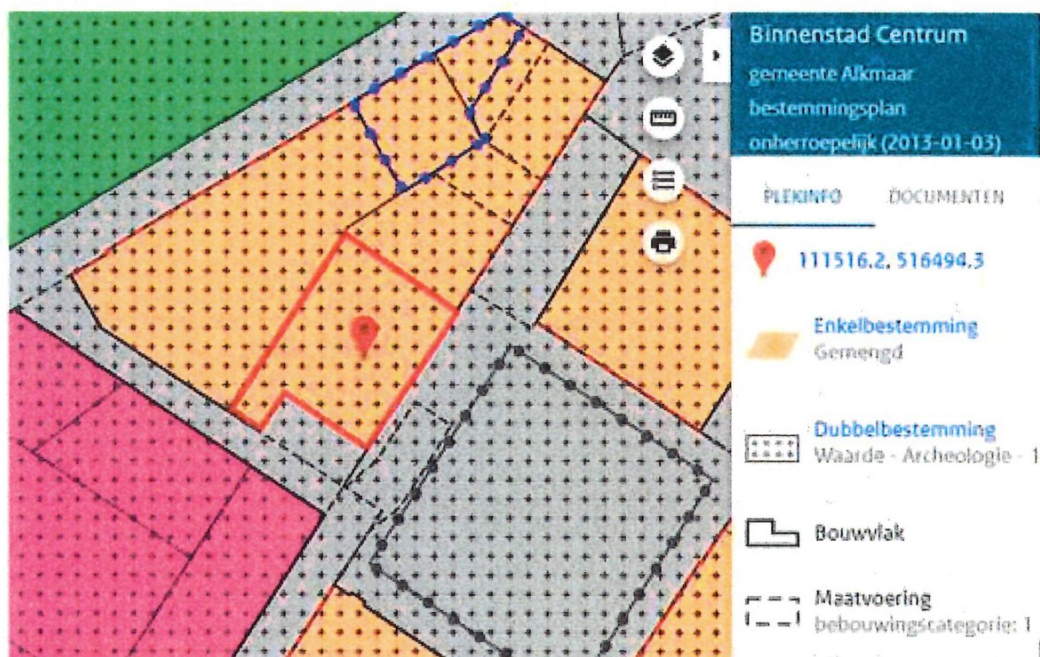
1.3 Geldend bestemmingsplan

1.3.1 Binnenstad Centrum

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Binnenstad Centrum', vastgesteld op 01-11-2012.

In dit bestemmingsplan zijn de gronden van het projectgebied aangewezen met de bestemming 'Gemengd' op basis waarvan een aantal gebruiksfuncties is toegestaan waaronder wonen in alle bouwlagen en detailhandel, maatschappelijke doeleinden, galerie, culturele voorzieningen

kleinschalige sportvoorzieningen, kleinschalig hotel, kantoren, bedrijven, gebouwde parkeer-voorzieningen, bergingen en/of magazijnen en consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag, inclusief bijbehorende ondergeschikte horeca van categorie 3 en 4.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Alkmaar Noord' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl). Plangebied is rood omlijnd.

Voor bouwen gelden de volgende regels:

- de maximum bouwhoogte bedraagt 16 meter;
- de minimum goothoogte bedraagt 8 meter;
- de maximum goothoogte bedraagt 12 meter;
- de minimum pandbreedte bedraagt 6 meter;
- de maximum pandbreedte bedraagt 9 meter;
- de pandbreedte mag niet groter zijn dan de goothoogte.

Voor bestaande gebouwen met andere goot- en bouwhoogten, pandbreedtes en bebouwingspercentages geldt dat deze zijn toegestaan indien deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig anders waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

Het voorgenomen bouwplan past niet binnen de regels van het nu geldende bestemmingsplan. De strijdigheden worden hieronder opgesomd:

Gebruiksregels:

- Het bouwplan voorziet in horeca (uit de categorie 3). Horeca is binnen de bestemming 'Gemengd' alleen toegestaan waar dat specifiek op de verbeelding is aangegeven. Ter plaatse van de projectlocatie is geen aanduiding opgenomen.
- Ter plaatse van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' voorziet het initiatief in een ongebouwd terras op de openbare weg. In de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is niet voorzien in een regeling voor een ongebouwd terras behorende bij een horecabedrijf.

