

College van burgemeester en wethouders

GOEDGEKEURD

Vergadering van 4 april 2023

Beleid en Uitvoering -
Vergunningverlening en T&H

**24 2023_B&W_00281 Beantwoording raadsvragen Veur Elkaar over De
Passage in Steenwijk**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer M. Smit, Locoburgemeester en voorzitter; mevrouw T. Jongman, Wethouder; de heer B. Harmsma, Wethouder; de heer M. Scheringa, Wethouder; de heer M.W. de Graaf, Gemeentesecretaris

Afwezig:

de heer J.H. Bats, Burgemeester

Nota van antwoord

Vraag en antwoord

Op 16 maart 2023 heeft de fractie van Veur Elkaar vragen gesteld over De Passage in Steenwijk. Omdat dit dossier een lange geschiedenis heeft, geven we een korte schets van de voorgeschiedenis gegeven die heeft geleid tot de uiteindelijke afsluiting heeft geleid. De vragen beantwoorden we daarna puntsgewijs.

Vervolg

Het dossier over De Passage heeft meerdere jaren voor een geschil tussen verschillende partijen gezorgd. Vanuit de gemeente en andere instanties zijn meerdere deskundigen bezig geweest om tot een oplossing van dit geschil te komen. Hieronder volgt een korte schets van de voorgeschiedenis.

Verzoek dreigende afsluiting De Passage aan de Scholestraat te voorkomen

Eind 2016 benaderde een huurder van één van de bovenwoningen aan de Oosterstraat de gemeente, omdat hij verwachtte dat De Passage zou worden afgesloten aan de kant van de Scholestraat, waardoor hij geen ongehinderde toegang meer zou hebben tot de openbare weg.

Er is vervolgens gekozen voor een bestuurlijke interventie. In 2017 is door de verantwoordelijk wethouder, met ambtelijke ondersteuning, gesproken met eigenaren en huurders van de panden aan de beide zijden van De Passage. Scholestraat 25 en Oosterstraat 58. Beide panden vormden door hun onderdoorgang (de toegang tot) De Passage. De gesprekken boden geen oplossing. Wel is afgesproken dat de huurders van de bovenwoningen gezamenlijk de toegankelijkheid van de bovenwoningen tot de openbare weg zouden regelen.

In mei 2018 was het gemeentelijk beeld dat de huurder van de bovenwoning aan de Oosterstraat de beschikking had over sleutels van het pand Oosterstraat 58 en de doorgang aan de Scholestraat 25, zodat hij toentertijd een toegang had tot de openbare weg (Oosterstraat en Scholestraat).

Omgevingsvergunning deur met kozijn Scholestraat

Op 22 oktober 2018 is per abuis een omgevingsvergunning verleend aan de huurder van het pand Scholestraat 25 voor het bouwen van een deur met een kozijn in de toegang tot De Passage. Op 30 januari 2020 is, naar aanleiding van een bezwaar, de omgevingsvergunning voor dit kozijn alsnog geweigerd.

In augustus 2019 ontving de gemeente een verzoek om handhaving voor een aantal punten, waaronder de deur met kozijn aan de Scholestraat 25. Omdat er op dat moment een vergunning lag voor de deur en het kozijn was er op dat moment geen aanleiding om handhavend op te treden.

Mediationtraject

In december 2019, aansluitend aan de bezwaarzitting over voornoemde (verleende) omgevingsvergunning, werd afgesproken om een mediationtraject te volgen. Alle betrokken partijen deden mee aan dit traject. Tijdens dit traject is afgesproken dat alle lopende handhavingsverzoeken zouden worden aangehouden.

