

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



PUBLIEKE DIENSTVERLENING

OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. 20151323.

Wij hebben op 20 maart 2015 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een wooncomplex met 23 appartementen. De aanvraag gaat over de locatie Paul Krugerstraat 13 t/m 77 (oneven) en is geregistreerd onder nummer 20151323.

Aanvrager:
Van Alckmaer Voor Wonen
Tav de heer P. Groeneveld
Postbus 191
1800 AD 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 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:

- Tekening 300 situatie d.d. 17.11.2015
- Tekening 301 begane grond d.d. 17.11.2015
- Tekening 302 1^e verdieping d.d. 17.11.2015
- Tekening 303 2^e verdieping d.d. 17.11.2015
- Tekening 304 dakaanzicht d.d. 17.11.2015
- Tekening 305 langsegevels d.d. 17.11.2015
- Tekening 306 kopgevels d.d. 17.11.2015
- Tekening 307 bouwbesluit d.d. 19.03.2015
- Tekening 311 poortgebouw d.d. 19.03.2015
- Detailboekje 316 d.d. 19.03.2015
- Tekening 317 brandcompartimenten d.d. 19.03.2015
- Renvooi 318 d.d. 19.03.2015
- 114-046 Constructiedetails d.d. 19.01.2015
- R-114-046-DO-01 Boekje constructieoverzichten d.d. 22.01.2015
- EPC berekening d.d. 06.03.2015
- Omschrijving rioleringen d.d. 23.01.2015
- Tekening 537B-CV11 verwarming begane grond d.d. 23.01.2015
- Tekening 537B-CV21 verwarming 1^e verdieping d.d. 23.01.2015
- Tekening 537B-CV31 verwarming 2^e verdieping d.d. 23.01.2015
- Tekening 537B-E11 elektrische installatie begane grond d.d. 23.01.2015
- Tekening 537B-E21 elektrische installatie 1^e verdieping d.d. 23.01.2015
- Tekening 537B-E31 elektrische installatie 2^e verdieping d.d. 23.01.2015
- Tekening 537B-MV11 mechanische ventilatie installatie begane grond d.d. 23.01.2015
- Tekening 537B-MV21 mechanische ventilatie installatie 1^e verdieping d.d. 23.01.2015

- Tekening 537B-MV31 mechanische ventilatie installatie 2^e verdieping d.d. 23.01.2015
- Tekening 537B-G11 gas installatie begane grond d.d. 23.01.2015
- Tekening 537B-G21 gas installatie 1^e verdieping d.d. 23.01.2015
- Tekening 537B-R31 gas installatie 2^e verdieping d.d. 23.01.2015
- Tekening 537B-R01 riolering fundering d.d. 23.01.2015
- Tekening 537B-R11 riolering installatie begane grond d.d. 23.01.2015
- Tekening 537B-R21 riolering installatie 1^e verdieping d.d. 23.01.2015
- Tekening 537B-R31 riolering installatie 2^e verdieping d.d. 23.01.2015
- Tekening 537B-W11 water installatie begane grond d.d. 23.01.2015
- Tekening 537B-W21 water installatie 1^e verdieping d.d. 23.01.2015
- Tekening 537B-W31 water installatie 2^e verdieping d.d. 23.01.2015

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(gevelelementen) in een uitwendige scheidingsconstructie van een woning, die bepaald overeenkomstig het normblad NEN 5087, bereikbaar zijn, moeten, bepaald overeenkomstig het normblad NEN 5096, een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid hebben van tenminste 2.
3. In het te bebouwen terrein moeten ten genoegen van het bouwtoezicht sonderingen en grondboringen worden uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek moeten ter nadere beoordeling van de funderingswijze aan de unit Vergunning- en Subsidieverlening worden overgelegd.
4. Ter beoordeling van de
 - funderingen
 - betonconstructies

- systeemvloeren
- staalconstructies
- houtconstructies
- steenconstructies
- stabiliteit

moeten 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. Geadviseerd wordt om, rekening houdend met de omgeving, voor de paalfundering een trillingsvrije methodiek te kiezen.
7. De bouwconstructie dient een brandwerendheid met betrekking tot bezwijken te bezitten van 60 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.

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, dhr. A. Tjen tel. 072-5488730.
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, dhr. A. Tjen tel. 072-5488730.
4. Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens de vakgroep Geoinformatie (tel. 072-5488562) de rooilijnen op het bouwterrein heeft uitgezet. Het peil moet in overleg met de unit Vergunning- en Subsidieverlening, dhr. A. Tjen tel. 072-5488730, worden bepaald.
5. 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.



6. 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.
7. Alvorens met de bouw wordt begonnen moet langs de openbare weg een doeltreffende schutting, voorzien van een valscheren, 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. De aanvulling van de bouwput(ten), voor zover aan of in de openbare weg gelegen, moet geschieden met schoon zand, aan te brengen en te verdichten in lagen van max. 40 cm dikte, op aanwijzing en ten genoegen Stadsmerk072. Stadsmerk072 moet tijdig tevoren worden meegedeeld wanneer met de aanvulling van de bouwput(ten) wordt aangevangen.
12. 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.
13. 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 unit Vergunning- en Subsidieverlening te worden ingediend.
14. 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.
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- en Subsidieverlening of indien er niet gebouwd is overeenkomstig de bouwvergunning.

Tevens verzoeken wij u de volgende mededeling(en) 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. 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.

