

Besluitenlijst van de vergadering van het college van Burgemeester en Wethouders

Nummer 9
Locatie Burgerkamer Datum 25 februari 2025

Aanwezig De heer M. Pol (voorzitter)
Mevrouw E. Wolfkamp (secretaris)
De heer R. Kieft (wethouder)
De heer R. van de Belt (wethouder)
Mevrouw M. Nicolay (verslag)
Afwezig De heer C. Hooijschuur (wethouder)

B&W vergadering 25 februari 2025 waarvoor wethouder Hooijschuur niet is uitgenodigd en bij behandeling niet aanwezig is.
Burgemeester Pol is behandelend portefeuillehouder.

42 Nieuwe beslissing bezwaren omgevingsvergunning bouw woonappartementen Kikkertstraat / VTH

Het college besluit:

1. de drie bezwaarschriften ontvankelijk te verklaren;
2. de 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;
3. de bezwaarschriften op de overige onderdelen ongegrond te verklaren;
4. 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;
 - d. de resultaten van het door vergunninghouder gehouden parkeeronderzoek in de periode 8-14 mei 2024 maakt onderdeel uit van dit besluit.

Samenvatting

Het college heeft een nieuw besluit genomen op drie bezwaarschriften die waren ingediend tegen de verleende omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van 27 woonappartementen aan de Kikkertstraat in De Cocksdorp (de oude locatie van de supermarkt). Dit nieuwe besluit is

nodig geworden nadat de bestuursrechter het eerder genomen besluit op de bezwaren heeft vernietigd.

Het gaat om bezwaren van drie omwonenden. Het college heeft geen aanleiding gezien om inhoudelijk een ander besluit te nemen. Dit betekent dat de bezwaren op onderdelen gegrond zijn, maar dat leidt niet tot een herroeping van de vergunning. Op basis van aanvullende onderzoeken en gewijzigde tekeningen blijft de vergunning in stand.

Reden nieuw besluit

De rechter oordeelde dat de eerdere besluitvorming op de bezwaren niet voldeed aan de zorgvuldigheidsnorm van artikel 2:4 van de Awb, dit vanwege de betrokkenheid van wethouder Hooijschuur, tevens samen met zijn zoon vergunninghouder, en de wijze waarop de behandeling in het college heeft plaatsgevonden en de vastlegging daarvan in de besluitenlijst van het college.

Dit leidde tot vernietiging van het eerder genomen besluit. Met het nieuwe besluit is voldaan aan de zorgvuldigheidsnorm. Wethouder Hooijschuur is niet betrokken geweest bij (de voorbereiding) van de besluitvorming en heeft niet deelgenomen aan de collegevergadering waarin het besluit is genomen.

Advies commissie

De bezwaren zijn eerder behandeld door de commissie Bezwaarschriften. In het advies oordeelt de commissie dat de omgevingsvergunning gebreken heeft die leiden tot de conclusie dat het besluit onvoldoende zorgvuldig is voorbereid en de belangenafweging onvoldoende is. Het gaat om de volgende tekortkomingen.

1. Ten aanzien van het overschrijden van het bouwvlak aan de achterzijde is 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.
2. Daarnaast is 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 erfgrens.
3. Ten aanzien van de bouwhoogte had een onderzoek of bezonningsstudie uitgevoerd moeten worden, 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.
4. Ten aanzien van het parkeren geldt dat van het bestemmingsplan is 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 of 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.

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 en invulling van de braakliggende locatie.

Aanvullend heeft vergunninghouder een parkeeronderzoek uitgevoerd in een periode in mei 2024, dus nadat voor de eerste keer op de bezwaren is beslist. Deze uitkomsten kunnen nu worden meegenomen bij het nieuwe besluit. Dit onderzoek bevestigt het beeld dat er geen parkeerprobleem is. 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 4 maart 2025.

de secretaris,

de burgemeester,