

Holla legal & tax
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 396
[REDACTED] 's-Hertogenbosch

Onderwerp
Bezwaarschrift weigering omgevingsvergunning 587780

Uw kenmerk
246934/jm/3964140.2

Ons kenmerk
691056

Bijlagen

Uw brief van
16 mei 2024

Behandeld door
[REDACTED]

Datum
3 oktober 2024

Beste [REDACTED],

Op 29 april 2024 is de omgevingsvergunning voor het realiseren van 80 nieuwbouw bedrijfsunits op de locatie Zeglis/Bestevaerstraat/Salomonstraat geweigerd (zaaknummer 587780). U heeft namens Zeglis I B.V. bezwaar gemaakt. In deze brief nemen wij een besluit op het bezwaar.

Beslissing

Wij herroepen het besluit van 29 april 2024 en verlenen alsnog de omgevingsvergunning voor het realiseren van 80 nieuwbouw bedrijfsunits op de locatie Zeglis/Bestevaerstraat/Salomonstraat. In de bijlage treft u de omgevingsvergunning aan. Deze maakt onderdeel uit van dit besluit op bezwaar.

Toelichting

In het bestreden besluit is aangegeven dat het bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand. Er wordt verwezen naar het advies van de welstandscommissie. Uit het dossier blijkt dat het bouwplan twee keer besproken is in de welstandscommissie. Op 15 februari 2024 is het eerste advies uitgebracht. In een memo van 11 maart 2024 heeft aanvrager op dit advies gereageerd. Dit heeft geleid tot een tweede advies van 23 april 2024. Dit advies wijkt in beperkte mate af van het eerste advies. Beide adviezen zijn negatief.

In bezwaar geeft u aan dat de welstandscommissie ten onrechte aan het Ontwikkelbeeld Overdie heeft getoetst, aangezien in het Ontwikkelbeeld ruimtelijke criteria zijn opgenomen maar geen welstandscriteria. De welstandstoets dient beperkt te blijven tot de relevante welstandscriteria. Dat zijn de algemene welstandscriteria uit de Welstandsnota, aangezien het betreffende perceel een ontwikkellocatie betreft waarvoor geen criteria zijn uitgewerkt. U geeft verder aan dat bij de welstandstoets de bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan uitgangspunt dienen te zijn. Een welstandsadvies kan die bouwmogelijkheden niet beperken. Het bouwplan voldoet wat betreft gebruik en maatvoering aan het bestemmingsplan.

Op 25 juli 2024 heeft u het bezwaarschrift mondeling toegelicht. Het verslag treft u bijgaand.

Wij zijn met u van oordeel dat de welstandsadviezen niet aan het negatieve welstandoordeel ten grondslag kunnen worden gelegd. Er is in de adviezen niet aan de juiste criteria getoetst, ook niet nadat daar in het memo van 11 maart 2024 op is gewezen. Het gehanteerde Ontwikkelbeeld betreft geen welstandskader, maar een ruimtelijk kader.

Zoals u aangeeft zijn de algemene criteria uit de Welstandsnota het juiste en enige toetsingskader voor welstand. Er is sprake van een ontwikkellocatie waarvoor geen criteria nader zijn uitgewerkt. Wij zijn van oordeel dat er aan deze algemene criteria wordt voldaan: de verschijningsvorm van het gebouw is afgestemd op het gebruik; er is voldoende relatie tussen het gebouw en de huidige omgeving, ook wat betreft schaal en maat; er is sprake van een gebouw met symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen; de uitstraling en uitwerking van de materialen passen in de omgeving. Gelet hierop besluiten wij dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

In het bestreden besluit is aangegeven dat de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' van toepassing is en dat het bouwplan daarmee in strijd is. Nu het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, is er alsnog beoordeeld of er een vergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend. In de bijlage is aangegeven dat er een vergunning voor die activiteit kan worden verleend. Korthedshalve verwijzen wij naar de bijlage.

Onze conclusie is dat de omgevingsvergunning voor het door u aangevraagde bouwplan kan worden verleend.

Proceskosten

Wij kennen een vergoeding van proceskosten toe ter hoogte van [REDACTED] (1 punt voor het bezwaarschrift; 1 punt voor de hoorzitting; waarde per punt € [REDACTED]; wegingsfactor 1).

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,
namens deze,



Unitmanager BDO

Indien u niet kunt instemmen met deze beschikking op uw bezwaarschrift, kunt u daartegen binnen 6 weken na datum van verzending van deze brief in beroep komen bij de rechtbank Noord-Holland, Bestuursrecht Algemeen, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. Voor het instellen van beroep is griffierecht verschuldigd.

Bijlage:

Verslag Hoorzitting

Betreft: Weigering omgevingsvergunning 80 bedrijfsunits Bestevaerstraat/Zeglis/Salomonstraat

Datum: 25 juli 2024

Aanwezig: [] (voorzitter), [] (secretaris), [] (verslaglegging), [] en [] (afdeling Leefgebied), [] (gemachtigde van bezwaarmaker), [] [], [], [], [], [] (eigenaren van [] bezwaarmaker)

De voorzitter opent de hoorzitting, stelt de aanwezigen voor en vat de zaak samen.

