



Onderwerp Informatie over besluit over bezwaren
tegen bouwplan Jullensstraat 5/5-a

Steller I. Simonides

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 74 65 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk DI 13.3666387

Datum 22 MEI 2013 Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Door de Vereniging van Eigenaren Hora Siccamasingel 4 t/m 66-a en enkele individuele bewoners van dit appartementencomplex is bezwaar gemaakt tegen de omgevingsvergunning die wij op 20 september 2012 hebben verleend aan J. van der Werff Holding B.V. voor de sloop van bestaande bebouwing en voor de nieuwbouw van studenten-appartementen en kantoorruimte op het perceel Jullensstraat 5/5-a te Groningen.

De bezwaarmakers hebben zich tot enkelen van u gewend om aandacht te vragen voor hun bezwaren tegen bovengenoemd bouwplan.

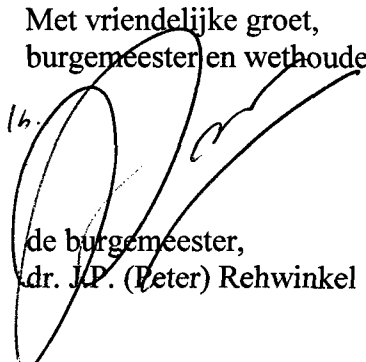
Daarom willen wij u informeren over de beslissing die wij inmiddels, met inachtneming van het advies van de algemene bezwaarschriftencommissie, over de bezwaren hebben genomen.

De commissie heeft ons geadviseerd de bezwaren ongegrond te verklaren. Wij hebben dienovereenkomstig besloten.

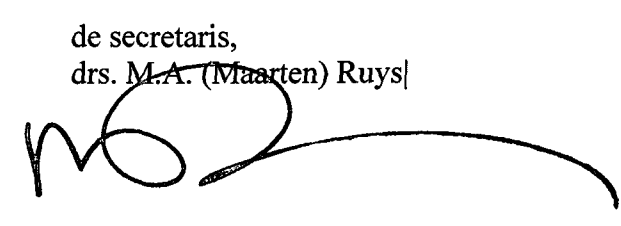
Kortheidshalve verwijzen wij u ter informatie naar de brief die wij over onze beslissing zojuist aan de VvE hebben toegezonden (de brieven aan de andere bezwaarmakers komen daarmee overeen, en zijn daarom niet ook bijgevoegd).

Een afschrift van deze brief, alsmede van het advies dat de algemene bezwaarschriftencommissie over de bezwaren heeft uitgebracht, treft u hierbij aan.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

16. 

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys 



AFSCHRIFT

Afdeling Rechtsbescherming/Simonides
Onderwerp Besluit op bezwaren 201209144 (verleende
omgevingsvergunning Jullensstraat 5/5a)

Bezoekadres
Kreupelstraat 1

Postadres
Postbus 30026
9700 RM Groningen

VvE Hora Siccamasingel 4 t/m 66,
t.a.v. de heer J.S. Tiel, voorzitter
Hora Siccamasingel 8
9721 HM GRONINGEN

Wij zijn met het openbaar
vervoer bereikbaar,
Kreupelstraat:
buslijnen
1, 2, 3, 5, 6, 11
Zuiderweg 70/2:
Buslijn 8
Trompsingel:
Buslijn 5

Telefoon (050) 367 74 83 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk DI 13.3658442

E-mailadres
rechtsbescherming@
groningen.nl

Datum 22 MEI 2013 Uw brief van

Uw kenmerk

Website
gemeente.groningen.nl

Geachte heer Tiel,

U heeft, met andere omwonenden, bezwaar gemaakt tegen de omgevingsvergunning die wij op 20 september 2012 hebben verleend aan J. van der Werff Holding B.V. voor de sloop van bestaande bebouwing en de nieuwbouw van studentenappartementen en kantoren op het perceel Jullensstraat 5/5-a te Groningen.

Wij hebben over uw bezwaar advies gevraagd aan de algemene bezwaarschriftencommissie, die daarover op 6 december 2012 een hoorzitting heeft gehouden.

De commissie heeft ons geadviseerd om uw bezwaar ongegrond te verklaren en ons besluit (de verleende omgevingsvergunning) in stand te laten.

Tussen de hoorzitting en de afronding van het advies door de commissie is geruime tijd gelegen. Dit heeft deels als reden dat na de hoorzitting, tot eind februari 2013, tussen de partijen via de commissie nadere informatie is uitgewisseld. Los daarvan heeft het echter, mede door de veelheid en complexiteit van de geuite bezwaren, daarna langer dan gebruikelijk geduurd voor de commissie haar advies heeft kunnen afronden. De commissie betreurt dat en verontschuldigt zich daarvoor bij u.

Kort samengevat stelt de commissie voorop dat wij, gelet op het 'gebonden' karakter van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de aangevraagde omgevingsvergunning niet konden weigeren en daarom moesten verlenen. De commissie is met ons van mening dat het bouwplan waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, niet in strijd is met de voorschriften van het Bouwbesluit, de bouwverordening en het bestemmingsplan en aan redelijke eisen van welstand en dat artikel 2.10 van de Wabo ons daarom in dat geval dwingt de gevraagde vergunning te verlenen.

De commissie is van mening dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Helpman", omdat dit bestemmingsplan de beoogde (woon- en, op de begane grond, kantoor-)functies ter plaatse toestaat, de bebouwing is gesitueerd binnen het voorgeschreven bouwvlak en het bebouwingspercentage en de bouwhoogte de daarvoor gestelde maxima niet overschrijden. Aanleiding tot het stellen van nadere eisen bestaat volgens de commissie niet.

Onderwerp Besluit op bezwaren 201209144 (verleende
omgevingsvergunning Jullensstraat 5/5a)

De commissie is voorts van mening, dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit en, gelet op het advies dat de welstandscommissie daarover heeft uitgebracht, aan redelijke eisen van welstand.

Ten slotte meent de commissie, dat het bouwplan ook voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening. Over de daaruit voortvloeiende eis dat op eigen terrein moet (kunnen) worden voorzien in de met het bouwplan gepaard gaande parkeerbehoefte, is de commissie eveneens van oordeel dat het bouwplan daaraan voldoet. Volgens de commissie mag de strook grond waarop ten behoeve van het perceel van vergunninghouder een erfdienstbaarheid is gevestigd, daartoe als behorend bij diens 'eigen terrein' worden beschouwd en voorziet die erfdienstbaarheid niet in een medegebruik door derden waarmee de aanvrager rekening moe(s)t houden.

Wij hebben besloten om het advies van de commissie over te nemen. Dit betekent dat wij uw bezwaar ongegrond verklaren en de verleende omgevingsvergunning in stand laten.

Voor een uitgebreidere motivering van ons besluit verwijzen wij u naar het advies van de commissie, dat u - samen met het verslag van de hoorzitting - hierbij aantreft.

Overigens begrijpen wij, dat u om uiteenlopende redenen moeite heeft met het bouwplan. Zoals de commissie ook heeft vastgesteld, voldoet het bouwplan echter aan het bestemmingsplan en alle andere daarop van toepassing zijnde voorschriften en moe(s)ten wij de gevraagde vergunning daarom verlenen.

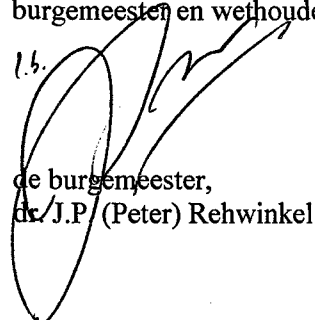
Tegen de ongegrondverklaring van uw bezwaar kunt u binnen zes weken na datum van deze brief een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen, Sector Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen, telefoon (050) 5886777.

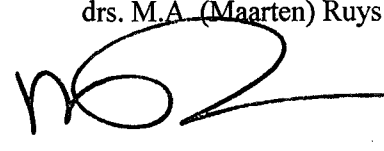
U kunt ook digitaal beroep instellen bij deze rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Als u beroep instelt, betekent dit niet dat de gevolgen van het besluit automatisch worden uitgesteld. Het besluit blijft in ieder geval van kracht totdat de rechtbank op uw beroep heeft beslist. Als u vindt dat u hierdoor onevenredig in uw belangen wordt geschaad, kunt u de rechtbank ook verzoeken een voorlopige voorziening te treffen.