Dit mediationtraject is begin 2020 gestart. Tijdens dit traject zijn verschillende oplossingen onderzocht. Helaas zijn partijen tijdens dit mediationtraject niet nader tot elkaar gekomen. Na afloop hebben zowel de eigenaar van de Oosterstraatkant van De Passage en de huurder van de Scholestraatkant aanvragen ingediend om de ruimte die onderdeel uitmaakte van De Passage bij de panden te betrekken. In deze plannen is voor de bovenwoningen aan de Oosterstraat een eigen opgang opgenomen zodat er een rechtstreekse ontsluiting is naar de Oosterstraat. Ook de huurder van de bovenwoning die de gemeente in eerste instantie had benaderd omdat hij problemen zag met toegankelijkheid van de bovenwoning tot de openbare weg, kon zich vinden in het plan van zijn verhuurder. Deze huurder is inmiddels vertrokken uit de bovenwoning aan de Oosterstraat. De huurder van de bovenwoning aan de Scholestraat heeft een inmiddels een eigen toegang aan de Scholestraat.

In 2022 heeft een huurder van een bovenwoning aan de Oosterstraat zijn excuses aangeboden en aangegeven dat hij na 5 jaar de strijdbijl rondom dit dossier heeft begraven.

Beantwoording vragen

Wat is de reden dat u nu van mening bent dat de Passage nimmer een openbare weg geweest is terwijl de wet daarover anders spreekt?

Wij hebben bij ons besluit in 2021 meegewogen dat De Passage openbaar toegankelijk was. Wanneer iets openbaar toegankelijk is, wil dat niet zeggen dat het een openbare weg is in de zin van de Wegenwet. Voor het antwoord op de vraag of een bepaalde weg al dan niet openbaar is moet er een onderscheid worden gemaakt tussen feitelijke en juridische openbaarheid van een weg. Van feitelijke openbaarheid van een weg is sprake, indien de desbetreffende weg vrij voor een ieder toegankelijk is.

Van juridische openbaarheid van een weg is sprake, wanneer deze weg openbaar is in de zin van de Wegenwet. Dat wil zeggen: gedurende 30 jaar feitelijk voor eenieder toegankelijk geweest of 10 jaar feitelijk voor eenieder toegankelijk geweest en onderhouden door de gemeente, een ander overheidsorgaan of door de rechthebbende. Er is een uitzondering op het openbaar worden van een weg. Een weg wordt niet na tijdsverloop van 30/10 jaar openbaar als gedurende ten minste een jaar duidelijk ter plaatse kenbaar is gemaakt dat de weg niet voor eenieder toegankelijk is.

Als een partij zich wil beroepen op juridische openbaarheid in de zin van de Wegenwet moet deze partij het tijdsverloop 'aannemelijk' maken. Het bewijs kan bijvoorbeeld geleverd worden door middel van foto's, aktes, kaarten, vergunningen of getuigenverklaringen.

Gezien de voorgeschiedenis van De Passage was het onzeker of wij over voldoende 'bewijs' beschikten om de juridische openbaarheid van De Passage aannemelijk te kunnen maken.

Wij hadden ervoor kunnen kiezen om de openbaarheid via een juridische weg af te dwingen. Dat had betekend dat een rechter moest beoordelen of er wel of geen sprake was van een openbare weg in de zin van de Wegenwet. Dit had een langlopend juridisch geschil kunnen worden, zonder garantie dat de ervaren problemen daarmee opgelost zouden worden.

Omdat wij graag met partijen tot een oplossing wilden komen is gekozen voor een mediationtraject. Hierin is uiteindelijk door alle betrokken partijen (eigenaren, huurders bovenwoningen en gemeente) de conclusie getrokken dat ze De Passage niet langer openbaar toegankelijk wilden houden. Het bouwplan voor de uitbreiding van de winkelruimte aan de Oosterstraatkant van De Passage heeft toen de steun gekregen van de direct betrokkenen, waaronder de huurders van de bovenwoningen.

Uiteindelijk is het mediationtraject niet geslaagd, maar zijn door zowel de eigenaar van de Oosterstraatkant van De Passage en de huurder van de Scholestraatkant aanvragen ingediend om de ruimte die onderdeel uitmaakte van De Passage bij de panden te betrekken. In deze plannen is voor de bovenwoningen een eigen opgang opgenomen zodat er een rechtstreekse ontsluiting is naar de Oosterstraat.