[] [] geeft een toelichting op het bezwaar. Van de welstandscommissie zijn twee adviezen ontvangen. Deze verschilden niet veel van elkaar en bevatten dezelfde elementen. Wat hier aan de orde is, is dat het gaat om een nagenoeg gebonden beschikking. Er is een kleine afwijking van het bestemmingsplan in verband met de bestemming Waterstaat. De weigering is alleen gebaseerd op het negatieve welstandadvies.

Hij signaleert dat er door de welstandscommissie wordt verwezen naar het visiedocument Ontwikkelbeeld Overdie. Volgens de jurisprudentie mag er in het welstandsbeleid wel worden verwezen naar een ontwikkelbeeld, maar alleen voor zover daar ook welstandscriteria in zijn opgenomen. De welstandscommissie mag niet oordelen over ruimtelijke onderdelen want dat heeft niets met welstand te maken. In beide adviezen van de welstandscommissie is alleen naar het ruimtelijk kader gekeken en niet naar de welstandscriteria. De kern hiervan staat op pagina 2 van het advies in de bulletpoints; dat zijn ruimtelijke kaders die niets met de welstand te maken hebben. Parkeren, openbaar groen en het streven naar 30% woningen in de buurt behoren niet bij de welstandscommissie thuis. Hierop mag zij dus ook niet toetsen.

In de laatste alinea van het welstandsadvies staat wel iets over welstand, zij het summier. Het zijn niet onderbouwde stellingen, die ook weer ten onrechte bij het ruimtelijk toekomstbeeld aansluiten. Hij geeft aan dat in het bezwaarschrift verder is uitgelegd waarom het plan wel voldoet aan de welstand. Dat materialisering en detaillering ontbreekt is onjuist, hierover is voldoende informatie in het dossier aanwezig.

[] [] meent dat in bezwaar niet anders besloten kan worden dan een vergunning te verlenen. Mocht er nog aanvullende informatie nodig zijn in verband met de waterparagraaf, dan kan dat aangeleverd worden.

De voorzitter onderschrijft de uiteenzetting van [] [] met betrekking tot de welstandskaders. In de laatste alinea van het advies is wel een welstandelijk oordeel opgenomen. Als de welstandscommissie meent dat de verfijning in het project ontbreekt dan had het ook nagevraagd moeten worden.

[] [] vult nog aan dat er wordt gesproken over een gemengde wijk en een toekomstige context waarin gewoond gaat worden. Hij snap dat vanuit de toekomst daarnaar wordt gekeken, maar er moet gekeken worden naar het huidige ruimtelijk kader. Hij meent dat de aangevraagde kantoorpanden er mooi uit zien en dat ze juist passen in een gemengde omgeving. De welstandspunten lijken een beetje gezocht; wat wordt er mee bedoeld? Er is een soortgelijk project, 2 straten verderop, dat wel binnen dezelfde welstandscontext is vergund. Deze afwijzing oogt dus willekeurig.

De voorzitter geeft aan dat het bestemmingsplan het uitgangspunt is. De relatie met de toekomstige context is niet heel duidelijk. De vraag is of de welstandscommissie nog eens gewezen moet worden op het toetsingskader en om advies moet worden gevraagd.

■■■■■ ■■■■■ meent dat een derde advies van de commissie niet heel opportuun lijkt. De verwachting is niet dat er een ander advies zal volgen. Na het eerste advies is immers ook al gewezen op het toetsingskader. Hij geeft aan dat het college het heft in handen zou moeten nemen. ■■■■■ ■■■■■ vult nog aan dat hij bij de welstandsvergadering is geweest. Het ging daar helemaal niet over de welstandsdetails van het te bouwen pand maar direct over de ruimtelijke aspecten. Hij voelde niet de ruimte om de commissie van de juiste welstandsinformatie te voorzien.

■■■■■ ■■■■■ vindt het onbegrijpelijk dat de welstandscommissie de punten niet heeft opgepakt.

■■■■■ ■■■■■ geeft nog aan dat het ontwikkelbeeld een stedenbouwkundige onderlegger is en geen formeel welstandskader. Het toetsingskader van de welstandscommissie zijn de algemene welstandscriteria. Alleen de laatste alinea geeft wellicht enige welstandspunten.

■■■■■ ■■■■■ vult aan dat het beleid uit 2016 leidend zou moeten zijn.

Op de vraag van de voorzitter wanneer men wil starten geeft ■■■■■ ■■■■■ aan dat de termijn om een beslissing op bezwaar te nemen op 9 augustus verloopt. Daarna wil men gelijk starten met bouwen.

De voorzitter geeft aan dat er verschillende opties zijn voor het vervolg. Er kan aanvullend welstandsadvies worden gevraagd, maar er kan aan het college worden voorgelegd een vergunning te verlenen. In het laatste geval zal nog beoordeeld worden of er aanvullende informatie nodig is.

Hij dankt de aanwezigen en sluit de hoorzitting.