Bouwregels

- Volgens de bouwregels is het aantal woningen toegestaan dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is gerealiseerd. Omdat er in de bestaande situatie geen woningen in het gebouw aanwezig zijn is het toevoegen van nieuwe woningen in strijd met het bestemmingsplan.

- Het bouwplan voorziet (op het hoogste punt) in een goothoogte van 16.3 meter en een nokhoogte van 19.3 meter en overschrijdt daarmee de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogtes.
- Met een breedte van 30.6 meter overschrijdt het bouwplan de in het bestemmingsplan opgenomen maximale pandbreedte. Dat deed overigens het bestaande gebouw ook. Daarvoor gold dus de uitzonderingsregel voor bestaande gebouwen zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

1.3.2 Parapluplan Parkeren 2018

Het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren 2018' is vastgesteld op 13 april 2018 door de gemeente Alkmaar en regelt voor het gehele grondgebied van de gemeente Alkmaar dat bij nieuwe ontwikkeling wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

6. Het bestaande gebouw aan Achter de Vest 1 is lange tijd in gebruik geweest als kantoorgebouw. De ruimtelijke uitstraling van het pand zou naar het oordeel van uw College geen meerwaarde meer opleveren aan de Paardenmarkt.
7. De nieuwe ontwikkeling beoogt te voorzien in sloop en nieuwbouw, waar de begane grond zal worden ingevuld met stallings- en bergruimtes en horeca in de vorm van een restaurant en een koffiezaak met een buitenterras van circa 100 m². Op de verdiepingsvloeren komen vanaf de eerste bouwlaag 29 appartementen voor o.a. starters, waarvan minimaal 1/3 zal worden gereserveerd voor sociale woningbouw voor studenten en zorgwoningen. De overige appartementen zouden in het middensegment moeten vallen.
8. Het moge duidelijk zijn dat de woonsituatie van cliënten ingrijpend zal wijzigen als gevolg van de realisering van het onderhavige project. Dit betreft zowel het voorziene gebruik (horeca en wonen) als het te realiseren bouwvolume en de wijze waarop dit grenzend aan de woonpercelen van cliënten wordt ingevuld.
9. Enkele impressies van het te realiseren project voor zover grenzend aan de percelen van cliënten bevestigen dit:





10. Gelet op het voorgaande laat de zienswijze zich als volgt beschrijven.

Zienswijze: algemeen

11. Vooropgesteld kan worden dat in ieder geval het in afwijking van het geldende bestemmingsplan voorziene gebruik van de nieuwbouw – horeca gecombineerd met woningen – een belangrijke impact zal hebben op het woongenot van cliënten.
12. Met name het gebruik ten behoeve van woondoeleinden, de situering van terrassen en balkons zal het woongenot van cliënten onevenredig verstoren. Van enige privacy zal geen sprake meer zijn. De hiervoor weergegeven illustraties bevestigen dit en behoeven nauwelijks enige toelichting.
13. Door de omvang en massaliteit van de op te richten bebouwing, direct grenzend aan de woningen van cliënten, zal bovendien de woonomgeving structureel van karakter veranderen naar een sterk versteende omgeving.
14. Voor zover zal worden gesteld dat het bestemmingsplan reeds in bepaalde mate bouwmogelijkheden toestaat kan worden opgemerkt, dat het bestemmingsplan geenszins verplicht om de bestaande bouwmogelijkheden te effectueren. Hierbij geldt overigens dat omvang en massaliteit van de beoogde nieuwbouw niet voor de hand ligt indien wordt vast gehouden aan de op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane gebruiksmogelijkheden.
15. Aansluitend kan in dit verband worden geconstateerd dat de beoogde ontwikkeling niet voorziet in zijn/haar eigen parkeerbehoefte. Uit de ruimtelijke onderbouwing kan

worden afgeleid dat tenminste 29 parkeerplaatsen financieel gecompenseerd dienen te worden. Hiertoe zal op grond van het bepaalde in artikel 4.3.2. van het "Parapluplan Parkeren 2018" een door uw College vastgesteld bedrag in het parkeerbonds worden gestort. Wat hier ook van zij, naar het oordeel van cliënten staat vast dat de aangrenzende parkeergarage(s) de toegenomen parkeerbehoefte niet kan opvangen. Dit zal derhalve leiden tot (parkeer)overlast welke door cliënten niet kan worden aanvaard.