Voor het instellen van beroep en voor een verzoek om voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen. Als u in het gelijk gesteld wordt, ontvangt u dit terug.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

l.b.
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Rehwinkel', written over a circular stamp or mark.
de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M.A. Ruys', written over a circular stamp or mark.

Groningen, 16 april 2013

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie
aan het college van burgemeester en wethouders

Samenstelling commissie:

De heer J.C.M. Damming, voorzitter

Mevrouw E.T. Reinsma, lid

De heer I. Simonides, lid/secretaris (tijdens hoorzitting waargenomen door mevrouw A. Sibma)

Bezwaarschriftnummer(s):

201209144 e.a.

Indiener(s):

VvE Hora Siccamasingel 4 t/m 66-a en verscheidene bewoners van dit appartementencomplex

Onderwerp:

Verlening omgevingsvergunning voor sloop bestaande bebouwing en nieuwbouw studenten-appartementen en kantoorruimte op perceel Jullensstraat 5/5-a

Datum hoorzitting:

6 december 2012

Advies commissie:

Bezwaren ongegrond verklaren en bestreden besluit in stand laten

Bijlage:

verslag hoorzitting

1. Inleiding

De algemene bezwaarschriftencommissie brengt hierbij advies uit over de bezwaren van de Vereniging van Eigenaren Hora Siccamasingel 4 t/m 66-a, gevestigd op het adres Hora Siccamasingel 8, en van de volgende bewoners van dit appartementencomplex:

- J. Lokerse, Hora Siccamasingel 6;
- J.S. Tiel, Hora Siccamasingel 8;
- L.M. Nibourg, Hora Siccamasingel 10;
- W. Nieland, Hora Siccamasingel 22-a;
- J.J. Lemckert, Hora Siccamasingel 28;
- M.R. Bethlehem, Hora Siccamasingel 32-a;
- H. Alders en C.F. Alders, Hora Siccamasingel 52-a;
- N.K. Winkel, Hora Siccamasingel 56-a;
- Q.L. van den Hoogen, Hora Siccamasingel 58;
- I. Oosterveld, Hora Siccamasingel 64; en
- I.M. Jacobs, Hora Siccamasingel 66;

allen te Groningen (hierna tezamen: 'bezwaarden', of afzonderlijk: 'VvE HS' dan wel 'bezwaarde [achternaam]').

De bezwaren zijn gericht tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) van 20 september 2012 (kenmerk OVA-201270586/100), waarbij aan J. van der Werff Holding B.V. (hierna: vergunninghouder) een omgevingsvergunning is verleend voor de sloop van bestaande bebouwing en de nieuwbouw van studentenappartementen en kantoorruimte op het perceel Jullensstraat 5/5-a te Groningen.

De commissie heeft op 6 december 2012 een openbare hoorzitting gehouden. Het merendeel van de bezwaarden is hierbij aanwezig geweest om hun bezwaren toe te lichten. Verder is de zitting bijgewoond door een vertegenwoordiger van het college en door de vergunninghouder met zijn architect. Het verslag van de hoorzitting is als bijlage bij dit advies gevoegd. Tijdens de hoorzitting heeft de commissie het college gevraagd om nadere informatie te overleggen, hetgeen daarna ook is gebeurd; de bezwaarden hebben hierop kunnen reageren. Hieronder (onder '2. Feitenverloop') is stapsgewijs beschreven, welke informatie en reacties na afloop van de hoorzitting zijn uitgewisseld. Na afloop van deze uitwisseling van informatie en reacties heeft het langer dan gebruikelijk geduurd voordat de commissie haar advies heeft kunnen afronden. De commissie betreurt dat, en wil zich daarvoor bij de betrokken partijen verontschuldigen.

2. Feitenverloop

De bestreden omgevingsvergunning is aangevraagd op 30 maart 2012 en heeft betrekking op de sloop van bestaande bebouwing en de nieuwbouw van een gebouw met een bouwhoogte van circa 15 meter bestaande uit vijf bouwlagen. Bij de beoordeling is in eerste instantie uitgegaan van de realisatie van 121 appartementen voor studenten/jongeren in dat gebouw. In de bezwaarfase heeft het college geconcludeerd dat dat aantal 118 moet zijn. Elk van de appartementen heeft een oppervlak van circa 20 m² en beschikt over een zelfstandige entree, een keukentje en een douche-/wc-ruimte. Er is voorzien in gemeenschappelijke keukens en wasruimten. Op de benedenverdieping aan de zijde van de Jullensstraat zijn op de begane grond drie kantoorruimtes geprojecteerd met oppervlaktes van respectievelijk 26, 26 en 29 m². Uit de aanvraag blijkt verder dat vergunninghouder voornemens is 37 parkeerplaatsen te realiseren. Daarvan zijn er 13 op het kadastrale perceel dat in eigendom aan vergunninghouder toebehoort, geprojecteerd en 24 op een strook op het aangrenzende perceel direct grenzend aan het bouwperceel die weliswaar in eigendom is van de VvE HS, maar waarop volgens vergunninghouder ten behoeve van haar erf een recht van erfdienstbaarheid is gevestigd.

Libau, de Commissie voor de Welstandszorg van de gemeente Groningen (hierna: de welstandscommissie), heeft op 20 juni 2012 geadviseerd dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Van de vergunningverlening op 21 september 2012 is op 4 oktober 2012 melding gemaakt in de Stadsberichten. Nadat was gebleken dat de gepubliceerde omschrijving: "slopen van het pand t.b.v. nieuwbouw studentenappartementen en kantoren", onvoldoende nauwkeurig was, heeft het college op 25 oktober 2012 een rectificatie geplaatst met de omschrijving: "slopen van het pand *en* nieuwbouw studentenappartementen en kantoren".

Bij brief van 20 november 2012 heeft de commissie nadere stukken ontvangen bestaande uit een motivering van de akkoordverklaring door de welstandscommissie en een berekening van de hand van bezwaarde Bethlehem van de parkeerbehoefte. Deze zijn op 29 november 2012 naar alle betrokkenen doorgestuurd.

Per e-mail heeft bezwaarde Bethlehem op 17 december 2012 zijn hernieuwde berekening van de parkeerbehoefte aan de commissie doen toekomen. Daarbij heeft hij aanvullend het fietsparkeren en te verwachten verhuisactiviteiten op het perceel onder de aandacht gebracht.

Op 20 december 2012 heeft de commissie de ter hoorzitting gevraagde informatie ontvangen van het college. Deze is op 21 december 2012 met een reactietermijn doorgestuurd naar de overige betrokkenen.

Op 24 december 2012 heeft de commissie per e-mail aanvullende informatie ontvangen van bezwaarde Bethlehem.

Op 19 januari 2013 heeft de commissie per e-mail aanvullende informatie ontvangen van bezwaarde Bethlehem over het gemeentelijke 'beleid studentenhuysvesting'.

Op 22 januari 2013 heeft het college een nieuwe berekening van de parkeerbehoefte aan de commissie doen toekomen.

Per e-mail op 23 februari 2012 heeft bezwaarde Bethlehem de commissie geïnformeerd dat de bezwaarden bij monde van hun advocaat aan vergunninghouder hebben aangegeven dat zij niet zullen berusten in het gebruik van hun gronden voor het parkeren ten behoeve van het bouwplan. Zij stellen zich daarbij onder meer op het standpunt dat de aanvraag voorziet in een onjuiste kadastrale weergave van de gronden waarop de erfdiensbaarheid is gevestigd; een deel daarvan zou zijn gelegen onder het flatgebouw Hora Siccamasingel 4 t/m 66-a.

