

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]@icloud.com

Alkmaar, 3 april 2025

Gemeente Alkmaar
College van Burgemeester en wethouders

Edelachtbaar college,

Hierbij maak ik, [REDACTED] wonende aan de [REDACTED] te Alkmaar, bezwaar tegen uw genomen besluit. Het bezwaar is gericht tegen het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwplan 'De Schrijver' op de locatie Hooftstraat en Brederodestraat te Alkmaar. Het dossier heeft het dossiernummer 20236485, zaaknummer 0000595373 en is afgegeven op 18 februari 2025. Het bouwplan voorziet in de realisatie van een appartementencomplex van 25 woningen, het creëren van een uitrit en het vellen van een boom.

1. Ik maak bezwaar omdat ik het niet eens ben met het bouwplan en ik door het voornemen onevenredig in mijn belangen wordt geschaad. De uitrit, de parkeerplaatsen en het appartementencomplex zorgen direct voor een verlies van mijn woongenot. Er zal onevenredig veel verkeer door deze kleine straat komen. En er is geen direct zicht op bomen of struikgewas. Overburen kunnen heel direct bij mij op drie woonlagen naar binnen gaan kijken.

2. Tevens voldoet het niet aan de zogenaamde 'vuistregel' voor duurzaam en gezond bouwen met als een van de leidraden de WHO richtlijnen op het gebied van gezondheid en de vuistregel 3:30:300 voor een groenere en gezondere leefomgeving. De vuistregel geeft aan dat iedereen tenminste drie grotere bomen moeten kunnen zien vanuit woning, werkplaats en school. Bovendien moet er tenminste 30 procent kroonbedekking zijn in elke wijk.

3. Tevens ben ik het niet eens met het feit dat de gemeente toestaat dat buiten de contouren van het bestemmingplan 'Spiegelbuurt' gebouwd wordt op gronden voor de ontwikkeling worden gebruikt. In mijn optiek dient alle verstedelijking plaats te vinden binnen het bestemmingsplan 'Spiegelbuurt' en het bijbehorende bouwvalk van de bestemming 'Gemengd-1'.

4. Ik had onmogelijk kunnen weten dat u bereid bent om openbare groenvoorzieningen op te offeren voor een ondermaatse private ontwikkeling. Afwijken van de herinrichting van de wijk schaadt de rechtszekerheid van het bestemmingsplan en mijn positie aanzienlijk. U heeft in uw afweging enkel het belang van de aanvrager en gemeente gewogen en heeft niet gekeken naar de maatschappelijke belangen van de buurt of de omwonende, die door het besluit geraakt worden.

5. In dit bezwaar zet ik in verschillende (onder)delen mijn standpunten uiteen. In dit bezwaar geef ik aan dat het besluit onzorgvuldig en onrechtmatig tot stand is

gekomen. In mijn optiek betreft dit geen gebonden beschikking, zoals uw ambtenaren doen overkomen. Het besluit is onvolledig en is op cruciale punten onjuist. In mijn optiek zijn er meerdere weigeringsgronden en had u niet anders kunnen doen dan de omgevingsvergunning te weigeren.

6. Tevens constateer ik dat u een vooringenomen positie bekleedt, omdat u niet alleen bestuursrechtelijk betrokken bent bij deze ontwikkeling maar ook privaatrechtelijk. In andere woorden u heeft uw huid al verkocht aan de ontwikkelaar om het beoogde bouwplan te laten realiseren. Dit is juridisch niet houdbaar en ik verwijdt u dan ook voor het in nemen van deze vooringenomen positie. Uw bestuursrechtelijke afweging dient niet gebaseerd te zijn op de financiële consequentie die u zelf als private partij bent aangegaan. De burger mag niet de dupe worden van uw financieel of bestuurlijk falen.

7. Door de ontwikkelaar is bewust gekozen om nog eind december van 2023 de aanvraag bij u in te dienen, om zo onder de oude wetgeving van de Wabo te vallen en niet onder het omgevingsrecht en de daarbij behorende omgevingsplan. Dit met puur de intentie om hiermee de participatie, zoals bedoeld in het omgevingsrecht te omzeilen en de buurt en de betrokken bewoners buiten spel te zetten. Ethisch vind ik dat spreken van een laag moreel kompas en geeft in mijn optiek aan hoe bereid deze ontwikkelaar is om een langdurige bijdrage te leveren aan onze herboren wijk.

Voorgeschiedenis

In 2012 zijn de plannen uitgewerkt om de oude buurt te saneren en de wijk drastisch te herstructureren en te herontwikkeling. De herstructurering van de wijk Oud Overdie omvat een uitgebreid sloop- en nieuwbouwprogramma, verdeeld over vier woonvelden. Voor woonveld O1, de Spiegheibuurt, gaat het om sloop en nieuwbouw van ongeveer 250 woningen.



Op afbeelding 1.1 is de oude stedenbouwkundige structuur van de wijk te zien. Deze afbeelding is de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan van 1990.

Let op de afbeelding en zie dat de Brederostraat voorheen in een bocht liep en aansloot op de Vondelstraat.

In de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan 'Spiegelbuurt' is het volgende opgenomen over de gewenste ontwikkeling van de wijk: 'In totaal worden er circa 225 woningen gerealiseerd. Hiernaast zijn maatschappelijke en commerciële functies voorzien in het te realiseren gebouw aan de westkant van het plangebied, aan het Vondelplein, en in het gebouw aan het Spiegelplein aan de oostzijde van het plangebied. In het gebouw aan het Vondelplein zijn de maatschappelijke en commerciële functies alleen op de begane grond toegestaan en is de woonfunctie alleen op de verdiepingen toegestaan.' p. 16.

'Vondelplein'

Het Vondelplein is vanaf de Vondelstraat de entree van de wijk en heeft, in tegenstelling tot het Spiegelplein die vooral gericht is op de wijk, een functie voor de gehele stad Alkmaar. Op dit plein wordt een nieuw gebouw gerealiseerd. Deze bebouwing heeft als belangrijke functie het plein ruimtelijk te begrenzen. Aan de noordzijde en de oostzijde volgt de rooilijn van de bebouwing de nieuwe contouren van de Hooftstraat en de voormalige Brederostraat.

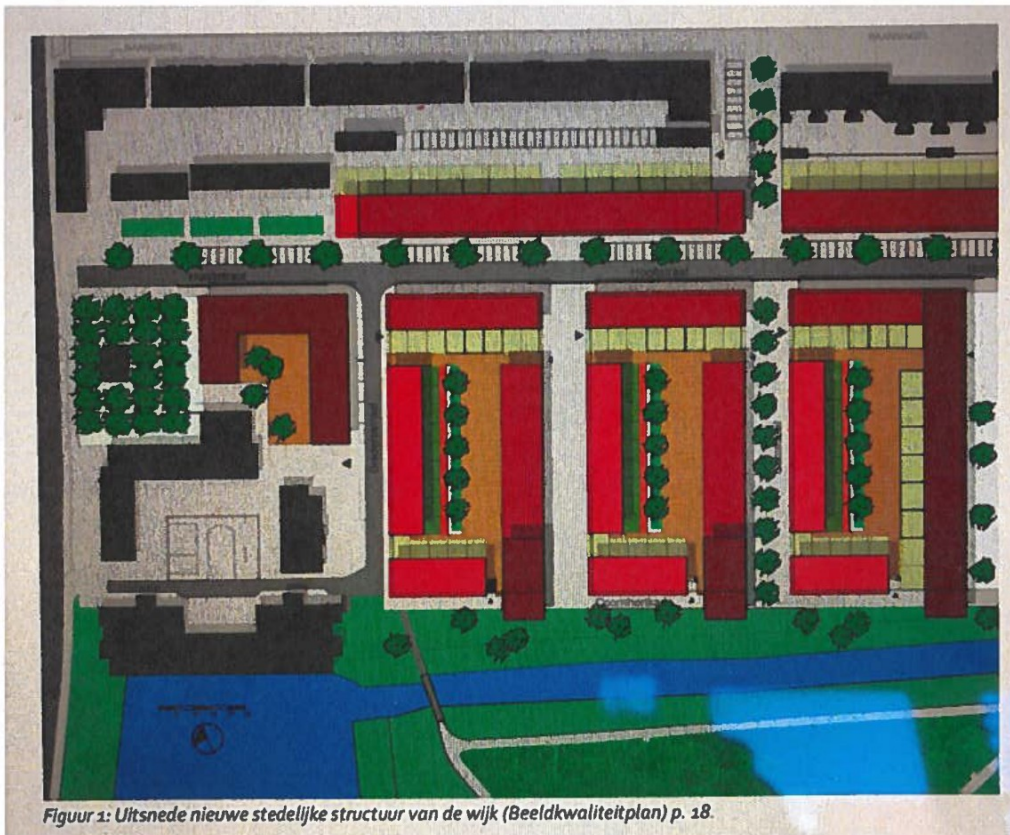
Aan de westzijde vormt het gebouw een wand voor het Vondelplein. Op de begane grond is er ruimte voor commerciële en maatschappelijke functies. In de overige bouwlagen worden appartementen (meergezinswoningen) gerealiseerd. De bouwhoogte bestaat uit maximaal 4 bouwlagen. Aan de zuidzijde staat de aansluiting op de oude Vondelschool centraal.

