

Advies commissie bezwaarschriften

Onderwerp: omgevingsvergunning 64 appartementen Kooimeerlaan 17

Inleiding

Bij besluit van 13 december 2018 is een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van een pand tot 64 appartementen, het plaatsen van een schutting en het aanleggen van een uitrit op het adres Kooimeerlaan 17.

In de vergunning is het toetsingskader genoemd. Het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan Alkmaar Zuid, omdat de bestemming Gemengd-3 geen woningen toestaat en het bestaande volume wordt vergroot. Met toepassing van artikel 4 lid 1 en lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is een vergunning voor afwijking van het bestemmingsplan verleend. Bij het toepassen van dit artikel dient het bouwplan te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, waarbij onder meer de ruimtelijke inpasbaarheid en de gevolgen voor het woon- en leefklimaat dienen te worden beoordeeld. In het kader van die beoordeling moet ook een belangenafweging plaatsvinden.

Uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) volgt dat indien een vergunning kan worden verleend op grond van het Bor, de reguliere procedure kan worden toegepast

Verloop procedure

Tegen deze besluiten zijn de volgende bezwaren ingediend:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Vanwege het aantal bezwaarschriften is de externe commissie bezwaarschriften om advies gevraagd. De procedure is als volgt doorlopen:

- De hoorzitting heeft op 10 april 2019 plaatsgevonden. Het verslag is bijgevoegd.
- Tijdens de hoorzitting zijn een aantal stukken door bezwaarden overgelegd. Het college en vergunninghouder zijn in de gelegenheid gesteld hierop schriftelijk te reageren. Door vergunninghouder is dat op 24 april 2019 en 1 mei 2019 gedaan, door het college op 4 juni 2019.
- Deze reacties zijn naar bezwaarden en vergunninghouder gestuurd, met een termijn om tot 26 juni 2019 om te reageren. Door het Comité is per mail op 24 juni 2019 gereageerd, namens [REDACTED] op 25 juni 2019 en door vergunninghouder op 26 juni 2019 en 28 juni 2019.

De verschillende standpunten zijn volgens de commissie voldoende uitgewisseld om een advies te kunnen geven.

Ontvankelijkheid

Om een bezwaarschrift inhoudelijk te kunnen beoordelen dient deze door een belanghebbende te zijn ingediend. Om als belanghebbende in de zin van artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht te kunnen worden aangemerkt moet een natuurlijk persoon een voldoende objectief bepaalbaar belang bij het besluit hebben. Het uitgangspunt is dat degene die rechtstreeks feitelijke gevolgen ondervindt van de activiteit, in beginsel belanghebbende is bij de vaststelling van dat besluit. Uit jurisprudentie volgt dat er getoetst dient te worden aan het criterium "gevolgen van enige betekenis". Gevolgen van enige betekenis ontbreken indien de gevolgen wel zijn vast te stellen, maar de gevolgen van de activiteit voor de woon-, leef- of bedrijfssituatie van betrokkene dermate gering zijn dat een persoonlijk belang bij het besluit ontbreekt¹. Daarbij wordt acht geslagen op de factoren afstand tot, zicht op, planologische uitstraling van en milieugevolgen (o.a. geur, geluid, licht, trilling, emissie, risico) van de activiteit die het besluit toestaat, waarbij die factoren zo nodig in onderlinge samenhang worden gezien. Ook aard, intensiteit en frequentie van de feitelijke gevolgen kunnen van belang zijn.²

De commissie begrijpt dat het Comité geen zelfstandig orgaan is. Het bezwaarschrift van het Comité beschouwt de commissie als een individueel bezwaarschrift van een ieder die het ondertekend heeft. Uitgaande van de afstand, zicht en de planologische uitstraling merkt de commissie alle bezwaarden uit de straten de Kooimeerlaan, de Wendelaarstraat, de Wendelaarhof en de Wytemalaan [REDACTED] aan als belanghebbende. De bewoners die niet in deze straten wonen, maar wel op de lijst met handtekeningen staan worden niet als belanghebbende aangemerkt omdat zij te ver weg wonen en nauwelijks zicht hebben op bouwplan.

