

Per koerier

Gemeente Groningen
Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving
Harm Buitenplein 1
9723 ZR GRONINGEN

Amsterdam : 11 april 2023
Onze referentie : D19032
Uw referentie : OVA-201872924
Inzake : ██████████ / Van Heemskerckstraat
E-mail : ██████████

**ZIENSWIJZE ONTWERPBESLUIT WEIGERING OMGEVINGSVERGUNNING
26 APPARTEMENTEN VAN HEEMSKERCKSTRAAT, GRONINGEN**

Geachte heer/mevrouw,

1. Bij ontwerpbesluit van 27 februari 2023 heeft het College van B&W van de gemeente Groningen (hierna: "de Gemeente") aan cliënten, ██████████ (hierna in enkelvoud: "████████"), het voornemen kenbaar gemaakt om de besluiten van 25 januari 2019 en 27 februari 2020 in te trekken en de door ██████████ op 3 augustus 2018 aangevraagde omgevingsvergunning voor het oprichten van een woongebouw met 26 appartementen aan de Van Heemskerckstraat te Groningen te weigeren. Een kopie van dit ontwerpbesluit treft u bijgaand aan (**productie 1**).
2. De Gemeente heeft aangegeven dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van toepassing zou zijn op de aanvraag van ██████████, waardoor het ontwerpbesluit vanaf 1 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage ligt bij het Loket Bouwen en Wonen van de gemeente Groningen. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit worden ingediend. ██████████ kan zich met de inhoud van het ontwerpbesluit niet verenigen en dient daartegen een zienswijze in ex art. 3:15 Awb.

Achtergrond

3. ██████████ heeft op 16 januari 2019 een omgevingsvergunning verkregen voor de bouw van 26 appartementen op de Van Heemskerckstraat (**productie 2**). Tegen deze

vergunning zijn diverse bezwaren ingediend. Naar aanleiding van deze bezwaren heeft [REDACTED] een verweerschrift met bijlagen ingediend (**productie 3**). Er heeft op 13 juni 2019 een hoorzitting plaatsgevonden.

4. Na de hoorzitting, op 5 augustus 2019 is door één van de bezwaarmakers een stuk met bijlagen aan de bezwaarschriftencommissie toegezonden (**productie 4**). Ondanks bezwaren van [REDACTED] wilde de bezwaarschriftencommissie dit stuk toch in behandeling nemen en noodgedwongen heeft [REDACTED] hier op 2 september 2019 dan ook op gereageerd (**productie 5**). [REDACTED] had intussen van [REDACTED], secretaris van de bezwaarschriftencommissie, te horen gekregen dat de bezwaren afgewezen zouden gaan worden. Enkel een negatief ecologisch onderzoek zou hieraan in de weg kunnen staan. De reactie op het stuk van 5 augustus 2019 is dan ook beperkt gehouden. Op 17 oktober 2019 is het ecologisch onderzoek aan de bezwaarschriftencommissie toegezonden. Bezwaarmakers hebben op deze stukken mogen reageren. Hiervan is echter geen gebruik gemaakt.
5. De verbazing van [REDACTED] was groot toen de beslissing op bezwaar werd ontvangen op 27 februari 2020, waarin de bezwaren werden gehonoreerd en de vergunning werd ingetrokken, op basis van de te laat ingeleverde stukken in de bezwaarprocedure (**productie 6**). Bezwaren die bovendien met een eenvoudige revisietekening konden worden aangepast, iets wat meermaals was aangedragen bij de gemeente maar waar de gemeente geen medewerking aan wilde verlenen, in strijd met haar gebruikelijke gedragslijn.
6. [REDACTED] is op 7 april 2020 in beroep gegaan tegen de beslissing op bezwaar (**productie 7**). Uitgangspunt daarbij voor [REDACTED] was, dat de betreffende woningen wel degelijk voldeden aan de door de Gemeente gestelde eis van 50 m². Ook heeft [REDACTED] veelvuldig contact opgenomen met de gemeente om de ontstane situatie te bespreken en naar een praktische oplossing te zoeken (**productie 8**). De gemeente was echter wekenlang onbereikbaar en liet vervolgens weten dat een nieuw bestemmingsplan was vastgesteld waarin de minimale eisen aan woonruimte dusdanig waren gewijzigd, dat een nieuwe aanvraag van [REDACTED] geen zin zou hebben.
7. De gemeente heeft dus eerst een verrassingsbeslissing genomen, om zich vervolgens stil te houden totdat nieuwe eisen aan woningbouw zijn gesteld die de bouwplannen van [REDACTED] onmogelijk maakten.
8. De zitting voor het behandelen van het beroep werd gepland op 19 oktober 2021. Voorafgaand daaraan heeft [REDACTED] nog een akte ingediend waarin de standpunten van [REDACTED] verder zijn toegelicht (**productie 9**). Tijdens de zitting liet de rechtbank duidelijk weten dat de gang van zaken van de kant van de gemeente zeer bijzonder was en [REDACTED] in de gelegenheid gesteld had moeten worden om een revisietekening als wijziging van ondergeschikte aard in te dienen. Ter zitting heeft de gemeente vervolgens op vraag van de rechter de beslissing op bezwaar ingetrokken en zijn afspraken gemaakt om in overleg een nieuwe tekening te laten maken, die in de bezwaarprocedure zou worden behandeld waarna een nieuwe beslissing op bezwaar

genomen zou worden. Een en ander is vastgelegd in het proces-verbaal van de zitting (**productie 10**).