Binnen het bouwvlak geeft een bebouwingspercentage aan wat het maximale percentage van het bouwvlak is dat bebouwd mag worden. Hiervan kan worden afgeweken voor overhangende bouwdelen en om een patio te creëren, voor zover de gronden tussen peil en de eerste verdieping onbebouwd blijven.' p. 17. Het voorgestelde plan voldoet niet aan de bovengenoemde uitgangspunten. Het is een gemiste kans om op deze locatie niet een complex neer te zetten, die zowel in de behoefte van de benodigde woningen, alsmede de behoefte aan winkels en horeca voldoet. In mijn optiek had de snackbar aan de Vondelstraat ideaal gepast in de nieuwe ontwikkeling, samen met een bakker of andere ondersteunende functie. Dit zou het Vondelplein echt tot leven doen komen en dan zou de wijk de parel en de kroon hebben gekregen. Ik constateer dat dit huidige plan de ambitie en visie mist die de wijk en Alkmaar zo nodig hebben.

Ik constateer ook dat dit niet het eerste plan is wat door de jaren heen aan de gemeente is voorgelegd. Minstens vier onderwerpen hebben door de jaren heen de revue gepasseerd. Elke keer heeft de raad zorgvuldig naar de voorstellen gekeken en waar nodig extra eisen of richting gegeven. Ik vraag mij af of dit nieuwe plan wat is vergund al eerder bij de raad is langs geweest ter beoordeling en wat de geplaatste opmerkingen daarover waren.

Het doet mij pijn dat de wijk wordt bestolen van een parel voor onze wijk. Een baken van hoop waar onze bewoners en Alkmaar trost op kunnen zijn en waarmee we de reputatie van het oude 'Oud-overdie' achter ons kunnen laten!

Hierbij dus een moreel appél aan het college.



Bestemmingsplan

In de omgevingsvergunning wordt aangegeven dat het bouwplan voldoet aan de gestelde eisen van het bestemmingsplan 'Spiegelbuurt'. Er wordt geen uitleg gegeven waarom dat het geval is. Ik ben namelijk van mening dat het bouwplan niet aan alle gestelde eisen voldoet. Tevens merk ik op dat het bouwplan niet is getoetst aan alle relevante bestemmingsplannen die van kracht zijn op het beoogde bouwplan. In mijn optiek dienen de bestemmingsplannen 'Overdie Omval en bedrijventerrein Oudorp' en 'Parapluplan Parkeren 2018' ook te worden getoetst.

Dit is niet gebeurd tijdens de behandeling van de omgevingsvergunning en is een ernstige overtreding van het zorgvuldigheidsbeginsel. Tevens heeft dat geleid dat een verkeerde procedure is gevolgd, dat de gehele vergunningsaanvraag onderuit haalt.

Bestemmingsplan Spiegelbuurt

Op het perceel is het bestemmingsplan 'Spiegelbuurt' uit 2012 van kracht. Het perceel kent de bestemming 'Gemengd-1', conform artikel 3 van het bestemmingsplan. De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen in de vorm van appartementen uitsluitend vanaf de eerste bouwlaag met daarbij behorende erven, parkeer- en groenvoorzieningen.

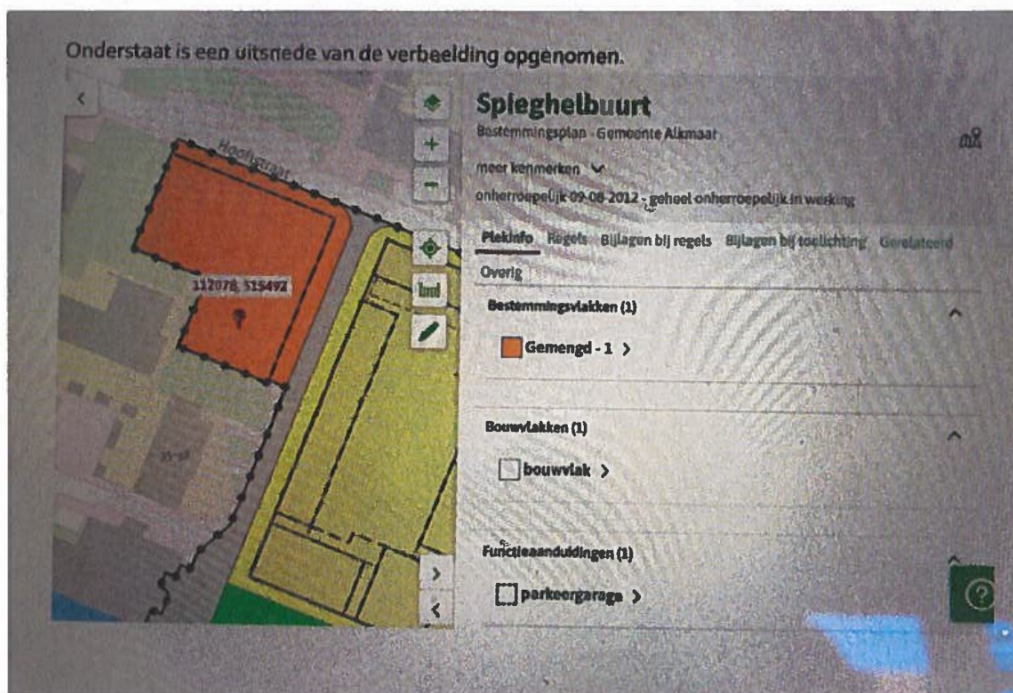
Tevens zijn de gronden bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

Het perceel heeft een bouwvlak dit is aangegeven op de verbeelding. Het bouwvlak is 13,5 meter verwijderd van de woningen van Blok 1 en ligt aan de

noordzijde in de rooilijn van Blok 1 en de overige blokken in de hoofdstraat. Aan de zuidwestzijde wordt het vlak circa 7,5 meter los gehouden van de muziekschool, gelegen aan de Vondelstraat.

Het perceel kent ook de functie aanduiding parkeergarage. Dit geeft de mogelijkheid om een parkeergarage ten behoeve van de ontwikkeling te realiseren, zodat alle auto's gestald kunnen worden op eigen terrein binnen het daarvoor bedoelde bouwvlak.

Onderstaat is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Woonfunctie

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.2 het volgende aangegeven: 'In totaal worden er circa 225 woningen gerealiseerd. Hiernaast zijn maatschappelijke en commerciële functies voorzien in het te realiseren gebouw aan de westkant van het plangebied, aan het Vondelplein, en in het gebouw aan het Spiegelplein aan de oostzijde van het plangebied.'

In het gebouw aan het Vondelplein zijn de maatschappelijke en commerciële functies alleen op de begane grond toegestaan en is de woonfunctie alleen op de verdiepingen toegestaan.'

Het beoogde bouwplan is gesitueerd op de locatie genoemd als Vondelplein. Ik ben benieuwd, waarom de vergunninghouder niet heeft gekozen om uitvoering te geven aan de geboden mogelijkheden van het bestemmingsplan en waarom er woningen op de begane grond zijn gerealiseerd. Graag verneem ik van de gemeente welke eisen privaatrechtelijk zijn gesteld bij de ontwikkeling/ uitgifte van de kavel. Tevens zouden we informatie wensen waarom er geen eisen omtrent deze ontwikkeling zijn gesteld met deze beoogde voorzieningen voor onze wijk te realiseren? Waarom loopt onze wijk extra voorzieningen mis die onze wijk de benodigde levendigheid en prettige beleving hadden kunnen geven. Door het niet realiseren van de beoogde voorzieningen wordt de buurt direct in haar belang geschaad.

Strijdigheden

Het hoofdvolume van het appartementencomplex is gelegen aan de noordelijke en westelijke randen van het bouwvlak. De bebouwing staat pal op de rooilijn. Enkele bouwonderdelen steken ten opzichte van het hoofdvolumen uit ten opzichte van de gevelrooilijnen. Aan de Noordzijde betreft dit de luifel bij de hoofdentree. De luifel steekt circa 0,5 meter buiten het bouwvlak uit. De tweede strijdigheid zijn de overschrijdingen van de balkons aan de Brederostraat zijde.