Samenvatting bezwaren

Uit de verschillende bezwaarschriften kunnen – samengevat - de volgende bezwaren worden afgeleid:

1. De communicatie met de omwonenden van het project en het gebrek aan participatie.
2. Het toepassen van de zogenaamde kruimelprocedure. Er is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject.
3. Het bouwplan is in strijd met het gemeentelijk beleid inzake leegstand en in strijd met de omgevingsvisie
4. De hoogte en de breedte van het bouwplan. Het plan past vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet in de omgeving en voldoet niet aan een goede ruimtelijke ordening.
5. Het bouwplan voldoet vanwege de omvang niet aan redelijke eisen van welstand.
6. De vermindering van de verkeersveiligheid door de toename van verkeer. Bezorgdiensten en vuilniswagens zullen op straat stil moeten staan. Er ontbreekt een stoep aan de kant van het gebouw.
7. Een toename van parkeerdruk. De parkeerbehoefte is onjuist berekend. De parkeerplaatsen voor het gebouw zijn te klein. Er is geen rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de bestaande bedrijven.
8. De aantasting van de privacy.
9. De aantasting van het uitzicht.
10. De toename van de schaduw.
11. De vermindering van lichtinval.
12. De toename van geluidhinder door weerkaatsing van het gebouw.
13. De toename van windhinder.
14. De toename van fijnstof en een verslechtering van luchtkwaliteit.
15. De negatieve gevolgen voor flora en fauna.
16. De waardevermindering van de woning.

De standpunten zoals verwoord in de aanvullende reacties zijn hieronder in de overwegingen opgenomen.

¹ ABRvS 27 februari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:608

² ABRvS, 15 maart 2018, ECLI:NL:RVS:2018:876

Reactie op de bezwaren

Ad 1.

De commissie merkt op dat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorschrijft met welke procedure een besluit op een aanvraag om omgevingsvergunning dient te worden genomen. Er is een onderscheid tussen de uitgebreide en reguliere procedure. Bij de uitgebreide procedure (de uniforme openbare voorbereidingsprocedure) is er de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Bij de reguliere procedure is dat niet voorgeschreven. Bij geen van beide procedures is anderszins een participatietraject verplicht gesteld. Het ontbreken van participatie kan dan ook op zichzelf niet leiden tot het herroepen van de vergunning³. Gelet hierop ziet de commissie geen reden om een oordeel te geven over de door de vergunninghouder toegepaste communicatie en participatie.

Vanuit een zorgvuldige voorbereiding van een besluit is het naar het oordeel van de commissie wel aan te bevelen om bij besluiten als onderhavige een participatietraject te doorlopen. Zowel uit artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht als uit het feit dat er een vergunning voor afwijking van het bestemmingsplan is verleend, volgt namelijk dat er een belangenafweging dient plaats te vinden. Om de verschillende belangen te inventariseren is een actieve benadering van omwonenden wenselijk, zeker bij een omvangrijk bouwplan als onderhavige. Dit is ook vanuit bestuurlijk oogpunt van belang in verband met het creëren van draagvlak. In dit geval heeft het college het toepassen van participatie (en daarmee inventariseren van de belangen) bij de aanvrager neergelegd. Op zich is dat mogelijk, maar het college dient zich wel te vergewissen of deze participatie op een zorgvuldige manier heeft plaatsgevonden. Uit het dossier blijkt niet dat dit heeft plaatsgevonden.

De commissie stelt vast dat in dit geval de vergunning op het punt van de belangenafweging tekortschiet. Niet alleen ontbreekt een inventarisatie en overzicht van de verschillende belangen, maar ook een afweging van die belangen. Zonder aanvullende motivering op dit punt kan de vergunning niet in stand blijven. Dit is echter een gebrek dat in een besluit op bezwaar kan worden hersteld, aangezien er in bezwaar sprake is van een volledige heroverweging. In de bezwaarprocedure zijn inmiddels wel alle belangen bekend geworden en zijn in het verweerschrift van het college alsnog de belangen afgewogen. In dit advies zal de commissie beoordelen of er inmiddels wel sprake is van een voldoende zorgvuldige belangenafweging.