Zienswijze cliënten in het bijzonder

16. Zoals hiervoor al is aangegeven staat naar het oordeel van cliënten vast dat hun woonsituatie ingrijpend zal wijzigen door het zelfs in afwijking van het ter plaatse geldende bestemmingsplan realiseren van hoog opgaande bebouwing direct grenzend aan de woonpercelen van cliënten.
17. Voor wat betreft de woning gelegen aan de Paternosterstaat 18 kan in dit verband worden opgemerkt dat deze woning volledig zal worden ingebouwd door de beoogde ontwikkeling. Het woonperceel zal worden afgesloten met een muur van ruim 13 meter hoog. Een en ander in afwijking van de bebouwingsmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan.
18. Daarbij geldt bovendien dat in strijd met het burennrecht binnen 2 meter vanaf doorzichtige vensters in de zijgevel van deze woning bebouwing wordt opgericht. In zoverre is naar het oordeel van cliënten sprake van en evidente privaatrechtelijke belemmering.
19. In aansluiting hierop kan worden opgemerkt dat ook het onderhoud aan de zijgevel ter plaatse van deze woning als gevolg van het te realiseren plan niet meer mogelijk zal zijn. Het moge duidelijk zijn dat de belangen van cliënten ook als gevolg daarvan onredelijk worden belemmerd.
20. Ook voor de woning Paternosterstraat 14 zal zoals gezegd de woonomgeving ingrijpend veranderen. In ieder geval staat vast dat de bezonningssituatie op het dakterras behorend bij deze woning onevenredig zal worden aangetast.
21. Voor de eveneens door cliënten vertegenwoordigde woningen gelegen aan de Molenbuurt 4 en 5 geldt in het bijzonder dat deze woningen vrijwel elk recht op privacy in genoemde woningen en de aangrenzende terrassen/balkons verliezen.

Conclusie

22. Cliënten zijn van oordeel dat in het bijzonder het aan hun perceelgrenzen te realiseren woonblok hun woonsituatie ingrijpend en onevenredig zal aantasten.

23. In zoverre wordt uw College verzocht dit onderdeel van het thans voorliggende plan te heroverwegen.

24. Cliënten zijn uiteraard bereid hun zienswijze nog mondeling toe te lichten en treden graag in overleg met de initiatiefnemer om te bezien of het plan op onderdelen kan worden aangepast, zodat de woonsituatie van cliënten (enigszins) wordt ontzien.

25. Cliënten zien de reactie van uw College op het bovenstaande met belangstelling tegemoet.

26. In afwachting.

Gemachtig

A large black rectangular redaction box covers the signature area. The word 'Gemachtig' is visible to the left of the box. A small red circular mark is visible on the left edge of the redacted area.

**KLAVER
VAN DER
HOOF T
MINJON
ADVOCATEN**

Productie 2

Nieuwe Steen 29, 1625 HV HOORN
Postbus 3112, 1620 GC HOORN
Tel.: 0229 – 276 300
Fax: 0229 – 276 309

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



Unit Leefgebied

Aan Klaver Van der Hooft Minjon Advocaten
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 3112
1620 GC Hoorn

ONTVANGST

- 7 JUNI 2022

Uw kenmerk

--

Ons kenmerk

0000334665

Toestelnummer

KH14-072

Uw brief d.d.

Behandeld door

Bijlagen

Onderwerp

Pro forma zienswijze bouwplan Achter de Vest 1

Datum

2-6-2022

Geachte [REDACTED]

Op 25 mei jl. hebben wij uw brief ontvangen waarin u namens de heer en mevrouw [REDACTED] een pro forma zienswijze heeft ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning voor het transformeren van het gebouw Achter de Vest 1 van een kantoorgebouw naar een appartementengebouw.

Namens uw cliënten heeft u verzocht om een termijn van twee weken voor het aanvullen van de motivering van de pro forma zienswijze.

