

20211486

OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. 0000189404

Betreft

Aanvraag van: S & S Bouw En Ontwikkeling B.V.
t.a.v. S & S Bouw En Ontwikkeling B.V.
t.a.v. De heer B Suijdam
Parallelweg 35
1131 DM Volendam
ontvangen op: 25 maart 2021 en 19 oktober 2021
om: een omgevingsvergunning voor het veranderen van een kantoor naar horeca en 29 appartementen en een omgevingsvergunning voor het gebruik van 100m² openbare ruimte als terras ten behoeve van de horeca op de begane grond.
voor de locatie: Achter De Vest 1 Alkmaar

Het bouwplan is gelegen in het gebied waar de bestemmingsplannen 'Binnenstad Centrum' en 'Parapluplan Parkeren 2018' van kracht zijn. Het bouwplan betreft een verbouwing van het pand van overwegend 3 bouwlagen met een dakopbouw, naar een gebouw van 5 bouwlagen met kappen afgedekt ten behoeve van 29 appartementen met op de begane grond en in de kelder een horecagelegenheid categorie 3. Ten behoeve van het horeca gebruik is een terras aangevraagd in de openbare ruimte ter grootte van 100m². De gebouwhoogte bedraagt op het hoogste punt 19,3 meter. De goothoogte bedraagt 16,30 meter. De entree tot de woningen bevindt zich aan de zijde van de Paternosterstraat. De entree tot de horecavoorziening bevindt zich aan de zijde Achter de Vest.

Wij hebben een besluit genomen op de aanvraag. Hieronder lichten wij dit toe. Eerst leest u wat wij hebben besloten (A) en of wij nog gegevens van u nodig hebben (B). Daarna zijn de voorschriften en mededelingen opgenomen (C). Vervolgens leggen wij uit waarom wij ons besluit hebben genomen (D). Als laatste leest u wat u kunt doen als u het niet eens bent met ons besluit.

A. Verlenen vergunning

Wij hebben besloten de vergunning te verlenen. Hieraan zijn voorschriften en mededelingen verbonden. U bent verplicht zich aan deze voorschriften te houden. Wij raden u daarom aan om alle voorschriften en mededelingen te lezen. Daarnaast is het verstandig om uw burens goed te informeren over deze vergunning en wanneer u de werkzaamheden gaat uitvoeren.

Activiteiten

De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c)

De volgende gewaarmerkte documenten vormen onderdeel van de vergunning:

- Aanvraagformulieren d.d.25 maart 2021 en 19 oktober 2021;
- Ruimtelijke Onderbouwing.24-2-22.pdf
- Bijlage1_Alkmaar_Achter_de_Vest_1-QS_pdf.pdf
- Bijlage2_Achter_de_Vest_1-inv_VM_pdf.pdf

- Bijlage3_Achter_de_Vest1_Aerius_pdf.pdf
- Bijlage4_akoestisch_onderzoek_pdf.pdf
- Bijlage5_interne_akoestiek_pdf.pdf
- Bijlage6_bezonningsstudie_pdf.pdf
- Bijlage 7_Aanmeldnotitie m.e.r.24-2.pdf
- Besluit_hogere_waarden.pdf
- Bestektek_bestaand_plgr_gevels_drsn_pdf.pdf
- 5936159_1634637804266_5741_Impressies_2021-10-19.pdf
- 5936159_1634637939597_5741_Tekeningen_totaal_2021-10-19.pdf
- e_Paard_-te_Alkmaar_revA_15-04-2021_pdf.pdf
- rev_A_-_Constructieblad_1_16-04-2021_pdf.pdf
- rev_A_-_Constructieblad_3_16-04-2021_pdf.pdf
- 5741-KL_2021-10-07_pdf.pdf
- 5936159_1633945639235_5741_Impressies_2021-10-07.pdf
- apport_Bbb_Het_Bronzen_Paard_Alkmaar_pdf.pdf
- teristieke_geluidwering_van_de_gevel_pdf.pdf
- 5936159_1634638145345_Alkmaar_Achter_de_Vest_1-inv_VM.pdf
- rev_A_-_Constructieblad_4_16-04-2021_pdf.pdf
- rev_A_-_Constructieblad_2_16-04-2021_pdf.pdf
- 5741-1.10-Kelder en Begane grond_2021-10-19.pdf
- Nota van Beantwoording zienswijzen

B. Later in te dienen gegevens

Deelactiviteit Bouwen

U bent verplicht om **uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden** onderstaande stukken in te dienen. Dit doet u bij de aanvraag die u via het omgevingsloket hebt ingediend. U kunt pas starten met bouwen als we de stukken hebben goedgekeurd.