4. 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 unit Economie en Arbeidsmarkt 2 (tel. 072-5488556) voor het afsluiten van een huurovereenkomst.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Bij het gebruik van propaan tijdens de bouw, moeten de op grond van de Wet milieubeheer gestelde voorschriften in acht worden genomen. de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord, kan hieromtrent de nodige informatie verstrekken (tel. 088-1021300).
9. Wij wijzen u er op dat het aanbrengen van een raam op minder dan 2 meter van de perceelgrens in strijd is met het bepaalde in artikel 50 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
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. Vóór het aanbrengen van een erfafscheiding dient ter bepaling van de terreingrenzen contact opgenomen te worden met de unit Shared Service Centre, (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. 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.
14. Bij de voorwaarden kopje "Bouwerordering" 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. A. Tjen tel. 072-5488730. 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.

15. 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

Het plan betreft het vervangen van een bestaand appartementencomplex door een nieuw gebouw in een iets andere maatvoering dan de bestaande bebouwing, aan de Paul Krugerstraat 13-77 (wooncomplex Ringershof). De locatie wordt begrensd door de Paul Krugerstraat in het noordwesten, woonbebouwing aan de Paul Krugerstraat en de Steijnstraat in het noordoosten, woonbebouwing aan de Steijnstraat in het Zuidoosten en woonbebouwing aan de Costerstraat in het zuidwesten. De bestaande 32 zelfstandige wooneenheden voldoen niet meer aan de moderne woonwensen en zijn aan vernieuwing toe. Het nieuwe appartementencomplex bestaat uit 23 ruimere huurappartementen. Met de nieuwe levensloopbestendige appartementen wordt beter aangesloten op de behoefte aan grotere appartementen/multirede-woningen met lift voor kleine huishoudens. De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Alkmaar-Zuid, omdat het appartementencomplex gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd en de maximaal toegestane bebouwingsmaten worden overschreden. Ook wordt het (hogere) poortgebouw op een andere plek gerealiseerd. Het bestemmingsplan staat merendeels een goot- en nokhoogte van resp. 5,5 m en 8,5 m toe en deels een goot- en nokhoogte van resp. 6,5 m en 9 m. De nieuwbouw heeft een maximale goothoogte van 6,5 m en een bouwhoogte van 10,4 m.

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 kan daarbij gaan om diverse ruimtelijk relevante beleidsvelden zoals verkeer, geluid, luchtkwaliteit, water, bodem, energie en duurzaamheid, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie en economie. Uit de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing volgt dat geen van de beschreven hier in beginsel relevante ruimtelijke aspecten een belemmering vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Korte termijn wordt verwezen naar de bijbehorende *Ruimtelijke onderbouwing Paul Krugerstraat 13-77*.

Het plan is ook uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. De nieuwbouw heeft een centraal gelegen onderdoorgang (poortwoning). Het complex wordt nagenoeg in dezelfde u-vorm als bestaand teruggebouwd, zodat de gemeenschappelijke omsloten binnentuin/het binnenhof met het wooncomplex aan de Steijnstraat behouden blijft. Het nieuwe poortgebouw wordt in de nieuwe situatie geplaatst in het verlengde (zichtlijn) van het poortgebouw aan de Steijnstraat. De appartementen worden ontsloten aan de hofzijde op de begane grond en op de verdiepingen door een galerij aan de hofzijde. De galerij is bereikbaar via het poortgebouw dat wordt voorzien van een lift.

Zienswijzen

Vanaf 21 mei 2015 heeft de ontwerpomgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen' en 'strijd met het bestemmingsplan' met bijbehorende stukken gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In totaal zijn 12 zienswijzen naar voren gebracht inzake het ontwerpbesluit. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en kunnen derhalve ontvankelijk worden verklaard.



De zienswijzen worden inhoudelijk onder 'Zienswijzen 23 appartementen Paul Krugerstraat 13-77' beantwoord. De zienswijzen geven geen aanleiding tot een aanpassing van het ontwerpbesluit, laat staan het alsnog weigeren van de gevraagde omgevingsvergunning.

Zienswijzen 23 appartementen Paul Krugerstraat 13-77

Zienswijze 1:

Mevrouw S. Smit, Emmastraat 26 te Alkmaar.

De zienswijze richt zich tegen de volgende aspecten van het (bouw)plan:

Bouwhoogte

Het bouwplan is te hoog waardoor sprake is van afname van zonlicht (in de tuin), lichtinval en uitzicht. Derhalve is sprake van een afname in woongenot en afname in kwaliteit van de woonomgeving.

Strijd met bestemmingsplan

De nokhoogte van de nieuwbouw zal 2 meter tot 2,5 meter (poort) hoger worden dan het geldende bestemmingsplan toestaat. In de ontwerp-beschikking wordt ten onrechte een nokhoogte van 10,2 genoemd. Dat moet 10,4 meter zijn.

Suggestie

De (nok)hoogte kan een meter worden verlaagd door het laatste gedeelte van het pultdak af te kappen met een plat gedeelte, iets wat eerder is toegepast in de omgeving.

Privacy

Omdat het bouwplan voorziet in grotere (bredere) dakkapellen aan de voorzijde van het wooncomplex (Paul Krugerstraat), zijn met het plan woonruimtes mogelijk met uitzicht op de bestaande woningen aan de overzijde van de straat. Hiermee is er inbreuk op de privacy van de bestaande bewoners aan de overzijde.

Bomen

Gevreesd wordt voor het verdwijnen van bomen als gevolg van de bouw. Verzocht wordt om gelijkwaardige vervangende bomen indien er sprake is van vervanging.

Waardevermindering woning

De vrees bestaat dat de (verkoop)waarde van de woning daalt als gevolg van de afname in woongenot en afname in kwaliteit van de woonomgeving.

In verband daarmee wordt het volgende overwogen:

-Door *Zijlstra Schipper architectenbureau* is voorzien in schaduwprojecties op verschillende momenten van de dag en metingen op de gunstigste- en ongunstigste dag van het jaar. De schaduw van het bouwplan is over de schaduw van het bestaande appartementencomplex geprojecteerd. Uit deze studie blijkt dat er qua schaduwwerking met het bouwplan geen nadelige effecten zullen optreden voor het appartementencomplex en woningen aan de (overzijde van de) Emmastraat en Paul Krugerstraat.