3. Ontvankelijkheid

Het besluit waartegen de bezwaren zijn gericht, is door het college op 21 september 2012 op de wettelijk voorgeschreven wijze (d.w.z. door verzending aan de aanvrager) bekendgemaakt. Binnen zes weken na deze datum van bekendmaking, dus tot en met 2 november 2012, kon daartegen bezwaar worden aangetekend. De brieven waarmee de bezwaarden dat hebben gedaan, zijn tussen 17 oktober en 1 november 2012 door het college ontvangen en dus binnen de daarvoor geldende termijn ingediend. Ook is daarin toegelicht op welke gronden de bezwaren berusten, en kunnen alle bezwaarden naar het oordeel van de commissie worden aangemerkt als belanghebbende bij het bestreden besluit.

Gelet hierop kan de commissie toekomen aan een inhoudelijke beoordeling van alle ingediende bezwaren.

Bezwaarde Bethlehem heeft gesteld dat, door de correctie van de publicatie die over de verlening van de onderhavige vergunning op de gemeentelijke website is geplaatst, niet alle belanghebbenden in staat zijn geweest om bezwaar aan te tekenen en dat de bezwaartermijn daarom geacht moet worden te zijn aangevangen op de datum waarop de correctie van de publicatie heeft plaatsgevonden.

Daarover overweegt de commissie dat de bezwaartermijn een regeling van openbare orde is, waarvan het college niet kan afwijken. Voor de aanvang van de (zes weken-) bezwaartermijn is artikel 6:8, lid 1, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) bepalend. Dat artikel bepaalt dat die termijn aanvangt met ingang van de dag na die waarop het besluit op de voorgeschreven wijze is bekendgemaakt. In artikel 3:41, lid 1, van de Awb is voorgeschreven dat de bekendmaking van besluiten als deze geschiedt door toezending of uitreiking aan de betrokken belanghebbende(n), onder wie in ieder geval de aanvrager. De aanvang van de bezwaartermijn is dus afhankelijk gesteld van de datum van verzending van de onderhavige vergunning, niet van de datum van publicatie op de gemeentelijke website.

Het bovenstaande neemt niet weg dat een foutieve publicatie tot gevolg kan hebben dat een bezwaarschrift dat buiten de termijn is ingediend, toch ontvankelijk moet worden geoordeeld, omdat als gevolg van die fout die termijnoverschrijding als versoontebaar moet worden aangemerkt. Daarvoor is dan van belang dat de desbetreffende bezwaarmaker zijn bezwaarschrift zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk nadat hij bekend is geraakt met het besluit, heeft ingediend. In de regel geldt daarvoor een termijn van twee weken.

Uitgaande van de verzenddatum van het besluit van 21 september 2012, was de bezwaartermijn verstreken op 3 november 2012 om 0.00 uur. De rectificatie is gepubliceerd op 25 oktober 2012. Uit hetgeen hiervoor is overwogen, volgt dat bezwaarschriften die zijn ontvangen in de periode van 3 tot en met 8 november 2012 (twee weken na 25 oktober 2012) mogelijk versoontebaar te laat zijn ingediend. Het is de commissie niet gebleken dat hiervan sprake is.

4. Gronden van de bezwaren

In het bezwaarschriften en tijdens de hoorzitting is, samengevat en onderwerpgewijs omschreven, het volgende aangevoerd.

Bestemmingsplan

- De beoogde invulling is in strijd met het bestemmingsplan, omdat dat voorziet in een gemengde invulling bestaande uit 70% bedrijfsactiviteiten en 30 % andere activiteiten. Daarnaast is van belang dat in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat een nieuwbouwwontwikkeling verenigbaar moet zijn met de galerijflats aan de Hora Siccamingel en het bestaande woonblok aan de Helper Westsingel. Het plan voldoet daar niet aan.
- Het bouwplan houdt onvoldoende rekening met de huidige bewoners van de percelen Hora Siccamingel 4 t/m 66-a. De realisatie van de studentenwoningen tast de karakteristieke rust in de nabije omgeving aan. Het aantal studentenappartementen is te groot. De 15%-norm wordt ruimschoots overschreden. De (te) intensieve bewoning van de nieuwbouw dreigt ten koste te gaan van de kwaliteit. De overmaat aan studenten zal leiden tot veel overlast en irritatie. Door hun komst zal het woongenot van de buurt, waarin voornamelijk gezinnen, ouderen en werkende mensen wonen, ernstig worden verstoord door overlast, bijvoorbeeld in de vorm van geluid of fietsparkeren.

- De nieuwbouw is te hoog en staat hinderlijk dicht op andere bebouwing.
- Als gevolg van het bouwplan komt het vrije uitzicht aan de achterzijde te vervallen.
- Het bouwplan leidt tot aantasting van de privacy.
- Het bouwplan leidt door zijn hoogte tot vermindering van (zon)lichtinval in de woningen en op balkons aan de oostzijde.
- De realisatie van het studentenwoongebouw en het verlies van parkeermogelijkheden voor de deur leiden tot waardevermindering van de woningen.

Welstand

- Het bouwplan is voor wat betreft het ontwerp niet verenigbaar met zijn omgeving en heeft een negatieve invloed op het aanzien van de flat/buurt. Voor de huisvesting van studenten worden doorgaans zeecontainers of minder hoogwaardige producten gebruikt.

Bouwbesluit

- Er is onvoldoende stallingsruimte voor fietsen.
- De lift is te klein, gelet op het grote aantal te verwachten verhuisbewegingen.

Parkeren

- Het college heeft een verkeerde uitleg gegeven aan het recht van parkeren op het terrein van de VvE HS. De initiatiefneemster confisqueert parkeerruimte. Van de 20 parkeerplaatsen behoort de helft bij de adressen Hora Siccamasingel 4 t/m 64a. De parkeerruimte achter de flat aan de Hora Siccamasingel betreft privéterrein en hoort niet te worden betrokken in de beoordeling van de parkeermogelijkheden. Daarop rust een erfdienstbaarheid die destijds is gevestigd ten behoeve van de Technische Groothandel Hakro N.V. (detailhandel). Deze is niet bedoeld voor woningen.
- De parkeerplaatsen die zijn geprojecteerd op de erfdienstbaarheid zullen nooit allemaal beschikbaar zijn voor de nieuwbouw, aangezien daarop ook de personenauto's van de bewoners van het appartementencomplex aan de Hora Siccamasingel worden geparkeerd. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is ten onrechte geen rekening gehouden met de parkeerplaatsen die toekomen aan de VvE.
- Het bouwplan zal leiden tot parkeerproblemen. Er dient rekening te worden gehouden met de bestaande erfafscheidingen. Het recht van overpad is daarom niet meer opportuun.
- De keuze om het merendeel van de parkeerplaatsen op gemeenschappelijk terrein te realiseren, leidt tot een verzwaring van de parkeerdruk op het parkeerterrein van het appartementencomplex en de omgeving. Als gevolg van het bouwplan zal ook 's avonds sprake zijn van parkeerdruk en zal de parkeerdruk in tegenspraak met artikel 2.5.30 van de Bouwverordening toenemen.
- Het bouwplan voorziet niet in voldoende fietsparkeerplaatsen.

De bezwaarden hebben verzocht over te gaan tot intrekking dan wel aanpassing van de omgevingsvergunning of tot ontwikkeling – in samenspraak met de omwonenden – van een beter plan dat aan alle betrokken partijen recht doet.

5. Beoordeling van de bezwaren

De commissie zal nu beoordelen of het college de bestreden omgevingsvergunning terecht en op goede gronden heeft verleend. Daartoe overweegt zij als volgt.

Artikel 2.1, lid 1, aanhef, van de Wabo bepaalt dat het verboden is zonder een omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit

- het bouwen van een bouwwerk;
(.....);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

In deze kwestie staat niet ter discussie dat vergunninghouder om het bouwplan te kunnen realiseren, moet beschikken over een omgevingsvergunning.

Met betrekking tot dat deel van de vergunning dat betrekking heeft op de sloop van de bestaande bebouwing, merkt de commissie op dat met ingang van 1 april 2012 artikel 2.2, lid 1, sub a, van de Wabo is vervallen en dat de vergunningplicht voor het slopen van gebouwen uit de gemeentelijke bouwverordening is geschrapt. Hiervoor is de procedure inzake melding in artikel 1.26 van het Bouwbesluit opgenomen, welk besluit eveneens per genoemde datum is gewijzigd. Uit het bijbehorende overgangsrecht (artikel 9.1, lid 3 van het Bouwbesluit) volgt dat een vergunningaanvraag moet voldoen aan en wordt afgehandeld op grond van voorschriften zoals die luiden vóór de inwerkingtreding van het gewijzigde Bouwbesluit. De commissie heeft geconstateerd dat het college dat laatste heeft gedaan. Omdat de sloop als zodanig niet in bezwaar wordt bestreden, zal zij daarop verder niet ingaan.

