

MEMO

Aan gemeenteraad
Van R. van Houdt (Riëtte)
Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving
CC
Datum 24 juli 2023
Onderwerp Geschiedenis Munneke/Van Heemkerckstraat

U ontvangt hierbij het voorgenomen weigeringsbesluit van de aanvraag omgevingsvergunning van de heer Munneke voor het oprichten van een woongebouw met 26 appartementen achter de Van Heemkerckstraat in Hoogezand. Deze procedure kent een lange voorgeschiedenis, welke in dit memo uiteen wordt gezet.

Inleiding

In 2016 heeft de heer G.J. Munneke een perceel achter de Van Heemkerckstraat gekocht met als doel om daar woningen te bouwen. De locatie is op onderstaande luchtfoto met een rood kruisje weergegeven.



In 2017 is namens Munneke een zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels Wonen, omdat er volgens hem ten onrechte geen rekening was gehouden met zijn bouwplannen voor dit perceel. Hierover is in de nota van zienswijzen het volgende vermeld:

Zienswijze

Het perceel van cliënt aan de Van Heemkerckstraat 21-25 (sectie R, nummer 1114) is in het bestemmingsplan voorzien van de aanduiding sba-1, terwijl dit in het voorontwerp nog niet het geval was. De bouwplannen waarover cliënt al in gesprek was zijn niet in de afweging ten aanzien van deze bestemming in het ontwerpbestemmingsplan betrokken. Gesteld wordt dat er sprake is van een onzorgvuldige voorbereiding van het plan en er geen sprake kan zijn van goede ruimtelijke ordening. Hoofdbouwen zijn nu uitgesloten en in het

bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt was niet de aanduiding 'wonen niet toegestaan' op het perceel van toepassing. Ten tijde van de aankoop van het perceel lag alleen het voorontwerp-bestemmingsplan er, waarbinnen wel hoofdgebouwen en woningen mogelijk waren. Het bouwplan van cliënt is ten onrechte niet meegenomen in het bestemmingsplan, de raad dient dergelijke initiatieven mee te wegen bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld.

Antwoord:

Eind vorig jaar is er op verzoek advies uitgebracht naar aanleiding van de plannen van de eigenaren van dit perceel. De aanvraag behelsde de bouw van 39 appartementen op een binnenterrein achter de Van Heemskerckstraat. Een deel van de woningen had een oppervlakte groter dan 50 m² een aan deel bestond uit kleinere woningen. Op het perceel staan momenteel veel garageboxen en (voormalige) bedrijfsbebouwing (garagebedrijf). De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat op het binnenterrein tot maximaal 40% en tot maximaal 7 meter hoog gebouwd mag worden. De aanvraag gaat uit van drie bouwlagen tot een maximale hoogte van 9,78 meter. Ook bood het plan onvoldoende parkeergelegenheid. Op dat moment gold het voorbereidingsbesluit Herziening bestemmingsregels Wonen en een voorontwerp-bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels Wonen. Op grond van deze beide instrumenten geldt een minimale oppervlakte van 50 m² voor nieuw te realiseren woningen. De aanvraag voldeed hier deels aan en deels ook niet.

In het ontwerpbestemmingsplan Herziening bestemmingsregels Wonen, heeft het perceel naderhand de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' gekregen. Op grond daarvan zijn er geen zelfstandige woningen toegestaan op het perceel.

Het advies luidde dat het ingediende plan ruimtelijk gezien te fors en ook te veel verdicht. De aanvraag mist een goede inbedding in de ruimtelijke context.

Het is voor deze plek echter wel wenselijk dat er iets gebeurt. Het terrein heeft momenteel weinig uitstraling. **Een woonfunctie op het binnenterrein is ruimtelijk gezien op zich niet ondenkbaar.** Daarbij kan gekeken worden naar bijvoorbeeld een hofjesvorm. Karakteristiek zijn dan onder meer lagere bebouwing dan de omliggende bebouwing, één laag met een kap, groene setting, gezamenlijke buitenruimte, ervaring van licht en lucht en ruimte. Waarbij de eenheden groter moeten zijn dan 50 m².

Daarnaast moet de aanvraag voorzien in een adequate inpandige fietsenberging en al het autoparkeren op eigen terrein oplossen. Dit vereist een delicate balans tussen aantal woningen, aantal parkeerplaatsen en groene ruimte. De toegang tot het terrein moet open blijven, goed verlicht en zonder hek.

Destijds is geadviseerd om geen medewerking te verlenen aan deze aanvraag, maar de aanvrager is tevens uitgenodigd een aangepaste aanvraag te doen. **Naar aanleiding van de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie Ruimte en Wonen van 5 april 2017 blijven de bebouwingsbepalingen uit het onderliggend bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt op deze locatie van toepassing. Dit houdt in een bouwhoogte van 7 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 40%. De locatie is daarom nu buiten het bouwvlak gelaten. (...).** Omdat het bebouwen van het terrein **in principe een gewenste ontwikkeling** is zullen we de aanduiding sba-1 van het perceel verwijderen. Wel blijft staan dat de woningen aan de nieuwe woonregels moeten voldoen.