Met het bouwplan zal het uitzicht veranderen t.o.v. de huidige situatie. Niet aan de orde is het verdwijnen van volledig (bouw)vrij uitzicht. '(Bouw)vrij uitzicht' is in de huidige situatie ook niet aan de orde. Het 'Vrije uitzicht' is overigens geen recht ten zeker binnen bestaand bebouwd (stedelijk) gebied kan daarop geen beroep worden gedaan. Het stedelijk milieu is bij uitstek aangewezen gebied voor bouwen, waaronder verdichting, inbreiding en overige (bouwwolume) veranderingen. Onderhavig bouwplan valt qua hoogte en volume ook niet uit de toon in deze stedelijke omgeving.

Gelet op het voorgaande en de (bouwtechnische/praktische) noodzaak het bouwplan hoger te laten uitvallen, is er geen grond voor het oordeel dat door de realisatie van het bouwplan het woongenot van de bewoners in de woningen/appartementen aan de Emmastraat/Paul Krugerstraat onaanvaardbaar zal worden aangetast. Aan een eventuele afname in woonkwaliteit wordt derhalve



niet een zodanig gewicht toegekend dat om die reden van het verlenen van medewerking aan het bouwplan moet worden afgezien.

-Het bouwplan is hoger dan het bestemmingsplan toestaat. Mede daarom wordt afgeweken van het bestemmingsplan. In de definitieve beschikking en bouwtekening(en) is de juiste maatvoering verwerkt.

-Verlaging van de nokhoogte met een meter zou leiden tot een onbruikbare ruimte onder de nok. Met het huidige bouwplan is een voor mensen toegankelijke en bruikbare ruimte beschikbaar. Bovendien zal een verlaging van de nok geen betekenis hebben in relatie tot schaduwwerking/zonlichttoetreding.

-Gelet op het stedelijke milieu waarin het bouwplan is gesitueerd en het feit dat voldoende afstand kan worden gewaarborgd tussen de bestaande appartementencomplexen/woningen (aan de Emmastraat) en het bouwplan aan de Paul Krugerstraat, is geen sprake van een (planologisch) onaanvaardbare situatie gelet op privacy. In een stedelijk milieu is uitzicht op woningen/appartementen aan de overkant van de straat gebruikelijk. Privacyaspecten worden geregeld in het Burgerlijk Wetboek 5. Ten aanzien van het bouwplan wordt opgemerkt dat aan de in Boek 5 genoemde voorwaarden wordt voldaan.

-De bomen op het perceel Paul Krugerstraat 13-77 staan niet op de lijst 'monumentale en waardevolle bomen in Alkmaar'. De wens tot gelijkwaardige vervangende bomen, indien door omstandigheden 'vervanging' noodzakelijk is, zal worden doorgegeven aan vergunninghouder/initiatiefnemer.

-Besluitvorming in de ruimtelijke ordening wordt beschouwd als een rechtmatige daad. Bij onevenredig nadeel kan een beroep op planschade worden gedaan. Naar onze mening is van een onevenredig nadeel geen sprake.

De zienswijze leidt niet tot een herziening van het bouwplan en/of het (ontwerp)besluit omgevingsvergunning.

Zienswijze 2:

Mevrouw T. van Velthooven, Emmastraat 66 te Alkmaar.

De zienswijze richt zich tegen de volgende aspecten van het (bouw)plan:

Bouwhoogte

Het bouwplan is te hoog waardoor sprake is van afname van lichtinval en uitzicht (vanaf de tweede verdieping van appartement). Derhalve is sprake van een afname in woongenot en afname in kwaliteit van de woonomgeving.

Strijd met bestemmingsplan

De nokhoogte van de nieuwbouw zal 2 meter tot 2,5 meter (poort) hoger worden dan het geldende bestemmingsplan toestaat. In de ontwerp-beschikking wordt ten onrechte een nokhoogte van 10,2 genoemd. Dat moet 10,4 meter zijn.

Suggestie

De (nok)hoogte kan een meter worden verlaagd door het laatste gedeelte van het puntdak af te kappen met een plat gedeelte, iets wat eerder is toegepast in de omgeving.

Privacy

Omdat het bouwplan voorziet in grotere (bredere) dakkapellen aan de voorzijde van het wooncomplex (Paul Krugerstraat), zijn met het plan woonruimtes mogelijk met uitzicht op de bestaande woningen aan de overzijde van de straat. Hiermee is er inbreuk op de privacy van de bestaande bewoners aan de overzijde.

Waardevermindering woning

De vrees bestaat dat de (verkoop)waarde van de woning daalt als gevolg van de afname in woongenot en afname in kwaliteit van de woonomgeving.

In verband daarmee wordt het volgende overwogen:



Voor de reactie op bovengenoemde opmerkingen wordt verwezen naar *Zienswijze 1*.

De zienswijze leidt niet tot een herziening van het bouwplan en/of het (ontwerp)besluit omgevingsvergunning.

Zienswijze 3:

Mevrouw C.A. Korringa, Emmastraat 70 te Alkmaar.

De zienswijze richt zich tegen de volgende aspecten van het (bouw)plan:

Bouwhoogte

Het bouwplan is te hoog waardoor sprake is van afname van lichtinval en uitzicht (vanaf de tweede verdieping appartement). Derhalve is sprake van een afname in woongenot en afname in kwaliteit van de woonomgeving.

Strijd met bestemmingsplan

De nokhoogte van de nieuwbouw zal 2 meter tot 2,5 meter (poort) hoger worden dan het geldende bestemmingsplan toestaat. In de ontwerp-beschikking wordt ten onrechte een nokhoogte van 10,2 genoemd. Dat moet 10,4 meter zijn.

