

Verweer inzake de bezwaren tegen de verleende omgevingsvergunning inzake het wijzigen van het gebruik, het verbouwen en uitbreiden van het pand en het aanbrengen van reclame op het perceel Raadhuisstraat 24 in Oosthuizen.

Voorgeschiedenis

Op 17 december 2020 is er een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een bouwwerk en het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c van de Wabo. De vergunningsaanvraag voorziet in het wijzigen van het gebruik, het verbouwen en uitbreiden van het pand en het aanbrengen van reclame op het perceel Raadhuisstraat 24 in Oosthuizen. Bij besluit van 17 juni 2021 is de gevraagde omgevingsvergunning, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo, juncto artikel 4, onderdeel 1 en 9 Bijlage II Bor, verleend.

Procedureverloop aanvraag omgevingsvergunning

- Op 17 december 2020 is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een bouwwerk en het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c van de Wabo, ten behoeve het wijzigen van het gebruik, het verbouwen en uitbreiden van het pand en het aanbrengen van reclame op het perceel Raadhuisstraat 24 in Oosthuizen. Op 12 november 2020 is een brief verzonden naar aanvrager waarin is ingestemd met het verzoek tot opschorten van de beslistermijn tot 18 december 2020;
- Bij brief van 14 januari 2021 is aan aanvrager verzocht de aanvraag aan te vullen met de nog ontbrekende gegevens uiterlijk 25 februari 2021;
- Bij brief van 22 maart 2021 is de aanvullingstermijn verlengd tot 1 mei 2021;
- Op 31 maart 2021 zijn de ontbrekende gegevens aangevuld;
- Op 19 april 2021 en 14 juni 2021 is de aanvraag positief beoordeeld door de welstands- en monumentencommissie Edam-Volendam;
- Bij brief van 26 april 2021 is de beslistermijn met 6 weken verlengd, tot uiterlijk 8 juni 2021;
- Bij brief van 1 juni 2021 is ingestemd met het verzoek tot opschorten van de beslistermijn, tot uiterlijk 28 juni 2021;
- Op 17 juni 2021 is de omgevingsvergunning verzonden aan aanvrager;
- Op 22 juni 2021 is de verleende omgevingsvergunning gepubliceerd.

Door onderstaande personen, hierna te noemen bezwaarmakers, is op de daarbij aangegeven datum bezwaar ingediend tegen de verleende omgevingsvergunning.

1. 30 juni 2021: ARAG namens **[REDACTED]**
2. 20 juli 2021: **[REDACTED]**
3. 23 juli 2021: ARAG namens **[REDACTED]**
4. 23 juli 2021: **[REDACTED]**
5. 27 juli 2021: **[REDACTED]**
6. 28 juli 2021: Achmea Rechtsbijstand namens **[REDACTED]**
7. 28 juli 2021: **[REDACTED]**
8. 26 juli 2021: **[REDACTED]**
9. 26 juli 2021: **[REDACTED]**
10. 26 juli 2021: **[REDACTED]**
11. 26 juli 2021: **[REDACTED]**
12. 26 juli 2021: **[REDACTED]**

13. 26 juli 2021: **[REDACTED]**
14. 26 juli 2021: **[REDACTED]**
15. 26 juli 2021: **[REDACTED]**
16. 26 juli 2021: **[REDACTED]**
17. 26 juli 2021: **[REDACTED]**
18. 26 juli 2021: **[REDACTED]**
19. 26 juli 2021: **[REDACTED]**
20. 26 juli 2021: **[REDACTED]**
21. 26 juli 2021: **[REDACTED]**
22. 26 juli 2021: **[REDACTED]**
23. 26 juli 2021: **[REDACTED]**
24. 26 juli 2021: **[REDACTED]**
25. 26 juli 2021: **[REDACTED]**
26. 26 juli 2021: **[REDACTED]**
27. 26 juli 2021: **[REDACTED]**
28. 26 juli 2021: **[REDACTED]**
29. 26 juli 2021: **[REDACTED]**
30. 26 juli 2021: **[REDACTED]**
31. 26 juli 2021: **[REDACTED]**