De conclusie is dat het gebrek aan een participatietraject voorafgaand aan het besluit niet kan leiden tot het herroepen van de vergunning.

Ad 2.

Er is bij de vergunningverlening gebruik gemaakt van de mogelijkheden van artikel 4 lid 1 en lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Uit de jurisprudentie volgt dat deze onderdelen gecombineerd kunnen worden gebruikt bij het wijzigen van het gebruik en uitbreiden van een hoofdgebouw⁴. Hoewel de benaming 'kruimelprocedure' doet vermoeden dat het om beperkte uitbreidingen gaat, is inmiddels uit jurisprudentie gebleken dat ook aanzienlijke uitbreidingen onder dit artikel vallen⁵.

Om gebruik te maken van artikel 4 lid 1 en lid 9 van bijlage II van het Bor dient er sprake te zijn van een hoofdgebouw, dat wil zeggen een gebouw dat strekt tot verwezenlijking van de bestemming⁶. Het betoog van vergunninghouder dat het bij transformatie ook kan gaan om volledige nieuwbouw volgt de commissie niet. Dit blijkt niet uit de aangehaalde uitspraak van 22 maart 2018. In de omschrijving van het begrip bijbehorend bouwwerk in artikel 1, eerste lid, van bijlage II van het Bor, is expliciet

³ Vergelijk Afdeling bestuursrechtspraak Raad van state, 201804202/1/A1, 3 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1057

⁴ Zie bijvoorbeeld ABRvS, 22 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:744

⁵ Zie ABRvS 16 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:3069; ABRvS 9 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2953.

⁶ Zie ABRvS 22 maart 2018, ECLI:NL:RVS:2018:963

opgenomen dat een bijbehorend bouwwerk altijd moet worden gebouwd bij een zich op het perceel bevindend hoofdgebouw.

Voor de beantwoording van de vraag of er sprake is van een dergelijk hoofdgebouw sluit de commissie aan bij onderstaande definities. Onder hoofdgebouw (artikel 1 bijlage II Bor) wordt verstaan: een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is. Onder gebouw (artikel 1 Woningwet) wordt verstaan: een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

In onderhavig geval wordt het pand op zodanige wijze gesloopt dat alleen de betonconstructie en de verdiepingsvloeren aanwezig blijven. De gevels en het dak worden volledig verwijderd. Volgens de commissie wordt er hierdoor niet meer voldaan aan de definitie van gebouw en is er dus ook geen sprake meer van een hoofdgebouw. Gelet hierop had er geen toepassing kunnen worden gegeven aan artikel 4 van bijlage II van het Bor. Dit heeft tot gevolg dat de vergunning niet met een reguliere procedure had kunnen worden voorbereid. Een vergunning voor afwijking van het bestemmingsplan had alleen op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 3°, van de Wabo kunnen worden verleend, waarbij het besluit met de uitgebreide procedure (de uniforme openbare voorbereidingsprocedure) dient te worden voorbereid.

Het voorgaande betekent ook dat er onder meer getoetst dient te worden aan de ladder van duurzame verstedelijking en of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het voert volgens de commissie te ver om in dit advies op die punten in te gaan. Dit zal in de nieuwe procedure beoordeeld moeten worden.

Volledigheidshalve gaat de commissie hieronder wel in op de overige bezwaargronden, voor het geval het college bovenstaand oordeel over de procedure niet overneemt.

In verband met de toegepaste reguliere procedure wordt betoogd dat er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, op grond waarvan geen toepassing aan artikel 4 van bijlage II van het Bor kan worden gegeven. Uit jurisprudentie⁷ volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit mer, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. De commissie overweegt dat het bouwplan binnen een stedelijk gebied ligt, dat de nieuwe bestemming aansluit op de omgeving (wonen) en dat de uitbreiding van de oppervlakte beperkt is. Het college heeft zich terecht op het standpunt dat er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Ad 3.