Deze steken circa 0,5 meter buiten het bouwvlak uit. In artikel 2.6 van het bestemmingsplan wordt aangegeven hoe ondergeschikte onderdelen moeten worden gemeten. Het artikel stelt: 'bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- of bestemmingsplangrenzen niet meer dan 1,0 meter bedraagt.'

Gelet op het bovenstaande past de luifel binnen de criteria van wijze van meten en wordt daarmee de strijdigheid opgeheven. In dit artikel worden balkons expliciet niet genoemd. Deze blijven daarom strijdig. In het bestemmingsplan zijn geen algemene bouwregels opgenomen die een overschrijding van de balkons mogelijk maakt. In artikel 13 van het bestemmingsplan zijn de algemene afwijkingsregels opgenomen. Binnen dit artikel zijn er geen leden opgenomen die een afwijking voor de balkons mogelijk maken. Geconcludeerd dient te worden dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan 'Spiegelbuurt' en dat geen binnenplanse mogelijkheid is om de balkons met een goed gemotiveerde argument te verlenen.

Vanuit de systematiek van de Wabo wordt gekeken of een strijdigheid kan worden beoordeeld met een buitenplanse beoordeling. In artikel 4 Bijlage II zijn categorieën opgenomen waaraan getoetst dient te worden.

Overweging

Om te kunnen bepalen welk standpunt de gemeente heeft ingenomen bekijk ik de beleidstukken 'Afwijkingenbeleid, gemeente Alkmaar, Februari 2022' en het beeldkwaliteitsplan van de 'Spiegelbuurt'.

In het afwijkingen beleid heeft de gemeente Alkmaar verschillende categorieën bouwonderdelen en bouwwerken beschreven. Tevens hebben ze onderscheid gemaakt in bepaalde gebieden. In het beleid is in paragraaf 4.2 4.2 Dakterrassen, balkons, dakkapellen, dakopbouwen en soortgelijke uitbreidingen opgenomen. Tot deze categorie behoren: een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw. Balkons en dakterrassen zijn mogelijk indien deze in het originele bouwplan zijn meegenomen, zodat alle woningen een dergelijk dakterras of balkon zouden kunnen hebben en in stedenbouwkundig opzicht een geheel ontstaat.

Het beleid spreekt over toevoegingen aan een gebouw en indien ze in het originele bouwplan zijn meegenomen. Dit duidt erop dat deze regels bedoeld zijn voor aanpassingen op reeds bestaande panden. Tevens geeft de regel aan dat het in stedenbouwkundig opzicht een geheel moet worden moet het bestaande pand. Het beleid is daarom niet van toepassing.

Voor de stedenbouwkundige uitgangspunten van de wijk moet worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteitplan & Welstandscriteria Woonveld O1 Oud Overdie'. In dit beeldkwaliteitsplan zijn punten opgenomen over de gewenste volumes, maar ook over de toevoegingen en verbijzonderingen aan of op de gevel, zoals een balkon. In de onderstaande tekst van het beleid is duidelijk te lezen dat voorgestelde balkons niet passend zijn. Derhalve kan er niet mee worden gewerkt aan een afwijking ten behoeve van de balkons. Architectuurbeeld 'Het gebouw is een van de hoofdaccenten van het stedenbouwkundig plan en dient een afwijkende uitstraling te krijgen ten opzichte van de rest van het plan. Bepalend is het ontbreken van een kap of een gevelbeëindiging door dakpannen. Het gebouw is een monoliet.....

Speciale aandacht is nodig voor privé buitenruimten. Deze dienen of terughoudend (inpandig) of extravert als blikvanger te worden vormgegeven. Een regulier balkon aan de gevel is uitgesloten.'

Vanuit een stedenbouwkundig perspectief dient het gebouw een duidelijk herkenbare vorm te hebben, die op sommige plaatsen wordt verrijkt met toevoegingen of wordt verbijzonderd door terugleggende delen of gaten in het volumen. Dit is het belangrijkste kenmerk waar aan de stedenbouwkundige toets.

Gelet op het bouwplan kan geconcludeerd worden dat het balkon in geen geval past in de twee eerder genoemde opties. Het beoogde balkon is een samenvoegen van de twee en derhalve zeer onwenselijk. De balkons breken het heldere beeld van het blok af en vormen en verstorend element in de ruimtelijke structuur van het pand en het straatbeeld. Een goedkeuring vanuit stedenbouwkundige overweging is derhalve onmogelijk.

De gemeente dient het standpunt in te nemen dat de balkons in strijd zijn met het bestemmingsplan en niet voldoen aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. De gemeente dient de omgevingsvergunning te weigeren op basis van artikel 2.10 eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Een andere strijdigheid zijn de bloembakken. Deze vormen de afbakening van het private terras van de woningen op de begane grond. Ik vraag mij af hoe deze terrassen worden opgenomen in het straatbeeld en waarom er een afscheiding nodig is. Geen enkel blok kent in onze wijk een eigen tuin aan de voorzijde. Wij hebben wel bankjes op de openbare ruimte staan. Ik kan mij dan ook voorstellen dat de bloembakken worden verwijderd en hierdoor meer een interactie ontstaat met het openbare ruimte en dynamiek van de stedelijke structuur. Immers de begane grond vormt de plint van het gebouw en moet bijdragen aan de kwaliteit van het gebied. Het afschermen van eigendom zorgt voor een vershraling van het straatbeeld en de daarmee samengaan sociale cohesie van de wijk.

Bestemmingsplan Overdie Omval en bedrijventerrein Oudorp

Op het perceel is het bestemmingsplan 'Overdie Omval en bedrijventerrein Oudorp' uit 2013 van kracht. Het perceel kent de bestemmingen 'Verkeersverblijfsgebied', conform artikel 18 van het bestemmingsplan en 'Wonen', conform artikel 20 van het bestemmingsplan.

In de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 5.3 is aangegeven dat het bestemmingsplan 'Overdie, Omval en bedrijventerrein Oudorp' in hoofdzaak



Uitsnede verbeelding van het bestemmingsplan.

een conserverend plan betreft. Voor een belangrijk deel wordt de feitelijke situatie vastgelegd en worden waar mogelijk de voorschriften uit de thans vigerende bestemmingsplannen gerespecteerd en vervat in een nieuwe set regels.

Het conserverend bestemmen houdt in dat de gemeente geen totale heroverweging heeft gedaan op de verschillende gebieden, waardoor op de plaatst van de beoogde ontwikkelingen de oude weg van de oude stedenbouwkundige structuur is te herkennen. Er is niet zoals je dat zou kunnen doen een groen bestemming geplaatst. Echter bevat de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' ook het medegebruik groenvoorzieningen, waarmee groene grasvelden kunnen worden gerealiseerd en worden onderhouden. Dit is belangrijk omdat de wijk extreem verstedend is en geen tot weinig groen en speelweide bezit. Onderstaand de definitie van het artikel uit het juridisch kader.

'Verkeer – Verblijfsgebied (artikel 18)

Wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie hebben de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied. Deze bestemming maakt een flexibele invulling van de openbare ruimten mogelijk door onder andere groen, water en parkeervoorzieningen mogelijk te maken.' p.69

De bestemming heeft vanuit de planologie een openbaar karakter en is bedoeld om deze maatschappelijke gronden in te kunnen zetten voor gedeelde functies. Immers iedereen moet daarvan gebruik kunnen maken. In het geval van de beoogde ontwikkeling is dit anders, aangezien de parkeerplaatsen benodigd zijn voor het kunnen realiseren van een private ontwikkeling. De gronden worden dus niet voor algemeen gebruik gebruikt. De gronden worden door de ontwikkelaar overgenomen en dan moeten de parkeervoorziening als onderdeel van een erf worden gezien.

De gebruiksdoeleinde van erven is keurig opgenomen in de bestemming 'Gemengd-1' van het bestemmingsplan 'Spiegelbuurt', maar de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied kent dit gebruik niet. Door het plaatsen van parkeerplaatsen (naast de school en aan de zuidkant van de kavel) en het maken en gebruiken van het totale erf, ontstaat er een strijdigheid met het bestemmingsplan. In de overweging dient de gemeente te kijken naar de belangen van de aanvrager enerzijds en de buurt en omwonende anderzijds.

Zoals aangegeven verlies de buurt een stuk openbaar groen, waar een mooie gelegenheid is om een speelveld te creëren voor de buurt in een besloten ruimte ver weg van een drukke straat waar bussen doorheen rijden. Tevens wordt ik

persoonlijk geschaad door het creëren van de parkeerplaatsen en de bijbehorende uitrit, omdat deze pal tegen over mij geprojecteerd is.