Gronden van bezwaar

Door bezwaarmakers zijn, kort samengevat, de volgende bezwaren aangevoerd:

1. de procedure is op onjuiste wijze verlopen, de vergunning had aan de hand van artikel 2.12, onder a, onder 3 van de Wabo moeten worden beoordeeld (bezwaar 1, 3, 6, 7);
2. geen goede ruimtelijke ordening: aantasting van woon- en leefklimaat: geluidsoverlast, geur-/stankhinder, lichthinder en verkeershinder (bezwaar 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9-31);
3. het bestreden besluit onzorgvuldig tot stand voorbereid of tenminste onvoldoende gemotiveerd, voor wat betreft het aspect Bedrijven en milieuzonering (bezwaar 6, 7);
4. de ontwikkeling voldoet niet aan het Afwijkingsbeleid van de gemeente Edam-Volendam en de horecavisie; (bezwaar 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7);
5. het plan is niet passend op deze locatie, zowel voor wat betreft het gebruik als het uiterlijk van het bouwwerk (bezwaar 1, 2, 3, 4, 6 en 7);
6. er is sprake van een onevenredige toename van de parkeerdruk in de buurt, ofwel strijd met artikel 4 van het paraplubestemmingsplan (bezwaar 1, 3, 4, 6, 7, 8 en 9-31);
7. bezwaarmakers hadden meer mogelijkheid tot zienswijze, gesprek, participatie, inspraak moeten hebben, mede in het licht van art. 3:2 Awb (bezwaar 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9-31);
8. strijd met bestemmingsplan: archeologische waarden, art. 22 bestemmingsplan (bezwaar 1, 3);
9. er is geen planschade-overeenkomst gesloten met initiatiefnemer (bezwaar 1, 3, 6);
10. huis van bezwaarde zal in waarde dalen/planschadeclaim wordt overwogen (bezwaar 2, 4, 6, 7).

Ontvankelijkheid

Bezwaarmakers zijn allemaal woonachtig rondom de planlocatie (zie productie1) , en zijn daardoor belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Op grond van artikel 6:8 van de Awb kan bezwaar worden gemaakt binnen zes weken ingaande op de dag na die waarop het besluit op de voorgeschreven wijze is bekendgemaakt. Ingevolge artikel 3:41 Awb geschiedt bekendmaking door verzending van de omgevingsvergunning aan aanvrager. Dit betekent dat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift ingevolge artikel 6:7 van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 6:8, eerste lid, van de Awb, is aangevangen op 18 juni 2021 en geëindigd op 29 juli 2021.

Alle bezwaren zijn binnen deze termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning

Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening en de welstandsnota. Geconcludeerd is dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de bouwverordening. Voorts heeft de welstandcommissie, positief op het plan geadviseerd, hetgeen betekent dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Daarnaast is het plan getoetst aan het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen 2016'. De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en de van toepassing zijnde bestemming 'Maatschappelijk'. Gebruik ten behoeve van horeca is in strijd met de bestemming 'Maatschappelijk'. Daarbij wordt er, in afwijking van het bestemmingsplan buiten het bouwvlak gebouwd, voor wat betreft de uitbreidingen.

Medewerking is verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo, juncto artikel 4, onderdeel 1 en 9, bijlage II Bor, conform artikel 2.1.1. lid 3 en 5 van het Afwijkingenbeleid.

Voor het overige is de aanvraag in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Weerlegging grond van bezwaar

1. *Onjuiste procedure*

Volgens een aantal bezwaarmakers is ons college er ten onrechte aan voorbijgegaan dat er sprake is van een combinatie van een van het bestemmingsplan afwijkend gebruik en vergroting van het bouwvolume, niet alleen feitelijk maar ook planologisch (overschrijding bouwvlak). Hetgeen betekent dat artikel 4, onderdeel 9 Bijlage II Bor voor dit bouwplan geen grondslag kan bieden. Hierbij wordt verwezen naar de uitspraak van de Raad van State van 4 februari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:338).