In artikel 2.10, lid 1, van de Wabo zijn de gronden opgenomen waaraan een aanvraag voor een omgevingsvergunning als de onderhavige moet worden getoetst. Dit artikel gaat uit van een zogeheten limitatief-imperatief systeem van beslissen op een aanvraag als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a. Dit houdt in dat de omgevingsvergunning door het bevoegd gezag – in dit geval het college – wordt geweigerd indien, samengevat en voor zover van belang:

- niet aannemelijk is dat het bouwen voldoet aan de voorschriften in het Bouwbesluit (lid 1, sub a);
- niet aannemelijk is dat het bouwen voldoet aan de voorschriften in de Bouwverordening (lid 1, sub b);
- het bouwen in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan (lid 1, sub c);
- het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met redelijke eisen van welstand tenzij het bevoegd gezag van mening is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend (lid 1, sub d).

Uit het bovenstaande volgt dat bij aanwezigheid van één of meerdere van de hiervoor genoemde weigeringsgrond(en) de omgevingsvergunning in beginsel moet worden geweigerd. Andersom is het college juist gehouden de gevraagde vergunning te verlenen, als zich geen weigeringsgrond voordoet. In die situatie bestaat geen ruimte voor het college om de belangen van omwonenden af te wegen. De beslissing op een verzoek om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft derhalve in beginsel een zogenaamd gebonden karakter. Als sprake is van strijd met het bestemmingsplan, kan een belangenafweging wel zijn aangewezen. Het college is dan, gelet op artikel 2.10, lid 2, van de Wabo, namelijk gehouden te beoordelen of die strijdigheid kan en moet worden opgeheven.

De bevoegdheden die het college heeft bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn dus in beginsel beperkt. Het college dient te beslissen omtrent het verlenen van een vergunning voor het project, zoals daarvoor vergunning is aangevraagd (vgl. Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: AbRS) 22 februari 2012, LJN-nr. BV6558, te vinden via www.rechtspraak.nl). Het college mag de aanvraag niet uit eigen beweging aanpassen; wijziging is alleen mogelijk op verzoek van de aanvrager. Alleen als dat uit de regelgeving volgt, kan het college verdergaande eisen stellen.

Uit hetgeen zij in hun bezwaarschriften, ter hoorzitting en daarna naar voren hebben gebracht, blijkt voor de commissie dat de bezwaren van de omwonenden zijn gericht tegen de toets aan het bestemmingsplan, de welstandsbeoordeling, het Bouwbesluit en de toets aan Bouwverordening voor wat betreft het parkeren. De commissie zal daarop hierna achtereenvolgens ingaan.

Bestemmingsplan

De commissie heeft vastgesteld dat voor het gebied waarbinnen het bouwplan is gelegen, het bestemmingsplan 'Helpman' geldt, zoals dat op 20 oktober 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad. Uit de plankaart blijkt dat de gronden waarop het gebouw is geprojecteerd, de bestemming 'Gemengd-2' hebben (artikel 8 van de regels van het bestemmingsplan). Daarnaast wordt ten behoeve van het bouwplan voorzien in de realisatie van parkeerplaatsen op het naastgelegen perceel binnen de bestemming 'Wonen' (artikel 14 van de bestemmingsregels). Voorts geldt voor de hiervoor genoemde gronden de zogenaamde dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

Voor de zojuist genoemde toets is van belang dat blijkens artikel 8.1, lid a, van de bestemmingsregels de gronden met de bestemming 'Gemengd-2' onder meer zijn bestemd voor zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, maar dan uitsluitend op de begane grond. Op grond van lid d van dat artikel zijn de gronden ook bestemd voor 'Wonen'. Lid f van hetzelfde artikel ten slotte staat additionele voorzieningen toe.

In tegenstelling tot wat door de bezwaarden is aangevoerd, schrijft het bestemmingsplan niet voor dat de gronden met de bestemming 'Gemengd-2', gemengd worden ingevuld, bijvoorbeeld in de vorm van 70% bedrijfsactiviteiten en 30% andere activiteiten. De bestemmingen die artikel 8.1 van de bestemmingsregels noemt, zijn daar in beginsel allemaal alleen of in combinatie toegestaan. Evenmin komt gewicht toe aan wat in de toelichting van het bestemmingsplan is genoemd. Er is door het college terecht op gewezen dat wat in de plandoelichting is opgenomen in beginsel geen bindende werking heeft en daardoor dus niet kan worden betrokken in de toets van een bouwaanvraag aan het bestemmingsplan. De commissie ziet geen aanknopingspunten voor het oordeel dat dat in dit geval anders is.

De studentenbewoning zal uitsluitend plaatsvinden binnen de bestemming 'Gemengd-2'. Met het oog op het ingediende bezwaar noemt de commissie nog dat artikel 1.52 van de bestemmingsregels een definitie geeft van het begrip 'kamerverhuurpand', te weten: "een gebouw of een deel van een gebouw met of geschikt te maken voor vier of meer woonvertrekken, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, waarin (ongeacht de duur van het verblijf) (aan) drie of meer personen (al dan niet tegen betaling) nachtverblijf wordt verschaft (hebben)". Het begrip 'wonen' is als zodanig niet nader omschreven in artikel 1 (begrippen) van de bestemmingsregels.

Artikel 8.2 (en daarvan in het bijzonder artikel 8.2.2 van de bestemmingsplanregels) bevat de bouwregels waaraan moet worden voldaan. Daarvan zijn met name van belang de regels dat de gebouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd en dat het bebouwingspercentage en de bouwhoogte maximaal het aangegeven percentage en de aangegeven hoogte mogen bedragen.

Naar het oordeel van de commissie heeft het college terecht geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met de bovengenoemde regels; de beoogde functies – wonen en kantoren op de begane grondlaag – zijn ter plaatse toegestaan, het bouwplan is geplaatst binnen het bouwvlak en het voldoet voor wat betreft het bebouwingspercentage en de bouwhoogte aan de bouwregels.

Daarbij overweegt de commissie dat uit de bouwtekeningen en hetgeen vergunninghouder daarover heeft verklaard, moet worden geconcludeerd dat de 118 te bouwen woningen gelden als zelfstandige woningen als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek of zelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 30, lid 2, van de Huisvestingswet. Alle appartementen hebben namelijk een eigen

toegang en kunnen worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning. Daaraan doet niet af dat het bouwplan ook voorziet in meerdere gemeenschappelijke keukens. Van een kamerverhuurpand in de zin van het bestemmingsplan, nog daargelaten dat ten aanzien van kamerverhuurpanden in de bestemmingsplanregels geen specifieke bepalingen zijn opgenomen, is geen sprake. Daarmee staat voor de commissie genoegzaam vast dat het bestemmingsplan deze vorm van bewoning toestaat, waarmee overigens niet is gezegd dat onzelfstandige bewoning binnen de bestemming 'Gemengd-2' niet is toegestaan.

Het gemeentelijke kamerverhuurbeleid en daarmee ook de 15%-norm waarop bezwaarden hebben gewezen, kan als zodanig de vergunningverlening in beginsel niet in de weg staan. Dat beleid vindt zijn grondslag in de Huisvestingswet en de gemeentelijke Huisvestingsverordening, en is slechts aan de orde bij de beoordeling van vergunningaanvragen op grond van die verordening voor onttrekking, samenvoeging en splitsing van woonruimte. Daarvan is hier geen sprake.

Een deel van de parkeervoorziening is geprojecteerd op gronden die thans eigendom zijn van de VvE HS met de bestemming 'Wonen' en zonder nadere aanduiding op de bestemmingsplankaart. Blijkens artikel 14.1 van de bestemmingsplanregels zijn de daarvoor aangewezen gronden onder meer bestemd voor:

- wonen (sub a);
- zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond (sub d);
- detailhandel, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'gemengd', met dien verstande dat deze functies uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond (sub g), en
- additionele voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen (sub i).