- bouwconstructies: tekeningen en berekeningen van alle toe te passen constructieve onderdelen;
- ventilatievoorzieningen: werktekeningen van het leidingstelsel, waarin de brandwerende voorzieningen (brandkleppen, etc.) zijn aangegeven;
- bouwveiligheid: bouwveiligheidsplan met de volgende onderdelen:
 - a. een of meerdere tekeningen waaruit de inrichting van de bouwplaats blijkt;
 - b. stukken over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
 - c. als een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel: de tekeningen en berekeningen van de verticale bouwputafscheiding en een bemalingsplan (inclusief bouwputbodem);
 - d. een monitoringsplan om schade aan naburige bouwwerken te voorkomen.

C. Voorschriften en mededelingen

Voorschriften deelactiviteit Bouwen

1. Het bouwen moet gebeuren volgens de voorschriften Bouwbesluit.
2. **Uiterlijk tien werkdagen** voor de start van de bouw meldt u bij de gemeente dat u de rooilijnen op het bouwterrein hebt uitgezet. Dit doet u via toezicht-bouwen@alkmaar.nl of telefonisch via 14 072. Noem hierbij het nummer van deze omgevingsvergunning. Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat de toezichthouder in de gelegenheid is gesteld om de uitgezette rooilijnen te controleren.
3. **Uiterlijk twee dagen** voordat er wordt gestart met de (ontgraving)werkzaamheden meldt u dit per e-mail via toezicht-bouwen@alkmaar.nl. Noem hierbij het nummer van deze omgevingsvergunning.



4. **Uiterlijk twee dagen** voor de start van het heien en/of het storten van begon brengt u de toezichthouder op de hoogte. Dit moet u doen per e-mail via toezicht-bouwen@alkmaar.nl of telefonisch via 14 072. De toezichthouder kan dan komen controleren of er volgens de vergunning wordt gebouwd.
5. U meldt de werkzaamheden gereed per e-mail via gereedmeldingen@alkmaar.nl. Noem hierbij het nummer van deze omgevingsvergunning.

Mededelingen deelactiviteiten Bouwen

1. Een rioolaansluiting op het gemeenteriool vraag u aan via www.alkmaar.nl → zoek op → rioolaansluiting. De kosten hiervoor worden berekend volgens de Precarioverordening.
2. Het plaatsen van een gesloten bodemenergiesysteem meldt u minimaal 4 weken voor aanvang werkzaamheden via www.omgevingsloket.nl (zie onder "werkzaamheden met betrekking tot brandveilig gebruik en milieu". Voor meer informatie kijkt u op de website van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord: www.odnhn.nl.
3. Voor het gebruik van de openbare buitenruimte, bijvoorbeeld voor het opstellen van materieel en opslag materialen, hebt u een vergunning op grond van artikel 2:1 van de Verordening fysieke leefomgeving nodig. Het aanvraagformulier vindt u op de website van gemeente Alkmaar: www.alkmaar.nl → zoek op → vergunning gebruik gemeentegrond. Voor meer informatie neemt u contact op met de unit Leefgebied van de gemeente Alkmaar per e-mail via omgevingsvergunningen@alkmaar.nl of telefonisch via 14 072.
4. Eventuele schade aan gemeentelijke eigendommen, zoals aan de openbare weg, zijn voor uw rekening. De gemeente stuurt u een rekening voor deze kosten.
5. Voordat overtollige grond op een andere locatie kan worden hergebruikt, dient de milieu-hygiënische kwaliteit volgens de regels van het Besluit Bodemkwaliteit te worden vastgesteld waaruit blijkt of de grond mag worden hergebruikt op een andere locatie. Dit onderzoek moet worden uitgevoerd door een onderzoeksbureau dat daarvoor gecertificeerd is. Meer informatie over grond vindt u op www.bodemplus.nl.
6. Voor het aanleggen van een nieuw uitrit moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd via www.omgevingsloket.nl.
7. Voor het kappen van bomen moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd via www.omgevingsloket.nl.
8. Als er machinaal gegraven gaat worden is een Klic-melding noodzakelijk, om schade en gevaarlijke situaties aan leidingwerk en kabels te voorkomen. Meer informatie vindt u op www.kadaster.nl/klic-melding-kabel-en-leidinginformatie.

Mededeling deelactiviteit Afwijken bestemmingsplan

Mededelingen

Betaling kosten

Op grond van de Legesverordening brengen wij kosten (leges) in rekening om uw aanvraag in behandeling te nemen. Voor de betaling van deze kosten ontvangt u een aparte rekening.