9. Vervolgens heeft de architect van ████████ tekeningen opgesteld en in overleg met de gemeente aangepast. Op 24 december 2021 zijn de definitieve tekeningen toegezonden en eind januari 2022 zijn deze tekeningen door de gemeente geaccordeerd (**productie 11**). De tekeningen zouden op basis van de gemaakte afspraken toegevoegd moeten worden aan het bezwaardossier zodat bezwaarmakers hier nog op konden reageren en een nieuwe beslissing op bezwaar genomen zou kunnen worden.
10. Op 17 februari 2022 heeft de gemachtigde van ████████ contact gehad met de nieuwe gemachtigde van de Gemeente over de voortzetting van de bezwaarprocedure. Namens de gemeente werd echter aangegeven dat men plotseling van mening was dat niet de reguliere voorbereidingsprocedure, maar de UOV van toepassing was op de vergunningsaanvraag. Dit omdat geen bouwvlak aanwezig zou zijn op de percelen van ████████. Een en ander zou besproken worden in een commissievergadering die later zou plaatsvinden.
11. Op 3 maart 2022 is wederom contact geweest tussen beide gemachtigden. Tijdens dit gesprek is aangegeven dat de gemeente er nog altijd niet helemaal uit was. Omdat het vervolgens stil bleef, heeft ████████ op 14 maart 2022 gereageerd en aangegeven dat de verleende vergunning zich nog altijd in de bezwaarfase bevond. Er diende nog een beslissing op bezwaar genomen te worden, zoals ook met de gemachtigde van de gemeente was besproken. Er was echter nog geen tekening rondgestuurd en de gemeente werd aangemaand dit dezelfde dag te doen, bij gebreke waarvan een dwangsom niet tijdig beslissen zou worden aangezegd, om de voortgang te behouden (**productie 12**).
12. Omdat niet werd gereageerd, is de gemeente de volgende dag, 15 maart 2022, in gebreke gesteld en heeft zij een termijn van 2 weken gekregen om een beslissing op bezwaar te nemen (**productie 13**).
13. Op 22 maart 2022 heeft de gemeente na een rappel gereageerd en aangegeven dat zij, omdat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing zou zijn, de stukken niet naar de bezwaarschriftencommissie zouden sturen omdat voor hen geen rol meer weggelegd zou zijn. In plaats daarvan zou een ontwerpbesluit worden opgesteld dat ter inzage gelegd zou worden (**productie 14**).
14. Vervolgens is op 23 maart 2022 de officiële reactie op de ingebrekestelling ontvangen (**productie 15**). In overleg met de gemachtigde van de Gemeente is besloten om hiertegen rechtstreeks beroep in te stellen, om op die manier een inhoudelijk oordeel te krijgen over de toepasselijke voorbereidingsprocedure en de gang van zaken tot dusver. Dit beroepschrift is op 3 mei 2022 ingediend bij de Rechtbank Noord-Nederland, sector bestuursrecht, locatie Groningen (**productie 16**).

15. ██████ was van mening dat – nu de beslissing op bezwaar tijdens de zitting bij de Rechtbank op 19 oktober 2021 was ingetrokken – men weer “terugzakte” naar de bezwaarfase en om die reden alsnog een beslissing op bezwaar genomen dient te worden binnen de daarvoor geldende termijnen. Zo werd ook met de gemeente afgesproken ter zitting. Nu de gemeente weigerde om een beslissing op bezwaar te nemen, moest ██████ noodgedwongen een beslissing afdwingen, nu zijn bouwplannen al vijf jaar stilliggen vanwege het ontbreken van medewerking van de gemeente.
16. De Gemeente heeft op 13 juni 2022 een verweerschrift verstuurd waarin zij aangeeft van mening te zijn dat de ingebrekestelling terecht zou zijn afgewezen (**productie 17**).
17. Op 16 juni 2022 heeft ██████ tevens een beroepschrift tegen de gemeente Groningen, wegens het blijven weigeren om een beslissing op bezwaar te nemen, ingediend bij de Rechtbank Noord-Nederland, sector bestuursrecht, locatie Groningen (**productie 18**). De Gemeente heeft zich hierop verweerd op 4 juli 2022, waarbij zij ook om gevoegde behandeling heeft gevraagd voor het ingestelde beroep tegen het afwijzen van de ingebrekestelling (**productie 19**).
18. De voeging is toegewezen en beide procedures zijn behandeld ter zitting d.d. 21 november 2022. Op 25 januari 2023 heeft de rechtbank Groningen een uitspraak gedaan. De Rechtbank heeft bepaald dat de Gemeente ter zitting inderdaad haar eerdere beslissing op bezwaar had ingetrokken en daarom alsnog een beslissing op bezwaar diende te nemen. Daarbij stelde de Rechtbank dat wanneer de Gemeente van mening zou zijn dat een onjuiste voorbereidingsprocedure zou zijn gevolgd, dat dit meegenomen diende te worden in de nog te nemen beslissing op bezwaar. Binnen twee weken na de uitspraak diende de Gemeente alsnog een beslissing op bezwaar te nemen, op straffe van een dwangsom (**productie 20**).
19. De Gemeente heeft zich niet aan de door de rechtbank gestelde termijn gehouden en verstuurd op 27 februari 2023 het ontwerpbesluit waartegen de onderhavige zienswijze wordt ingediend. In het ontwerpbesluit wordt de verkregen omgevingsvergunning (vide productie 2) ingetrokken en behandeld de Gemeente de aangepaste tekeningen die ██████ op 24 december 2021 als nieuwe aanvraag waarop, volgens de Gemeente, de UOV van toepassing is.
20. De Gemeente heeft, in het kader van de UOV, een ontwerpbesluit genomen waarin zij voornemens is de omgevingsvergunning te weigeren omdat geen bouwvlak aanwezig zou zijn en sprake zou zijn van strijdig gebruik met het bestemmingsplan.
21. ██████ zal hierna eerst ingaan op de intrekking van de op 16 januari 2019 verleende vergunning. Daarna zal ██████ ingaan op het van toepassing zijn van de UOV. Tot slot zal ██████ verweer voeren tegen de motivering om geen vergunning conform de UOV te verlenen.