Wij hebben ingestemd met deze plannen, omdat de meeste betrokken partijen zich in konden vinden en aan alle betrokken belangen tegemoet kon worden gekomen. Daarom is besloten om de openbare toegankelijkheid van De Passage niet langer te beschermen en zijn de gevraagde vergunningen verleend. Tegen de verleende omgevingsvergunningen is geen bezwaar ingediend en zijn geen klachten binnengekomen. Beide verleende omgevingsvergunningen zijn daardoor inmiddels onherroepelijk.

Wat is de reden dat u plots van mening bent veranderd en wél voor een afsluiting van de openbare weg Passage bent?

Zie voor de toelichting op het proces rond De Passage de beantwoording op vraag 1. Wij waren niet zozeer vóór de afsluiting van De Passage, maar toen tijdens het mediationtraject bleek dat de direct betrokkenen geen belang meer hechtten aan het openhouden van De Passage, zagen wij geen reden om het afsluiten van De Passage te verhinderen.

Heeft de gemeenteraad het college mandaat gegeven om de openbare weg af te sluiten?

De gemeenteraad heeft het college geen mandaat gegeven om een openbare weg af te sluiten.

Zo nee, heeft de gemeenteraad het besluit genomen om de openbare weg af te sluiten?

De gemeenteraad heeft geen besluit genomen om De Passage af te sluiten.

Aangevoerd wordt dat dit besluit mogelijk was door artikel 4, bijlage 2 Omgevingsrecht terwijl wij menen dat een openbare weg valt onder de Verkeerswet. Graag een toelichting hierop.

Er spelen hier twee verschillende zaken: een bouwplan aan de Oosterstraat (en aan de Scholestraat), waardoor de doorgang definitief fysiek belemmerd wordt en de vraag of er sprake is van een openbare weg. Voor de overwegingen die hebben geleid tot het standpunt om de openbare toegankelijkheid niet langer te belemmeren verwijzen wij u naar de beantwoording van vraag 1.

De bouwplannen zijn getoetst aan het daarvoor geldende wettelijke kader. Met toepassing van artikel 4 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is afgeweken van het bestemmingsplan, waarin ter plaatse van De Passage een aanduiding 'onderdoorgang' staat. Op grond van de bouwregels moet ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de begane grond vrij te blijven van bebouwing tot

minimaal 2,50 meter hoog. Het plan was daarom in strijd met het bestemmingsplan. Met toepassing van artikel 4 van Bijlage II van het Bor is afgeweken van het bestemmingsplan om de bouwplannen mogelijk te maken. Het afwijken van een bestemmingsplan met toepassing van het Bor is een bevoegdheid van het college. In de motivering van deze afwijking is aangegeven hoe wij de fysieke afsluiting van De Passage aan de kant van de Oosterstraat hebben meegewogen.

Welke belangen hebben gespeeld en/of welke afspraken zijn er gemaakt om het besluit te nemen de openbare weg te onttrekken aan de openbaarheid?

De mogelijkheid om via De Passage vanaf de Oosterstraat naar de Scholestraat (en vice versa) te gaan was al jarenlang steeds meer beperkt. Er was ook een discussie tussen de eigenaren van de gronden van 'De Passage' en de gemeente over de openbaarheid. Juridische afdwingbaar maken van de openbare toegankelijke weg zou een lang traject worden met een onzekere uitkomst. Dit heeft geleid tot gesprekken met de direct betrokkenen (mediation), waarbij uiteindelijk te concluderen is getrokken dat het niet meer openbaar toegankelijk houden van 'De Passage' de beste oplossing was voor alle partijen. Omdat er vanuit het winkelend publiek en de andere ondernemers in Steenwijk geen klachten waren over de feitelijk al enkele jaren aanwezige afsluiting, is in 2022 besloten 'De Passage' niet meer openbaar toegankelijk te houden.

Wij ontvangen graag zo spoedig mogelijk het gehele dossier Passage, inclusief mails, memo's, documenten en gespreksverslagen van gedurende dit gehele proces van onttrekken uit de openbaarheid.