De commissie volgt de motivering van het college dat het bouwplan niet in strijd is met het beleid inzake transformatiemogelijkheden en de omgevingsvisie. Bezwaarden geven een te beperkte uitleg van deze beleidskaders. Dat er sprake is van een tijdelijke verhuur van het pand in afwachting van verdere ontwikkelingen, maakt niet dat er geen sprake meer is van leegstand zoals bedoeld in het beleid. Volgens het college is overigens de tijdelijke verhuur inmiddels ook beëindigd.

Uit de Omgevingsvisie maakt de commissie niet op dat er alleen ontwikkelingen in de Kanaalzone mogelijk zijn. Op pagina 27 is aangegeven dat de gemeente in hoofdzaak kiest voor het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in de Kanaalzone. Daarnaast zijn er ontwikkelingen mogelijk binnen de “de compacte stad”, waaronder verdichting. Het bouwplan is als zo’n ontwikkeling aan te merken. In verweer heeft het college nog verwezen naar de Regionale Detailhandelsvisie, waarin wordt gestreefd naar een afname van solitaire winkelmeters. Onderhavige ontwikkeling valt hieronder. De commissie kan de redenering van het college op dit punt volgen.

⁷ Zie ABRvS, 15 maart 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694)

Ad 4.

Met name in hoofdstuk 4 en 5 van de ruimtelijke onderbouwing wordt op de ruimtelijke inpasbaarheid van het bouwplan ingegaan. De toevoeging van de vierde bouwlaag past binnen het bestemmingsplan en levert geen probleem op. De vijfde en zesde bouwlaag wijken af van het bestemmingsplan. De inpasbaarheid is gemotiveerd door te verwijzen naar de in de omgeving aanwezige robuuste gebouwen (pagina 11 ruimtelijke onderbouwing) en het kenmerk van een landmark in het verlengde van de Wendelaarstraat.

De commissie acht de motivering voor de ruimtelijke inpasbaarheid van een vijfde en zesde bouwlaag niet toereikend.

Met betrekking tot de robuuste gebouwen merkt de commissie op dat de gebouwen waarnaar wordt verwezen, niet hoger zijn dan drie bouwlagen. De hoogte van die gebouwen sluit aan bij de bestaande hoogte van het Dintra-gebouw. Met de verwijzing naar de bestaande robuuste gebouwen wordt dus niet de aanzienlijke toename van de hoogte verklaard. Dat de vijfde en zesde bouwlaag terugliggen ten opzichte van de onderste bouwlagen en daarom aanvaardbaar zijn, acht de commissie niet voldoende om de toename in hoogte vanuit stedenbouwkundig oogpunt te verklaren.

Het is de commissie verder niet duidelijk waarom een landmark op deze locatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is. Er wordt niet aangegeven wat de kenmerken zijn van een landmark en waarom een landmark op deze locatie, waarbij aan drie kanten lagere woonbebouwing aanwezig is, wenselijk is.

Tenslotte merkt de commissie op dat de toename van het volume hoofdzakelijk vanuit de Wendelaarstraat wordt verklaard. Er wordt geen relatie gelegd met de bebouwing in de Kooimeerlaan en Wytemalaan, die bestaat uit eengezinswoningen. Met name aan de kant van de Wytemalaan vindt er een forse verandering plaats.

De verbreding van het pand levert volgens de commissie geen bezwaar op. Het is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar dat er binnen een stedelijk gebied wordt gekozen voor verdichting en dat vrije ruimte wordt benut voor bebouwing.

Ad 5.

De commissie merkt ten aanzien van welstand op dat er ten tijde van de vergunningverlening alleen sprake was van een akkoord op hoofdlijnen. Uit het laatste advies van 12 april 2018 blijkt dat er nog een beoordeling dient plaats te vinden van een uitgewerkt plan met detaillering en materiaal- en kleurgebruik. Na de hoorzitting heeft de welstandscommissie op 25 april 2019 deze onderdelen alsnog beoordeeld en een definitief akkoord gegeven. Het bouwplan voldoet daarmee aan redelijke eisen van welstand.