Intrekking op 16 januari 2019 verleende vergunning

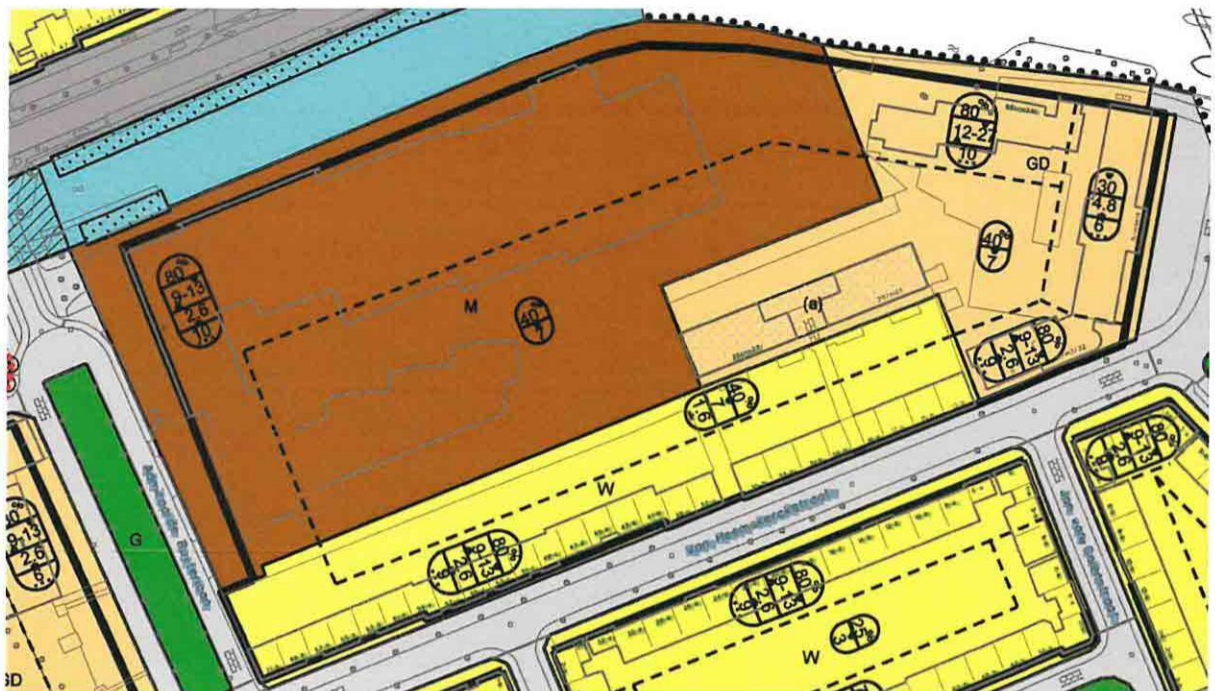
22. De Gemeente heeft de verleende vergunning ingetrokken omdat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van toepassing zou zijn. De UOV zou van toepassing zijn omdat het bouwplan van [REDACTED] niet past binnen het bestemmingsplan. Zo zou er geen bouwvlak aanwezig zijn op zijn percelen en zouden de bouwplannen in strijd zijn met de bouwvereisten uit het bestemmingsplan.
23. [REDACTED] is van mening dat de vergunning ten onrechte is ingetrokken.