Het belang van de ontwikkelaar Woonwaard zie ik niet omdat deze parkeervoorzieningen ook gewoon gerealiseerd kunnen worden binnen het bouwvlak van gemend-1 en er nog meer ruimte is aan de Hoofdweg waar deze voorziening kan worden gerealiseerd zonder dat deze overlast veroorzaakt voor omwonende.

Het argument dat een parkeervoorziening op eigen terrein duurder is geen ruimtelijk argument en daarin zal de gemeente nooit moeten meegaan. Indien er onvoldoende middelen zijn moet er gekeken worden of er nog subsidies zijn of andere hulpmiddelen, maar niet omdat het bij voorbaat geld kost om dan af te wijken van alle beleidskaders en de stedenbouwkundige visie die de totale herontwikkeling van de wijk mogelijk maakt. Het is totaal onacceptabel dat de gemeente hierin mee gaat en voorbij gaat aan de algemeen maatschappelijke belangen van de wijk. Verder begrijp ik niet waarom voor de gemeente met het beoogde bouwplan mee gaat, aangezien bij andere ontwikkelingen in de stad altijd wordt geëist dat parkeren op eigen terrein plaatst dient te vinden, zoals wordt bepleit in het (parkeernormen) beleid. In mijn optiek wordt deze ontwikkelaar onevenredig voor getrokken en hebben de omwonende het nakijken. Door het uitvoeren van het plan wordt (on)bedoeld staatsteun gegeven aan een (semi) private instelling. Dit is uit ten boze. Tevens zorgen deze onderlinge afspraken er voor dat commerciële partijen geen plan kunnen voorleggen die eventueel beter zouden aansluiten bij de behoefte van de wijk en de stad als geheel.

In mijn optiek is er ook een strijdigheid met de geplande uitrit, omdat het bestemmingsplan aangeeft dat in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende bebouwing mogelijk is. Er is strijd omdat het bestemmingsplan enkel iets kan zeggen over bestemmingen binnen het bestemmingsplan en niet een mogelijkheid kan bieden voor een naastgelegen bestemmingsplan.

In mijn optiek is met deze regel bedoeld dat uitritten aan de weg mogelijk zijn voor bestemmingen zoals wonen, waardoor auto's die op eigen terrein worden geparkeerd de weg op kunnen, dus niet voor het beoogde plan die buiten het bestemmingplan ligt. De activiteit uitrit had dan ook geweigerd moeten worden in mijn optiek.

Er is een strijdigheid met de bestemming 'wonen', omdat parkeerplekken alleen kunnen worden gebruikt voor enkel die bestemming. Een van de geprojecteerde parkeerplaatsen bevindt zich gedeeltelijk op deze bestemming en is derhalve in strijd met deze bestemming.

Binnen het bestemmingsplan zijn geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen, waardoor weer gekeken moet worden of het via een buitenplanse afwijking mogelijk kan worden gemaakt. Ik constateer dat er geen categorie is opgenomen in artikel 4 Bijlage II van de Wabo, die deze wijziging mogelijk maakt. Ik kom dus tot de conclusie dat een uitgebreide procedure conform artikel 3.10 van de Wabo, direct van toepassing is. Dit is geen keuze. De wet schrijft de procedure voor, niet de gemeente of ontwikkelaar, dan had men een aanvraag kunnen doen in het nieuwe stelsel.

Ik ben van mening dat alle professionele partijen en het gemeentelijk apparaat ook tot deze conclusie had moeten komen. Het lijkt daarom of de gemeente opzettelijk dit bestemmingsplan niet getoetst heeft, om uit te stralen dat er geen ruimtelijke strijdigheden zijn.

Dit is niet alleen kwalijk, maar schaadt de onderlinge verhoudingen tussen de burgers en het bevoegd gezag. Transparantie en rechtszekerheid komen hierdoor onder druk te staan.

Bestemmingsplan Parapluplan Parkeren 2018

Het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren 2018' is voor heel de gemeente van toepassing. Dit bestemmingsplan dient dus getoetst te worden bij elke nieuwe ontwikkeling. In artikel 4.1 wordt het doel van het bestemmingsplan beschreven. In het artikel wordt aangegeven dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van de functie dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Dit dient plaats te vinden op eigen terrein dat bij dat bouwwerk of terrein waarvoor vergunning wordt verleend hoort. Daarbij moet worden voldaan aan het geldende parkeernormen beleid. Indien het beleid wijzigt dient rekening te worden gehouden met de wijzigingen. Bij de afmetingen van de parkeervoorzieningen dient te worden uitgegaan van de geldende CROW normen.

In het bovenstaande stuk wordt duidelijk weergegeven dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. In deze ontwikkeling is een extra stuk meegenomen waar parkeerplaatsen en een toegangsweg is gesitueerd. Door die gronden mee te nemen wordt in de optiek van de aanvrager voldaan aan de gestelde eis uit het bestemmingsplan. Ik snap dat de plantoetsers moet kijken naar de ingediende situatie behorende bij de aanvraag, echter begrijp ik niet waarom de gemeente deze gronden wil op offeren om er private parkeerplekken van te maken.

Ik ben van mening dat door middel van het weggeven van deze gronden door een privaatrechtelijke handeling de bestuursrechtelijke situatie onevenredig wordt benadeeld. Er wordt een eventuele strijdigheid weggenomen door de zelfde bestuursorgaan die het bestemmingsplan en de goede ruimtelijke ordening dient te bewaken. Er wordt dus gehandeld door de gemeente met twee petten op. Er is niet door de gemeente aangeboden om deze stukken aan te kopen aan de omliggende bewoners, maar wel aan de beoogde ontwikkelaar. Waarom wordt een woningbouw vereniging in overmaten voorgetrokken, terwijl deze debet zijn geweest aan de verloedering van de vorige wijk die hier stond. De staat van de gebouwen waren zelf zo erg dat deze hele wijk werd herontwikkeld en aan werd geduid als één van de Vogelaarwijken. Ik zou zeggen chapeau.

Ik ben van mening dat de parkeer problematiek en bijbehorende entree en inrit binnen het vlak van de herontwikkeling van de wijk moet worden opgelost.

Zodat er kwaliteit in de openbare ruimte behouden blijft en de groenstructuur in de wijk wordt versterkt. In de afgelopen jaren is gebleken dat er te weinig parkeerplaatsen in de buurt zijn om alle gewenste auto's te stallen. Op dit moment is er een lange wachtrij voor parkeervergunningen in de straat en kunnen bezoeker lastig hun auto kwijt als ze op bezoek zijn. De parkeerdruk is in onze wijk extreem hoog en daarom dient parkeren op eigen grond plaats te vinden zonder het confisqueren van de openbare ruimte voor een nieuwe ontwikkeling. Ik stel dat de norm van meer dan 90% wordt conform de Verkeersvisie (Alkmaar Bereikt) overschreden wordt. Een parkeerdruk boven de norm wordt in het bestemmingsplan als onacceptabel geacht. Tevens weten wij uit ervaring dat het beleid 'Parkeernormennota Alkmaar 2020-2027' werkt met normeringen die onrealistisch blijken in de werkelijkheid.

De werkelijkheid is dat de meeste mensen ook van kleine appartementen een eigen auto bezitten en dat kleine appartementen niet meer automatisch betekenen dat het enkel studenten zijn die daar wonen. Ik verwacht dat daarom de druk op de openbare ruimte en de bijbehorende parkeerplaatsen verder onder druk komen te staan. Het komt nu al regelmatig voor dat in de avond auto's op stoepen en groenstroken geparkeerd staan. Dit zorgt niet alleen voor overlast tussen burens maar trekt ook de kwaliteit en de leefbaarheid van de wijk naar beneden. In een wijk die al last heeft van de verschillende sociale problemen.

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Spiegelbuurt' is voor deze locatie de volgende normen aangegeven:

Voor de nieuwe woningen gelden de volgende normen binnen de gemeente Alkmaar:

- Kleinere woningen (oppervlak van 40 tot 65 m²), 1 parkeerplaats per woning;
- Middensegment (oppervlak van 65 tot 120 m²), 1,5 parkeerplaats per woning;
- Hogere segment (oppervlak van 120 m² en meer 1,7 parkeerplaats per woning.

In de parkeernormen is rekening gehouden met een bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaats per woning. Deze normen sluiten meer aan bij de realiteit. Hoewel een nieuw beleid van toepassing is dit wel goed om aan te geven dat dit wel de uitgangspunten zijn geweest bij de ontwikkeling van de rest van de wijk. Zelf met deze norm hebben we een te kort aan parkeerplaatsen!

Ik eis daarom dat de ontwikkelaar genoeg parkeerplaatsen aanleg op eigen terrein (binnen bouwvlak van 'Gemengd-1'. Tevens wil ik graag antwoord of het zomaar juridisch kan dat privaatrechtelijke afspraken bestuursrechtelijke regels kunnen doorkruisen. Graag uitgebreid antwoord hierop.