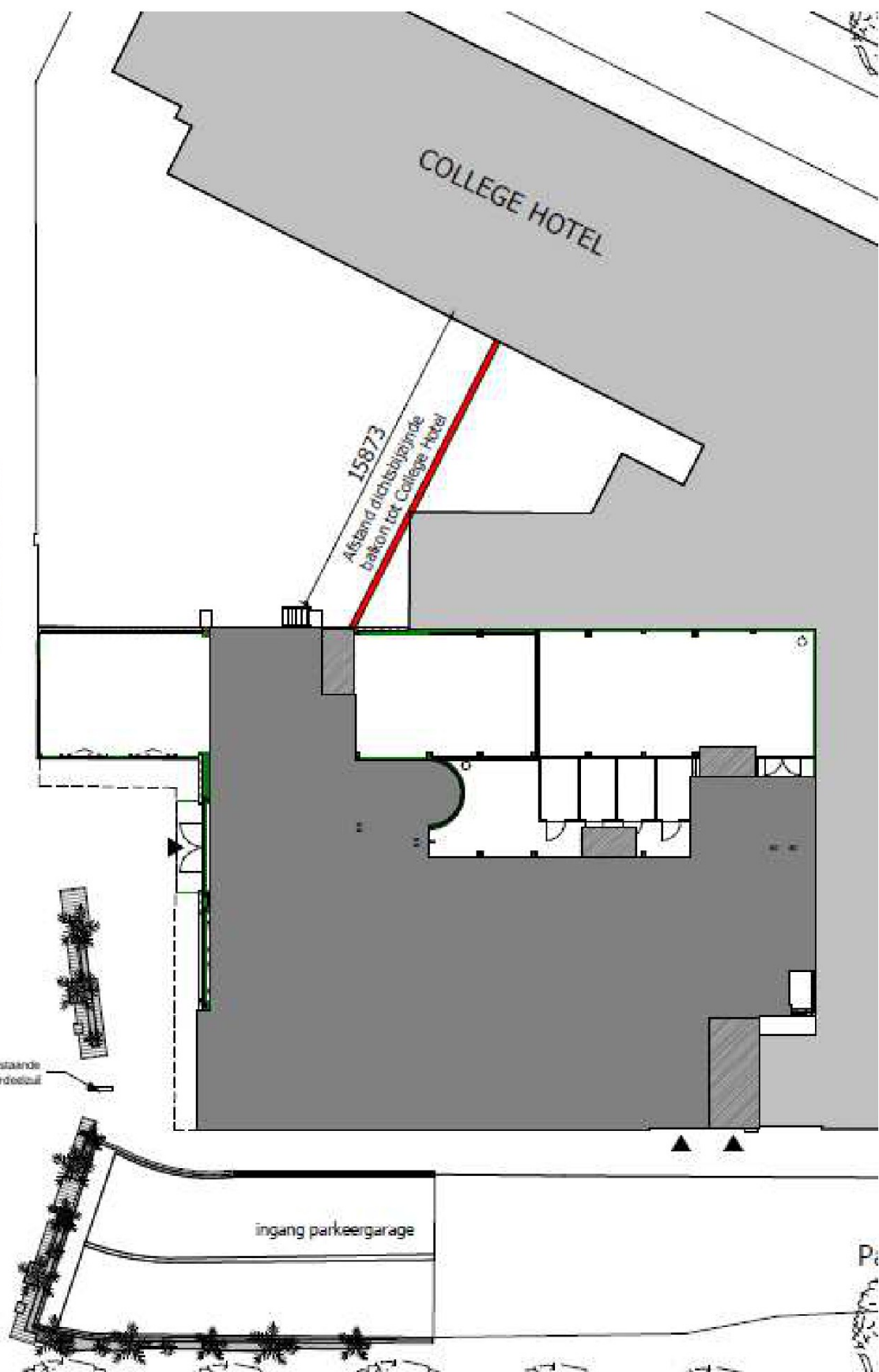
In antwoord op uw verzoek bieden wij u tot uiterlijk 16 juni a.s. de gelegenheid om uw zienswijze van een motivering te voorzien.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,
namens deze,
Unitmanager Leefgebied,
[REDACTED]
[REDACTED]