Suggestie

De (nok)hoogte kan een meter worden verlaagd door het laatste gedeelte van het pultdak af te kappen met een plat gedeelte, iets wat eerder is toegepast in de omgeving.

Privacy

Omdat het bouwplan voorziet in grotere (bredere) dakkapellen aan de voorzijde van het wooncomplex (Paul Krugerstraat), zijn met het plan woonruimtes mogelijk met uitzicht op de bestaande woningen aan de overzijde van de straat. Hiermee is er inbreuk op de privacy van de bestaande bewoners aan de overzijde.

Bomen

Gevreesd wordt voor het verdwijnen van bomen als gevolg van de bouw. Verzocht wordt om gelijkwaardige vervangende bomen indien er sprake is van vervanging.

Waardevermindering woning

De vrees bestaat dat de (verkoop)waarde van de woning daalt als gevolg van de afname in woongenot en afname in kwaliteit van de woonomgeving.

In verband daarmee wordt het volgende overwogen:

Voor de reactie op bovengenoemde opmerkingen wordt verwezen naar *Zienswijze 1*.

De zienswijze leidt niet tot een herziening van het bouwplan en/of het (ontwerp)besluit omgevingsvergunning.

Zienswijze 4:

Mevrouw L.A.M. Fagel, Paul Krugerstraat 4 te Alkmaar.

De zienswijze richt zich tegen de volgende aspecten van het (bouw)plan:

Bouwhoogte

Het bouwplan is te hoog waardoor sprake is van afname van zonlicht (in de tuin), lichtinval en uitzicht. Derhalve is sprake van een afname in woongenot en afname in kwaliteit van de woonomgeving.

Strijd met bestemmingsplan

De nokhoogte van de nieuwbouw zal 2 meter tot 2,5 meter (poort) hoger worden dan het geldende



bestemmingsplan toestaat. In de ontwerp-beschikking wordt ten onrechte een nokhoogte van 10,2 genoemd. Dat moet 10,4 meter zijn.

Suggestie

De (nok)hoogte kan een meter worden verlaagd door het laatste gedeelte van het puntdak af te kappen met een plat gedeelte, iets wat eerder is toegepast in de omgeving.

Privacy

Omdat het bouwplan voorziet in grotere (bredere) dakkapellen aan de voorzijde van het wooncomplex (Paul Krugerstraat), zijn met het plan woonruimtes mogelijk met uitzicht op de bestaande woningen aan de overzijde van de straat. Hiermee is er inbreuk op de privacy van de bestaande bewoners aan de overzijde.

Bomen

Gevreesd wordt voor het verdwijnen van bomen als gevolg van de bouw. Verzocht wordt om gelijkwaardige vervangende bomen indien er sprake is van vervanging.

Waardevermindering woning

De vrees bestaat dat de (verkoop)waarde van de woning daalt als gevolg van de afname in woongenot en afname in kwaliteit van de woonomgeving.

In verband daarmee wordt het volgende overwogen:

Voor de reactie op bovengenoemde opmerkingen wordt verwezen naar Zienswijze 1.

De zienswijze leidt niet tot een herziening van het bouwplan en/of het (ontwerp)besluit omgevingsvergunning.

Zienswijze 5:

A.J.J. Raven, Steijnstraat 10 te Alkmaar

De zienswijze richt zich tegen de volgende aspecten van het (bouw)plan:

Bouwhoogte en bouwvolume aan achterzijde van wooncomplex

Het bouwplan voorziet aan de achterzijde in een bouwvolume dat groter, dieper en hoger is dan de bestaande bouw. Hiermee verdwijnt de open ruimte dat momenteel aanwezig is (circa 10m²) tussen de huidige bebouwing en het hofje van 'van paling en foreest'. Er blijft nog slecht twee meter vrije ruimte over tussen beide gebouwen.

Het uitzicht wordt 'een bakstenen blinde muur', waardoor sprake is van afname van licht, lucht en uitzicht. Derhalve is sprake van een afname in woongenot en een afname in kwaliteit van de leefomgeving.

Vocht- en windregulatie

Een bakstenen blinde muur heeft negatieve gevolgen voor de vocht- en windregulatie door de afname van licht en luchtcirculatie. Daarnaast zal de nieuwe bebouwing gevolgen hebben voor het grondwaterpeil. Derhalve is sprake van een afname in woongenot.

Strijd met bestemmingsplan

De (nok)hoogte van de nieuwbouw zal hoger zijn dan het geldende bestemmingsplan toestaat. Ook wordt het bouwvlak overschreden.

Planschade en waardevermindering woning

Bij ongewijzigd uitvoeren van het bouwplan zal een planschadeprocedure worden gestart.

Parkeerdruk

Door een toename van het aantal appartementen en de mogelijke verandering in de



bewonerspopulatie zal de parkeerdruk in de Paul Krugerstraat onevenredig toenemen. De gemeente wordt uitgenodigd nader te motiveren hoe zij denkt de toename in parkeerdruk in de omgeving denkt op te vangen.

Plan in strijd met welstandsnota

Het bouwplan is in strijd met (de uitgangspunten van) de welstandsnota vanwege de 'massaopbouw' doordat de ruimtelijke kwaliteit uit oog verloren wordt en geen rekening wordt gehouden met 'belendingen'. Er wordt een exces gecreëerd, misschien niet qua architectuur maar wel qua omgevingskwaliteit.