Overige toestemmingen

Drank- en Horecavergeving, exploitatievergunning of terrasvergunning

De omgevingsvergunning is geen vergunning op grond van de Drank- en Horecawet of exploitatievergunning of terrasvergunning op basis van artikel 2:24 van de Algemene plaatselijke verordening. Informatie daarover vindt u via de website: www.alkmaar.nl/.

Buren en bouwen

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4; het burennrecht) staan rechten en plichten van burgers vermeld. U kunt hierbij denken aan regels over aflopend water, beplanting bij de erfgrans, privacy. U kunt uw vergunning alleen gebruiken als u daarbij ook rekening houdt met uw burenn.

D. Overwegingen voor het verlenen van de omgevingsvergunning

Wij hebben het besluit gebaseerd op de volgende overwegingen.

Deelactiviteit Bouwen

De aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit, de Verordening fysieke leefomgeving en de redelijke eisen van welstand. Weliswaar is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan, maar deze afwijkingen van het bestemmingsplan kunnen we toestaan (zie verder onder 'deelactiviteit handelen in strijd met het bestemmingsplan').

Deelactiviteit handelen in strijd met het bestemmingsplan

Het perceel ligt in de bestemmingsplannen 'Binnenstad Centrum' en het "Parapluplan Parkeren 2018". Ter plaatse van de projectlocatie gelden binnen het bestemmingsplan 'Binnenstad Centrum' de bestemmingen 'Gemengd' (artikel 6), 'Waarde – Archeologie 1' (artikel 15) en 'Verkeer' (artikel 11). Binnen het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren 2018 is het bouwplan in strijd met de bepalingen 4.1 en 4.2. De aanvraag is in strijd met de ter plaatse geldende bestemmingsplannen, omdat:

- Het bouwplan met een goot -en bouwhoogte van 16,3 m resp. 19,3 m de toegestane goot- en bouwhoogte van 12 resp. 16 meter wordt overschreden;
- De bestaande bouwdiepte van het pand wordt overschreden als gevolg van de aan de achterzijde gesitueerde balkons op de eerste, tweede, derde en vierde verdieping en als gevolg van de aan de achterzijde van het gebouw gelegen uitbreiding met het daaraan gesitueerde balkon op de eerste, tweede en derde verdieping;
- Aan de voorzijde van het pand op de 3^e en 4^e verdieping dakterrassen zijn gesitueerd en aan de achterzijde een dakterras op de derde verdieping;
- Vier van de vijf kappen voldoen niet aan de minimale hellingshoek van 35 graden, 3 ondergeschikte delen van het gebouw worden plat afgedekt en één kap is niet loodrecht op de straat geörienteerd maar parallel;
- Het bouwplan laat het bestaande aantal woningen toenemen met 29;
- De begane grond en de kelder worden in gebruik genomen ten behoeve van horeca 3;
- Op de bestemming 'Verkeer' 100m² aansluitend aan de begane grond gebruikt wordt als terras tbv de horeca 3;
- Het bouwplan heeft geen eigen parkeervoorziening en geen eigen- laad en losgelegenhed.

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo daarom ook aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

Met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo verlenen wij de vergunning. Hieronder leggen wij uit waarom.

Buitenplanse afwijking, uitgebreide procedure

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 a en c van de Wabo en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12, van de Wabo niet mogelijk is.

Zienswijzen

De ontwerpbeschikking heeft ter inzage gelegen vanaf 14 april 2022 tot en met 25 mei 2022. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de Nota van Beantwoording zienswijzen, welke deel uitmaakt van dit besluit.

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 bouwplan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing en bevat gegevens die nodig zijn voor een juiste beoordeling. Het gaat dan om diverse ruimtelijk relevante beleidsvelden zoals verkeer, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, bodem, natuur, archeologie en cultuurhistorie. Uit de ruimtelijke onderbouwing en bescheiden volgt dat geen van de betrokken ruimtelijke aspecten bij deze ontwikkeling een belemmering vormt om af te wijken van de bestemmingsplannen 'Binnenstad Centrum' en van het 'Parapluplan Parkeren 2018' en de omgevingsvergunning te verlenen. In dat verband wordt voor de onderbouwing van dit besluit tevens verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing d.d. 24 februari 2022 en de daarbij behorende bijlagen, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit en de overige bij dit besluit behorende bescheiden.

Hierna wordt gemotiveerd om welke redenen wij van mening zijn dat de gevraagde afwijkingen verleend kunnen worden.