De commissie is van oordeel dat er uiteindelijk sprake van een voldoende zorgvuldig tot stand gekomen en gemotiveerd welstandsadvies. Het bouwplan is meerdere keren door de welstandscommissie behandeld en naar aanleiding van die behandeling hebben er ook aanpassingen plaatsgevonden. Gelet hierop mocht het college dit welstandsadvies aan de besluitvorming ten grondslag leggen. In bezwaar is er geen deskundig tegenadvies overgelegd, dan wel aangetoond dat het advies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat er geen gebruik van kan worden gemaakt. De enkele subjectieve mening van bezwaarden is hiervoor niet voldoende.

Ad 6.

De commissie is van oordeel dat de gevolgen voor het verkeer niet zodanig zijn dat er een verkeersonveilige situatie ontstaat. De commissie verwijst hiervoor naar het verweerschrift van het college en het memo van 4 februari 2019 van Buro van Schooten. Hierin is in voldoende mate uiteengezet dat de gevolgen voor het verkeer aanvaardbaar zijn. De toename van verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie is beperkt. De verkeersbewegingen die gepaard gaan met het afleveren van pakketten en het ophalen van vuilnis zijn incidenteel en gebruikelijk binnen een woonwijk als onderhavige.

Ad 7.

Voor de locatie geldt naast het bestemmingsplan Alkmaar Zuid ook het Parapluplan Parkeren 2018. Hieruit volgt dat het bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van het geldende parkeernormenbeleid. Op dit moment is dat de Parkeernormennota 2017-2027. Bij de afmetingen van de parkeervoorzieningen dient te worden uitgegaan van de geldende CROW-normen.

Uit jurisprudentie⁸ volgt dat er bij de beoordeling of er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen alleen rekening hoeft te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Een bestaand parkeertekort kan buiten beschouwing blijven. Tevens kan rekening worden gehouden met de bestaande parkeerbehoefte van het te verbouwen pand. In de Parkeernormennota is aangegeven dat bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen bij verbouw (omkatten) rekening wordt gehouden met de oude situatie. De parkeereis wordt bepaald door de nieuwe parkeervraag te verminderen met de oude parkeervraag

Uit het bestreden besluit en de onderliggende stukken volgt dat de parkeerbehoefte is berekend op 85 parkeerplaatsen. Er zijn 40 plaatsen in de kelder en 45 plaatsen bovengronds. Het college heeft in de reactie van 4 juni 2019 een gewijzigd standpunt ingenomen en aangegeven dat de parkeerbehoefte 95 parkeerplaatsen bedraagt. Aangezien in de parkeervraag niet kan worden voorzien op eigen terrein kan de vergunning voor dit bouwplan niet in stand blijven, aldus het college. Het bouwplan dient zodanig te worden gewijzigd dat in die parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden voorzien.

Door vergunninghouder is onder verwijzing naar een rapport van Buro van Schooten van 19 juni 2019 en rapport van Stienstra Adviesbureau stedelijk verkeer BV van 27 juni 2019 gemotiveerd aangegeven dat de conclusie van het college niet juist is. De totale parkeervraag volgens parkeernormennota bedraagt weliswaar 95 parkeerplaatsen, maar er zijn voldoende mogelijkheden om aan de parkeervraag te voldoen:

- Er dient een onderscheid te worden gemaakt tussen een bewoners- en bezoekersaandeel. Het piekmoment van parkeren is op een werkdagavond en bedraagt 84 plaatsen.
- In de huidige situatie (kantoor en winkel/meubelzaak) is de parkeervraag zonder dubbelgebruik 117 parkeerplaatsen en met dubbelgebruik 85 plaatsen. In de nieuwe situatie is de parkeervraag zonder dubbelgebruik 95 parkeerplaatsen en met dubbelgebruik 84 plaatsen.
- Uitgaande van loopafstanden van 150 meter en 300 meter is er voldoende parkeerruimte in de omgeving (o.a. het parkeerterrein bij AH XL) om te voldoen aan de nachtelijke parkeervraag.
- Het bestemmingsplan staat gebruik toe (bijvoorbeeld een sportschool) met een hogere parkeervraag dan waarvan nu is uitgegaan.
- Volgens het college ontstaat er door het gebruik van 10 parkeerplaatsen in de openbare ruimte een parkeerdruk van 88%. Dit valt binnen de volgens de Parkeernormennota acceptabele grens van 90%.