Bijlage 2

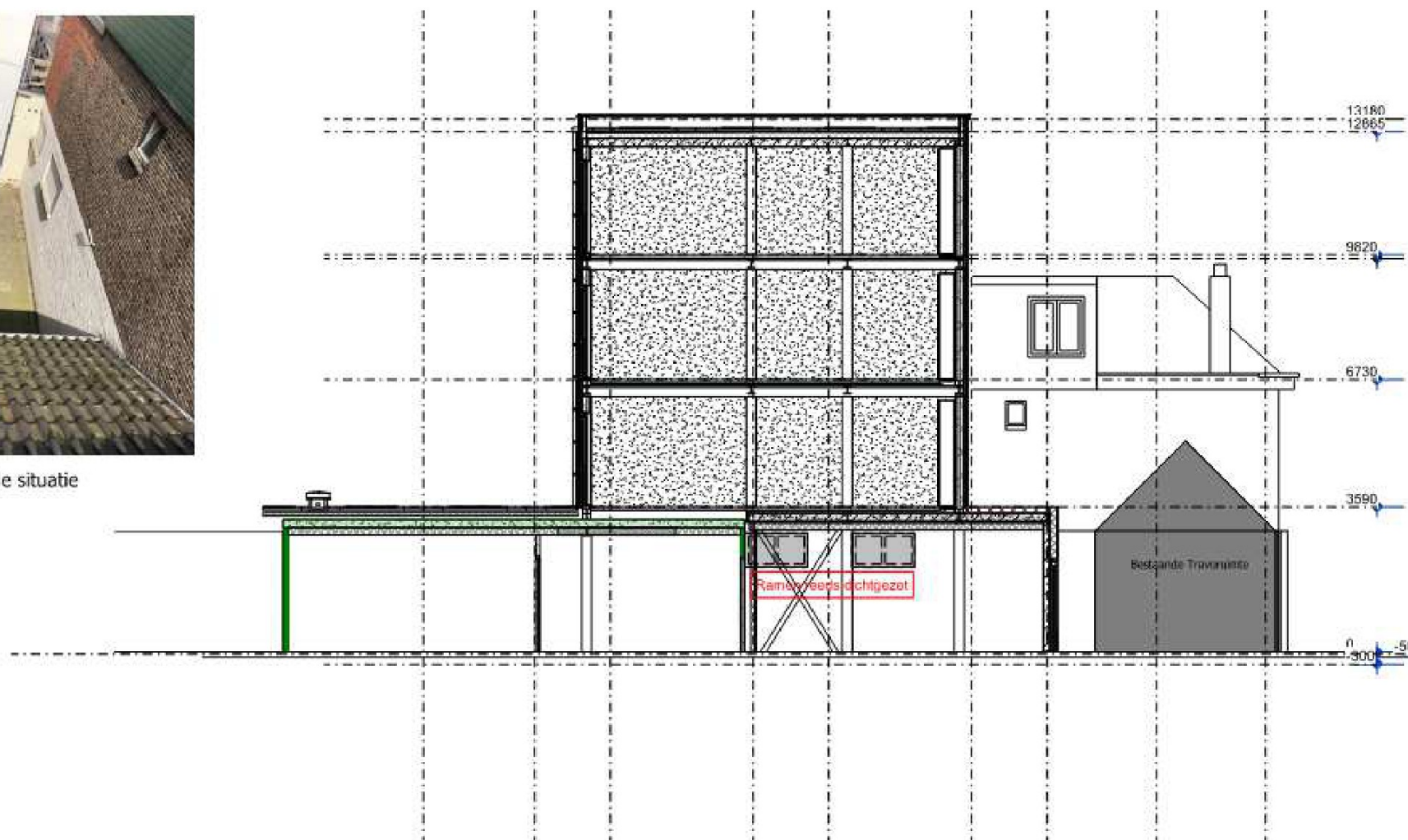
Achter de Vest



Bijlage 3

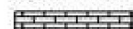


Foto bestaande situatie



Renvooi

GEVELSTEEN (ZIE KLEURENSCHEMA)

 = metselwerk
 = staand metselwerk
 = bestaand
 = glas

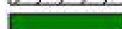
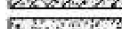
vr1 = ventilatierooster corto 20

vr2 = ventilatierooster corto 25

 = brandscheiding 30 minuten

 = brandscheiding 60 minuten

DOORSNEDEN

 = gevelsteen
 = isolatie
 = kalkzandsteen
 = bestaand
 = separatie wand
 = separatie wand zwaar
 = beton prefab
 = beton i.h.w. gestort



5741 - 1.21

Julianaweg 141, 1131 DH Volendam
 +31299-363468, info@tbe-za.nl

Staat	Datum	Schaal	Project
	31-05-2022	1:100	29 APPARTEMENTEN HET BRONZEN PAARD
			ACHTER DE VEST 1 TE ALKMAAR
			Doorsnede richting Paternosterstraat 18