Met de uitspraak van de Raad van State van 4 februari 2020 heeft de Afdeling aangegeven dat artikel 4, onderdeel 9 Bijlage II Bor niet van toepassing is bij nieuwbouw van een bestaand gebouw in combinatie met een uitbreiding. In geval van nieuwbouw is er per definitie sprake van bouwactiviteiten die ertoe leiden dat de bebouwde oppervlakte en het bouwvolume worden vergroot. Gezien het feit dat er hier geen sprake is van nieuwbouw, heeft deze uitspraak geen betrekking op deze zaak.

In de uitspraak van de Raad van State van 22 maart 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:744) wordt ingegaan op het combineren van verschillende leden uit artikel 4 van Bijlage II Bor. De Afdeling onderschrijft in deze uitspraak dat voor de vraag of het bouwvolume wordt vergroot, slechts wordt gekeken naar dat deel van het bouwplan waarop de functiewijziging ziet: *"Het college was bevoegd om voor de uitbreiding van de begane grond van het pand op de grondslag van artikel 4, onderdeel 1 Bijlage II Bor af te wijken van het bestemmingsplan en voor de wijziging van het gebruik van het pand voor gestapelde bewoning op de grondslag van artikel 4, onderdeel 9 Bijlage II Bor af te wijken van het bestemmingsplan.*

De Afdeling wijst in dit verband op de Nota van toelichting bij het besluit tot wijziging van het Bor per 1 november 2014 (Stb. 2014, 333 p. 50-51) waarin is vermeld dat de verscheidende onderdelen van artikel 4 van bijlage II in één omgevingsvergunning gecombineerd kunnen worden toegepast, en dat het zo mogelijk is om tegelijkertijd een omgevingsvergunning te verlenen voor een bepaald gebruik, bedoeld in artikel 4, negende lid, van een bestaand hoofdgebouw en voor de bouw en het gebruik van een bijbehorend bouwwerk, bedoeld in artikel 4, eerste lid."

Het standpunt van het college is dan ook dat de juiste procedure is toegepast, gelet op de uitspraak van de Raad van State van 22 maart 2017 en hetgeen aangegeven in de Nota van toelichting behorende bij het besluit tot wijziging van het Bor per 1 november 2014. In dat geval is een verklaring van geen bedenkingen van de Raad niet aan de orde.

2. *Goede ruimtelijke ordening, onevenredige aantasting van woon- en leefklimaat voor wat betreft geluidsoverlast, geurhinder, lichthinder en verkeershinder en bedrijven en milieuzonering*
Conform de handleiding van de Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG), uitgave Bedrijven en milieuzonering 2009 wordt het gebruik ten aanzien van een restaurant, snackbar en café aangemerkt als milieucategorie 1. Deze VNG-publicatie is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen ofwel welke afstand is aanvaardbaar tussen het nieuwe bedrijf en de bestaande woningen.
De afstanden geldend voor dergelijke activiteiten bedragen ten aanzien van geur, geluid en gevaar 10 meter. Deze afstand wordt tot de gevel van alle bezwaarmakers in acht genomen.

De in de richtafstandenlijst opgenomen richtafstanden worden eveneens bij voorkeur aangehouden tussen bedrijven en de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstypen 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit de richtafstandenlijst met één afstandstap worden verminderd. Dit betekent dat een afstand van 0 m acceptabel is.

Voor een gebied met functiemenging geldt zelfs een afwijkende categorie indeling. In de handleiding van de VNG wordt ook aangegeven dat bij functiemengingsgebieden kan worden gedacht aan dorpskernen. Vanuit deze systematiek worden degelijke activiteiten onder categorie A gebracht. Categorie A activiteiten zijn activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. (bron: handleiding VNG, uitgave bedrijven en milieuzonering)

Gelet op het feit dat het hier de dorpskern van Oosthuizen betreft met een verscheidenheid aan detailhandel/gemengde functie geclusterd, is hier sprake van gemengd gebied/functiemenging, waarbij een afstand van 0 meter geldt.

Verder zal men voor het in gebruik nemen van het bouwwerk moeten voldoen aan de geldende regels uit het Activiteitenbesluit inzake geur- en geluidhinder. Bij het indienen van de milieumelding zullen deze aspecten vanuit milieuoogpunt verder worden beoordeeld.