Stedenbouwkundig

Het plan voor het Bronzen Paard is als winnend plan gekozen naar aanleiding van een prijsvraag, met als positieve punten de uitstraling en ritmiek van de gevels, geen blinde gevels richting openbare ruimte, het herstel van het doorzicht richting het Bolwerk, een verblijfsplek bij de hoek Paardenmarkt-Achter de Vest, een gedeelde daktuin en de inpassing van een gebouwde fietsenstalling. Het bouwplan omvat een grootschalig complex dat visueel is opgebouwd met een kleinschaliger parcellering. Hierbij wordt een kopelement gerealiseerd op de hoek van de kavel. Dit deel fungeert als kop en staart. De rest van het volume is opgedeeld in vier ondergeschikte beuken met een duidelijke schaalverkleining aan het eind/aflopend naar de bestaande bebouwing aan de Paternosterstraat. Achter deze kleine beuk staat in de tweede lijn een volume haaks op deze gevellijn. Hiermee wordt diepte en onderscheid toegepast in het complex. De tweelaagse bebouwing in het binnengebied is komen te vervallen, zodat hier een aantrekkelijke, minder verknijpte verblijfs- en buitenruimte kan ontstaan. Het programma van de laagbouw is opgenomen in het hoofdvolume. Gekozen is dus voor een compacter volume aan de straatzijde ten behoeve van meer openheid en continuïteit van de ruimte tussen het Bronzen Paard en het College Hotel.

Stedenbouwkundig is van belang dat een woongebouw zich voegt in het beschermd stadsgezicht, en dat zorgvuldig wordt omgegaan met de buitenruimtes. Het gevaar bestaat dat een woongebouw sterk horizontaal geleed is door aanhangende balkons. Doordat de buitenruimtes aan de voorzijde opgenomen zijn in het volume, en niet uitkragen, is het gelukt juist een verticaalgelede gevel te maken, een gewenst beeld op deze plek. Aan de achterkanten zijn aanhangende balkons wel deels toegepast, maar deze zijn niet of nauwelijks van invloed op het straatbeeld. Het woongebouw heeft een duidelijk en goed vindbare entree aan de Paternosterstraat in de plint, en een tweede entree via de daktuin in het binnengebied. De woningen hebben goede bergingen en inpandige fietsenstallingen, de woonfunctie resulteert daardoor niet in extra druk op de openbare ruimte. Ten slotte is de mix van horeca en woningen op een goede manier opgelost. Er zijn geen blinde bergingen-gevels gericht naar het openbaar gebied, de hele plint is gevuld met functies die het plein verlevendigen.

Overschrijding van de bouw- en goothoogte

De overschrijdingen van de bouwhoogte van 16 meter met 3,3 meter tot 19,3 en de overschrijding van de goothoogte van 12 meter met 4,3 meter tot 16,3 meter zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabele hoogteoverschrijdingen. Het bestemmingsplan maakt bij recht al een gebouw mogelijk tot een hoogte van 16 meter. Het bouwplan ziet in feite op het toevoegen van twee bouwlagen ten

opzichte van het bestaande gebouw. Binnen de regels van het bestemmingsplan zou een gebouw met 5 bouwlagen toegestaan kunnen worden. De hogere bouwhoogte sluit enerzijds aan op de bestaande bebouwing aan de Paternosterstraat, en heeft wat extra hoogte aan het plein en op de hoek. Deze grotere hoogte dan toegestaan in het bestemmingsplan (16 meter) met kapvorm is hier voorstelbaar, gezien de schaal van het plein. De terugliggende dakopbouw aan Achter de Vest nuanceert hier de extra hoogte op een subtiele manier en zorgt voor een goede aansluiting op de omliggende bebouwing. In het bouwplan is rekening gehouden met het aangrenzende perceel Paternosterstraat 12-18 door de direct aan het perceel aansluitende bebouwing te beperken tot een bouwhoogte van 13,28 meter.

Uit de bezonningsstudies die deel uitmaken van de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er vanwege de overschrijding van de bouwhoogte in de maanden januari/februari iets meer schaduw in de ochtend valt op het dak van het College Hotel en in de maand juni vanaf 14 uur tot 20 uur de schaduw optrekt over het aangrenzende perceel aan Paternosterstraat nr. 12-18. Vanaf 20 uur is er geen verschil meer tussen de situatie zoals die conform het bestemmingsplan gebouwd zou mogen worden en het bouwplan. Er is daarmee sprake van een in planologische en feitelijke zin verminderde bezonning op het dak van het College Hotel en in meerdere mate schaduwwerking vanaf 14 uur in de zomerperiode tot ongeveer 20 uur op het perceel kadastraal 3991 aan Paternosterstraat 12-18.