⁸ Zie de aangehaalde jurisprudentie in het verweerschrift van het college.

De commissie stelt vast dat zowel het Parapluplan Parkeren 2018 als de Parkeernormennota uitgaan van flexibiliteit bij de beoordeling van de parkeerbehoefte. Het parapluplan geeft in artikel 4.3.1 de bevoegdheid om van de hoofdregel af te wijken. Dat kan indien op andere geschikte wijze in de benodigde parkeergelegenheid en/of laad- en losruimte wordt voorzien of indien het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit. In het artikel zelf zijn verder geen concrete criteria opgenomen. In de toelichting wordt verwezen naar de Parkeernormennota. Deze nota gaat uit van flexibilisering.

Gelet op de geboden ruimte in het Parapluplan en de parkeernormennota kan de commissie het betoog van vergunninghouder volgen. De commissie gaat uit van een totale parkeervraag van 95 parkeerplaatsen. De redenering van het Comité dat er 110 parkeerplaatsen nodig zijn volgt de commissie niet. Met de vergunninghouder is de commissie van oordeel dat er voldoende mogelijkheden zijn om aan de parkeervraag van 95 plaatsen te voldoen. Met betrekking tot de aanwezigheidspercentages merkt de commissie op dat de tabel in de Parkeernormennota weliswaar geen onderscheid maakt in een gebruikersdeel en een bezoekersdeel, maar dat de tekst van de Parkeernormennota wel van dit onderscheid uitgaat (zie paragraaf 4.1). Gelet hierop is een enkele verwijzing naar de tabel om vast te houden aan de daarin opgenomen aanwezigheidspercentages niet voldoende. Maar ook indien dit onderscheid niet wordt gemaakt zijn er volgens de commissie voldoende mogelijkheden om de parkeerbehoefte van 10 extra parkeerplaatsen in de omgeving op te vangen, bijvoorbeeld op het parkeerterrein bij de AH XL.

De commissie merkt op dat het college nog geen standpunt heeft kunnen innemen over de laatste argumenten van vergunninghouder. Dat zal in het besluit op bezwaar moeten worden gedaan. Indien het college wenst vast te houden aan het standpunt zoals verwoord in de reactie van 4 juni 2019, zal in ieder geval gemotiveerd moeten worden waarom er geen gebruik wordt gemaakt van artikel 4.3.1 van het Parapluplan (de mogelijkheid om af te wijken van de hoofdregel).

Naar aanleiding van de bezwaren merkt de commissie nog op dat bij de gehanteerde parkeernorm rekening is gehouden met de parkeerbehoefte van bezoekers. Er is verder geen verplichting voor vergunninghouder om speciale parkeerplaatsen te bestemmen voor gehandicapten of taxibusjes. Hier kan slechts op verzoek van een bewoner van het complex sprake van zijn.

Ten aanzien van de maatvoering merkt de commissie op dat volgens het Parapluplan parkeren de CROW-normen worden gehanteerd. De breedte van een parkeerplaats is 2,50 meter. De parkeerplaatsen aan de zijkant hebben een breedte van 2,40 meter. In het verweerschrift van 28 maart 2019 erkent het college dat niet volledig aan de CROW-norm wordt voldaan maar dat de plaatsen wel te bereiken zijn. De commissie motiveert hiermee niet waarom een afwijkende maatvoering in dit geval acceptabel is⁹. Dit is een gebrek in het besluit.

Uit de parkeernormennota volgt dat parkeerplaatsen voor bezoekers openbaar toegankelijk moeten zijn, ook als de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Door vergunninghouder is aangegeven dat de 23 parkeerplaatsen aan de Kooimeerlaan vrij toegankelijk zullen blijven. De commissie gaat ervan uit dat het college op de uitvoering hiervan zal toezien.

Er wordt aangegeven dat er bomen zijn ingetekend, waardoor er minder parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd. De commissie geeft aan dat de parkeerplaatsen conform de verleende vergunning dienen te worden aangelegd. Het college zal hierop dienen toe te zien.