Bestemmingsplan

24. De UOV is van toepassing wanneer moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan waarnaar gekeken dient te worden is het bestemmingsplan zoals deze gold ten tijde van de aanvraag (ex-tunc). De aanvraag is gedaan op 3 augustus 2018, op welke datum het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels Wonen (hierna te noemen: "HBW1") gold.
25. De Gemeente stelt echter, ten onrechte, dat het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels Wonen 2 (hierna te noemen: "HBW2") gold. Als reden hiervoor stelt de Gemeente dat de door [REDACTED] ingediende revisietekeningen als nieuwe aanvraag diende te worden gezien. De tekeningen dienen als herstel van de eerdere tekeningen. In de lijn van het zorgvuldigheidsbeginsel heeft [REDACTED] daarbij gebruik gemaakt van de gelegenheid om de juiste gegevens aan te leveren bij zijn aanvraag van 3 augustus 2018. De tekeningen zijn ook revisietekeningen en behelzen geen geheel nieuwe situatie of aanvraag. HBW2 is dan ook niet van toepassing op de revisietekeningen. De vereisten die gelden op basis van HBW2 dienen dan ook buiten beschouwing te worden gelaten. Hierdoor geldt de eis dat enkel woningen met een gebruiksoppervlakte groter dan 50m² gerealiseerd mogen worden niet.

Bouwvlak

26. Volgens de bouwvoorschriften die horen bij het bestemmingsplan HBW1 mogen gebouwen enkel gebouwd worden binnen een bouwvlak. De Gemeente stelt dat op de percelen van [REDACTED] geen bouwvlak aanwezig is. Hierdoor trekt de Gemeente de conclusie dat [REDACTED] geen woningen mag bouwen op zijn percelen. Dit is niet juist.
27. Rondom het blok, waar de percelen van [REDACTED] onderdeel van uitmaken, ligt een structuurbepalende bouwgrens. Dit begrip wordt niet gedefinieerd in het bestemmingsplan. Een bouwgrens echter wel. Dit is namelijk de omgrenzing van een bouwvlak. Dat betekent dat alle percelen binnen de structuurbepalende bouwgrens, voorzien zijn van een bouwvlak, zo ook de percelen van [REDACTED].
28. Dat niet om de specifieke percelen van [REDACTED] een aparte bouwgrens is gelegd, doet daarmee niet ter zake. Wanneer op Afbeelding 1 wordt gekeken, die ook door de Gemeente is overgelegd, is zichtbaar dat binnen de structuurbepalende bouwgrens, enkel bestemmingsgrenzen zijn weergegeven. Dat zou betekenen dat ook de naastgelegen woningen en het Alfa College zijn gelegen op een perceel waarvoor geen bouwvlak zou bestaan.



legenda

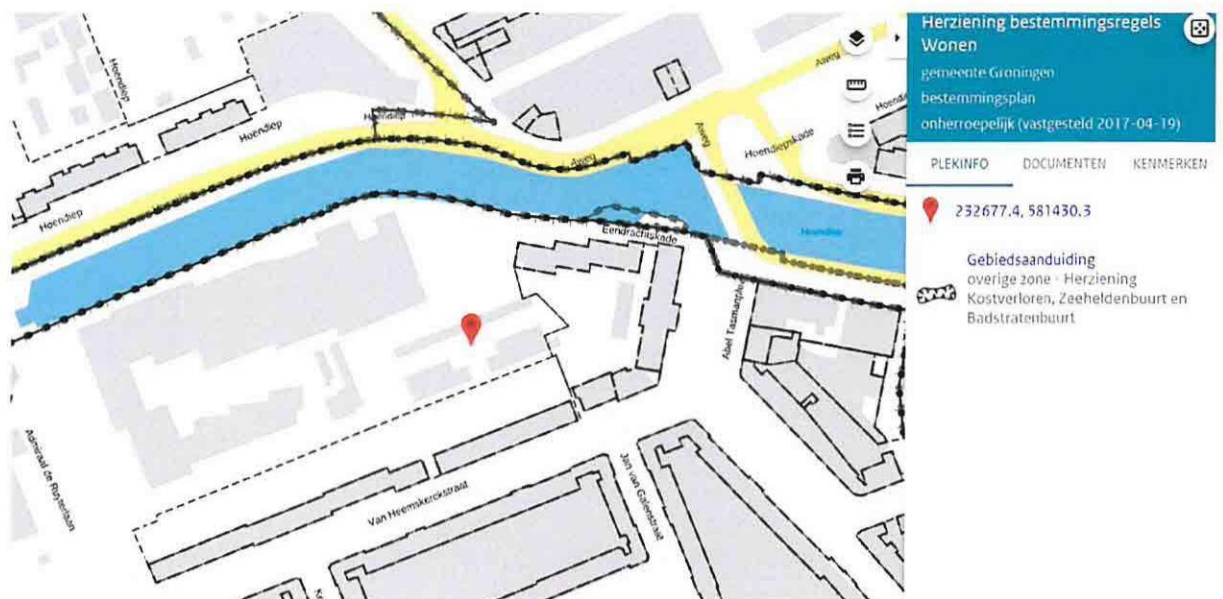
bestemmingen

W	woondoeleinden
GD	gemengde doeleinden
C	centrumdoeleinden
M	maatschappelijke doeleinden
G	groenvoorzieningen
Wa	water
V	verkeersdoeleinden
VV	verkeers- en verblijfsdoeleinden