Gelet op de bezonningsstudies en de bij deze vergunning horende ruimtelijke onderbouwing zijn wij van mening dat hoewel er in enige mate sprake is van schaduwwerking als gevolg van het bouwplan in afwijking van hetgeen het bestemmingsplan mogelijk maakt, in dit geval in redelijkheid een afwijking van het bestemmingsplan tot een bouw- en goothoogte van 19,3 resp. 16,3 meter verleend kan worden. Aan het belang van aanvrager dat is gediend bij realisering van het bouwplan, alsmede het algemeen belang dat is gediend met het realiseren van 29 woningen wordt een groot gewicht toegekend. Dit mag er echter niet toe leiden dat op het aangrenzende perceel een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat zal ontstaan. Naar het oordeel van het college is daar als gevolg van de ontwikkeling van het bouwplan echter geen sprake van. Daar komt bij dat vanwege de ligging in het centrumstedelijk gebied van Alkmaar enige schaduwwerking aanvaardbaar wordt geacht. Gelet hierop is het college van oordeel dat van een onaanvaardbare schaduwwerking geen sprake is en de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschonden zodat tot een bouw- en goothoogte van 19,3 respectievelijk 16,3 meter in redelijkheid van het bepaalde in artikel 6.2.3 onder a van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. In de Nota van Beantwoording zienswijzen die deel uitmaakt van dit besluit is op dit aspect eveneens ingegaan.

Afwijking van de oriëntatie van de kap, de hellingshoek en platte afdekking

Het hoofdvolume is opgebouwd uit vijf beuken die allen worden beëindigd met een kap en voor een ondergeschikt aan de achterzijde van het gebouw met een plat dak. Vier van de vijf kappen staan haaks op de Paardenmarkt en zijn wat de oriëntatie betreft passend binnen het bestemmingsplan. Het bouwplan beoogt echter ook een parcellering in de diepte van de kavel. Dit resulteert in een ondergeschikt volume dat in de tweede lijn is geplaatst/achter de voorgevellijn. De kap op dit volume is parallel aan de Paardenmarkt gepositioneerd. Hiermee wordt diepte gecreëerd in het gevelbeeld en het contrast vergroot. Een haakse kap zou bij dit volume niet passend zijn omdat het dan meer aandacht trekt. De opbouw met verschillende kaprichtingen en hellingshoeken is bij een pand van deze omvang passend bij het karakter van de historische binnenstad waarbij een grote diversiteit kenmerk is. De drie plat afgedekte gedeelten van het gebouw zijn gelegen aan de achterzijde op ondergeschikt en lagere gedeelten van het gebouw.

Het hoofdvolume is onderverdeeld in vijf identieke beuken. De beide uiteinden kennen een eigen en unieke afwerking en beëindiging; een hogere steile kap en een getrapte volume opbouw. De tussengelegen beuken zijn gelijkwaardig aan elkaar en vormen zo een basis tussen de beide schaalsprongen aan weerszijden. De beoogde hellingshoek van 35 graden past bij de maat en schaal van het volume, de beuken, de massa opbouw en de hiërarchie in de gevel.

Gelet op het bovenstaande kan in redelijkheid van het bepaalde in artikel 6.2.5 onder a en b van het bestemmingsplan worden afgeweken door één kapbeëindiging parallel aan de Paardenmarkt te situeren, voor vier kappen af te wijken van de minimale hellingshoek van 45 graden tot 35 graden en voor een platte afdekking van drie ondergeschikte delen van het gebouw.

Afwijking bouwdiepte als gevolg van balkons en gebouwuitbreiding aan achterzijde

Deze overschrijding betreft de opbouwen op het bestaande gebouw voor zover dieper dan 10 meter vanaf de voorgevel en de bebouwing achter het trafohuisje naast het dakterras aan de Paternosterstraat. In de bestaande situatie bedraagt de bouwdiepte op de eerste en tweede verdieping meer dan 10 meter, nl. 13,32 meter. De bestaande bouwdiepte van het pand wordt met 1,56 meter overschreden als gevolg van de aan de achterzijde gesitueerde balkons op de eerste, tweede, derde en vierde verdieping. De bouwdiepte wordt tot 17,36 meter plus 1,56 meter overschreden ter plaatse van de aan de achterzijde van het gebouw gelegen uitbreiding naast perceel Paternosterstraat 12-18 met het daaraan gesitueerde balkon op de eerste, tweede en derde verdieping. Als gevolg van de vergroting van de bouwdiepte en de balkons is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan. De bouwhoogte ter plaatse van deze overschrijding blijft daarbij overigens onder de maximale bouwhoogte van 16 meter. Deze laatste overschrijding levert feitelijk een wat forsere overgang met het naastgelegen pand op, maar is acceptabel bevonden gezien de in het bestemmingsplan ook voor het buurperceel geldende maximale bouwhoogte van 16 meter en vanuit de behoefte een bepaald woningbouwprogramma te realiseren in een compact binnenstedelijk gebied. De opbouwen op de bestaande bebouwing is een logisch gevolg van het bestaande gebouw en volgt uit de constructie. Er blijft bovendien op de eerste bouwlaag een ruim binnengebied over ten behoeve van gemeenschappelijk gebruik. Tussen het College Hotel en het Bronzen Paard is een ruim binnengebied, met voldoende licht, lucht en ruimte.