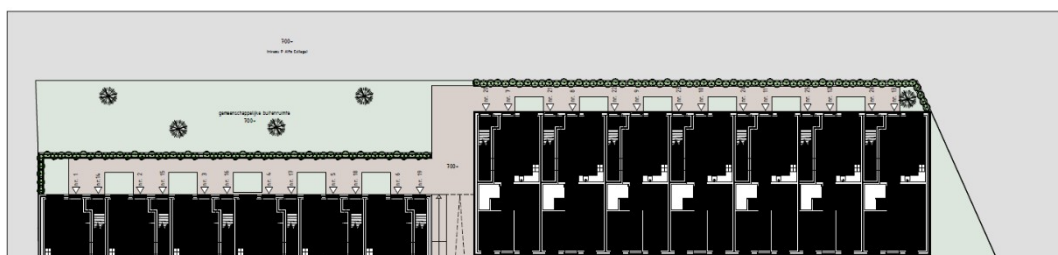
*Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze genoemd onder 30 over te nemen wat betreft de aanduiding sba-1 en deze ter plaatse van de verbeelding te verwijderen, **het perceel buiten het bouwvlak de laten** en de zienswijze voor het overige niet over te nemen.*

Aanvraag omgevingsvergunning

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan HBW conform bovenstaande overwegingen heeft vastgesteld, is namens de heer Munneke op 3 augustus 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 26 appartementen op voornoemd perceel.



VOORSEVEL



De gevraagde omgevingsvergunning is op 15 januari 2019 verleend.

Bezwaarprocedure tegen verleende omgevingsvergunning

Tegen het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning is door diverse omwonenden bezwaar gemaakt. De bezwaren gingen vooral over:

- niet alle woningen hebben een gebruiksoppervlakte van minimaal 50 m²;
- er moet eerst nog een bodemsanering moest worden uitgevoerd voordat er kan worden gebouwd; dit was niet in de vergunning opgenomen;
- er is onvoldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- er is al een parkeerprobleem in de omgeving. Kan de Zeeheldenbuurt een toename van parkeren wel aan?
- er is geen adequate toegang tot het perceel, omdat de enige ontsluiting loopt via een toegangspoort in eigendom van de Vereniging van Eigenaren. Er ligt bovendien geen recht van overpad tussen deze poort en de locatie waarop gebouwd gaat worden;
- het bouwplan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand;
- kans op het bestaan van een vliegroute van vleermuizen, welke door realisatie van het bouwplan teniet wordt gedaan;
- vrees voor verkeersveiligheid tijdens de bouw.

Op 27 februari 2020 zijn de bezwaren, voor zover ontvankelijk, gegrond verklaard. Na afloop van de hoorzitting, maar nog tijdens de bezwaarprocedure, was het namelijk duidelijk geworden dat niet alle te realiseren woningen voldoen aan de eis van de minimale gebruiksoppervlakte die in het bestemmingsplan is gesteld. Om die reden is de gevraagde omgevingsvergunning in het besluit op bezwaar alsnog geweigerd.

Beroepsprocedure tegen besluit op bezwaar waarbij omgevingsvergunning alsnog is geweigerd

Tegen dit besluit heeft de heer Munneke beroep ingesteld bij de rechtbank. De rechtbank heeft dit beroep op 19 oktober 2021 behandeld. De rechtbank vond het vreemd dat wij (1) de aanvrager niet nadrukkelijk in de gelegenheid hebben gesteld om het bouwplan aan te passen, zodat alle appartementen wél voldoen aan de minimale oppervlakte-eis en (2) in het besluit niet duidelijk hebben gemotiveerd waarom wij geen gebruik willen maken van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheid om appartementen kleiner dan 50 m² toe te staan. Dit alles leidde er toe dat er tijdens de zitting een afspraak is gemaakt dat aanvrager alsnog aangepaste tekeningen kon indienen. Deze zijn op 24 december j.l. ontvangen.

Plannen doorkruisen actuele plannen voor herontwikkeling terrein Alfa College

Het was ook in die periode dat er vanuit VTH contact is gezocht met de ontwikkelmanager, de heer Haks, omdat uit telefoongesprekken met diverse omwonenden was gebleken dat er inmiddels een vrij concreet plan op tafel lag voor de herontwikkeling van het terrein van het Alfa College (Woonmanifestatie Bouw Anders). Hierin zou

geen rekening gehouden zijn met – en bovendien ook geen ruimte zijn voor – de voorgestelde bouw van 26 appartementen, zoals aangevraagd door de heer Munneke.

De heer Haks heeft bevestigd dat het vanuit de ontwikkeling van de Woonmanifestatie Bouw Anders gezien, zeer ongewenst is om aan de bouwplannen van de heer Munneke medewerking te verlenen. Hij ziet echter wel mogelijkheden voor de herontwikkeling van dit gebied, waarbij ook een rol is weggelegd voor de heer Munneke. Er is daarop contact gezocht met de heer Munneke om de (on)mogelijkheden te verkennen. Deze gesprekken zijn momenteel nog gaande. In de tussentijd wil Munneke de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning wel doorzetten.

Voorgenomen weigering

Vanaf 1 maart 2023 heeft het ontwerp weigeringsbesluit voor de bouw van 26 appartementen voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tegen deze voorgenomen weigering is onder andere door Munneke een zienswijze ingediend.

Piepen

Bijgevoegd ontvangt u het voorgenomen definitieve besluit, de ingediende (geanonimiseerde) zienswijzen en de (geanonimiseerde) zienswijzennota. In de zienswijzennota gaan wij op de ingediende zienswijzen in. De zienswijzen hebben tot een kleine aanpassing geleid ten opzichte van het ontwerpbesluit, maar wij blijven van mening dat de aanvraag geweigerd moet worden.

Wilt u ‘piepen’ over het definitieve weigeringsbesluit, neemt u dan contact op met de griffie, zodat hier bij de agenda van de volgende meningsvormende bijeenkomsten rekening mee gehouden kan worden.