Procedure

Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht

Op grond van artikel 2.1 eerste lid, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geldt een vergunningplicht voor het afwijken van het bestemmingsplan. Artikel 2.12 van de Wabo bepaald in welke gevallen vergunning kan worden verleend als een activiteit in strijd is met het bestemmingsplan. In alle gevallen geldt dat alleen vergunning kan worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Indien niet wordt afgeweken van het bestemmingsplan wordt de vergunning geweigerd.

De volgende twee processen zijn zoals besproken in de paragraaf over de bestemmingsplannen van toepassing.

1.

Als de activiteit valt onder de lijst van gevallen die is opgenomen in bijlage II, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 2 Wabo). We noemen dit ook wel de kruimelgevallen. Dit zijn elf wettelijk aangewezen gevallen die via de reguliere vergunningprocedure vergund kunnen worden. Voor deze vergunningen geldt een beslistermijn van 8 weken;

2.

In overige gevallen kan worden afgeweken van het bestemmingsplan met een goede ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 2 Wabo). Een ruimtelijke onderbouwing is vergelijkbaar met de toelichting bij een bestemmingsplan. De vergunning kan alleen worden verleend via de uitgebreide voorbereidingsprocedure, met een beslistermijn van gemiddeld 26 weken.

In de paragraaf over de strijdigheden van het bestemmingsplan is aangegeven dat er een strijdigheid is die de tweede procedure moet volgen. Ik kom dus tot de conclusie dat een uitgebreide procedure conform artikel 3.10 van de Wabo, direct van toepassing is. Dit betekent dat de vergunning niet is behandeld met de juiste voorbereidingsprocedure en derhalve onrechtmatig en onzorgvuldig tot stand is gekomen. Deze fout kan niet meer worden hersteld binnen de lopende procedure. In mijn optiek dient de aanvrager een nieuwe vergunning aan te vragen.

In de volgende vergunning zal dan een ruimtelijke onderbouwing moeten worden aangeleverd waarom er de nut en noodzaak is om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Tevens dient dan de raad te worden gevraagd om een verklaring van geen bedenkingen aangezien het niet valt binnen de categorieën die door zijn gemandateerd richting het college.

Welstandscommissie

Nadat een bouwplan is getoetst aan de regels omtrent ruimtelijke ordening, wordt het plan voor gelegd aan de welstandscommissie. Deze commissie is onafhankelijk van het bestuur en bestaat uit professionals uit het vakgebied van architectuur, stedenbouw of cultuurhistorie. De commissie geeft advies op basis van de welstandsnota en de beeldkwaliteitsplannen. Tevens toetst de commissie terughouden indien het beoogde bouwwerk passend is in het bestemmingsplan. In de procedure is vast aangegeven tegen de commissie dat het bouwwerk passend is in het bestemmingsplan, waarna de commissie terughoudend heeft geadviseerd. Dit is niet correct en als de commissie juist was geïnformeerd zou men beter hebben gekeken naar de inpassing van de balkons en de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. Wederom bekruipt mij het gevoel van een (on)bewuste actie van het ambtenaar.

Het niet voldoen aan redelijke eisen van welstand is een directe weigeringsgrond, zoals bedoeld in artikel 2.10 eerste lid, onder d van de Wabo. Het college gaat aan het gegeven advies van de commissie voorbij en legt daar haar eigen ongemotiveerde en onkundige mening (van een ruimtelijke vakgroep, zonder de benodigde expertise) tegen over. In het besluit wordt aangegeven dat het college op 6 mei 2024 besloten heeft om contrair te gaan aan het advies van de commissie.

In het besluit is niet letterlijk het besluit (overweging) van het college opgenomen of aangegeven wat hun motiverende redenen waren om af te wijken van het welstandsadvies en haar eigen eisen daarvoor in te plaatst op te leggen. Ik vraag mij ook af of het college in de raad heeft geïnformeerd over het afwijken van hun welstandsnota, zoals is vastgelegd in de gemeente wet. Graag ontvangen we het college besluit van 6 mei 2024 in schrift en tijdens de hoorzitting uitleg over dit cruciale punt in het vergunningsproces. Ik behoud mij dan ook het recht voor om op dit punt te kunnen aanvullen en waar nodig beter te duiden. In het besluit wordt aangegeven contrair te gaan aan het gegeven welstandsadvies en dat dit juridisch mogelijk is op grond van eerdere besluiten in het verleden (vaste jurisprudentie). Dat kan worden afgeweken vanwege overwegingen van algemeen belang, bijvoorbeeld economische of maatschappelijke belangen. Het college geeft niet in haar besluit aan welke rede doorslag gevend is geweest bij het besluit om af te wijken. In dat geval neem ik alvast een voorschot op de argumenten.

In mijn optiek kan er geen groot genoeg maatschappelijk belang zijn, die de verschraving van de norm voor goede esthetiek in de openbare ruimte tot gevolg

heeft. De welstand maakt ook terecht opmerkingen over de positionering en de distantie van het assemblee in de stedelijke structuur. De commissie geeft aan dat de galerijen in de openbare ruimtes zichtbaar zijn. Dit komt omdat het pand is uitgelijnd op de verkeerde weg. Het hoofdvolumen had zich moeten richten aan de Hooftstraat, waardoor de galerijen aan de binnenzijde van het terrein zouden komen.

Het belang van kwalitatief goede architectuur is zeer groot. Het kan de wijk en stad verrijken en verschromen als dit op een verkeerde wijze wordt uitgevoerd. Juist zijn maatschappelijke belangen in het geding als de minimale welstandseisen (denk aan een 5,5 op school) niet wordt gehaald. Het open stellen van deze norm doet afbreuk aan de samenleving als geheel en is daarmee in strijd met de uitgangspunten zoals bedoeld in de wet van redelijke eisen van welstand. De commissie slaat terecht aan op de lage duurzame esthetische kwaliteit van keramische als baksteen strips. Deze materialen hebben bewezen dat ze in de loop der tijd hen uitstraling of kleurvastheid verliezen. Dit betekent dat het gebouw achteruitgaat op het moment dat het wordt gebouwd. In Amsterdam worden ook veel plannen met steen strips geweerd, juist in lijn met de vorige benoemde argumenten. Steen strips zijn enkel goedkoop, maar vooral niet esthetisch duurzaam te noemen. Elke andere welstandscmissie zal dit standpunt beaamen.

Er kan door het college ook niet worden aan gegeven dat deze woningen nodig zijn voor een maatschappelijk probleem, zoals woning te kort. Immers heerst er al vanaf de jaren zeventig een woning tekort in Nederland en bij geen enkel ander plan zijn de welstandseisen naar beneden bijgesteld. Tevens worden in dit plan maar slechts 25 kleine appartementen gerealiseerd. Dit valt in het niets bij de overige woningaantallen in andere delen van de stad, zoals de appartementen blokken aan de Jaagpad.

Ik wil aangeven dat er altijd zeer terughoudend wordt omgegaan met het contrair gaan van het expertise advies van de welstandscmissie. Ik ben daarom van mening dat deze afwijking van het welstandsadvies niets te maken heeft met een maatschappelijk of algemeen belang, maar vooral is gestoeld op een economisch belang van een ontwikkelaar dit zelf niet vermogend is om de juiste materialen toe te passen in haar eigen panden. Een ontwikkelaar die een maatschappelijke functie heeft, maar deze niet uitvoert en hiermee een slecht voorbeeld stelt.

Ik wil aan het college benadrukken dat financiële kosten voor een aanvrager geen bestuursrechtelijke toetsingskader of overweging is. Simpelweg U kunt niet besluiten om een aanvrager zielig te vinden omdat hij (meer) geld kwijt is voor een ontwikkeling. Dit is aan de commerciële markt om de prijzen en de daaruit voortkomende vraag en aanbod af te stemmen. Het toestaan bij de ene leidt tot een onevenredige inbreuk van een ander. Waarom moesten dat wel mijn burens met hun dakkapellen voldoen aan redelijke eisen van welstand, terwijl dat ook extra kosten met zich meebrachten. Uiteraard hoef ik u dit punt niet verder uit te leggen aangezien u ook de jurisprudentie omtrent dit punt kent.

Ik concludeer dat geen enkel belang rechtvaardigt om af te wijken van het welstandsadvies. Ik eis daarom dat het college haar standpunt omtrent deze ontwikkeling wijzigt en de vergunning weigert, zoals bedoeld in artikel 2.10 eerste lid, onder d van de Wabo.