Het dossier De Passage kent een lange geschiedenis en heeft veel facetten. Dit heeft geleid tot een zeer omvangrijk dossier dat voor u desgewenst ter inzage is.

Kunt u ons de toetsing van de juridische houdbaarheid van uw besluit toevoegen aan de beantwoording?

De juridische toetsing van het besluit is als bijlage bij de beantwoording van deze vragen gevoegd.

Besluit

Het college stelt de beantwoording raadsragen Veur Elkaar d.d. 16 maart 2023 met als onderwerp De Passage vast.

Bijlagen

1. Juridische toets De Passage.pdf

Juridische toetsing De Passage

Wegenwet

Van juridische openbaarheid van een weg is sprake, wanneer deze weg openbaar is in de zin van de Wegenwet. Een weg wordt juridisch openbaar in de zin van de Wegenwet door verjaring. Dat wil zeggen: gedurende 30 jaar (na 1902) feitelijk voor eenieder toegankelijk geweest of 10 jaar (na 1922) feitelijk voor eenieder toegankelijk geweest en onderhoud door de gemeente, een ander overheidsorgaan of door de rechthebbende (artikel 4, eerste lid, Wegenwet). In artikel 4, tweede lid, van de Wegenwet is een uitzondering gemaakt op het openbaar worden van een weg. Een weg wordt niet na tijdsverloop van 30/10 jaar openbaar als gedurende ten minste een jaar duidelijk ter plaatse kenbaar is gemaakt dat de weg niet voor een ieder toegankelijk is.

Weliswaar heeft de gemeente enkele oude foto's en verklaringen, maar het was en is zeer de vraag of dit voldoende is om de juridische openbaarheid aan te tonen. De feitelijke situatie op dat moment (afsluiting van De Passage door verschillende bouwwerken) droeg ook niet bij aan het beeld van een openbare weg. Verder waren er ook nog enkele zaken die tegen een status van openbare weg pleitten.

De Passage (doorgang) is niet door de gemeenteraad expliciet tot openbare weg bestemd. De Passage staat ook niet op de gemeentelijk wegenlegger. De doorgang is op particulier initiatief op particulier terrein gerealiseerd in de jaren 70 van de vorige eeuw. Als de doorgang een weg is geworden in de zin van de Wegenwet is dit langs natuurlijke weg ontstaan (tijdsverloop en onderhoud). Op de percelen waar de onderdoorgang De Passage liep is namelijk geen enkel zakelijk recht, zoals een erfdienstbaarheid of een recht van overpad etc. gevestigd.

Voor het ontstaan van een openbare weg in de Wegenwet is het aan de gemeente om aannemelijk te maken dat dit door tijdsverloop van 30 jaar of 10 jaar, als er door de gemeente onderhoud aan De Passage heeft plaatsgevonden, is ontstaan. De afgelopen 10 jaar is De Passage niet in een gemeentelijk onderhoudsplan opgenomen. In 2002 heeft de gemeente afspraken gemaakt met de eigenaren van de percelen waarop De Passage was gelegen. In deze afspraken ging de gemeente er niet vanuit dat er in het geval van De Passage sprake was van een openbare weg. In deze afspraken werd aangegeven dat er geen juridische regel is die ertoe leidt dat De Passage openbaar wordt. Ook is hierbij aangegeven dat de gemeente niet van plan was om hier na 2009 iets aan te veranderen. Daarnaast is in deze afspraken opgenomen dat de ondernemer verantwoordelijk is voor het openen van de deuren. Het openbaar maken van De Passage gebeurde dus op eigen initiatief van de ondernemers gedurende de winkeltijden, zonder dat de gemeente hiervoor verantwoordelijk was.

De eigenaren van de gronden waarop De Passage ligt hebben altijd ontkend dat er sprake is van een openbare weg in de zin van de Wegenwet.