Volgens de commissie moet het parkeren worden aangemerkt als een additionele voorziening als hiervoor genoemd. Ofschoon strikt geredeneerd de mogelijkheid bestaat dat - nu een deel van de parkeergelegenheid is geprojecteerd op gronden met de bestemming 'wonen' zonder nadere aanduiding - daarop wordt geparkeerd vanuit de kantoorbestemming en dus ten dienste van zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, vindt de commissie dat daaraan niet de conclusie kan worden verbonden dat het bouwplan in strijd zou zijn met het bestemmingsplan. Niet alleen is, zoals ook later in dit advies nog zal worden toegelicht, het aantal benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van die functie ten opzichte van de woonfunctie zeer gering, maar bovendien kan vergunninghouder voorkomen dat die strijdigheid zich in de praktijk manifesteert door daarvoor maatregelen te nemen, bijvoorbeeld door het aanwijzen van specifieke parkeerplaatsen binnen de bestemming 'gemengd-2'. De commissie geeft het college in overweging dit ter voorkoming van de strijdigheid nadrukkelijk onder de aandacht van vergunninghouder te brengen.

Bestemmingsplan - nadere eisen

Met het bovenstaande is de toets aan het bestemmingsplan nog niet compleet. Artikel 3.6, lid 1, sub d, van de Wet ruimtelijke ordening maakt het mogelijk dat een bestemmingsplan voorziet in de bevoegdheid voor het college om in incidentele gevallen, wanneer een concrete situatie daartoe aanleiding geeft, nadere eisen te stellen ten aanzien van in het bestemmingsplan omschreven onderwerpen of onderdelen.

Met artikel 8.3 van de bestemmingsregels heeft de gemeenteraad aan het college in het bestemmingsplan 'Helpman' de bevoegdheid gegeven tot het stellen van nadere eisen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van: (a) de woonsituatie, (b) het straat- en bebouwingsbeeld, (c) de verkeersveiligheid, (d) de sociale veiligheid, (e) de milieusituatie en (f) de

gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De commissie overweegt dat, nu de bezwaarden hierop nadrukkelijk hebben gewezen, het college is gehouden gemotiveerd kenbaar te maken waarom van deze bevoegdheid al dan niet gebruik wordt gemaakt (zie bijv. AbRS 25 april 2007, LJN: BA3755).

Ter verduidelijking merkt de commissie op dat bij de beoordeling van de vraag of het college van zijn bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen gebruik dient te maken, moet worden gebleven binnen het kader dat artikel 8.3 van de bestemmingsregels daarvoor stelt. Dat betekent voor deze zaak dat eventueel te stellen nadere eisen slechts betrekking kunnen hebben op de plaats en de afmetingen van de bebouwing en bijvoorbeeld niet op de wijze waarop het gebouw wordt ingevuld (aantallen woningen, studenten enz.). Daarnaast kunnen de nadere eisen uitsluitend betrekking hebben op de onder a tot en met f genoemde criteria. Verder moet worden aangenomen dat de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen niet zo ver strekt dat een in het bestemmingsplan voorziene bouwmogelijkheid in het geheel niet meer kan worden gerealiseerd

De commissie volgt het college in zijn oordeel dat niet van dusdanig zwaarwegende belangen sprake is dat aanleiding bestaat voor het stellen van nadere eisen. Daartoe overweegt zij als volgt.

Uit de totstandkomingsgeschiedenis van het toepasselijke bestemmingsplan blijkt dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het perceel Jullensstraat sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Helpman' ten opzichte van de daarvoor geldende bestemmingsplannen in enige mate zijn ingeperkt; de functie detailhandel is ter plaatse niet meer toegestaan en de maximale hoogte, inclusief ontheffingsmogelijkheden daarvoor, is beperkt. Verder is het de commissie gebleken dat de gemeenteraad in de bestemmingsplanprocedure de zienswijzen – veelal nagenoeg gelijklopend met de thans aan de orde zijnde bezwaren van stedenbouwkundige aard – tegen de bestemmingen en de daarbij behorende regels voor dit perceel ongegrond heeft verklaard. Tegen dat oordeel is geen beroep ingesteld.

Uit situatietekening C3-17-03 leidt de commissie af dat – in tegenstelling tot de door de bezwaarden genoemde maat van 6 meter – de kortste afstand tussen het gebouw en het woongebouw aan de Hora Siccamasingel circa 14 meter bedraagt. Voorts heeft zij vastgesteld dat alleen de zuidelijke punt van het gebouw aan de zijde van de Hora Siccamasingel op de grens van het bouwvlak is geprojecteerd. Vanaf dat punt loopt het gebouw over de lengte schuin van de grens van het bouwvlak weg tot een afstand van circa 7 meter van die grens, waardoor de afstand van het gebouw tot het woongebouw van de bezwaarden geleidelijk aan groter wordt. Daarmee zijn de bebouwingmogelijkheden van het bestemmingsplan niet maximaal benut. Naar het oordeel van de commissie wordt met de gekozen situering recht gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld. Hoewel de beoordeling of het bouwplan aanleiding geeft tot het stellen van nadere eisen op grond van dat criterium niet op één lijn kan worden gesteld met de beoordeling of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, komt daarbij naar de mening van de commissie ook gewicht toe aan het positieve welstandsadvies.

Temeer nu het bestemmingsplan in de mogelijkheid van bebouwing voorziet, kunnen de bezwaarden geen recht claimen op het vrije uitzicht dat zij tot dusver hebben genoten. Naar de mening van de commissie is in dit specifieke geval geen sprake van een in een binnenstedelijke omgeving ongebruikelijke onderlinge afstand tussen de bebouwing. Dat geldt ook voor de hoogte van het gebouw. Daarbij komt betekenis toe aan het feit dat de opeenvolgende bestemmingsplannen bebouwing van aanzienlijke hoogte tot op de perceelsgrens rechtens mogelijk hebben gemaakt. Dat sprake is van een onevenredige en onacceptabele vermindering van (zon)lichtinval in de woningen en op de balkons is niet aannemelijk geworden.

De bezwaarden hebben in dit verband ook hun vrees uitgesproken voor aantasting van hun woongenot door overlast van de nieuwe bewoners. Daargelaten of die vrees gegrond is, zal het stellen van nadere eisen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing in de visie van de commissie daarvoor nagenoeg niet van betekenis zijn. Zo al sprake zal zijn van overlast, zal die hoogstwaarschijnlijk haar oorzaak hebben in het aantal studenten en hun gedragingen. De onderhavige omgevingsvergunning ziet daarop slechts indirect. De bevoegdheid van het college strekt in ieder geval niet zover dat de afmetingen van het gebouw worden teruggebracht teneinde daarmee een maximum aantal studentenbewoners te bewerkstelligen. De gevreesde waardevermindering, wat daarvan ook moge zijn, is geen weigeringsgrond voor de vergunning en kan evenmin grond zijn voor het stellen van nadere eisen.

Het college heeft door middel van vooroverleg vergunninghouder aandachtspunten meegegeven ten aanzien van de erfafscheidingen, de privacy van omwonenden, de sociale veiligheid, een groenplan, fietsparkeren en huisvuilvoorzieningen. De commissie ziet geen aanleiding te twifelen aan het oordeel van het college dat die adequaat in het ontwerp zijn verwerkt en is van mening dat daaraan doorslaggevend gewicht kan worden toegekend in de belangenafweging met betrekking tot het stellen van nadere eisen.

Nu haar ook niet is gebleken dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden aangetast, concludeert de commissie dat het college terecht en op goede gronden van het stellen van nadere eisen heeft afgezien.

Bouwbesluit

Bezwaarde Bethlehem heeft aangevoerd dat de stallingsruimte voor het parkeren van fietsen te gering is en dat de faciliteiten voor het te verwachten grote aantal verhuizingen, en dan in het bijzonder de grootte van de lift, onvoldoende zijn. De commissie vat dit bezwaar op als zou op deze punten sprake zijn van strijd met het Bouwbesluit, de weigeringsgrond als genoemd in artikel 2.10, lid 1, van de Wabo.

