

Besluitenlijst van de vergadering van het college van Burgemeester en Wethouders

Nummer	12		
Locatie	Kamer burgemeester	Datum	21 maart 2023
Aanwezig	De heer M.C. Uitdehaag (voorzitter) Mevrouw E. van der Bruggen (secretaris) De heer R. Kieft (wethouder) De heer C. Hooijschuur (wethouder) De heer R. van de Belt (wethouder)		
Afwezig	--		

Openbaar

Vaststelling verslag week 11 van de vergadering van 14 maart 2023

Het verslag wordt overeenkomstig het voorgestelde ontwerp vastgesteld.

- 51** **Beslissing bezwaren omgevingsvergunning bouw appartementen Kikkertstraat / VTH**
Het college besluit:
1. het bezwaarschrift van de Ondernemersvereniging De Cocksdoorp en Eierland niet-ontvankelijk te verklaren;
 2. de andere drie bezwaarschriften ontvankelijk te verklaren;
 3. de ontvankelijke bezwaarschriften gegrond te verklaren op de volgende onderdelen:
 - a. de gevolgen van de milieubelastende functie op het naastgelegen perceel in relatie tot de woningen die buiten het bouwvlak zijn geprojecteerd;
 - b. de balkons/(dak)terrassen aan de rechterzijgevel die op minder dan twee meter van de zijdelingse perceelgrens zijn geprojecteerd;
 - c. het toestaan van een hogere bouwhoogte in combinatie met bouwen buiten het bouwvlak, omdat de gevolgen daarvan onvoldoende zijn onderzocht, onder andere vanwege het ontbreken van een bezonningsstudie;
 - d. ten aanzien van het verlenen van een ontheffing van de parkeereis, omdat inzicht in de parkeersituatie ontbreekt.
 4. de ontvankelijke bezwaarschriften op de overige onderdelen ongegrond te verklaren;
 5. de verleende omgevingsvergunning in stand te laten, waarbij de vergunning als volgt wordt gewijzigd dan wel aangevuld:
 - a. de tekeningen DO-111c, DO-112b en DO-113c uit bijlage 1/11 worden vervangen door de tekeningen die als bijlage bij dit besluit zijn opgenomen.
 - b. de bijgevoegde bezonningsstudie d.d. 29-09-2022 met nr. 1194 maakt onderdeel uit van dit besluit.
 - c. het akoestisch rapport d.d. 27 februari 2023 met kenmerk '2023003.1.DeKikkertstraat11-13_RO' maakt onderdeel uit van dit besluit.
 6. het verzoek om een proceskostenvergoeding van één de bezwaarmakers af te wijzen, omdat het bestreden besluit niet wordt herroepen;
 7. aan één van de bezwaarmakers een dwangsom toe te kennen wegens niet tijdig beslissen van € 1.460,00.

Samenvatting

Het college heeft een besluit genomen op vier bezwaarschriften die zijn ingediend tegen de verleende omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van 27 appartementen aan de Kikkertstraat in De Cocksdorp (de oude locatie van de supermarkt). Het bezwaarschrift van de Ondernemersvereniging De Cocksdorp en Eierland is niet ontvankelijk verklaard, omdat de OVCE gelet op de statutaire doelstellingen niet als belanghebbende kan worden aangemerkt en het bezwaar niet door de bevoegde persoon/personen is ingediend. De bezwaren van drie omwonenden van het bouwplan zijn wel ontvankelijk. Deze bezwaren zijn op onderdelen gegrond, maar dat leidt niet tot een herroeping van de vergunning. Op basis van aanvullende onderzoeken en gewijzigde tekeningen blijft de vergunning in stand.

De beslissing op de bezwaren is niet binnen de wettelijke termijn genomen, onder andere vanwege de extra onderzoeken die zijn gedaan. Om die reden moet een dwangsom worden toegekend aan één van de bezwaarmakers, omdat deze het college in gebreke heeft gesteld en niet alsnog tijdig een besluit kon worden genomen. Het bedrag is het maximum bedrag dat in de Algemene wet bestuursrecht staat.