VR	verkeersdoeleinden railverkeer
B	bedrijfsdoeleinden
DV	dienstverlening
DVU	dienstve
aanduidingen	
●●●●●●●●	grens van het plan
○●○●○●○●	deelplangrens
—	bestemmingsgrens
—	structuurbepalende bouwgrens
—	bouwgrens
- - - - -	differentiatiegrens
—○—○—○—	grens wijzigingsbevoegdheid
	plandeel de Raad d.d. 09-0

Afbeelding 1 plankaart bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt april 2006

29. Ten onrechte geeft de Gemeente aan dat geen sprake is van een bouwvlak op de percelen van ██████, nu deze in HBW1 niet is aangegeven. Op basis van de regels van dit plan geldt namelijk dat de bouwvlakken die specifiek zijn aangegeven, de oude bouwvlakken vervangen. Wordt er geen bouwvlak opgenomen, dan blijven de bouwvlakken uit de onderliggende bestemmingsplannen gelden. Gelet hierop was het logisch dat men het bouwvlak van de percelen van ██████ verwijderde. Daarmee golden qua bebouwingsparameters immers de regels uit het bestemmingsplan weer onverkort. Afbeelding 2 geeft de gewijzigde bouwvlakken uit HBW1 weer.

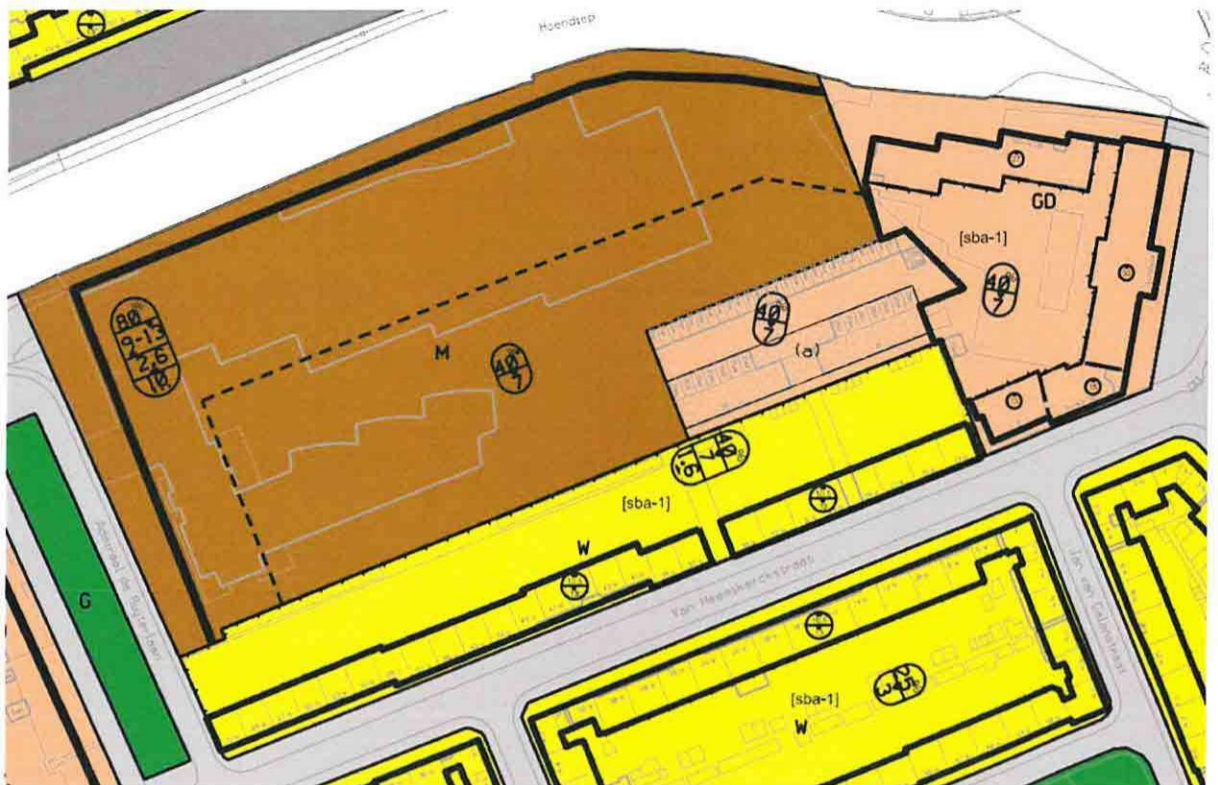


Afbeelding 2 HBW1

30. De alternatieve uitleg van de Gemeente is bovendien onjuist, omdat dit zou betekenen dat een groot deel van de omliggende bebouwing (waaronder wederom het Alfa College) zou staan op een perceel zonder bouwvlak. Zonder specifiek aangeduid bouwvlak golden de oude bouwvlakken en daarmee behielden de percelen van [REDACTED] dus hun bebouwingsmogelijkheden, zoals ook de insteek was van de gehonoreerde zienswijze.