Met ingang van 1 januari 2013 is de Wet aanpassing bestuursprocesrecht in werking getreden. Die wet voorziet onder meer in de introductie van het zogenaamde 'relativiteitsvereiste' in de Algemene wet bestuursrecht dat is opgenomen in een nieuw artikel 8:69a, dat als volgt luidt: "De bestuursrechter vernietigt een besluit niet op grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept." Hoewel ten aanzien van deze bezwaargronden kan worden gesteld dat de normen in het Bouwbesluit waarop zij betrekking hebben, niet zijn geschreven ter bescherming van de bezwaarden, concludeert de commissie dat uit het toepasselijke overgangsrecht volgt dat het relativiteitsvereiste hier niet van toepassing is. Dat betekent dat deze gronden inhoudelijk moeten worden beoordeeld.

Met betrekking tot de wettelijke normering van stallingsruimte overweegt de commissie dat de fietsenberging bij nieuwbouwwoningen in 2003 is geschrapt uit het Bouwbesluit vanuit de veronderstelling dat 'de markt' zichzelf zou regelen. Omdat dat niet het geval bleek, heeft dat geleid tot de herintroductie van dit bouwvoorschrift in het nieuwe Bouwbesluit 2012 dat met ingang van 1 april 2012 (deels) in werking is getreden. Op grond van het bijbehorende overgangsrecht (artikel 9.1, lid 1 van het Bouwbesluit 2012) moet, gelet op de datum van indiening daarvan, de onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning, evenwel aan het oude recht worden getoetst. Dat recht bevat, zoals reeds aangegeven, geen normering voor het stallen van fietsen ten behoeve van een woonfunctie.

De beleidsregels parkeernormen 2012 betreffen een uitwerking van de bevoegdheid van het college op basis van artikel 2.5.30 van de GBV. Dat artikel heeft uitsluitend betrekking op de verplichting te voorzien in ruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, niet in stallings- of parkeerruimte voor fietsen. Dat neemt niet weg dat in het beleid wel wordt ingegaan op fietsparkeren. Voor zover de commissie heeft kunnen nagaan, bevatten de beleidsregels uitsluitend een handreiking voor fietsparkeren bij functies *anders dan wonen*, die erop neer komt dat op de indiener van een bouwplan een inspanningsverplichting rust om zichtbaar te maken of en hoe de fietsparkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost.

Met haar aanvraag heeft vergunninghouder inzicht gegeven in het fietsparkeren: op het eigen terrein is voorzien in een fietsparkeergelegenheid in de vorm van een in het gebouw gelegen stalling ter grootte van circa 60 m² en, verspreid over twee locaties, 24 stallingsplaatsen voor fietsen buiten het gebouw. Wat daar ook van moge zijn, nu een concrete normering daarvoor ontbreekt, kan de vergunning niet worden geweigerd wegens ontoereikende fietsparkeervoorzieningen.

Hoewel het niet onwaarschijnlijk is aan te nemen dat de gemiddelde bezettingsgraad bij ingebruikname 100 personen zal zijn en het een gebouw van vijf bouwlagen betreft, is het de commissie, gelet op afdeling 4.2 van het Bouwbesluit 2003 en dan in het bijzonder artikel 4.4, lid 2, niet gebleken van een verplichting te voorzien in een lift, laat staan een zogenoemde 'brancardlift' van grotere afmetingen dan de lift die nu is ingetekend op de bouwtekening C3-01a. Dit onderdeel van het bezwaar kan dan ook eveneens niet leiden tot het oordeel dat de vergunning niet in stand kan blijven.

Welstand

De commissie overweegt dat ingevolge artikel 2.10, lid 1, aanhef en onder d, de omgevingsvergunning, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt geweigerd indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

Tegen het bouwplan is in bezwaar aangevoerd dat het ontwerp daarvan niet verenigbaar is met zijn omgeving en dat het een negatieve invloed heeft op het aanzien van de flat/buurt. Verder is erop gewezen dat voor de huisvesting van studenten doorgaans zeecontainers of minder hoogwaardige producten worden gebruikt.

Met betrekking tot dat laatste merkt de commissie op, dat mocht vergunninghouder alsnog besluiten af te zien van de realisatie van het bouwplan waarop de vergunning betrekking heeft en zeecontainers of andere minder hoogwaardige producten wil plaatsen, zij daarvoor afzonderlijk vergunning moet aanvragen. In deze zaak gaat het uitsluitend om de beoordeling van het bouwplan zoals dat is aangevraagd en zijn alternatieven niet aan de orde. Als bij de bouw wordt afgeweken van de vergunning, is het college in beginsel gehouden daartegen handhavend op te treden.

Uit de jurisprudentie blijkt (Vgl. AbRS 5 december 2012, LJN: BY5118) dat het college, hoewel het niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij hem berust, aan het welstandsadvies in beginsel doorslaggevende betekenis mag toekennen. Tenzij het advies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het college dit niet - of niet zonder meer - aan zijn oordeel omtrent de welstand ten grondslag heeft mogen leggen, behoeft het overnemen van een welstandsadvies in beginsel geen nadere toelichting. Dit is anders

indien de aanvrager of een derde-belanghebbende een advies overlegt van een andere deskundig te achten persoon of instantie dan wel gemotiveerd aanvoert dat het welstandsadvies in strijd is met de volgens de welstandsnota geldende criteria.

Nadat zij in eerste instantie door middel van een zogenaamd 'stempeladvies' op 18 juni 2012 ongemotiveerd kenbaar heeft gemaakt dat zij positief gestemd is over het bouwplan, heeft de welstandscommissie in de bezwaarfase bij brief van 20 november 2012 dat advies alsnog voorzien van een onderbouwing. Gelet op artikel 3:9 en 3:49 van de Awb, overweegt de commissie dat het haar niet gebleken dat dit welstandsadvies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het college dat niet aan zijn oordeel over de welstand ten grondslag had mogen leggen. Nu de bezwaarden zelf geen tegenadvies van een andere deskundig te achten persoon of instantie hebben overgelegd en gesteld noch gebleken is dat het welstandsadvies in strijd is met criteria in de Welstandsnota, heeft het college kunnen concluderen dat het bouwplan in overeenstemming is met redelijke eisen van welstand en dat de aanvraag op deze grond niet kan worden geweigerd.

Parkeren

Alle bezwaarden hebben allemaal aangevoerd dat de verleend vergunning gebreken vertoont op het punt van het parkeren.

Uit artikel 2.10, lid 1, van de Wabo volgt dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend als het bouwen voldoet aan de voorschriften in de bouwverordening (lid 1, sub b). Het is aan vergunninghouder om dat met haar aanvraag aannemelijk te maken. Voor deze kwestie moet daarbij worden uitgegaan – in aanmerking nemende de datum van indiening van de aanvraag en het bijbehorende overgangsrecht – van de Groninger Bouwverordening 2010 (hierna: de GBV) en dan in het bijzonder van artikel 2.5.30 dat het parkeren en de ruimte voor laden en lossen regelt. Dat artikel luidt als volgt.

Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

1. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.
2. De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 - a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen;
 - b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte (voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst) ten minste 3,50 m bij 5,00 m bedragen.
3. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
4. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste en het derde lid:
 - a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of

- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Bij de beoordeling neemt de commissie in aanmerking dat op basis van jurisprudentie van de AbRS (vgl. AbRS 28 maart 2012, LJN: BW0179) als regel kan worden aangenomen dat de behoefte die voortvloeit uit realisering van het bouwplan waarop de verleende bouwvergunning betrekking heeft, het uitgangspunt is voor berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Daarbij hoeft geen rekening te worden gehouden met een bestaand tekort, maar uitsluitend met de additionele parkeerbehoefte ten gevolge van het bouwplan. Als sprake is van vervangende nieuwbouw, dient slechts rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de reeds bestaande parkeerbehoefte vanwege het te slopen pand (vgl. AbRS 7 maart 2012, LJN: BV8044). Voor zover in bezwaar is gewezen op de bestaande parkeerdruk of de gevolgen die het bouwplan heeft voor de parkeersituatie in de omgeving, kan dat in beginsel buiten bespreking worden gelaten.