In verband daarmee wordt het volgende overwogen:

-Er zijn in de ontwikkeling van het bouwplan maatregelen genomen om de consequenties omtrent schaduwvorming voor de burens zo klein mogelijk te maken. Uit schaduwonderzoek naar alternatieven is gebleken dat de goothoogte leidend is, niet de nokhoogte. De verschuiving van het bouwvolume bleek het meeste resultaat te hebben. Dit bracht mee dat het "staartdeel" dat langs de tuinen gesitueerd is, ca. 1,6 m verder van de erfgrens is geplaatst. Hierdoor is de schaduwontwikkeling nagenoeg gelijk, behoudens het deel dat verlengd wordt. Het verlengde deel zorgt voor een extra schaduw (zie schaduwprojecties, lichtgrijze kleur) maar deze heeft een geringe extra nadelige invloed op de tuinen van de burens.

Op de ongunstigste dag heeft Steinstraat nr. 12 als gevolg van het bouwplan rond 14.00 uur achter in de tuin wat extra schaduw en om 16.00 uur ligt de gehele tuin ook in de bestaande situatie in de schaduw. Op de gunstigste dag is er vanaf 18.00 uur bij Steinstraat nr. 12 op één helft van de tuin meer schaduw. Belangrijk in deze is dat, ondanks de toename van schaduw op een deel van de dag, in een ander gedeelte van de tuin de zon nog steeds wordt toegelaten. De gunstigste dag valt in de zomer. Voor het perceel Steinstraat nr. 10 heeft het bouwplan overigens nagenoeg geen extra nadelige gevolgen omtrent schaduwwerking (Zie onderzoek schaduwprojecties van *Zijlstra Schipper architectenbureau*).

Door het "staartdeel" ca. 1,6 m verder van de erfgrens te plaatsen ontstaat er een groter ruimtelijk gevoel voor de burens doordat het volume verder weg is geplaatst dan het originele voorstel. Toch zal de situatie ter plekke veranderen. Net als het 'vrije uitzicht' is 'open ruimte' geen recht binnen het bestaand bebouwd (stedelijk) gebied. Het stedelijk milieu is bij uitstek aangewezen gebied voor bouwen, waaronder verdichting, inbreiding en overige (bouwvolume) veranderingen. Onderhavig bouwplan valt qua hoogte en volume ook niet uit de toon in stedelijk gebied.

Gelet op het voorgaande en de (bouwtechnische/praktische) noodzaak het bouwplan hoger te laten uitvallen, is er geen grond voor het oordeel dat door de realisatie van het bouwplan het woongenot van de bewoners van naastgelegen percelen onaanvaardbaar zullen worden aangetast. Aan een eventuele afname in woonkwaliteit wordt derhalve niet een zodanig gewicht toegekend dat om die reden van het bouwplan moet worden afgezien.

-In de binnenstedelijke situatie waarin het plan zich bevindt, wordt de wind al verstoord door alle bebouwing in de nabije omgeving. In verhouding tot het grote windgedrag in en boven het binnenstedelijk gebied is de vergroting van het bouwvolume marginaal te noemen. De toename in het volume zal dan ook geen invloed hebben op het overheersende windgedrag ter plaatse.

Doordat de wind niet verandert en de extra schaduwontwikkeling bij de burens marginaal is, zal er geen verandering zijn in de plaatselijke vochthuishoudingen. Ook zal de totale verharde oppervlakte niet of nauwelijks toenemen en geen extra negatieve invloed op de lokale vochthuishouding hebben.

-Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. Daarvoor wordt via onderhavige voorbereidingsprocedure Wabo (gemotiveerd) afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Voorzien is in een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing.

- Besluitvorming in de ruimtelijke ordening wordt beschouwd als een rechtmatige daad. Bij onevenredig nadeel kan een beroep op planschade worden gedaan. Naar onze mening is van een onevenredig nadeel geen sprake.

-Ten opzichte van het bestaande complex zal het aantal appartementen afnemen van 33 naar 23. Het bouwplan is getoetst aan het huidige parkeerbeleid van de gemeente Alkmaar en voldoet hieraan. Gekozen is daarbij voor een nieuw appartementencomplex dat beter inspeelt op de wensen van deze tijd en niet voor een andere doelgroep met een gemiddeld hogere autobezit.



-Het bouwplan is beoordeeld door de Welstandscommissie en voldoet aan redelijke eisen van welstand (zie deeltoestemming 'bouwen').

De zienswijze leidt niet tot een herziening van het bouwplan en/of het (ontwerp)besluit omgevingsvergunning.

Zienswijze 6:

C.J. Vercouteren, Paul Krugerstraat 11 te Alkmaar

De zienswijze richt zich tegen de volgende aspecten van het (bouw)plan:

Bouwhoogte en oppervlakte

Het bouwplan is te hoog en de oppervlakte aanzienlijk groter dan de bestaande bouw waardoor sprake is van een afname in toetreding van zonlicht (in de tuin) en lichtinval. Derhalve is sprake van een afname in woongenot en kwaliteit van het woonklimaat. Er zou rekening kunnen worden gehouden met de bestaande oppervlakte en belendende panden.

Bezonningsdiagram

In de ruimtelijke onderbouwing is geen bezonningsdiagram toegevoegd waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de naastgelegen woningen.

Waardevermindering woning

De vrees bestaat dat de (verkoop)waarde van de woning daalt als gevolg van de afname in woongenot en afname in kwaliteit van de woonomgeving.

Vluchttrap aan linker zijgevel

Door de geringe afstand van het bouwplan t.o.v. de woning en balkon (nr. 11) is de kans op inbraak vergroot en neemt de kans op contact met de woning toe. De trap neemt een deel van de steeg in beslag.

Parkeerdruk

een parkeernorm van één parkeerplek per woning is niet reëel gelet op het type woning en landelijke parkeernormen.

Bouwschade

Gevreesd wordt voor bouwschade als gevolg van de sloop van de bestaande opstallen en realisatie van het nieuwe wooncomplex. Gevraagd wordt om een voor- en nameting van scheuren.