⁹ Vergelijk Rechtbank Noord-Holland 15 maart 2018, ECLI:NL:RBNHO:2018:2322

Ad 8.

De commissie is van oordeel dat het bouwplan geen onevenredige aantasting van de privacy oplevert. Het college heeft dit in het verweerschrift voldoende nader gemotiveerd. Er is sprake van een stedelijk gebied met zowel appartementen als eengezinswoningen. De afstand tussen de appartementen aan de Wendelaarstraat en het bouwplan is ongeveer 21 meter, hetgeen binnen een stedelijk gebied niet ongebruikelijk is¹⁰. Een woonsituatie vrij van enige inkijk in dergelijk gebied kan niet worden gegarandeerd. Ook de balkons leveren geen onevenredige aantasting van de privacy op. De commissie merkt hierbij op dat het bouwplan is aangepast ten opzichte van het oorspronkelijke plan bij het principeverzoek. Een aantal balkons zijn vervallen om tegemoet te komen aan de belangen van omwonenden.

Ad 9.

Met betrekking tot het uitzicht merkt de commissie op dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat. Binnen een stedelijk gebied is het niet ongebruikelijk dat er verminderd uitzicht bestaat. Mede gelet op de afstand tussen de woningen zijn volgens de commissie de gevolgen voor het uitzicht niet onaanvaardbaar. In het verweerschrift heeft het college dit belang voldoende afgewogen.

Ad 10. + 11.

Voorafgaand aan de vergunning heeft er een planschade analyse plaatsgevonden. Onderdeel van de planschade analyse zijn schaduwdiagrammen. Op deze diagrammen is de schaduwwerking van het bouwplan vergeleken met de bestaande situatie. De conclusie is dat er in het voor- en najaar in de loop van de middag minder zon zal zijn in de woning op de hoek Kooimeerlaan/Wendelaarstraat. Voor de overige woningen is er geen verslechtering van de bezonning, gelet op de afstand en de ligging ten opzichte van het bouwplan.

De commissie merkt op dat er een vergelijking is gemaakt met de bestaande situatie, terwijl het in de rede had gelegen een vergelijking te maken tussen het bouwplan en een gebouw dat volgens het bestemmingsplan is toegestaan. Het bestemmingsplan staat immers een grotere hoogte toe dan nu aanwezig. Bij een maximale invulling volgens het bestemmingsplan zal er ook reeds sprake zijn van schaduwwerking op de woning op de hoek Wendelaarstraat/Kooimeerlaan. Gelet hierop is de commissie van oordeel dat het bouwplan weliswaar schaduwwerking zal opleveren, maar dat deze niet zodanig is dat er sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woongenot van omwonenden. Ook speelt hierbij een rol dat binnen een stedelijk gebied enige schaduwwerking geduld zal moeten worden.

Hetzelfde geldt voor een eventuele vermindering van lichtinval. Er is niet gebleken dat dit zodanig is dat er geen vergunning had mogen worden verleend. Ook hier geldt dat er sprake is van een verstedelijkt gebied.

Ad 12.

Naar aanleiding van het bezwaar over geluidhinder is er door vergunninghouder een reactie van het Geluidburo aangeleverd. In het verweerschrift van het college is hiernaar verwezen. Volgens deze reactie kan er geen sprake zijn van overlast door reflecterend geluid. Het geluid zal voornamelijk de lucht in reflecteren. De commissie ziet geen reden om aan deze reactie te twijfelen. Het bezwaar dat het Geluidburo mogelijk geen rekening heeft gehouden met de hoogte van het bouwplan is hiervoor niet voldoende.

¹⁰ Vergelijk ABRvS, 30 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2849 en de in het verweerschrift van het college aangehaalde jurisprudentie.

Ad 13.

In het verweerschrift van het college is ingegaan op mogelijke windhinder. Door vergunninghouder is hiernaar onderzoek gedaan. Uit het rapport van 4 april 2019 van One Simulations volgt dat er met betrekking tot het windklimaat geen verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie zal optreden. Het wordt niet noodzakelijk geacht om een windhinderonderzoek uit te voeren. De commissie is van oordeel dat hiermee dit belang voldoende is afgewogen.