Voor wat betreft de lichthinder is hier sprake van zeer ondergeschikte reclame-uitingen. Twee van de vier reclame-uitingen bevinden zich aan het binnenterrein en zijn nauwelijks zichtbaar voor de omwonenden.

Inzake de verkeershinder wordt opgemerkt dat er in zijn totaliteit sprake is van een stijging van het aantal verkeersbewegingen van 198 naar 339 naar etmaal. (zie bijlage verkeersgeneratie) Hiervan komen 47 verkeersbewegingen per etmaal voor rekening van de gevraagde horeca. In de nieuwe situatie is echter sprake van een veel grotere verdeling van de verkeersbewegingen gedurende de dag. De piekbelasting is vergelijkbaar met de oude situatie, namelijk werkdagochtend. De horeca zal daar maar 5% aan bijdragen op dat moment.

In 2014 was de gemiddelde werkdag-intensiteit op de Raadhuisstraat 1.977 voertuigen (toen het gemeentehuis nog in gebruik was). De piek lag toentertijd op de zaterdag met 2461 voertuigen en het minimum op de zondag met 1300 voertuigen. Op werkdagen lag het aantal ongeveer gelijk en steeds rond de 2000 voertuigen per werkdag. Met name de bijdrage van de horeca (47 voertuigen per etmaal) draagt weinig bij aan de totale intensiteit van de Raadhuisstraat. Helemaal omdat het merendeel op de rustige momenten plaatsvindt (na 19:00 uur).

Het is dan ook niet aannemelijk dat er sprake zal zijn van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Bovendien is het volgens vaste jurisprudentie inherent aan het wonen binnen stedelijk gebied / gemengd gebied dat er sprake is van een bepaalde mate van hinder. (Raad van State, 24 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:490, r.o. 9.1)

3. *Onzorgvuldige voorbereiding en onvoldoende gemotiveerd(b);*

Het college is van mening dat zij het besluit van 17 juni 2021 met de vereiste zorgvuldigheid heeft voorbereid. Het vastgestelde beleid opgenomen in de hierna genoemde Visie Raadhuisstraat en de Nota Horecabeleid zijn gepubliceerd en hebben voor inspraak ter inzage gelegen. Vanaf 2015 is al te voorzien dat hier een wijziging in gebruik zou plaatsvinden.

Bij het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning zijn vervolgens de juridische waarborgen geldend bij een reguliere procedure in acht genomen. Het standpunt van het college is dan ook dat het besluit van 17 juni 2021 zorgvuldig is voorbereid en voldoende is gemotiveerd.

4. *Strijd met afwijkingenbeleid en horecabeleid*

Het doel van het afwijkingenbeleid is om te beschikken over een duidelijk afwegingskader, ter voorkoming van ad hoc beslissingen, willekeur en rechtsongelijkheid. Daarnaast is het doel van het afwijkingenbeleid om bij toelaatbaarheid te kunnen verwijzen naar dit beleid.

In een bestemmingsplan wordt in beperkte mate rekening gehouden met nog onbekende of specifieke ontwikkelingen. Daar waar je op grond van artikel 2.10 van de Wabo verplicht bent bij strijd met het bestemmingsplan te kijken naar de afwijkingmogelijkheden opgenomen in artikel 2.12 van de Wabo, kun je bij een kruimelonthefing gebruikmaken van het afwijkingenbeleid.

De doelen van het beleid zijn dus het vormen van een duidelijk afwegingskader, ter voorkoming van ad hoc beslissingen, willekeur en rechtsongelijkheid en om bij toelating simpelweg te kunnen verwijzen naar het beleid.

Niet in geding is dat de gevraagde activiteiten in strijd zijn met het bestemmingsplan. Zoals onder 1 reeds is weergegeven kan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo, juncto artikel 4, onderdeel 1 en 9 Bijlage II Bor, medewerking worden verleend.