In verband daarmee wordt het volgende overwogen:

-Er zijn bij de ontwikkeling van het bouwplan maatregelen genomen om de consequenties, omtrent schaduwvorming, voor de burens zo klein mogelijk te maken. Het eindresultaat hiervan is ingediend. Uit schaduwonderzoek naar alternatieven is gebleken dat de goothoogte leidend is, niet de nokhoogte. De verschuiving van het bouwvolume bleek het meeste resultaat te hebben. Dit bracht mee dat het "staartdeel" dat langs de tuinen gesitueerd is, ca. 1,6 m verder van de erfgrans is geplaatst. Hierdoor is de schaduwontwikkeling nagenoeg gelijk behoudens het deel dat verlengd wordt. Het verlengde deel zorgt voor een extra schaduw (zie schaduwprojecties, lichtgrijze kleur uit het onderzoek schaduwprojecties van *Zijlstra Schipper architectenbureau*), maar deze heeft een geringe extra nadelige invloed op de tuinen van de burens. Op de ongunstigste dag krijgt de tuin van Paul Krugerstraat 11 als gevolg van het bouwplan rond 12.00 uur iets meer schaduw in de tuin en ligt het perceel om 14.00 uur al geheel in de schaduw in de bestaande situatie. Op de gunstigste dag ligt Paul Krugerstraat 11 rond 10.00 in de zon en rond 18.00 uur bijna geheel in de schaduw. Belangrijk in deze is dat voor onderhavig perceel geldt dat de tuin met name last heeft van 'eigen schaduw', veroorzaakt door de woning op hetzelfde perceel. De gunstigste dag valt in de zomer.

Gelet op het voorgaande en de (bouwtechnische/praktische) noodzaak het bouwplan hoger te laten uitvallen, is er geen grond voor het oordeel dat door de realisatie van het bouwplan het woongenot van de bewoners van naastgelegen percelen onaanvaardbaar zullen worden aangetast. Aan een eventuele afname in woonkwaliteit wordt derhalve niet een zodanig gewicht toegekend dat om die reden van het bouwplan moet worden afgezien.

-Besluitvorming in de ruimtelijke ordening wordt beschouwd als een rechtmatige daad. Bij onevenredig nadeel kan een beroep op planschade worden gedaan. Naar onze mening is van een onevenredig nadeel geen sprake.

-Voor de veiligheid in de steeg zijn (in overleg met de bewoners van P. Krugerstraat nr. 11) een aantal maatregelen genomen. De noodtrappen zijn enkel en alleen vanuit het pand en alleen in nood te betreden. Dit is gedaan door de noodtrappen middels nooddeuren af te sluiten van buiten. Er zijn geen krukken aan de buitenzijde van de deuren aanwezig, waardoor ze dus alleen van binnen uit te bedienen zijn en niet als toegang gebruikt kunnen worden. Door deze maatregel zal de steeg niet als toegang gebruikt gaan worden. Daarnaast is er een deur minder naar de fietsenberging gemaakt om verkeersbewegingen via de poortgebouwen extra te stimuleren. Verder is de noodtrap in de lucht in zijn geheel met glas afgeschermd zodat hier geen op- en overklim kan plaatsvinden (naar het naastgelegen perceel). Ook is de noodtrap voorzien van een hek met beplating. Hierdoor kan er niet op geklimmen worden. Ook hier zullen geen verkeersbewegingen plaatsvinden van buitenaf.

-Een aanvraag is ingediend voor een nieuw appartementencomplex (Ringershof) ter vervanging van een bestaand appartementencomplex. Ten opzichte van het bestaande complex zal het aantal appartementen afnemen van 33 naar 23. Het bouwplan is getoetst aan het huidige parkeerbeleid van de gemeente Alkmaar en voldoet hieraan. Gekozen is daarbij voor een nieuw appartementencomplex dat beter inspeelt op de wensen van deze tijd en niet voor een andere doelgroep met een gemiddeld hoger autobezit.

-Het onderwerp 'bouwschade' valt buiten de reikwijdte van de omgevingsvergunning voor het bouwplan. Een verzoek tot voor- en nameting van scheuren kan, indien relevant, worden gedaan bij de vergunninghouder/initiatiefnemer van het bouwproject.

De zienswijze leidt niet tot een herziening van het bouwplan en/of het (ontwerp)besluit omgevingsvergunning.

Zienswijze 7:

Mevrouw A.M. Bilars-Goudsblom, Steijnstraat 12 te Alkmaar

De zienswijze richt zich tegen de volgende aspecten van het (bouw)plan:

Bouwhoogte en bouwvolume aan achterzijde van wooncomplex

Het bouwplan voorziet aan de achterzijde in een bouwvolume dat groter, dieper en hoger is dan de bestaande bouw. De zijgevel die aan de tuin grenst wordt langer en hoger. Door de verhoging met anderhalve meter en het verlengen met +/- 8 meter richting het hofje van 'van paling en foreest' wordt ontstaat het gevoel van ingesloten te worden en wordt tegen een muur aangekeken. Er is sprake van een afname van licht, lucht en uitzicht. Derhalve is sprake van een afname in kwaliteit van woongenot.

Vocht- en windregulatie

Het ontbreken van licht en zon resulteert in een toename van schaduw en daarmee een toename van vochtigheid en verandering van de windcirculatie. Daarnaast kan de nieuwe bebouwing gevolgen hebben voor het grondwaterpeil. Wat doet de nieuwbouw met de windval? Derhalve is sprake van een afname in woongenot.

Strijd met bestemmingsplan

De (nok)hoogte van de nieuwbouw zal hoger zijn dan het geldende bestemmingsplan toestaat. Ook wordt het bouwvlak overschreden. Dit terwijl het bestemmingsplan is afgestemd op beeldbepalende panden en monumenten. Het verzoek is om het plan aan te passen aan het bestemmingsplan.