In een bezwaarprocedure in 2019 over de deur aan de Scholenstraatkant van De Passage heeft het college weliswaar aangegeven dat hij van mening is dat er sprake is van een openbare weg in de zin van de Wegenwet, maar daarmee is niet de vraag beantwoord of op basis van feiten kan worden aangetoond dat er sprake is van een openbare weg in de zin van de Wegenwet. Tijdens deze procedure hebben de eigenaren van de gronden, waarop De Passage lag, dit namelijk ontkend.

Om hierover meer duidelijkheid te krijgen is aan de huisadvocaat om advies gevraagd. Uit dit advies blijkt dat voor de vraag of de feiten de openbaarheid voldoende ondersteunen er geen definitief oordeel kan worden gegeven, omdat het niet zeker is of kan worden aangetoond dat De Passage tenminste 30 of 10 jaar feitelijk openbaar is geweest. Vervolgens wordt in het advies

aangegeven dat de feitelijke situatie zoals die op dat moment was (afsluiting van De Passage door diverse bouwwerken) zich slecht verdraagt met een voor winkelend publiek toegankelijke Passage. Alleen de rechter had in zo'n geval kunnen beoordelen wie van de partijen gelijk heeft. Dit had een langslappend juridisch geschil kunnen zijn.

Naar aanleiding van de mediation die heeft plaatsgevonden is ervoor gekozen de openbare toegankelijkheid van De Passage niet langer te beschermen en de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Omgevingsvergunning

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning ligt, voor zover het afwijken van het bestemmingsplan betreft, de volgende juridische toetsing en motivering ten grondslag.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12).

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldend bestemmingsplan "Steenwijk en Tuk". De gronden zijn per locatie voorzien van de volgende bestemmingen:

Oosterstraat 56 en 56a

Enkelbestemming 'Centrum - 1' en dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Cultuurhistorie Binnenstad'. Daarnaast de specifieke bouwaanduiding 'monument 1'.

Oosterstraat 58 en 58a

Enkelbestemming 'Centrum - 1' en dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Cultuurhistorie Binnenstad'. Daarnaast de specifieke bouwaanduiding 'onderdoorgang'.

Strijdigheden

Wij zijn van mening dat de aanvraag niet voldoet aan de voorschriften c.q. regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De strijdigheden zijn als volgt:

- artikel 11.2.2. onder c, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de begane grond vrij te blijven van bebouwing tot minimaal 2,50 meter hoog;
op het perceel Oosterstraat 58 en 58a wordt bebouwing gerealiseerd t.p.v. de aanduiding 'onderdoorgang'
- artikel 11.2.3 onder c, de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 4,00 meter;
op het perceel Oosterstraat 56 en 56a wordt bebouwing gerealiseerd met een goothoogte van +/- 6,25m (platdak) en +/- 4,85m (goot) t.o.v. maaiveld
- artikel 11.2.3 onder d, de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 4,00 meter;
op het perceel Oosterstraat 56 en 56a wordt bebouwing gerealiseerd met een bouwhoogte van +/- 6,25m (platdak) en +/- 7,70m (nok) t.o.v. maaiveld
- artikel 11.5.1 onder d, onder strijdig gebruik wordt verstaan: het samenvoegen van hoofdgebouwen;
vanwege de doorbraken en uitbreiding van de winkelpanden Oosterstraat 56 en 58 worden de 2 hoofdgebouwen op de beganegrond samengevoegd
- artikel 42.2.1 onder b, op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie Binnenstad' aangewezen gronden mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' en ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' slechts worden gebouwd indien wordt voldaan aan de waarden zoals genoemd in artikel 42.1.2.

vanwege de sloop van de bestaande aan-uit- en bijgebouwen en de nieuwe uitbreiding in de vorm van een plat dak wordt niet voldaan aan de gestelde kapvormen zoals aangegeven in bijlage 5 van het

bestemmingsplan.

Afwijkingsmogelijkheden:

Binnenplanse afwijking

Het bestemmingsplan biedt het college niet de mogelijkheid voor onderhavig project met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1, Wabo, een omgevingsvergunning te verlenen.