In het afwijkingenbeleid is een mogelijkheid opgenomen om medewerking te verlenen aan veranderingen van gebruik van panden, waarvan de ruimtelijke effecten passen binnen het karakter van de omgeving en in overeenstemming zijn met gemeentebestuur op dat terrein. Bij een dergelijke aanvraag wordt o.a. beoordeeld of deze verandering niet leidt tot onevenredige verkeers- en/of parkeerdruk.

Reeds in 2015 heeft de raad van de gemeente Zeevang de Visie Raadhuisstraat vastgesteld. In deze visie wordt uit verschillende invalshoeken een kader gegeven voor de toekomstige inrichting van het gebied ofwel het pand op het perceel Raadhuisstraat 24. De Raadhuisstraat heeft een centrumfunctie voor Oosthuizen, waar gemengde functies wenselijk zijn. Daarom is

het doel van deze visie om een kader te schetsen voor toekomstige ruimtelijke initiatieven in de Raadhuisstraat op functioneel en stedenbouwkundig gebied, zodat wenselijke initiatieven worden toegestaan en onwenselijke initiatieven worden tegengehouden. Initiatieven die in eerste instantie niet passen in het vigerende bestemmingsplan, kunnen aan de hand van deze visie wel worden toegestaan. Indien een initiatief past binnen de kaders van deze visie, wordt een procedure gestart om af te wijken van het bestemmingsplan. Het doel van deze visie is drieledig:

1. Er wordt ruimte geboden voor nieuwe ontwikkelingen waardoor flexibel kan worden ingespeeld op veranderingen in de Raadhuisstraat;
2. Er bestaat een eenduidig toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen zonder dat een nieuw bestemmingsplan nodig is;
3. Er wordt een breed kader geschapen voor mogelijke nieuwe ontwikkelingen, waardoor bij voorbaat geen initiatieven worden uitgesloten.

De visie bestaat uit drie onderdelen: een stedenbouwkundig deel, een functioneel deel en een deel over parkeren. Hiermee wordt een kader gegeven voor de bouw van nieuwe bouwwerken, en voor het gebruik van nieuwe en bestaande bouwwerken.

In de visie is aangegeven dat nieuwe initiatieven voor de Raadhuisstraat, die niet passen binnen het bestemmingsplan worden getoetst aan deze visie.

Functioneel gezien is de Raadhuisstraat de dorpskern van Oosthuizen. Hieraan zijn kleinschalige bedrijven, verschillende typen woningen, maatschappelijke functies, detailhandel en dienstverlenende functies gelegen. Deze functies wisselen elkaar af, hetgeen de Raadhuisstraat levendig maakt en houdt. In deze visie wordt eveneens (in aansluiting op het bovenstaande) opgemerkt dat de Raadhuisstraat, gelet hierop kan worden aangemerkt als een 'gemengd gebied' als bedoeld in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Functiemenging wordt hiermee gestimuleerd.

Het toestaan van horeca op deze locatie is in overeenstemming met de Visie Raadhuisstraat.

In de recent vastgestelde Nota Horecabeleid is vervolgens de visie op horeca in de gemeente Edam-Volendam beschreven. De gemeente ambieert de actuele vraag naar horeca te faciliteren en een kwaliteitsimpuls te geven aan de bestaande en nieuwe horeca. Daarvoor moet ruimte worden geboden aan nieuwe horecaconcepten die een plus geven op het bestaande aanbod en moet een hogere kwaliteit en meer differentiatie worden nagestreefd voor bestaande horeca. Met deze horecavisie hoopt de gemeente op zich horecaontwikkelingen te stimuleren.

Om de uitdagingen per gebied (met eigen karakteristieken) te tackelen en de ontwikkeling per gebied zo gericht mogelijk te stimuleren (met accenten daar waar deze voor dat bepaalde gebied wenselijk zijn), is de gemeente binnen dit beleid opgedeeld in verschillende deelgebieden. Per deelgebied zijn ambities opgesteld die de basis vormen voor de uiteindelijke uitwerking van de visie en de inzet van benodigde instrumenten.

Het perceel Raadhuisstraat 24 valt binnen het deelgebied 'Oosthuizen en de dorpslinten'. De focus vanuit toeristisch oogpunt ligt voor wat betreft Oosthuizen op het verlevendigen van het gebied en het bevorderen van de spreiding van bezoekers binnen de gemeente. Nieuwe initiatieven worden in dit gebied gestimuleerd.