Gelet op het bovenstaande kan in redelijkheid van het bepaalde in artikel 6.2.4 onder b van het bestemmingsplan worden afgeweken voor het vergroten van de bouwdiepte ten behoeve van de vergroting van het gebouw en de balkons.

Afwijken van het aantal woningen

Uit de meegeleverde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat met in achtneming van alle wet- en regelgeving het aantal woningen te realiseren is zonder onevenredig afbreuk te doen aan het woon- en leefklimaat van omwonenden. Het vernieuwde woongebouw draagt bij aan de versterking van een goed woon- en leefklimaat en voorziet in een grote maatschappelijke behoefte.

Het aantal woningen neemt als gevolg van het bouwplan met 29 toe. De woonfunctie als zodanig is een functie die als passend binnen de bestemming 'Gemengd' wordt gezien. Vanwege het feit dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het aantal dat op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan is gerealiseerd, wijkt het bouwplan af van het bestemmingsplan.

De woningbouwontwikkeling levert een positieve bijdrage aan het woon- en leefklimaat in de buurt. Doordat de buitenruimtes aan de voorzijde opgenomen zijn in het volume, en niet uitkragen, is het gelukt juist een verticaal geledede gevel te maken, een gewenst beeld op deze plek. Aan de achterkanten zijn aanhangende balkons wel deels toegepast, maar deze zijn niet of nauwelijks van invloed op het straatbeeld, waarbij ook in voldoende mate rekening is gehouden met de privacy van aangrenzende bebouwing. Het woongebouw heeft een duidelijk en goed vindbare entree aan de Paardenmarkt in de plint en een tweede entree via de daktuin in het binnengebied. De woningen hebben goede bergingen en inpandige fietsenstallingen, de woonfunctie resulteert daardoor niet in extra druk op de openbare ruimte.

Het herontwikkelen van bestaande kantoorlocaties in stedelijk gebied past bovendien binnen het gemeentelijke beleid van de compacte stad, waarbij de verdichting bijdraagt aan de kwaliteit van de

stad. Daarmee wordt bovendien tegemoet gekomen aan de wens van het toevoegen van woningen aan de Alkmaarse woningvoorraad waar een groot tekort aan is. Ook na de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning zijn ons geen belangen gebleken die zich tegen deze woningbouwontwikkeling binnen het gebouw verzetten. Gelet op het belang van de aanvrager bij realisering van dit project, alsmede gelet op het algemene belang dat is gediend met deze woningbouwontwikkeling gezien de enorme woningbouwopgave waarvoor Alkmaar zich gesteld ziet, zijn wij van mening dat in redelijkheid voor wat betreft de woonfunctie en het aantal van 29 woningen van artikel 6.2.6 van het bestemmingsplan kan worden afgeweken.

Afwijking ten behoeve van de dakterrassen

In artikel 6.2.10 van het bestemmingsplan is bepaald dat dakterrassen zijn toegestaan op een aan- en uitbouw. De dakterrassen die aan de voorzijde van het pand op de 3^e en 4^e verdieping worden gebouwd zijn niet gelegen op een aan- of uitbouw en daardoor strijdig met deze bepaling. Hetzelfde geldt voor het dakterras dat aan de achterzijde van het gebouw op de 3^e verdieping ter grootte van het bovengelegen balkon wordt gerealiseerd.

Gelet op de hogere ligging ten opzichte van het raam in de zijgevel van Paternosterstraat 18 alsmede het feit dat het terras niet recht tegenover het raam is gelegen en dat ruimschoots aan de minimale privaatrechtelijke afstand tot de erfgrans wordt voldaan, is het college van mening dat in redelijkheid voor de aanleg van de dakterrassen van artikel 6.2.10 van het bestemmingsplan kan worden afgeweken.