Het college heeft met het oog op de toepassing van voornoemd artikel beleidsregels vastgesteld en bekendgemaakt. Gelet op artikel 4:84 van de Awb, leidt dat tot de verplichting voor het college dienovereenkomstig te handelen, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

De commissie heeft geconstateerd dat de beleidsregels in de afgelopen jaren enkele malen zijn gewijzigd. Zij overweegt dat het uitgangspunt voor de te nemen beslissing op bezwaar (vgl. AbRS 23 februari 2011, LJN: BP5441) is dat dat besluit wordt genomen met inachtneming van de feiten en omstandigheden ten tijde van het besluit op bezwaar en de te dien tijde geldende rechts- en beleidsregels. Dat maakt dat in beginsel moet worden uitgegaan van de laatstelijk vastgestelde beleidsregels: de Beleidsregels Parkeernormen 2012. Wat het college daarbij – ook bij de overgelegde nadere berekening in de bezwaarfase bij brief van 21 januari 2013 – onvoldoende heeft onderkend, is dat die beleidsregels uitgaan van een stappenplan dat onder meer voorziet in overgangsrecht ter vaststelling van het toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte. Omdat de aanvraag is ingediend op 30 maart 2012 en daarmee na 12 januari 2010 en vóór de datum dat voornoemde beleidsregels in werking zijn getreden, volgt uit stap 1c van het beleid dat de tabellen uit de 'Nota Parkeernormen 2008 2^e versie' voor het vaststellen van de parkeerbehoefte van toepassing zijn. Omdat overigens niet in overgangsrecht is voorzien, concludeert de commissie dat de aanvraag voor wat betreft het parkeren voor het overige dient te worden getoetst aan de hand van het vijf-stappenplan van de Beleidsregels Parkeernormen 2012.

Stap 2 van de beleidsregels heeft betrekking op het bepalen van de concrete parkeerbehoefte. Het college is bij de beoordeling in eerste instantie uitgegaan van het aantal van 121 studentwoningen, maar heeft dat aantal hangende de bezwaarfase bijgesteld naar 118. Relevant voor de toetsing is dat het zelfstandige huurwoningen betreft, ieder met een oppervlak minder dan 50 m². Daarnaast dient in aanmerking te worden genomen dat het bouwplan voorziet in 81 m² kantoorruimte.

De tabel uit de Nota Parkeernormen 2008 2^e versie gaat voor niet-grondgebonden huurwoningen (appartementen) kleiner of gelijk aan 50 m² uit van een norm van 0,3. Voor kantoren (arbeidsintensieve en bezoekersextensieve locaties zonder veel zakelijke en/of privébezoekers) geldt op grond van de tabel uit de Nota Parkeernormen 2008 2^e versie de norm van 0,4/ fte 1,2/ 100 m². Dat is een andere dan die is gehanteerd in het nadere verweerschrift. Die gaat uit van 1,3/ 100 m².

Daarmee bedraagt de bruto-parkeerbehoefte volgens de commissie $(118 \times 0,3 = 35,4) + (81/100 \times 1,2 = 1) = 36,4$ parkeerplaatsen.

Aangezien het bouwplan voorziet in meerdere functies die gebruik kunnen maken van dezelfde parkeervoorzieningen, schrijft het beleid nog een extra stap voor (stap 2d): het verdisconteren van aanwezigheidspercentages. Het college is daarbij terecht uitgegaan van de werkdagavond als maatgevend toetsingsmoment. Dat resulteert in een netto parkeerbehoefte van (afgerond conform stap 2e) 36 parkeerplaatsen (woningen (100%) = 35,4 + kantoren (5%) = 0,05).

Voor toepassing van stap 3, de mogelijkheid om parkeerplaatsen in mindering te brengen op de parkeerbehoefte, bestaat volgens de commissie geen aanleiding.

Stap 4 van de beleidsregels heeft betrekking op het oplossen van de parkeerbehoefte op eigen terrein.

De aanvraag gaat uit van 37 parkeerplaatsen op eigen terrein. Vergunninghouder heeft daarbij de strook grond die eigendom is van de VvE HS en die volgens haar is bezwaard met een recht van erfdienstbaarheid ten gunste van vergunninghouder, ook als eigen terrein betrokken. De bezwaarden stellen allemaal dat dat onjuist en onrechtvaardig is.

Op dit punt gaat het beleid uit van het (streng) uitgangspunt dat de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgelost. Op vergunninghouder rust daartoe een inspanningsverplichting; zij dient aan te tonen dat zij zich daarvoor redelijkerwijs heeft ingezet. Uit paragraaf 1.2 van de beleidsregels blijkt dat dit beleidsuitgangspunt zijn juridische grondslag ontleent aan artikel 2.5.30, lid 1, van de GBV. De term 'eigen terrein' komt in dat artikel niet voor. Daarin wordt gesproken van "het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort". Wat onder 'eigen terrein' moet worden verstaan, is in het beleid beschreven in paragraaf 1.1 van de beleidsregels:

"Ten onrechte wordt 'eigen terrein' soms opgevat als eigen erf. Met 'eigen terrein' bedoelen we in deze beleidsregels het gehele grondgebied of plangebied van het bouwinitiatief. In sommige gevallen is 'eigen erf' en 'eigen terrein' hetzelfde. Meestal gaat het dan om een bouwinitiatief op één perceel. Maar bij bijvoorbeeld nieuwbouwwijken wordt het hele plangebied als het 'eigen terrein' beschouwd."

De commissie begrijpt dat het college met de aanduiding "ten onrechte" (als bovengenoemd) heeft willen aangeven dat privaatrechtelijke eigendomsverhoudingen niet bepalend zijn voor de vraag of al dan niet sprake is van 'eigen terrein'.

In dit verband merkt de commissie op, dat de bezwaarden buiten de hun gestelde termijnen de commissie per e-mail op 23 februari 2013 hebben laten weten dat zij bij monde van hun advocaat aan vergunninghouder kenbaar hebben gemaakt niet te zullen berusten in het gebruik van hun terrein als parkeervoorziening. De commissie zal daarop hierna nog ingaan.

Op vergunninghouder rust de verplichting met haar aanvraag aannemelijk te maken dat bij het bouwplan wordt voldaan aan artikel 2.5.30 van de GBV. Aangenomen mag worden dat een evidente privaatrechtelijke belemmering dat in de weg kan staan. Een privaatrechtelijke belemmering is evident, indien zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat het bouwplan is voorzien op grond die in eigendom aan een ander toebehoort en die ander daarin niet berust en niet hoeft te berusten.

Vergunninghouder heeft bij haar aanvraag een situatietekening gevoegd en een afschrift van de akte van erfdienstbaarheid. De bij een bouwaanvraag gevoegde situatietekening is van belang voor de beoordeling van de situering van het bouwplan in de omgeving en voor de aanduiding van de bouwplaats. Bij de uitvoering van het bouwplan dient de bouw op de daarop aangegeven plaats te

worden verwezenlijkt. Naar het oordeel van de commissie heeft het college bij de beoordeling de tekeningen die vergunninghouder heeft aangeleverd, als uitgangspunt mogen nemen en van de juistheid van de daarop weergegeven situatie mogen uitgaan. Niet is gebleken dat de situatie-tekening geen goed inzicht biedt in de afstanden tussen het te bouwen appartementengebouw, het parkeerterrein en het gebouw van de bezwaarden. Het college heeft eveneens mogen uitgaan van hetgeen vergunninghouder heeft aangedragen over de erfdienstbaarheid. Van belang is dat uit de akte blijkt dat deze erfdienstbaarheid mede het recht omvat om, zonder beperking ten aanzien van het percentage of het soort gebruik, personenauto's te doen parkeren. Daarbij merkt de commissie op dat eventueel later gebleken onjuiste of onvolledige opgaven over dat aspect voor het college naderhand reden kunnen zijn over te gaan tot intrekking van de vergunning (ex artikel 5:19 van de Wabo). Voorts stelt zij dat voor zover de VvE HS van mening is dat de gevestigde erfdienstbaarheid het voorgenomen gebruik niet omvat of toelaat, zij zich kan wenden tot de burgerlijk rechter die de eerst aangewezen is daarover uitsluitsel te geven. Een meningsverschil hierover kan tot een privaatrechtelijke belemmering leiden, maar die kan in beginsel niet in de weg staan aan de verlening van de onderhavige omgevingsvergunning. Overigens bestaat bij de commissie gelet op de akte die daarvan is opgemaakt, geen twijfel over zowel de situering, de reikwijdte als de exclusiviteit van de gevestigde erfdienstbaarheid.