Advies vakgroep ruimtelijke vormgeving

Ik kan het niet anders verwoorden dat het gegeven advies van de vakgroep ruimtelijk vormgeving totaal de plank mis slaat. Alle conclusies en aannames die genoemd worden kloppen niet en staan haaks op de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan enerzijds en de basisbeginselen van stedenbouwkunde anderzijds.

Het pand begeleid niet de stedenbouwkundige structuur van de wijk, zoals bedoeld in het beeldkwaliteitsplan van de Spieghelbuurt. De welstandscommissie constateert zelfs dat de achterzijde van het pand zichtbaar is. Er is geen pand gecreëerd die aan de drie openbare zijde het binnen terrein afschermt van de openbare ruimte. Onderstaand een citaat uit het beeldkwaliteitsplan.

‘Stedenbouwkundige betekenis’ De bebouwing vormt samen met de Vondelschool en het toekomstige Vondelplein een drie-eenheid. De bebouwing heeft als belangrijke functie het Vondelplein ruimtelijk te begrenzen. Aan de noordzijde en de oostzijde volgt de rooilijn van de bebouwing, de nieuwe contouren van de Hooftstraat en de voormalige Brederostraat. Het gebouw dient een open en sculpturale uitstraling te krijgen. Dit is mogelijk door niet de gehele rooilijn volledig te bebouwen, maar grote gaten in de gevelwand en verspringingen in bouwlagen te realiseren. Aan de westzijde vormt het gebouw een wand voor het Vondelplein. De vrije verdiepingshoogte op de begane grond is hier minimaal 3,5 meter zodat er ruimte is voor commerciële en maatschappelijke functies. Aan de zuidzijde staat de aansluiting op de oude Vondelschool centraal. Patio’s en binnentuinen zorgen hier voor een aantrekkelijk binnenklimaat en ontsluiting van de hier gelegen woonfuncties.’

De vakgroep trekt een verkeerde conclusie, aangezien binnen dit bouwplan geen Vondelplein zit en het gebouw op de Hooftstraat niet ver genoeg aansluit om tot de westzijde van het bouwvlak te komen. Tevens heeft het gebouw geen enkel sculpturale vorm of bijbehorende uitstraling zoals bedoeld en weergegeven is in de referentie beelden in het kwaliteitsplan. De opmerking en de vergelijking slaan de plank totaal mis en getuigen van weinig zelfreflectie binnen de vakgroep. Mogelijk kan de groep met iemand meelopen die hen voorbeelden kan tonen van de achterliggende stedenbouwkundige en architectonische elementen in het uitgevoerde ontwerp.

Ik ben het niet eens dat er bijzondere elementen in het pand aanwezig zijn. Er zijn geen gaten of setbacks die volumes van elkaar scheiden, waardoor volumes op een speelse wijze kunnen worden gestapeld. Er is geen uniek en bijzonder pand ontworpen, zoals dat wel het geval is van bijvoorbeeld het project het ‘Sluishuis’ te Amsterdam, waarbij de wereldberoemde Deense architect het volumen heeft gekneed in een sculptuur wat zijn weerga niet kent. In dit gebouw zijn onderdoorgangen en dynamiek gemaakt die een positieve bijdragen hebben voor de buurt en de stad waarin het zich bevindt. In het voorliggende ontwerp is geen enkel ontwerpdeel spectaculair, vernieuwend of op ze mist verrassend. De brede galerij s een standaard oplossing in Amsterdam en voegt niets bij aan de levendigheid van de buurt. In een niet afgesloten situatie leidt dit zelfs tot negatieve effecten, wanneer hangjongeren en drugdealers zich meester van het gebied maken.

Ik wil best aangeven dat dit ontwerp een 13 in dozijn ontwerp is zonder enige vorm of respect voor het gebied waarin het staat. Dit gebied heeft niets te maken met de stijl van de rest van de wijk, wat zonde is aangezien de

Amsterdamse school zo een rijk oeuvre is om uit te putten, met veel bijzonderheden en ambachtelijke oplossingen en verfraaiingen. Wederom weer een ontwerp met veel gemiste kansen en spijt tot gevolg.

Het pand heeft op de begane grond in de plint aan de Brederostraat een fietsenstalling en berging zitten. Dit gedeelte zorgt voor een gesloten geveldeel. Dit leidt niet bij aan het gevoel van veiligheid als je langs het pand loopt. In mijn optiek hoort de gevel meer openheid te bevatten om de sociale adhesie te bevorderen. In mijn optiek is dit gedeelte een slecht stuk in het ontwerp, ondanks dat de vakgroep dit als een positief punt ervaart.

Het laatste punt wat de vakgroep zegt en wat absoluut niet in hun expertiseveld ligt als stedenbouwkundige, is dat de materialen voldoende zijn omdat het plan van woonwaard is "verzorgd". Een aangeveegde modderpad is ook verzorgd, maar is een blijft een modderpad. De mening van de vakgroep is nergens op gebaseerd behalve het onrechtmatig belang van de woningbouwvereniging. De vakgroep geeft aan dat het bouwplan dezelfde uitstraling heeft als de omliggende bebouwing en dat het daar een onderdeel van is. Ik ben het daar niet mee eens, aangezien de steen strip een andere uitstraling hebben dan volle bakstenen. Tevens detoneert het beoogde pand enorm tegen over de rijkvormgegeven woningen in de Brederostraat, met haar bakstenen, witte lijsten en volle dakpannen. Een groter contrast is niet denkbaar.

De drogreden dat de steen strip meer circulaire zijn dan gewone bakstenen is onjuist een doelbewuste verdraaiing van de werkelijkheid. Bakstenen worden al eeuwen hergebruikt, denk hierbij aan de kloostermoppen uit de dertiende eeuw, maar ook aan de historisch bakstenen uit de 17de tot 20ste eeuw. In Amsterdam worden deze bakstenen in hun geheel gerecycled en krijgen een nieuw leven in andere historische panden. Dit terwijl steen strip niet kunnen worden hergebruikt bij ander projecten omdat de platen waarop ze zijn bevestig meestal vergaan zijn. Er is geen rede om aan te geven dat ze minder water gebruiken, aangezien ze uit de zelfde klei worden gebruikt. Maar als de gemeente het belangrijk vindt om geen co2 uit te willen stoten mogen ze met alle plezier dit bouwplan beëindigen en ruimte bieden om bomen te planten op het stuk om co2 vast te houden. De commissie geeft in haar advies ook aan dat de materialen van voldoende kwaliteit moeten hebben. Een co2 aspect is niet binnen de welstandsnota opgenomen. Wel dat materialen lang meegaan en lang hun kwaliteit behouden. Het doel is het zelfde echter wijken jullie af van de juiste conclusie van de commissie.

De alinea over de verhoogde straat is onzin, wederom verwijs ik naar het project het Sluishuis waar dit wel met succes is geïntroduceerd. Ik ben het eens met de vakgroep at dit zal leiden tot vluchtige ontmoetingen, echter zal dat helaas niet zijn tussen burens maar tussen gebruikers en drugsdealers. Dit doet zoals eerder benoemd afbreuk aan de kwaliteit en imago van de wijk.

Onderstaand heb ik uit het beeldkwaliteitsplan het gedeelte over de gewenste architectuur voor u opgenomen. Waarin u precies het advies van de commissie terug leest. De eisen en opmerkingen die de commissie maakt zijn correct en op goede gronden tot stand gekomen. Iets wat we niet kunnen zeggen voor het advies van de vakgroep.

'Architectuurbeeld'

Het gebouw is een van de hoofdaccenten van het stedenbouwkundig plan en dient een afwijkende uitstraling te krijgen ten opzichte van de rest van het plan. Bepalend is het ontbreken van een kap of een gevelbeëindiging door

dakpannen. Het gebouw is een monoliet. Voor de uitwerking van de gevel zijn twee mogelijkheden. De eerste is de gevel vooral op te bouwen uit baksteen. Hierdoor zal de sculpturale kwaliteit van het bouwwerk benut worden. Daarnaast is het mogelijk andere materialen toe te passen. De baksteen is dan ondersteunend aan een ander materiaal zoals glas of hout. Het heeft de voorkeur vooral transparante materialen toe te passen, zodat het gebouw een lichte uitstraling behoudt. In beide gevallen is belangrijk dat er geen galerijontsluitingen direct aan de openbare weg grenzen. Speciale aandacht is nodig voor privé buitenruimten. Deze dienen of terughoudend (inpandig) of extravert als blikvanger te worden vormgegeven. Een regulier balkon aan de gevel is uitgesloten.'