In verband daarmee wordt het volgende overwogen:



-Er zijn bij de ontwikkeling van het bouwplan maatregelen genomen om de consequenties, omtrent schaduwvorming, voor de burens zo klein mogelijk te maken. Het eindresultaat hiervan is ingediend. Uit schaduwonderzoek naar alternatieven is gebleken dat de goothoogte leidend is, niet de nokhoogte. De verschuiving van het bouwvolume bleek het meeste resultaat te hebben. Dit bracht mee dat het "staartdeel" dat langs de tuinen gesitueerd is, ca. 1,6 m verder van de erfgrans is geplaatst. Hierdoor is de schaduwontwikkeling nagenoeg gelijk behoudens het deel dat verlengd wordt. Het verlengde deel zorgt voor een extra schaduw (zie schaduwprojecties, lichtgrijze kleur) maar deze heeft een geringe extra nadelige invloed op de tuinen van de burens.

Op de ongunstigste dag heeft Steinstraat nr. 12 als gevolg van het bouwplan rond 14.00 uur achter in de tuin wat extra schaduw en om 16.00 uur ligt de gehele tuin ook in de bestaande situatie in de schaduw. Op de gunstigste dag is er vanaf 18.00 uur bij Steinstraat nr. 12 op één helft van de tuin meer schaduw. Belangrijk in deze is dat, ondanks de toename van schaduw op een deel van de dag, in een ander gedeelte van de tuin de zon nog steeds wordt toegelaten. De gunstigste dag valt in de zomer.

Door het "staartdeel" ca. 1,6 m verder van de erfgrans te plaatsen ontstaat er een groter ruimtelijk gevoel voor de burens doordat het volume verder weg is geplaatst dan het originele voorstel. Toch zal de situatie ter plekke veranderen. Net als het 'vrije uitzicht' is 'open ruimte' geen recht binnen het bestaand bebouwd (stedelijk) gebied. Het stedelijk milieu is bij uitstek aangewezen gebied voor bouwen, waaronder verdichting, inbreiding en overige (bouwvolume) veranderingen. Onderhavig bouwplan valt qua hoogte en volume ook niet uit de toon in stedelijk gebied.

Gelet op het voorgaande en de (bouwtechnische/praktische) noodzaak het bouwplan hoger te laten uitvallen, is er geen grond voor het oordeel dat door de realisatie van het bouwplan het woongenot van de bewoners van naastgelegen percelen onaanvaardbaar zullen worden aangetast. Aan een eventuele afname in woonkwaliteit wordt derhalve niet een zodanig gewicht toegekend dat om die reden van het bouwplan moet worden afgezien.

-In de binnenstedelijke situatie waarin het plan zich bevindt, wordt de wind al verstoord door alle bebouwing in de nabije omgeving. In verhouding tot het grote windgedrag in en boven het binnenstedelijk gebied is de vergroting van het bouwvolume marginaal te noemen. De toename in het volume zal dan ook geen invloed hebben op het overheersende windgedrag ter plaatsen.

Doordat de wind niet verandert en de extra schaduw ontwikkeling bij de burens marginaal is, zullen er geen veranderingen zijn in plaatselijke vochthuishoudingen. De nieuwbouw heeft derhalve geen extra negatieve invloed op de lokale vochthuishouding. Ook de totale verharde oppervlakte zal niet of nauwelijks toenemen en geen extra negatieve invloed op de lokale vochthuishouding hebben.

-Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. Daarvoor wordt via onderhavige voorbereidingsprocedure Wabo (gemotiveerd) afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Voorzien is in een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing. Het bouwplan is beoordeeld door de Welstandscommissie en voldoet aan redelijke eisen van welstand (zie deelttoestemming 'bouwen').

De zienswijze leidt niet tot een herziening van het bouwplan en/of het (ontwerp)besluit omgevingsvergunning.

Zienswijze 8:

Mevrouw R. Adams-Kok, Emmastraat 30 te Alkmaar

De zienswijze richt zich tegen de volgende aspecten van het (bouw)plan:

Bouwhoogte

Het bouwplan is te hoog waardoor sprake is van afname van zonlicht en uitzicht.

Strijd met bestemmingsplan

De nokhoogte van de nieuwbouw zal 2 meter tot 2,5 meter (poort) hoger worden dan het geldende bestemmingsplan toestaat. In de ontwerp-beschikking wordt ten onrechte een nokhoogte van 10,2 genoemd. Dat moet 10,4 meter zijn.



Privacy

Omdat het bouwplan voorziet in grotere (bredere) dakkapellen aan de voorzijde van het wooncomplex (Paul Krugerstraat), zijn met het plan woonruimtes mogelijk met uitzicht op de bestaande woningen aan de overzijde. Hiermee is er inbreuk op de privacy van de bestaande bewoners aan de overzijde.

Waardevermindering woning

De vrees bestaat dat de (verkoop)waarde van de woning daalt als gevolg van de afname in privacy, zonlicht en uitzicht.

In verband daarmee wordt het volgende overwogen:

Voor de reactie op bovengenoemde opmerkingen wordt verwezen naar Zienswijze 1.

De zienswijze leidt niet tot een herziening van het bouwplan en/of het (ontwerp)besluit omgevingsvergunning.

Zienswijze 9:

A.N. en L. de Mooij, Emmastraat 68 te Alkmaar

De zienswijze richt zich tegen de volgende aspecten van het (bouw)plan:

Bouwhoogte

Het bouwplan is te hoog waardoor sprake is van afname van zonlicht en uitzicht. Dit effect wordt nog versterkt door de overstek van het dak van de 'Julia Staete'.