Structuurbepalende bouwgrens

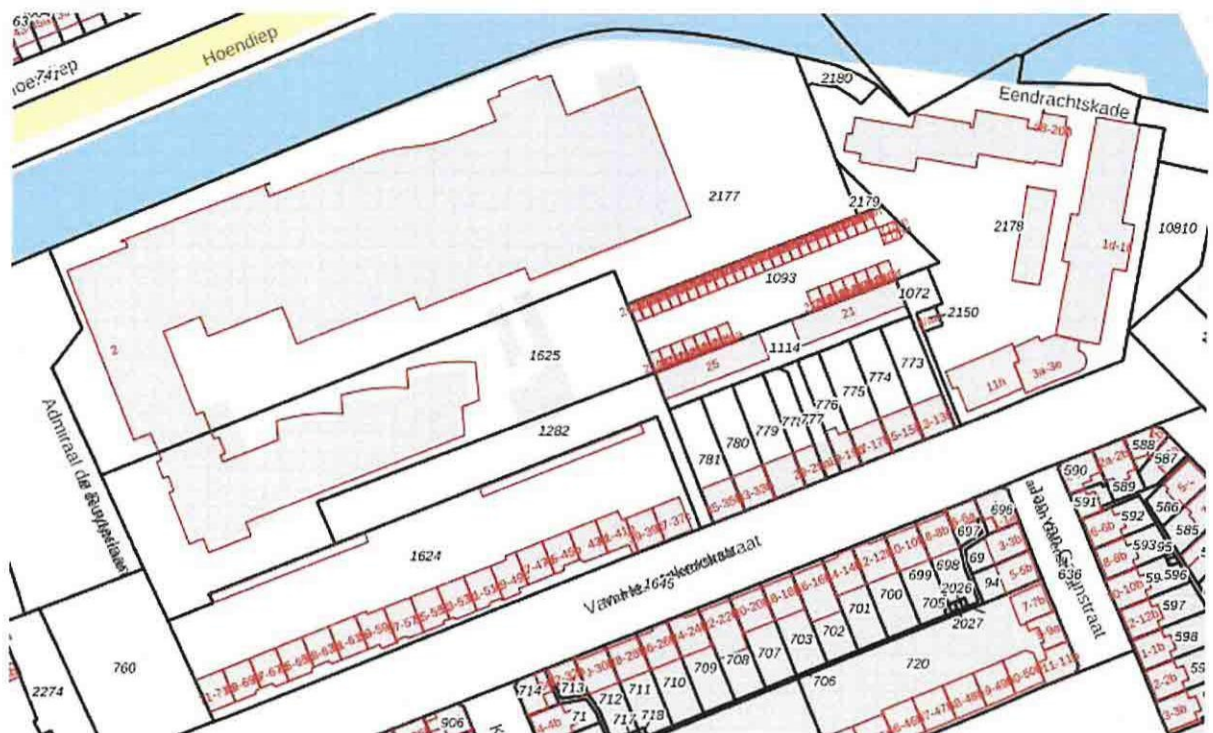
31. De bouwvoorschriften die zijn opgenomen in de geconsolideerde versie januari 2018 van het bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt (waarin HBW1 wijzigingen heeft aangebracht), bepalen dat waar op de verbeelding een structuurbepalende bouwgrens is aangegeven, in die structuurbepalende bouwgrens dient te worden gebouwd.
32. Op de bijbehorende plankaart (Afbeelding 3) is te zien dat op de percelen van [REDACTED] geen structuurbepalende bouwgrens aanwezig is. Mocht overigens worden betoogd dat de zwarte lijnen aan de rechterkant van de percelen van [REDACTED] een structuurbepalende bouwgrens zouden zijn, dan geldt dat [REDACTED] in die bouwgrens zou moeten bouwen, wat ook het geval zou zijn bij de ingediende bouwplannen.



Afbeelding 3 geconsolideerde versie HBW1 2018

33. gaat ervan uit dat de zwarte lijnen op Afbeelding 3 aan de rechterkant een bouwgrens is, en geen structuurbepalende bouwgrens. Dat betekent dat enkel perceelnummers 2177 en 1625 (waarop het Alfa College is gevestigd) nog zouden zijn voorzien van een structuurbepalende bouwgrens. Door de inwerkingtreding van HBW1 zouden de andere bouwgrenzen immers zijn vervangen.

34. Dit zou betekenen dat alle kadastrale percelen in dit bouwblok enkel zouden mogen bouwen wanneer zij grenzen aan de structuurbepalende bouwgrens van het Alfa College. Dat maakt bouwen voor de overige percelen in wezen onmogelijk, zoals zichtbaar is op de onderstaande kaart (Afbeelding 4). Dit kan niet de bedoeling zijn.