Zoals bovenstaand uitvoerig is aangegeven voldoet het beoogde bouwplan niet aan de uitgangspunten van het kwaliteitsplan. Het college had nooit moeten afwijken voor het inferieure materiaal van de voorgestelde steen strips. Dat Woonwaard de volle bakstenen niet wil betalen is geen maatschappelijk probleem. Er zijn genoeg ontwikkelaars die wel een plan binnen de gestelde eisen kunnen realiseren. Er is geen maatschappelijk belang dat Woonwaard deze woningen op deze plaats ontwikkeld.

In het besluit staat aangegeven dat de vergunning moet worden verleend. Dit is juridisch onjuist, aangezien het geen gebonden beschikking betreft en er door het bevoegd gezag een afweging is gemaakt in de beoordeling van het welstandsadvies. Het opzettelijk zo formuleren van de conclusie van de bouwactiviteit is bedoeld om betrokken burgers op het verkeerde been te zetten en potentiële bezwaren proberen te voorkomen.

Bouwbesluit

In het besluit wordt in een korte zin aangegeven dat het plan aan de gestelde eisen van het Bouwbesluit 2012 voldoet. Ik ben niet overtuigd dat dat de situatie is. Ik mis in het besluit paragrafen over de onderwerpen bodem, brandveiligheid, geluid en stikstof. Ik zie niet of deze zijn getoetst en wat de adviezen zijn van de verschillende adviseurs.

Brandveiligheid

Bij het bekijken van de tekeningen viel het mij op dat de appartementen aan de centrale hal allemaal op deze trappen ontluchten. Op tekening is aangegeven dat het een(besloten) extra beschermde vluchtroute is. Een eigen brandcompartiment dus. Ik zie dat de middelste studio pal voor de trap haar voordeur heeft. De twee appartementen aan de noordzijden dienen langs deze deur te vluchten. Er is geen tweede vluchtroute voor deze appartementen beschikbaar. Volgens mij is dit niet meer toe gestaan in de laatste versie van het Bouwbesluit. Een extra beschermde vluchtroute van een woonfunctie voert bij nieuwbouw niet langs een beweegbaar constructieonderdeel (deur) van een andere woonfunctie.

De oude gelijkwaardigheid (wat een los besluit in de beschikking is) kan niet meer worden toegepast. Deze indeling is dus niet conform de gestelde eisen van het Bouwbesluit. (Artikel 2.104)

Het niet voldoen aan het Bouwbesluit is een directe weigeringsgrond zoals bedoeld in artikel 2.10 eerste lid, onder a van de Wabo.

Bodem

Ik weet dat in onze wijk bodemverontreiniging is aangetroffen, zowel in zware metalen als in vervuilde grondlagen. Ik heb vernomen dat er ook op de beoogde

locatie een verontreiniging is die de ontwikkeling van woningen in de weg kan staan. In de vergunning zie ik geen uitgestelde inwerkingtreding voor bodem zoals in artikel 6.2c is aangegeven. Ik vraag mij af waarom aan deze procedure geen procedure is gekoppeld voor een bus melding bij de provincie. Kunnen wij hier meer duidelijkheid in krijgen, zodat we weten wat we kunnen verwachten bij de bouwwerkzaamheden?

Rainproof bouwen

In de mededelingen van de deelactiviteit van bouwen staat bij punt 7 een opmerking over hevige regen en het aanbrengen van voorzieningen. Ik vroeg mij af is dit in een bepaald beleid opgenomen, zijnde los beleid of het bestemmingsplan? Is dit onderdeel beoordeeld tijdens de aanvraag, zo ja welke voorzieningen worden er aangebracht? Zijn dit infiltratie kratten of wordt er een waterbergingskelder geplaatst om aan de gestelde eis te voldoen?

Geluid

Ligt het pand niet binnen de geluidscontour van de Vondelstraat en moeten er extra maatregelen komen, in de vorm van extra voorzieningen, zoals geluidsluwe zijdes, waaraan slaapkamers gevestigd zijn? Ik zie deze niet in het ontwerp direct te rug komen. Wel zijn er slaapkamers aan de zijde richting de Vondelstraat geprojecteerd. Dit is in strijd met de het doel van de bescherming van geluidsgevoelige objecten tegen te veel omgevingsgeluid. In de stukken heb ik geen onderbouwing kunnen terug vinden over dit onderwerp. Uit oude stukken is te lezen dat er wel degelijk voorzieningen moeten worden getroffen bij de ontwikkeling van de beoogde kavel. De ontwikkelaar was hier van op de hoogte aangezien het rapport op haar verzoek is opgesteld. Waarom is zo'n belangrijk onderdeel niet mee genomen in het primaire ontwerp?

In het rapport 'Nieuwbouw Spiegelstraat e.o. te Alkmaar, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai' uit november 2011 behorende bij de onderliggende stukken van het bestemmingsplan wordt de volgende scenario geschetst en een conclusie getrokken. 'De Wet geluidhinder stelt dat alle wegen zoneplichtig zijn met uitzondering van woonerven en wegen die zijn opgenomen in een 30 km-zone. Iedere zoneplichtige weg heeft, afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied, een onderzoekszone. Voor het nieuwbouwplan geldt dat alleen de Vondelstraat een zone heeft. De breedte van de zone bedraagt 200 m.' p. 5.

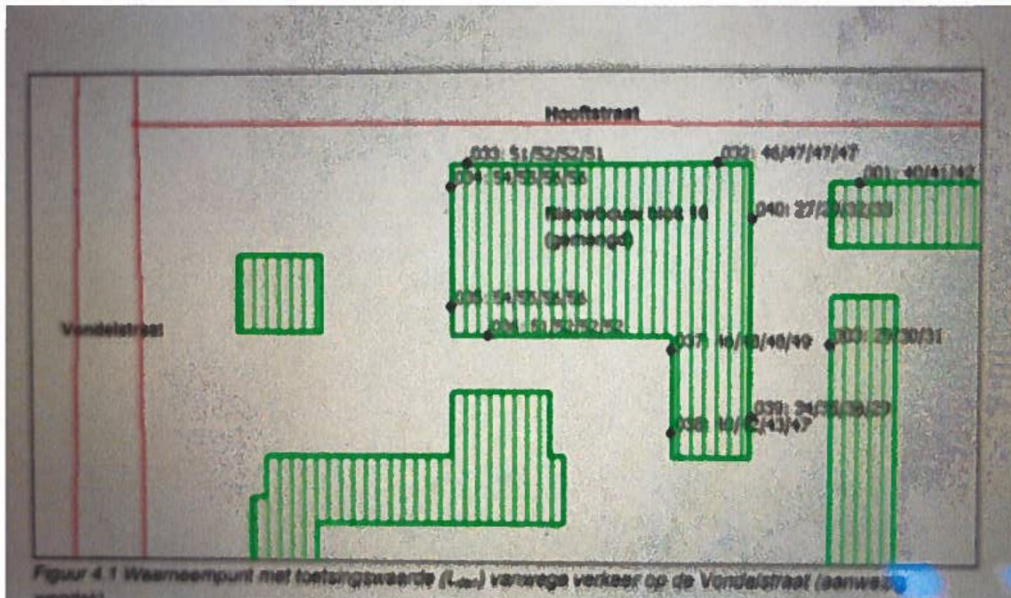
'Uit de rekenresultaten blijkt dat op het L-vormig gebouw met gemengde doeleinden (woon- en andere gebruiksfuncties) een overschrijding optreedt van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De ten hoogst berekende toetsingswaarde bedraagt 56 dB en treedt op ter plaatse van de waarneempunten 34 en 35. Voor de situatie dat het L-vormig gebouw met gemengde doeleinden (blok 16) niet gebouw wordt bedraagt de ten hoogst berekende toetsingswaarde bedraagt 48 dB en treedt op de kopgevel van woonblok 01 op. In figuur 4.2 zijn de maatgevende resultaten grafisch weergegeven. In bijlage 3 zijn de rekenresultaten op alle waarneempunten gegeven.' p.10.

'Maatregelen

Aangezien op de gevels van blok 16 gemengde bouw de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dienen maatregelen ter vermindering van de geluidsbelasting onderzocht te worden.

Te denken valt aan:

- Bronmaatregelen, zoals het aanleggen van een stiller wegdek.



- Overdrachtsmaatregelen, zoals schermen, geluidswallen of afschermende niet geluidsgevoelige bebouwing.
- Maatregelen bij de ontvanger. De gevels aanmerken als zogenaamde 'dove'-gevels.' p.11.

Zoals eerder aangegeven stellen de bovenstaande alinea's vast dat er een overschrijding is conform de wet geluidshinder. In het laatste punt bij maatregelen is als oplossing aangegeven om de gevels aanmerken als zogenaamde 'dove'-gevels. Dit is een veel gebruikte methode in stedelijke omgevingen. Dove gevels zijn gevels waar geen ramen in zitten. Deze zijn niet in het ontwerp uitgevoerd. Een andere oplossing is om er een vliesgevel voor te plaatsen, om zo te voldoen aan het gestelde doel. Ook deze technische voorziening is niet terug te vinden in de tekeningen.