Voor wat betreft de verkeers- en/of parkeerdruk is in de directe omgeving meer dan voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Het reeds aanwezige sociaal medische/fysio/huisarts-deel bestaat uit 15 behandelkamers en 1 apotheek. De totale parkeervraag voor dit deel bedraagt op 100% zijnde 26,3 parkeerplaatsen conform de CROW richtlijnen. De nieuwe vormen van horeca vallen in de categorie cafetaria en/of restaurant. De totale parkeervraag op 100% voor dit deel bedraagt 18,9 parkeerplaatsen.

Omdat horeca en de overige voorzieningen in de Raadhuisstraat op andere momenten een beroep doen op de parkeervoorraad, voldoet de huidige parkeervoorraad van 46 parkeerplaatsen ruimschoots. (40 achterzijde en 6 voorzijde) De maximale parkeervraag is hierdoor 28.

De gevraagde horecavoorzieningen zijn dan ook passend binnen het karakter van de omgeving en is een gewenste toevoeging aan de bestaande voorzieningen in het centrum van Oosthuizen. De aanvraag voldoet daarmee aan het afwijkingenbeleid, en is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid zoals dat is vastgelegd in de Visie Raadhuisstraat en de Nota Horecabeleid.

5. *Het plan is niet passend op deze locatie, zowel voor wat betreft het gebruik als het uiterlijk van het bouwwerk*

Zoals onder nummer 4 reeds uiteengezet is, is het gebruik ten behoeve van horeca passend op deze locatie. Het betreft hier een centrumgebied met gemengde functies. Het gebruik ten behoeve van horeca is een passende toevoeging op de reeds aanwezige functies en wordt vanuit het horecabeleid ook gestimuleerd voor dit gebied.

Ten aanzien van het uiterlijk wordt opgemerkt dat ingevolge artikel 2.10, eerste lid, aanhef onder d van de Wabo, een aanvraag omgevingsvergunning die betrekking heeft op het bouwen van een bouwwerk, wordt geweigerd, indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand.

De welstandscommissie heeft het bouwwerk en de reclame-uitingen positief beoordeeld. Dit advies vertoont naar inhoud of wijze van totstandkoming geen dusdanige gebreken, dat ons college geen nadere toelichting behoeft te geven inzake het overnemen van dit welstandsadvies. Het uiterlijk van het bouwwerk past derhalve in de omgeving.

6. *Er is sprake van een onevenredige toename van de parkeerdruk in de buurt, ofwel strijd met artikel 4 van het paraplubestemmingsplan*

Op grond van artikel 4 van het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren c.a.' geldt voor parkeren dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de gemiddelde parkeerkencijfers voor matig stedelijke gebieden als bedoeld in de CROW-publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

Juridisch gezien moet bij de beoordeling of er voldoende parkeergelegenheid, alleen rekening worden gehouden met een eventuele toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Dit betekent dat een eventueel bestaand tekort buiten beschouwing kan worden gelaten. Aanwezige parkeerplaatsen in het openbare gebied mogen bij deze beoordeling in ogenschouw worden genomen.

Voorheen was hier sprake van een gemeentehuis. Dit valt in de categorie "Kantoor met baliefunctie" en bijbehorende parkeernorm van 2,05 per 100m² bvo. Bij een oppervlakte van ± 2200m², is hier een parkeervraag van gemiddeld: 45 parkeerplaatsen op 100%. Dit is vergelijkbaar met de toekomstige situatie. De piekbelasting ligt anders, omdat de openingstijden niet vergelijkbaar zijn.

De parkeerbehoefte van de verzameling van voorzieningen die komen (of al aanwezig zijn) aan de Raadhuisstraat 24, bedraagt 26,3 parkeerplaatsen voor het sociaal medische/fysio/huisarts-deel. Dit deel bestaat uit 15 behandelkamers en 1 apotheek. De totale parkeervraag van dit deel bedraagt op 100% 26,3 parkeerplaatsen (zie parkeerbalans behorende bij de omgevingsvergunning).