Strijd met bestemmingsplan

De nokhoogte van de nieuwbouw zal 2 meter tot 2,5 meter (poort) hoger worden dan het geldende bestemmingsplan toestaat. In de ontwerp-beschikking wordt ten onrechte een nokhoogte van 10,2 genoemd. Dat moet 10,4 meter zijn.

Privacy

Omdat het bouwplan voorziet in grotere (bredere) dakkapellen aan de voorzijde van het wooncomplex (Paul Krugerstraat), zijn met het plan woonruimtes mogelijk met uitzicht op de bestaande woningen aan de overzijde. Hiermee is er inbreuk op de privacy van de bestaande bewoners aan de overzijde.

Waardevermindering woning

De vrees bestaat dat de (verkoop)waarde van de woning daalt als gevolg van de afname in privacy, zonlicht en uitzicht.

In verband daarmee wordt het volgende overwogen:

Voor de reactie op bovengenoemde opmerkingen wordt verwezen naar Zienswijze 1.

De zienswijze leidt niet tot een herziening van het bouwplan en/of het (ontwerp)besluit omgevingsvergunning.

Zienswijze 10:

Mevrouw E.T. Klerk, Emmastraat 50 te Alkmaar

De zienswijze richt zich tegen de volgende aspecten van het (bouw)plan:

Bouwhoogte

Het bouwplan is te hoog waardoor sprake is van afname van zonlicht en uitzicht.

Strijd met bestemmingsplan

De nokhoogte van de nieuwbouw zal 2 meter tot 2,5 meter (poort) hoger worden dan het geldende



bestemmingsplan toestaat. In de ontwerp-beschikking wordt ten onrechte een nokhoogte van 10,2 genoemd. Dat moet 10,4 meter zijn.

Privacy

Omdat het bouwplan voorziet in grotere (bredere) dakkapellen aan de voorzijde van het wooncomplex (Paul Krugerstraat), zijn met het plan woonruimtes mogelijk met uitzicht op de bestaande woningen aan de overzijde. Hiermee is er inbreuk op de privacy van de bestaande bewoners aan de overzijde.

Waardevermindering woning

De vrees bestaat dat de (verkoop)waarde van de woning daalt als gevolg van de afname in privacy, zonlicht en uitzicht.

In verband daarmee wordt het volgende overwogen:

Voor de reactie op bovengenoemde opmerkingen wordt verwezen naar Zienswijze 1.

De zienswijze leidt niet tot een herziening van het bouwplan en/of het (ontwerp)besluit omgevingsvergunning.

Zienswijze 11:

De heer A. Otten en mevrouw G.C. Otten-Halma, Emmastraat 46 te Alkmaar

De zienswijze richt zich tegen de volgende aspecten van het (bouw)plan:

Bouwhoogte

Het bouwplan is te hoog waardoor sprake is van afname van zonlicht en uitzicht.

Strijd met bestemmingsplan

De nokhoogte van de nieuwbouw zal 2 meter tot 2,5 meter (poort) hoger worden dan het geldende bestemmingsplan toestaat. In de ontwerp-beschikking wordt ten onrechte een nokhoogte van 10,2 genoemd. Dat moet 10,4 meter zijn.

Privacy

Omdat het bouwplan voorziet in grotere (bredere) dakkapellen aan de voorzijde van het wooncomplex (Paul Krugerstraat), zijn met het plan woonruimtes mogelijk met uitzicht op de bestaande woningen aan de overzijde. Hiermee is er inbreuk op de privacy van de bestaande bewoners aan de overzijde.

Waardevermindering woning

De vrees bestaat dat de (verkoop)waarde van de woning daalt als gevolg van de afname in privacy, zonlicht en uitzicht.

In verband daarmee wordt het volgende overwogen:

Voor de reactie op bovengenoemde opmerkingen wordt verwezen naar Zienswijze 1.

De zienswijze leidt niet tot een herziening van het bouwplan en/of het (ontwerp)besluit omgevingsvergunning.

Zienswijze 12:

Mevrouw A.A. Strijbis-Huige, Emmastraat 48 te Alkmaar

Bouwhoogte

Het bouwplan is te hoog waardoor sprake is van afname van zonlicht en uitzicht.

Strijd met bestemmingsplan

De nokhoogte van de nieuwbouw zal 2 meter tot 2,5 meter (poort) hoger worden dan het geldende



bestemmingsplan toestaat. In de ontwerp-beschikking wordt ten onrechte een nokhoogte van 10,2 genoemd. Dat moet 10,4 meter zijn.

Privacy

Omdat het bouwplan voorziet in grotere (bredere) dakkapellen aan de voorzijde van het wooncomplex (Paul Krugerstraat), zijn met het plan woonruimtes mogelijk met uitzicht op de bestaande woningen aan de overzijde. Hiermee is er inbreuk op de privacy van de bestaande bewoners aan de overzijde.

Waardevermindering woning

De vrees bestaat dat de (verkoop)waarde van de woning daalt als gevolg van de afname in privacy, zonlicht en uitzicht.

In verband daarmee wordt het volgende overwogen:

Voor de reactie op bovengenoemde opmerkingen wordt verwezen naar Zienswijze 1.

De zienswijze leidt niet tot een herziening van het bouwplan en/of het (ontwerp)besluit omgevingsvergunning.

Conclusie

Gelet op het voorgaande en de bijbehorende *Ruimtelijke onderbouwing 'Paul Krugerstraat 13-77'* bestaat er geen bezwaar om van het ter plaatse geldende bestemmingsplan af te wijken en de omgevingsvergunning voor de deelactiviteit 'planologische afwijken' te verlenen op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c in samenhang met artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo.

Alkmaar, 26-11-2015

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,
namens deze,
Medewerker Beleidsuitvoering


ing. Robbert Olthof

VERZONDEN

26 NOV 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.