Afwijking ten behoeve van horeca-3 (restaurant)

Naast woningen voorziet het bouwplan ook in het toevoegen van een horeca-functie van categorie 3, in de kelder en de begane grond van het gebouw, met in totaal 570m² nvo. Een horeca categorie 3 geldt in beginsel als een binnen de bestemming 'Gemengd' passende functie. Binnen het bestaand stedelijk gebied, waarbij het gebouw zich bevindt aan een plein in het centrum is een restaurantfunctie op deze plek een logische keuze. In het kader van een goed woon- en leefklimaat wordt een horeca 3 functie/restaurant op deze locatie in beginsel passend geacht. Ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de woningen die boven de horeca zijn gelegen, is in de voorwaarden van deze vergunning onder de kop 'voorwaarden geluid' aan de afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de horeca een maximum niveau voor muziekgeluid opgenomen van 70dB(A).

Ten behoeve van de horeca 3 ziet de aanvraag ook op het gebruik van een op openbaar gebied gelegen stuk grond ten behoeve van een terras. De ruimte aan deze zijde van het gebouw aan Achter de Vest is voldoende groot voor een terras. De openbare ruimte tussen de Paardenmarkt en de Molenbuurt, Achter de Vest, is op dit moment weinig levendig, door blinde gevels en weinig voorkanten. Dit wordt met de komst van een horeca-3 functie met bijbehorend terras sterk verbeterd. De oppervlakte die in afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het terras mag worden gebruikt bedraagt 100m² een en ander zoals blijkt uit de bij deze vergunning horende tekeningen.

Gelet op het belang van de aanvrager, het feit dat horeca van categorie 3 met een terras op deze locatie bijdraagt aan een goed woon- en leefklimaat en als een binnen de gemengde bestemming passende functie kan worden gezien, zijn we van mening dat in redelijkheid van artikel 6.1 en artikel 12.1 van het bestemmingsplan kan worden afgeweken door horeca van categorie 3 op deze locatie toe te staan met een bijbehorend terras.

Afwijking van het Parapluplan Parkeren 2018

Zoals hiervoor is geconstateerd wijkt het bouwplan af van het Parapluplan Parkeren 2018 omdat niet kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en evenmin kan worden voorzien in een laad- en losgelegenheid op eigen terrein.

In de middeleeuwse binnenstad en onder een bestaand gebouw is het bouwen van parkeervoorzieningen zowel technisch als financieel niet haalbaar. De Alkmaarse binnenstad is voor



een gedeelte al autovrij en in andere delen al autoluw. Om die reden kent de Parkeernormennota voor de binnenstad een afwijkend regime, waarbij bij verbouw (al dan in combinatie met functiewijziging) en er wordt gesaldeerd. Het na saldering aanwezige meerdeel kan worden afgekocht.

Het begrip 'voldoende parkeergelegenheid' is nader uitgewerkt in het geldende parkeernormenbeleid, de Parkeernormennota Alkmaar 2020-2027. De parkeerbehoefte van de nieuwe functie wordt bepaald aan de hand van de geldende parkeernormen en vergeleken met de parkeerbehoefte van de voorgaande functie op het maatgevende moment. Het maatgevende moment voor de horeca-functie en de woonfunctie is de zaterdagavond. Op dat moment is de parkeerbehoefte 29 pp. Op zaterdagavond is de parkeerbehoefte van het kantoor 0 pp. Dit betekent dat het aantal parkeerplaatsen dat moet worden afgekocht in totaal 29 bedraagt.

Gelet op de bijzondere situatie van de binnenstad zien wij reden af te wijken van artikel 4.1 van het Parapluplan Parkeren 2018. Daarbij stellen wij hierbij als voorwaarde aan deze vergunning dat de vergunninghouder het aantal van 29 parkeerplaatsen afkoopt op basis van een door de gemeente op te stellen berekening.

Wat betreft de laad- en losmogelijkheid wijken wij af van artikel 4.2 van het Parapluplan Parkeren 2018, aangezien in de straat Achter de Vest al is voorzien in een bestaande laad- en losgelegenheid, waar de te vestigen horeca eveneens gebruik van kan maken. De noodzaak voor een eigen- laad en losmogelijkheid voor het restaurant is in dit geval niet aanwezig.

Het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en heeft een goede ruimtelijk onderbouwing.

Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen. Uit de resultaten van dat onderzoek volgt dat de geluidbelasting vanwege de weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor 9 woningen overschrijdt. Voor deze woningen is een besluit hogere waarden vastgesteld. Het ontwerp van het besluit hogere waarden heeft gelijktijdig met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp-besluit hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend, zodat dit besluit tegelijk met deze omgevingsvergunning ongewijzigd wordt vastgesteld.

