

Datum: 24 juni 2024

Onderwerp: Stand van zaken omgevingsvergunning Hoofdstraat 146

Ons kenmerk:

Geachte heer, mevrouw,

Wij willen u met deze brief informeren over de stand van zaken rond de omgevingsvergunning voor Hoofdstraat 146 (voormalige pand Kijkshop).

Voor deze locatie is in 2020 een omgevingsvergunning verleend om een leegstaand bedrijfspand te verbouwen voor het realiseren van 16 appartementen en 2 penthouses. De 2 penthouses zijn nog niet gerealiseerd. De overige appartementen worden inmiddels bewoond.

Collegebesluit

Tegen de verleende omgevingsvergunning is door omwonenden op 26 mei 2020 bezwaar gemaakt. Na een jarenlange juridische procedure met aan het eind een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling), moet het college opnieuw een besluit op dit bezwaar nemen over de in 2020 verleende omgevingsvergunning. De uitspraak van de Afdeling biedt aanknopingspunten voor de richting van de beslissing op bezwaar. Het college is voornemens om in bezwaar te besluiten de omgevingsvergunning uit 2020 in stand te laten en nader te motiveren.

Nadere motivering nodig

De omgevingsvergunning uit 2020 dient door het college nader gemotiveerd te worden, omdat daarin een verkeerde juridische grondslag is gebruikt. Ook is tijdens de beoordeling van de oorspronkelijke aanvraag niet onderkend dat de aanvraag in strijd was met het bestemmingsplan. Daarnaast is het bouwplan op sommige punten anders uitgevoerd dan vergund.

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan omdat door de bouw van de penthouses de maximum bouwhoogte wordt overschreden. Daarnaast zijn de appartementen niet op het openbaar gebied gericht, maar op de Westerkerkstraat die is te kwalificeren als een steeg/doorsteek.

Door gemotiveerd af te wijken van het bestemmingsplan, zal het college moeten aantonen dat het bouwplan voldoet aan een vereiste 'goede ruimtelijke ordening'. We lichten hieronder toe hoe wij dit willen motiveren en wat de stappen daarvoor zijn.

Penthouses

We adviseren de aanvrager allereerst om de penthouses aan te passen (ondergeschikt te wijzigen) door ze iets naar achteren te brengen. Daardoor is er vanaf de Hoofdstraat minder zicht op de vierde verdieping. En daardoor is er minder impact op de buitenruimte van de woning ernaast. Bij het opvolgen van dit advies voldoet het bouwplan alsnog in stedenbouwkundig opzicht aan een goede ruimtelijke ordening.

Appartementen gericht op de Westerkerkstraat

De appartementen hebben alleen uitzicht op een steeg met binnen enkele meters een grotendeels blinde gevel of helemaal geen uitzicht op buitenruimtes. Dit is in strijd met het bestemmingsplan en bevordert niet de leefbaarheid en woonkwaliteit. We gaan hier gemotiveerd van afwijken.

Naast dat deze appartementen al bewoond zijn verandert de Westerkerkstraat van een doorsteek in een meer openbaar toegankelijk gebied. De sociale veiligheid en goede woonsituatie worden verbeterd.

Overige wijzigingen aan het plan

Naast het aanpassen van de penthouses, adviseren we de aanvrager om nog enkele aanpassingen te doen in de aanvraag. Het bouwplan is namelijk in de afgelopen tijd op bepaalde punten anders uitgevoerd dan in 2020 is vergund. Het gaat dan om zaken als de uitvoering van de entree, een gevel en het vervallen van een aantal woningen. De aanvrager zal een aanvraag moeten indienen om het bouwplan ondergeschikt te wijzigen om de omgevingsvergunning in lijn te brengen met het uitgevoerde bouwwerk. Mocht de aanvrager besluiten dit niet te doen, dan kan het college niet anders dan de omgevingsvergunning via het besluit op bezwaar te weigeren (herroepen).

Onafhankelijk onderzoek naar constructie en brandveiligheid

Wanneer de aanvrager de gewijzigde aanvraag heeft ingediend, laten we nog een onafhankelijk onderzoek door een externe partij doen naar de constructieve veiligheid en brandveiligheid. Dit voor extra zekerheid als aanvulling op toetsing door de interne expertise in de SWO.

Formeel besluit op bezwaar

Het college heeft nu een soort principebesluit genomen waarin het heeft aangegeven dat het onder voorwaarden bereid is om de omgevingsvergunning in stand te laten. Het college besluit in een latere collegevergadering formeel op het bezwaarschrift van 26 mei 2020. Hierin worden de nieuwe aanvraag en de uitkomsten van het onderzoek meegenomen. Het besluit op bezwaar kan luiden in stand houden of herroepen van de omgevingsvergunning. Het besluit op bezwaar zal uitgebreid worden gemotiveerd. Wanneer dit gaat zijn, is nu nog niet te zeggen. Tegen dit besluit op bezwaar kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

Uw raad wordt met deze brief geïnformeerd, waarna we in gesprek gaan met de aanvrager en bezwaarmakers over het besluit en ze het besluit toesturen. De twee gesprekken met aanvrager en bezwaarmakers afzonderlijk staan gepland voor woensdag 3 juli 2024.

Wij gaan ervan uit dat wij u hiermee voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

Jelmer Mulder
gemeentesecretaris

Martijn Breukelman
burgemeester