Buitenplanse afwijking op grond van artikel 4 lid 1 bijlage II Bor

Op grond van het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2e van de Wabo kan de gevraagde vergunning verleend worden met toepassing van een combinatie van artikel 4, eerste lid van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zijnde “een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan”, artikel 4, derde lid van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zijnde “een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk” en artikel 4, negende lid van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijnde “het gebruiken van bouwwerken”.

Medewerking op grond van deze artikelen is een discretionaire bevoegdheid. Dit betekent dat het college beoordelingsvrijheid heeft om te beoordelen of hij meewerkt. Daarnaast dienen de betrokken belangen te worden afgewogen. Hieronder wordt nader toegelicht waarom het college wil meewerken aan het plan.

Artikel 4, lid 1 bijlage II Bor

Op basis van artikel 4, lid 1 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is medewerking mogelijk voor

een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. Niet hoger dan 5 meter, tenzij sprake is van een kas of een bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
- b. De oppervlakte niet meer dan 150 m².

Dit artikel kan worden toegepast om medewerking te verlenen aan een bijbehorend bouwwerk met een andere kapvorm (plat dak) en met een hogere goot- en bouwhoogte dan dat in het geldende bestemmingsplan is toegestaan (artikel 11.2.3. onder c en d en artikel 42.2.1 onder b van het geldende bestemmingsplan). De percelen liggen binnen de bebouwde kom, waardoor sub a. en b. niet van toepassing zijn.

Artikel 4, lid 3 bijlage II Bor

Voor de toepassing van artikel 4, derde lid van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht gelden de volgende eisen:

- Het bouwwerk mag niet hoger zijn dan 10 meter;
- De oppervlakte van het bouwwerk mag niet meer zijn dan 50m².

Op grond van dit artikel kan medewerking worden verleend aan bebouwing die wordt gerealiseerd t.p.v. de aanduiding ‘onderdoorgang’ (artikel 11.2.2. onder c). Deze bouwwerken voldoen aan de genoemde eisen, waardoor artikel 4, derde lid, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kan daarom worden toegepast.

Artikel 4, lid 9 bijlage II Bor

Op basis van artikel 4, lid 9 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is medewerking mogelijk voor

“het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen”.

Door middel van dit artikel kan medewerking worden verleend aan het samenvoegen van de winkelpanden (de hoofdgebouwen) aan de Oosterstraat 56-58. Voor de uitbreiding van dit

winkelpand wordt medewerking verleend op grond artikel 4, eerste lid, van bijlage II Bor. Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is het mogelijk om het eerste en negende lid in artikel 4 van bijlage II Bor in zo'n situatie te combineren (zie bijv. ABRvS 29 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:819).

Motivering

Straat- en bebouwingsbeeld

Door het samenvoegen van de winkelpanden op de locatie Oosterstraat 56 – 58 in Steenwijk verandert er ruimtelijk gezien weinig aan het straatbeeld van de Oosterstraat. Beide panden hebben ruimtelijk gezien dezelfde bestemming. Daarnaast bevinden de panden zich in een hoofdwinkel straat van de binnenstad van Steenwijk. Het creëren van één groot winkelpand is daardoor passend.

“De Passage” (onderdoorgang) is al meerdere jaren aan de Oosterstraatkant (en daarmee ook aan de Scholestraatkant) feitelijk afgesloten. Het pand aan de Oosterstraat 58, waar tot voorkort een snackbar was gevestigd, was namelijk dicht en aan de achterkant van het terrein bevindt zich een schutting. Hierdoor was het fysiek niet meer mogelijk om de onderdoorgang te gebruiken voor winkelend publiek.

Stedenbouwkundig is het plan aan de Oosterstraatkant een verbetering, omdat de gewijzigde pui passender is bij een winkelfunctie dan de huidige pui van de Oosterstraat 58. Daarnaast verandert aan de voorzijde van de panden vrij weinig, waardoor het straat- en bebouwingsbeeld niet onaanvaardbaar wordt gewijzigd.