Uit het besluit hogere waarden vloeit als voorwaarde voor deze omgevingsvergunning voort dat:

- de woningen moeten voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde, alsmede aan de voorwaarden in het besluit waarmee de hogere grenswaarde is vastgesteld, zoals opgenomen in de bijlagen bij deze omgevingsvergunning, en de geluidbelasting op de gevel van de woning niet meer bedraagt dan maximaal is toegelaten op grond van de Wet geluidhinder;

Natuur en milieu

De aanvrager heeft een ecologische quickscan uitgevoerd. Hieruit volgt dat het bouwplan geen nadelige gevolgen heeft voor beschermde gebieden of diersoorten.

De aanvrager heeft bij de aanvraag een Aeriusberekening stikstofdepositie gevoegd. Hieruit blijkt dat het plan in zowel de bouwfase als de gebruiksfase de depositiewaarden niet overschrijdt.

Participatie

Ten behoeve van dit bouwplan is op 7 september 2020 een inloopavond georganiseerd waar buurtbewoners en andere direct betrokkenen aan hebben deelgenomen. Daarnaast konden participanten middels een enquête hun mening geven over diverse relevante onderdelen.

Verklaring van geen bedenkingen

Voor de activiteit handelen in strijd met het bestemmingsplan is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig (op grond van artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Bor). De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin die verklaring niet nodig is. De gemeenteraad heeft een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen nodig is. Het project past binnen één van deze categorieën. Een verklaring van geen bedenkingen is niet nodig.

Tot slot hebben wij overwogen dat er qua omvang van het plan geen bezwaren zijn tegen de gevraagde afwijkingen van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn ons geen andere belangen bekend die zich tegen de gevraagde afwijkingen van het bestemmingsplan verzetten. Het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en heeft een goede ruimtelijke onderbouwing. Op grond daarvan staan wij de afwijkingen van de bestemmingsplannen toe en verlenen wij de omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo,

waarbij van het bestemmingsplan Binnenstad Centrum wordt afgeweken:

- a. ten behoeve van het gebruik van de gronden voor de bouw van een appartementengebouw met 29 woningen,
- b. ten behoeve van horeca categorie 3 als bedoeld in het bestemmingsplan in de begane grondlaag en kelder,
- c. voor het overschrijden van de maximaal toegestane bouw- en goothoogte tot 19,3 meter respectievelijk 16,3 meter,
- d. voor het overschrijden van de toegestane bouwdiepte vanaf de tweede bouwlaag tot 14,88 meter respectievelijk 19,02 meter,
- e. voor het evenwijdig aan de Paardenmarkt oriënteren van één van de te realiseren kappen, het plat afdekken van drie ondergeschikte gedeelten van het gebouw aan de achterzijde en voor het bouwen van vier kappen met een hellingshoek van 35 graden;
- g. voor de bouw van de dakterrassen, twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde;
- h. voor het gebruik van de gronden op de bestemming 'Verkeer' ten behoeve van een terras bij de horeca tot een maximum van 100m²,
- e.e.a. zoals blijkt uit de bij deze vergunning behorende tekeningen.

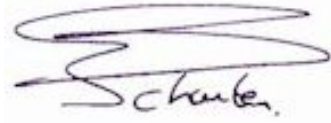
- waarbij van het Parapluplan Parkeren 2018 wordt afgeweken van het gestelde in artikel 4.1. en 4.2 van het bestemmingsplan, en als voorwaarde aan deze vergunning wordt verbonden dat de vergunninghouder de afkoopsom voor 29 parkeerplaatsen dient te storten in het parkeerfonds uiterlijk 6 weken na verlening van de omgevingsvergunning. De afkoopsom wordt berekend op basis van de Parkeerfondsverordening Gemeente Alkmaar.

Van deze omgevingsvergunning kan niet eerder gebruik worden gemaakt, dan nadat door of namens de vergunninghouder aan de hiervoor genoemde verplichting tot storting van de afkoopsom in het parkeerfonds is voldaan.

Alkmaar, 5 juli 2022

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,

A.M.C.G. Schouten
burgemeester



W. van Twuijver,
Gemeentesecretaris



Niet eens met dit besluit?

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. Op het besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Betaling kosten

Op grond van de Legesverordening brengen wij kosten (leges) in rekening om uw aanvraag in behandeling te nemen. Voor de betaling van deze kosten ontvangt u binnenkort een aparte rekening, waartegen u bezwaar kunt maken, als u het niet eens bent met de hoogte van de leges.