De nieuwe vormen van horeca vallen in de categorie cafetaria en/of restaurant. De totale parkeervraag op 100% voor dit deel bedraagt 18,9 parkeerplaatsen (zie parkeerbalans).

In de bestaande situatie zijn aan de voorzijde van pand 8 parkeerplaatsen (waarvan 1 gehandicaptenplaats) beschikbaar en aan de achterzijde 40 parkeerplaatsen. Alleen op vrijdagochtend zijn de parkeerplaatsen aan de voorzijde niet beschikbaar vanwege een weekmarkt. Op vrijdagochtend bedraagt de parkeervraag echter 28 parkeerplaatsen (zie parkeerbalans). Ook zonder de parkeerplaatsen aan de voorzijde, is er voldoende ruimte aan de achterzijde.

Omdat horeca en de overige voorzieningen in de Raadhuisstraat op andere momenten een beroep doen op de parkeervoorraad, voldoet de huidige parkeervoorraad ruimschoots. De maximale parkeervraag bedraagt 28, daar waar 48 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

7. *Inspraak*

Op de aanvraag omgevingsvergunning is op grond van artikel 3:9 van de Wabo de reguliere procedure van toepassing. De wet biedt geen mogelijkheid om een zienswijze in een reguliere omgevingsvergunning procedure in behandeling te nemen. Indien belanghebbenden niet in de gelegenheid zijn gesteld om hun zienswijze in te dienen kunnen ze bezwaar maken tegen de verleende beschikking, waarna de beschikking open staat voor beroep. De reguliere procedure is met voldoende juridische waarborgen omkleedt, waardoor bezwaarmaker niet in zijn rechten wordt aangetast.

8. *Strijd met bestemmingsplan: archeologische waarden, art. 22;*

Op grond van artikel 22 van het bestemmingsplan geldt dat geen bouwwerken mogen worden gebouwd voor zover het bouwwerken betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde 3' met een oppervlakte groter dan 50m² en dieper dan 0,40 m. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen, op voorwaarde dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport overlegt waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Gelet op het feit dat er niet dieper dan 0,40 m wordt gebouwd, geldt dit verbod niet voor deze ontwikkeling. Archeologisch onderzoek is dan ook niet van toepassing.

9. *Er is geen planschade-overeenkomst gesloten met initiatiefnemer*

De essentie van een planschadeverhaalovereenkomst is dat de initiatiefnemer tot de ruimtelijke ontwikkeling geheel of gedeeltelijk de kosten van planschade draagt. De tegemoetkoming in planschade wordt door de gemeente (op aanvraag) betaald aan de benadeelde. Indien bezwaarmakers menen dat zij als gevolg van het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning schade lijden die niet voor hun rekening dient te komen, kunnen zij een verzoek om tegemoetkoming in planschade bij het college indienen. Met de initiatiefnemer en de gemeente is een koopovereenkomst gesloten waarin een en ander is geregeld. Dit betreft een privaatrechtelijke overeenkomst, die niet openbaar is.

10. *Waardevermindering woningen*

De woningen van bezwaarmakers staan in een stedelijk gebied op redelijke afstand van de ontwikkeling. Dit betekent niet automatisch dat de waarde van hun woning daalt. Niet is onderbouwd dat het bouwplan een nadelige invloed heeft op de waarde van de woningen van de bezwaarmakers. Het college ziet geen aanleiding dat een eventueel waardevermindering van de woningen zodanig groot zal zijn dat bij afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid heeft kunnen besluiten de omgevingsvergunning te verlenen. Indien bezwaarmakers menen dat zij als gevolg van het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning schade lijden die niet voor hun rekening dient te komen, kunnen zij een verzoek om tegemoetkoming in planschade bij het college indienen.

Conclusie

Op grond van het voorgaande is het college van oordeel dat zij in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing heeft kunnen komen. Het college stelt zich op het standpunt dat de bezwaren van belanghebbende ontvankelijk zijn, maar wel dat de aangevoerde bezwaren ongegrond zijn.