Afbeelding 4 Kadastrale kaart blok

35. De uitleg dat altijd in de structuurbepalende bouwgrens gebouwd moet worden, ongeacht of die op het betreffende perceel aanwezig is, is dan ook onjuist en volgt ook niet uit de bestemmingsplanregels. Er is immers aangegeven dat, waar een structuurbepalende bouwgrens aanwezig is, in deze structuurbepalende bouwgrens gebouwd moet worden. Op de percelen van [REDACTED] is geen structuurbepalende bouwgrens aanwezig, zodat deze beperking voor hem niet geldt. De percelen van [REDACTED] worden omgeven door bouwgrenzen waardoor sprake is van een bouwvlak dat zich uitstrekt over de gehele percelen tot aan de bestemmingsgrens, uiteraard met inachtneming van de bouwregels ten aanzien van de hoogte en het maximale bebouwingsvolume.
36. Het is uiteraard logisch dat geen structuurbepalende bouwgrens aanwezig is op de percelen van [REDACTED]. Dergelijke grenzen zijn bedoeld om het aanzicht van een gevelrij ononderbroken te laten zijn. Nu de percelen van [REDACTED] gelegen zijn op een binnenterrein en niet in de gevelrij, gaat dit argument voor de percelen van [REDACTED] niet op.
37. De conclusie dat zonder mogelijkheid om in de structuurbepalende bouwgrens te bouwen, helemaal niet gebouwd mag worden, is een onjuiste die niet kan worden afgeleid uit de tekst van het bestemmingsplan. De conclusie dat zonder structuurbepalende bouwgrens mag worden gebouwd op het gehele perceel, omdat dit geheel als bouwvlak geldt, is een juiste uitleg die in lijn is met de bestemmingsgrens die specifiek op de percelen van [REDACTED] is gelegen, in lijn is met de bebouwingsvolumes en percentages die op de percelen van [REDACTED] zijn toegestaan, in lijn is met het doel van de structuurbepalende bouwgrens en in lijn is met de

afwezigheid van een beperkende SBA-1 code op het binnenterrein en in lijn is met de rechtspraak van de Raad van State.¹

38. Bovendien heeft het Alfa College in 2019 een vergunning gekregen om leslokalen te bouwen op haar perceel. De uitleg van de Gemeente volgend staan deze leslokalen op een perceel zonder bouwvlak, omgrensd door een structuurbepalende bouwrens waarin niet is gebouwd, zodat het een raadsel is waarom de Gemeente meende dat zij dit middels de reguliere procedure zou hebben mogen vergunnen, maar de bouwplannen van [REDACTED] niet. De handelwijze van de Gemeente ondersteund juist het standpunt van [REDACTED].

Conclusie

39. De percelen van [REDACTED] waren in het geheel een bouwvlak. De percelen van [REDACTED] waren geen onderdeel van de wijzigingen van bouwvlakken in HBW1. Hierdoor zijn de percelen van [REDACTED] ongewijzigd gebleven en behielden zij hun bouwvlak. Doordat op de percelen van [REDACTED] geen structuurbepalende bouwrens is aangegeven is de bepaling om daarin te bouwen niet van toepassing en zijn de bouwplannen waarvoor een vergunning is aangevraagd geheel conform het bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt.

Toepasselijkheid uniforme openbare voorbereidingsprocedure

40. Doordat de bouwplannen van [REDACTED] binnen het bestemmingsplan vallen is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure niet van toepassing.
41. De Gemeente dient dan ook een beslissing op bezwaar te nemen in de lopende, reguliere, procedure, zoals ook is aangegeven door de rechter.

Motivering afwijzing activiteit strijdig gebruik

42. Naast het feit dat de Gemeente, ten onrechte, meent dat conform het bestemmingsplan niet gebouwd mag worden op de percelen van [REDACTED], is zij ook van mening dat bij realisering van het bouwplan geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waardoor de Gemeente niet bereid zou zijn af te wijken van de bestemmingsplannen.
43. De Gemeente stelt hiervoor dat bouwen op het binnenterrein een ongewenste ontwikkeling is en dat het bouwplan niet voldoet aan de randvoorwaarden die in 2017 bij de vaststelling van het bestemmingsplan HBW zijn meegegeven. [REDACTED] is het hier niet mee eens en licht dit hieronder toe.

Bouwen op het binnenterrein is een ongewenste ontwikkeling

44. De Gemeente stelt dat het bouwen op binnenterreinen een onwenselijke situatie betreft. Dit zou een beleidslijn zijn die sinds 2015 is ingezet. De ontwikkeling op de percelen van [REDACTED] zou leiden tot aantasting van ruimtelijke waarden en

¹ RvS 25 januari 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AV0301, ro. 2.1

leefkwaliteit. Om deze reden zou de Gemeente niet instemmen met afwijking van het bestemmingsplan.

45. Dit is een bijzondere conclusie. De Gemeente heeft naar aanleiding van de door haar ingezette beleidslijn bestemmingsplannen gewijzigd op dusdanige manier dat het bouwen van hoofdgebouwen op binnenterreinen zoveel mogelijk wordt uitgesloten. Dit was zij ook van plan in het voorontwerpbestemmingsplan Herziening Bestemmingsplan Wonen 1, die op 3 december 2015 ter inzage werd gelegd. In dit voorontwerpbestemmingsplan is ten aanzien van binnenterreinen het volgende opgenomen:

binnenterreinen

In de bestemmingsplannen Binnenstad-Oost 2012, Hortusbuurt - Noorderplantsoen, Oud Zuid en Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt is het mogelijk om op binnenterreinen hoofdgebouwen te bouwen. Dat is een ongewenste situatie, omdat op die manier jongerenhuisvesting in (veelal) één bouwlaag op binnenterreinen kan worden gerealiseerd. Daarom wordt in dit plan die mogelijkheid uitgesloten door het plaatsen van een bouwaanduiding op de verbeelding, die hoofdgebouwen uitsluit.