Het platte dak op de uitbreiding van het pand dient deels als dakterras voor de bovenwoning Oosterstraat 56a. In de huidige situatie is daar ook een dakterras op een te slopen bijgebouw aanwezig. De uitvoering van het dak op deze manier geeft daarnaast de minste belemmeringen voor de belendende percelen. Bovendien bevindt het platte dak zich aan de achterkant van het perceel, waardoor het aanzicht vanaf de Oosterstraat niet onevenredig wordt aangetast. Bovendien is het plan beoordeeld in de geïntegreerde welstands-monumentencommissie is beoordeeld, waarin het plan positief is bevonden.

De strijdigheid met de voorgeschreven goot- en bouwhoogte ziet met name op het portaal dat is opgenomen in de aanbouw en toegang geeft tot de aanwezige woonruimtes. Gezien de functie dient dit portaal zich op hetzelfde niveau te bevinden als de verdieping waarin de woonruimtes gevestigd zijn. Om die reden worden de voorgeschreven bouw- en goothoogtes overschreden. Deze aanbouw bevindt zich aan de achterzijde van het pand, waardoor het aanzicht niet onevenredig wordt aangetast.

Het is gezien het bovenstaande niet aannemelijk dat sprake is van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld.

Economisch

Economisch gezien zijn er geen bezwaren tegen de uitbreiding van de winkelruimte, omdat er in de huidige markt meer behoefte is aan één groter winkelpand dan aan twee kleinere winkelpanden.

Parkeerbehoefte en verkeersveiligheid

De panden worden verbouwd tot één winkelpand in plaats van twee winkelpanden. De functie van de panden is en blijft winkelruimte. Er is geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen of een toename in de parkeerbelasting op de in de nabije omgeving gelegen parkeerplaatsen.

Er was eerst sprake van twee winkelpanden. Dit wordt verbouwd tot één winkelpand. Er is in de huidige markt namelijk meer behoefte aan één groter winkelpand dan aan twee kleinere winkelpanden. De functie van de panden is en blijft echter winkelruimte.

Door het afsluiten van de onderdoorgang wordt er geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of nabij gelegen functies of bestemmingen. Op dit moment is de onderdoorgang, "De Passage", al meer dan 3 jaar aan weerszijden afgesloten. Daardoor wordt de onderdoorgang niet meer gebruikt door het winkelend publiek. Met de aangrenzende ondernemers is een afspraak gemaakt over hun gebruiksmogelijkheden van de voormalige "Passage" voor hun bedrijven. Voor de bewoners van de bovenwoningen aan de Oosterstraat 56a en 58a wordt door dit bouwplan in het pand van de Oosterstraat 58 een entree gecreëerd naar de Oosterstraat, om hun woning te bereiken.

Er is daarom geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of onevenredige gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen.

Evidente privaatrechtelijke belemmeringen

Er zijn geen evidente privaatrechtelijke belemmeringen. Het plan wordt zodanig uitgevoerd dat de bovengelegen woningen hun eigen opgang krijgen aan achterkant van de panden en, via een gang in het pand van de Oosterstraat 58, een ontsluiting krijgen naar de Oosterstraat. Daarnaast worden de belangen van derden niet onevenredig aangetast, omdat juist door het plan de situatie voor de bovengelegen woningen wordt verbeterd.

Belangenafweging

Het belang van de aanvrager is het economisch kunnen benutten van zijn perceel door één grotere winkelruimte te creëren die in de huidige markt goed verhuurbaar is. Er zijn ruimtelijk gezien geen bezwaren tegen het bouwplan, aangezien er meer behoefte is aan één groter winkelpand dan aan twee kleinere winkelpanden. Het is niet aannemelijk dat door de uitvoering van het plan een goed woon- en leefklimaat in de nabije omgeving aangetast wordt en dat er een onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of nabij gelegen functies of bestemmingen. Er is naar mijn mening geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. De belangen van derden worden dan ook niet onevenredig geschaad.