Ad 14.

In het verweerschrift is ingegaan op de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Er is verwezen naar een onderzoek van DMGR ingenieurs- en adviesbureau van 28 november 2017. Hieruit volgt dat het bouwplan nauwelijks gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. De commissie ziet geen reden om aan deze beoordeling te twifelen. In bezwaar zijn geen argumenten genoemd op grond waarvan tot een ander oordeel zou moeten worden gekomen.

Ad 15.

In het verweerschrift is ingegaan op de gevolgen voor flora en fauna. Er is verwezen naar de ecologische QuickScan van Ecologische Adviesbureau Ronde van 25 maart 2019. In hoofdstuk 6 wordt geconcludeerd dat er geen negatieve gevolgen zijn te verwachten voor aangrenzende beschermde gebieden of beschermde soorten. De commissie is van oordeel dat met dit onderzoek het flora- en faunabelang voldoende is meegewogen.

Ad 16.

In de eerder genoemde planschade analyse van 7 mei 2018 is in paragraaf 5.13 geconcludeerd dat er geen sprake is van planologisch nadeel. De commissie meent dat het college deze analyse aan het besluit ten grondslag heeft kunnen leggen. In bezwaar is niet onderbouwd waarom er wel sprake zou zijn van een waardevermindering.

Ad 17.

Op het bestaande pand staan zenders voor mobiele telefonie. Gedurende de verbouw wordt er een tijdelijke mast geplaatst. Na de verbouw worden de zenders weer teruggeplaatst. De commissie merkt op dat er voor het plaatsen van zenders voor mobiele telefonie geen vergunning nodig is. Voor de mast is een aparte vergunning verleend en loopt een aparte bezwaarprocedure. Dit valt buiten de beoordeling van de commissie.

Tijdens de hoorzitting zijn er nog een aantal nieuwe bezwaren naar voren gebracht. Naar aanleiding daarvan merkt de commissie nog het volgende op:

- De opmerking over de tenaamstelling van de vergunning is volgens de commissie niet relevant voor de juistheid van de vergunning.
- Ook de onduidelijkheid over het Comité is niet van invloed op de vergunning. Van belang is dat alle mee te wegen belangen uiteindelijk bekend zijn. Volgens de commissie is dat het geval.
- In de reactie van 4 juni 2019 heeft het college uiteengezet dat er wordt voldaan aan het percentage van 30% woningen in de categorie sociaal. De commissie volgt deze redenering.
- Op grond van de Algemene wet bestuursrecht (artikel 7:18) dienen partijen in een bezwaarprocedure kennis te kunnen nemen van elkaars standpunten. Dit betekent dat de bezwaren in kopie aan de vergunninghouder kunnen worden gestuurd. Er is geen gewichtige reden gebleken om dit niet te doen.

Conclusie

De conclusie van de commissie is dat de omgevingsvergunning de volgende gebreken kent:

- De vergunning is niet met de juiste procedure voorbereid (zie ad 2.).
- De motivering voor de ruimtelijke inpasbaarheid van het bouwplan is niet toereikend (zie ad 4).
- De motivering of er kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte van 95 parkeerplaatsen is niet toereikend, evenals de motivering om wat betreft de afmeting van de parkeervakken af te wijken van de CROW-richtlijn (zie ad 7).

Advies

De commissie adviseert de vergunning te herroepen, omdat deze niet met de juiste procedure is voorbereid. Na het doorlopen van de juiste procedure zal er opnieuw op de aanvraag moeten worden beslist. Indien het college van oordeel is dat wel de juiste procedure is doorlopen, zal er een aanvullende motivering moeten komen de vergunning in stand te kunnen laten.

Afhankelijk van het te nemen besluit op bezwaar zal het college een besluit op het verzoek om een proceskostenvergoeding van Arag (bezwaarde 4) moeten nemen.

Alkmaar, 11 juli 2019

De externe commissie bezwaarschriften,




voorzitter




secretaris