46. Bovenstaande overweging is een bevestiging dat separate hoofdbebouwing ten behoeve van woningbouw in beginsel was toegestaan. In het voorontwerp is aangegeven dat de in de verbeelding specifiek was aangegeven. Op de verbeelding (**productie 21**) is zichtbaar dat op de meeste binnenterreinen binnen het bestemmingsplangebied dit verbod inderdaad is opgenomen. De percelen die cliënten zouden gaan aankopen zijn echter aangeduid als "overige zone" en de beperkingen die voor andere binnenterreinen wel zijn opgenomen, zijn op de percelen van cliënten expliciet niet opgenomen.
47. In het ontwerpbestemmingsplan werden wijzigingen doorgevoerd over het mogen bouwen van zelfstandige woningen. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan werd gepubliceerd op 21 december 2016. In dit ontwerpbestemmingsplan werd de aanduiding "specifieke bouwaanduiding (sba)-1" onverhoopt aan de percelen van cliënten gegeven. Hierbij gold een bebouwingspercentage van 40% en werd de maximale bouwhoogte op 4 meter gezet. Daarnaast was het conform deze bestemming verboden zelfstandige woningen te realiseren.
48. Doordat cliënten hierdoor de aangekochte percelen niet zouden kunnen ontwikkelen conform hun plannen (waarover al vooroverleg werd gevoerd met de gemeente) werd door de toenmalige advocaat van cliënten tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze werd onder andere de codering "sba-1" van de percelen van cliënten afgehaald zodat volgens het bestemmingsplan alsnog zelfstandige woningen konden worden gerealiseerd.
49. De Gemeente heeft dus zelf, willens en wetens, in het verleden het binnenterrein waarop de percelen van ████████ liggen niet meegenomen in hun beleid. Het is dan

ook in strijd met de redelijkheid en billijkheid en rechtszekerheid om hierop terug te komen ten nadele van ██████████.

50. Daarnaast stelt de Gemeente dat de beperkte ontsluitingsmogelijkheid en toegankelijkheid van de percelen van ██████████ een rol speelt. De Gemeente stelt dat zij de zorgen van de Vereniging van Eigenaars Van Heemskerckstraat Oneven nummers 13 tot en met 19b en 29 tot en met 35b (hierna te noemen: "VvE") delen. De zorgen van de VvE zouden bestaan uit het feit dat bouwmateriaal en bouwmaterieel door de poort, die eigendom is van de VvE, zal worden vervoerd, met kans op schade. Daarnaast zou de VvE vrezen voor verkeersoverlast wanneer ook de bewoners van de woningen die ██████████ wenst te bouwen door de poort zullen rijden.
51. In overleg zijn die twee zorgen door ██████████ in eerste instantie weggenomen. Zo was afgesproken met de Gemeente dat bouwmateriaal en bouwmaterieel via het terrein van het Alfa College zou worden aangeleverd om de poort van de VvE te ontzien. Uiteindelijk heeft de Gemeente zelf ervoor gezorgd dat deze afspraak niet langer kan worden nagekomen doordat zij in 2019 aan het Alfa College een vergunning heeft verleend om leslokalen te bouwen waardoor de toegangsweg om bouwmateriaal en bouwmaterieel werd dicht gebouwd (zie randnummer 39). Dat de Gemeente de zorgen van de VvE deelt is dan ook een bijzondere conclusie.
52. Daarnaast heeft ██████████ overleg gevoerd met de voorzitter van de VvE over het gebruik van de poort. Hierbij is de optie gegeven om een slagboom te plaatsen dat het verkeer door de poort heen beperkt. Dit overleg zal verder worden gevoerd wanneer ██████████ duidelijkheid heeft over de gevraagde vergunning. Overigens is het wel of niet plaatsen van een slagboom of anderszijds akkoord krijgen van de VvE geen onderdeel van de vergunningverlening en is enkel civielrechtelijk van aard.
53. Tot slot kan serieus worden getwijfeld aan de motieven van de Gemeente in het kader van meewegen van belangen. De Gemeente is namelijk voornemens om het gehele binnenterrein te ontwikkelen en daarbij gebouwen te plaatsen met vier woonlagen. Dit staat compleet haaks op alles wat de Gemeente in deze procedure aanvoert.

Conclusie

54. De op 25 januari 2019 verleende omgevingsvergunning is ten onrechte ingetrokken. In de reguliere procedure bevinden partijen zich in de bezwaarfase waar ██████████ wacht op een beslissing op bezwaar van de Gemeente met inachtneming van de aangepaste tekeningen.
55. De aangepaste tekeningen behelzen een aanpassing van ondergeschikte aard en zijn niet aan te merken als een nieuwe aanvraag. Ten onrechte behandelt de Gemeente de tekeningen als nieuwe aanvraag. Dit brengt ook met zich mee dat de bouwplannen van ██████████ geheel in lijn zijn met het bestemmingsplan. De UOV is dan ook geheel niet van toepassing.