Advies commissie

De bezwaren zijn behandeld door de commissie Bezwaarschriften. In het advies oordeelt de commissie dat de omgevingsvergunning een aantal gebreken heeft. Ten aanzien van het overschrijden van het bouwvlak aan de achterzijde heeft het college geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van de aldaar gevestigde milieubelastende functie in relatie tot de woningen die buiten het bouwvlak zijn geprojecteerd. Zodoende is (ook) onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de betreffende bezwaarmaker. Daarnaast heeft het college miskend dat in de rechterzijgevel op de eerste verdieping van het gebouw balkons c.q. (dak)terrassen worden gesitueerd binnen een afstand van 2 meter tot de zijdelingse erfgrans. Ook te dien aanzien berust het besluit op een zorgvuldigheidsgebrek en op een gebrekkige belangenafweging. Ten aanzien van de bouwhoogte vindt de commissie dat het college een bezonningsstudie had moeten (laten) uitvoeren, omdat de overschrijding van de bouwhoogte met 1 meter op zichzelf weliswaar als relatief gering kan worden aangemerkt, maar deze overschrijding wel samengaat met een uitbreiding van het maximaal toegestane bebouwingsoppervlak omdat het bouwvlak tevens zal worden overschreden. De mogelijke gevolgen van deze gecombineerde uitbreidingen zijn niet in kaart gebracht, zodat het besluit ook op dit onderdeel berust op een onvoldoende zorgvuldige voorbereiding en een onvoldoende belangenafweging. Over het parkeren stelt de commissie eveneens vast dat het besluit in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel is genomen. Er is immers van het bestemmingsplan afgeweken onder de aanname dat de parkeersituatie ter plaatse niet onevenredig zal worden aangetast, maar die parkeersituatie is vooraf niet in kaart gebracht. De overige bezwaren treffen naar het oordeel van de commissie geen doel.

Herstel gebreken

Vergunninghouder heeft alsnog door een deskundige onderzoek laten uitvoeren naar de milieugevolgen, waarbij het voornamelijk gaat om de akoestische gevolgen. Geconcludeerd wordt dat het nieuw te bouwen appartementengebouw geen belemmering zal vormen voor het naastgelegen bedrijf, dan wel leidt tot een beperking van de mogelijkheden die de bedrijfsbestemming geeft.

Vergunninghouder heeft aangepaste tekeningen aangeleverd waaruit blijkt dat de balkons/(dak)terrassen op minimaal twee meter van de zijdelingse perceelgrens worden geprojecteerd. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek. Er is geen sprake

van een evidente privaatrechtelijke belemmering en is er geen aanleiding meer dit aspect bij de belangenafweging te betrekken.

Vergunninghouder heeft alsnog een bezonningsstudie laten uitvoeren. Deze bezonningsstudie laat zien dat op beide aangrenzende percelen gedurende een deel van de dag van een geringe vermindering van zonlicht sprake kan zijn. In de omgevingsvergunning is geconcludeerd dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van woon- en leefklimaat van bezwaarmakers. De bezonningsstudie leidt niet tot een andere conclusie.

De parkeersituatie is opnieuw beoordeeld. Hierbij is de capaciteit en de bezettingsgraad van de parkeerterreinen aan de Molenlaan en de Klimpstraat (Eierlandse Huis) betrokken. Ook is gekeken naar de afstand van het appartementengebouw tot deze terreinen. Conclusie hieruit is dat er voldoende parkeercapaciteit is in De Cocksdorp, uitgezonderd op incidentele momenten in het hoogseizoen. De parkeerplekken in De Cocksdorp zijn vrijwel nooit volledig bezet. Vergunninghouder heeft de mogelijkheid om aan de voorzijde van het appartementengebouw nog negen parkeerplaatsen op eigen terrein te maken.

Hieraan is geen medewerking verleend, omdat dit ten koste gaat van de bestaande structuur en het straatbeeld van de Kikkertstraat. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft daarover ook negatief geadviseerd. De parkeerdruk zal naar verwachting iets toe kunnen nemen op de openbare parkeerplaatsen in De Cocksdorp, maar niet in een omvang dat het onevenredig is. Dit is ook afgezet tegen het belang van de nieuwbouw van permanente woningen. Dit betekent dat de ontheffing voor het tekort van 9 parkeerplaatsen (op een totaal van 31 die nodig zijn) in stand blijft

Aldus vastgesteld in de vergadering 28 maart 2023.

De secretaris, De voorzitter,