Waarom hecht de woningbouwcoöperatie geen waarde aan een geluidsluwe woning, zoals de wet dat voorschrijft?

Stikstof

In de stukken zijn Aeries berekeningen opgenomen van ten behoeve van het controleren op eventuele overschrijdingen. Ik zie dat de berekeningen ouder zijn dan de nieuwste verplichte rekenmethode. Ik vraag mij dan ook af waarom deze berekeningen niet zijn geactualiseerd. Het niet voldoen aan de juiste richtlijn leidt tot een weigeringsgrond. Graag duidelijkheid over scheppen.

Conclusie

De gemeente verkondigde op de inloop avond dat het plan voldeed aan alle gestelde eisen en voorschriften en dat we vooral geen zorgen hoeven te maken. Bovenstaand zijn onderdelen benoemd dit nog niet aannemelijk zijn of deze voldoen aan de gestelde eisen van het bouwbesluit 2012. In mijn optiek is daarom een weigeringsgrond zoals bedoeld in artikel 2.10 eerste lid, onder a van de Wabo van toepassing.

Deelactiviteit Uitweg

Ik wil aangeven dat ik door de beoogde uitrit zeer geschaad wordt in mijn woongenot. De hele dag door zullen auto's heen en weer het erf oprijden. Dit

geeft veel overlast van geluid en vooral licht op mijn gevel. Dit kan leiden tot slaapstoornissen en andere lichamelijke en geestelijke aandoeningen. In mijn optiek had de aanvraag geweigerd moeten worden om dat de uitrit niet voldoet aan de gestelde regels van het geldende bestemmingsplan, zoals uitgelegd in de paragraaf over het bestemmingsplan. Tevens zorgt de uitrit voor een verstoring en drastische afname van het gemeentelijk groen zoals deze kavel nu in gebruik is. De omgeving wordt door deze uitrit zeer erg aangetast. De groene omgeving wordt vernietigd door een monster van verstedelijking met als gevolg, het extreem verhard van de een van de weinige onverharde plaatsen. Dit voelt als een messteek in onze rug. Onze openbare ruimte wordt voor private belangen verkwanseld aan een coöperatie die voor haar eigen gewin deze gronden confisqueert. Schandalig dat de gemeente hierin medeplichtig wordt gemaakt en hier als een mak schaapje achter aan hobbelt. De uitrit gaat tot een drastische waardevermindering van mijn woning leiden. Dit is onacceptabel en dient door de gemeente te worden gecompenseerd. Ik begrijp niet waarom voor deze locatie en misplaatste oplossing is gekozen.

In mijn optiek kan de coöperatie makkelijk een groter parkeerveld maken op de plaats waar het Vondelplein is gesitueerd. Op deze locatie zijn ze niemand tot last en kunnen zelfs extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De bomen die daar staan zijn zoals de gemeente zelf niet beeldbepalend. Daar ben ik het mee eens, aangezien de bomen een oude weg markeren die met de herontwikkeling van de wijk is verwijderd.

Ik verzoek u ten strengste dan ook deze deelactiviteit te weigeren en de ontwikkelaar voor te stellen de benodigde voorzieningen op een andere plaats (vondelplein) te realiseren.

Deelactiviteit Kappen

Ik heb geen primaire bezwaren tegen het vellen van de boom. Wel wil ik aangeven dat de boom enkel kan worden gekapt buiten het broedseizoen en indien er geen vleermuizen in de boom zitten.

Bijlage achter het besluit

Na uw reguliere delen van de omgevingsvergunning heeft een extra gedeelte geplaatst. Ik vraag mij af wat hier juridisch de bedoeling van is, aangezien het geen onderdeel uit maakt van het besluit en de bijeenkomst was gedaan buiten de context van de aanvraagprocedure.

Het voelt goedkoop aan om deze generieke antwoorden in dit besluit toe te voegen om een zogenaamde participatie te veinzen. Het was geen bijeenkomst voor zienswijze in een juridische context. Veel buurtbewoners zijn er op af gekomen in de veronderstelling, dat er nog iets te ontwerpen was, niet wetende dat de gemeente allang haar eieren had verkocht.

Ik heb geen reactie gegeven op dit gedeelte van de vergunning. Mocht dit gedeelte degelijk wel onderdeel zijn, zou ik graag de hiervoor nog de gelegenheid krijgen om daar nog een bezwaar op te kunnen aanvullen. Uiteraard verneem ik dat dan graag tijdig voor de betreffende hoorzitting.

Concluderend

Gelet op het bovenstaande kom ik tot de algemene conclusie, dat er strijdigheden zijn met meerdere bestemmingsplannen en dat niet de juiste voorbereidingsprocedure is gevolgd. Dat de gemeente meerdere weigeringsgronden heeft en dat de vergunning geweigerd had moeten worden.

Ik wordt als bewoner onevenredig geschaad in mijn belangen. Het bouwplan heeft een negatieve invloed op het woongenot van de woning en zal daardoor in waarde dalen. Ik zal hiervoor een schade vergoeding eisen indien het plan wordt gerealiseerd.

Ik verzoek u daarom de vergunning alsnog de aanvraag te weigeren en door ons gemaakte kosten voor het procederen te vergoeden, conform de geldende wetgeving.

Graag licht ik mijn standpunten uitgebreid toe tijdens een hoorzitting.

TOEVOEGING

Hierboven heb ik vrijwel integraal het bezwaar van één van mijn burens overgenomen aangezien het juridische niveau voor mij niet haalbaar is. De juridische bezwaren zijn ook mijn juridische bezwaren.

Ik voeg toe dat ik mijzelf heb geïnformeerd bij de verkopende makelaar destijds omtrent het veldje voor mijn huis. De makelaar deelde mede dat mocht er al ooit gebouwd gaan worden er op de hoek Hooftstraat/ Brederostraat een vierkant gebouw met een klein aantal luxe appartementen van max 11 mtr hoogte en met ondergronds parkeren zou kunnen komen.

Zie onderstaande afbeelding zoals het aan mij is gepresenteerd.



Op basis van deze informatie heb ik mijn huis gekocht. Het bouwnummer keek langs het te bouwen gebouw, waardoor er nog voldoende zonlicht zou zijn en geen directe inkijk.

Het betekent voor mij dat de eigenaar van de grond meerdere malen willens en wetens heeft afgeweken van het Beeldkwaliteitsplan, zoals genoemd aan het begin van dit schrijven. Ik heb mijn huis gekocht in een tijd dat deze woningen vrijwel niet verkocht werden. Het is zelfs zo dat een klein aantal woningen ook daadwerkelijk niet zijn verkocht. Deze woningen zijn nog

steeds eigendom van Woonwaard, worden verhuurd en slecht onderhouden.

Blijkbaar had men er leugens voor over om van de woningen af te komen.

Ik heb zeker oog voor de behoefte aan woningen, maar niet op de manier waarop de gemeente en Woonwaard deze wil realiseren. Met veel dedain voor de belangen van huidige bewoners, die mede hebben geïnvesteerd om deze wijk een mooi en uitnodigend karakter te geven.

Tijdens een informatie-avond werden bijvoorbeeld als argumenten waarom we het plan goed moesten vinden deze gebruikt:

- 1. Moeten we maar in een dorp gaan wonen. Daar is het rustig.**
- 2. In Amsterdam wonen de mensen ook zo.**

Echt heel respectloos. Ik ben geboren in Amsterdam en woon niet voor niets al 35 jaar in Alkmaar, maar ik ken ook geen straat in Amsterdam die lijkt op wat volgens het plan van de gemeente en de vergunning, de Brederostraat zou worden, lijkt.

Als het aan de gemeente en de ontwikkelaar ligt kan ik in de toekomst weinig zonlicht zien, zie ik in het geheel geen bomen meer, kunnen de overburen als ik mijn gordijnen open laat direct en heel erg goed bij mij naar binnenkijken. Stelt u zich eens voor dat het bij u gebeurt. Heel ongezond, het veroorzaakt stress, dichte gordijnen, depressie en meer .. Dat is precies wat nu juist niet de bedoeling was volgens het oude Beeldkwaliteitsplan!

En dat allemaal omdat een ontwikkelaar en de gemeente zich niet aan de destijds gemaakt afspraken wensen te houden, die de belangen van hun (mede)burgers uitverkopen.

Zeker ben ik van plan om samen met buurtgenoten juridische stappen te ondernemen wegens grove nalatigheid, leugens en het opzettelijk veroorzaken van zowel gezondheidsproblemen als financiële schade (waardevermindering).

Hoogachtend,

[Redacted Signature]