De vraag waar de commissie zich om te beginnen voor gesteld ziet, is of, uitgaande van de juistheid en geldigheid van het recht van erfdienstbaarheid, de direct aan het bouwperceel grenzende gronden waarop een deel van de parkeervoorziening is voorzien, kunnen worden aangemerkt als 'eigen terrein' in de zin van de beleidsregels of 'het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort' in de zin van artikel 2.5.30 van de GBV.

Uit AbRS 28 juli 2010 (LJN: BN2599) blijkt, dat van belang is dat de grond waarop parkeerruimte ten behoeve van een bouwplan is voorzien, functioneel behoort bij de grond waarop het bouwplan is voorzien en daartoe kan worden benut door de gebruikers van die grond. Een dubbele eis dus. Uit artikel 2.5.30 van de Bouwverordening volgt volgens de AbRS niet de eis dat de vergunninghouder deze grond in eigendom heeft.

Gelet op de jurisprudentie daarover, en de toelichting op de gemeentelijke beleidsregels, is de commissie van mening dat de desbetreffende strook grond, nu die gelegen is direct aansluitend op het perceel naast dat van vergunninghouder en die ten behoeve van vergunninghouder is bezwaard met een erfdienstbaarheid die voor haar onder meer het exclusieve recht omvat om daarop te (laten) parkeren, kan worden beschouwd als het onbebouwde terrein behorend bij het gebouw als bedoeld in artikel 2.5.30 van de GBV. Hierdoor is sprake van een functioneel verband dat de mogelijkheid biedt tot parkeren door de toekomstige gebruikers van het bouwplan. Van een evidente privaatrechtelijke belemmering die eraan in de weg staat aan te kunnen nemen dat die gronden gelden als het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort ofwel eigen terrein, is vooralsnog niet gebleken.

De verdere beoordeling aan de hand van het beleid leert dat in de toelichting op stap 4 van de Beleidsregels Parkeernormen 2012 voor het in aanmerking kunnen nemen van parkeerplaatsen nadrukkelijk als voorwaarde is gesteld, dat de parkeerbehoefte van bestaande functies niet in het geding mag komen. Dat strookt met het doel van artikel 2.5.30, lid 1, namelijk zeker te stellen dat de parkeerbehoefte die gepaard gaat met een nieuwe functie, bestaande functies niet belemmert. Naar de mening van de commissie moet vergunninghouder daartoe bij haar aanvraag aannemelijk maken dat zij zelfstandig kan bewerkstelligen dat de vereiste parkeerplaatsen ook daadwerkelijk dienen om te voorzien in de parkeerbehoefte van het bouwplan. Dat laatste heeft vergunninghouder naar het oordeel van de commissie gedaan.

Als vermeld, gaat er het bij stap 4 van de beleidsregels om of de aanvrager op eigen terrein kan voorzien in de uit zijn bouwplan voortvloeiende parkeerbehoefte, en moet in dit geval de met de erfdienstbaarheid belaste strook tot dat eigen terrein worden gerekend. In de toelichting op stap 4 is vermeld: “Wanneer er op eigen terrein al parkeerplaatsen zijn, mag u deze gebruiken voor het oplossen van de parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte van bestaande functies mag hierdoor niet in het geding komen”. Het gaat hierbij om *bestaande functies op het eigen terrein* van de aanvrager en om de parkeerplaatsen die op **dat** terrein en voor **die** functies al aanwezig zijn. Met stap 4 is beoogd te voorkomen dat dergelijke parkeerplaatsen door de aanvrager ‘dubbel geteld c.q. gebruikt’ kunnen worden, d.w.z. ten behoeve van zowel de bestaande als de nieuwe functie(s).

De commissie stelt vast, dat van een dergelijk(e) dubbeltelling c.q. -gebruik in dit geval echter geen sprake zal - kunnen - zijn: alle bestaande functies op het terrein van vergunninghouder worden namelijk beëindigd en vervangen door nieuwe. De gevestigde erfdienstbaarheid voorziet bovendien in een absoluut en voor vergunninghouder exclusief recht, waarin - gelet op wat daarover in de akte is bepaald - niet besloten ligt dat medegebruik (door bezwaarden) moet worden geduld. Bezwaarden hebben de strook grond waarop de erfdienstbaarheid is gevestigd, dan wel enige tijd *feitelijk* kunnen gebruiken om te parkeren, maar *rechtens* konden of kunnen zij daarop - zolang de erfdienstbaarheid geldt - geen aanspraak maken. Naar het oordeel van de commissie kan dat gebruik gelet daarop niet worden beschouwd als een *ter plaatse bestaande* functie als bedoeld in stap 4. De commissie moet daarom concluderen, dat aan stap 4 is voldaan en de aangevraagde vergunning daarom niet kon worden geweigerd.

Overigens ziet de commissie geen aanleiding het parkeerbeleid kennelijk onredelijk of anderszins onjuist te achten.

Gezien het bovenstaande is de commissie van oordeel dat de bezwaren ongegrond moeten worden geacht en dat de bestreden omgevingsvergunning niet kon worden geweigerd en daarom moe(s)t worden verleend.

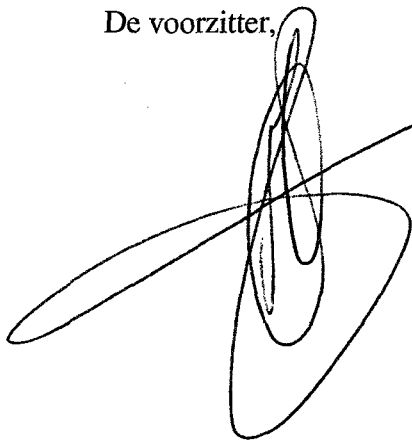
Voor het overige is de commissie niet gebleken van bijzondere feiten en/of omstandigheden die aanleiding zouden kunnen zijn om het bestreden besluit te herzien.

6. Advies

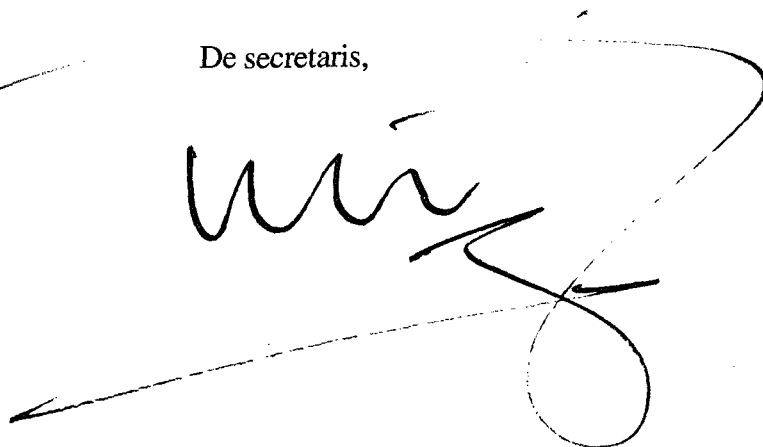
De commissie adviseert het college om de bezwaren ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

De algemene bezwaarschriftencommissie,

De voorzitter,

A handwritten signature consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

De secretaris,

A handwritten signature starting with the letters 'Wij' in a cursive style, followed by a large, sweeping loop that extends to the right and then curves back down.

Bijlage

Hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie van 6 december 2012 over de bezwaarschriften van de Vereniging van Eigenaren Hora Siccamasingel 4 t/m 66-a en van enkele bewoners van dit appartementencomplex (nr. 201209144)

Aanwezig:

Naast de leden van de commissie zijn aanwezig:

- C.F. Alders, M. Bethlehem, I.M. Jacobs, J. J. Lemckert, J. Lokerse, L.M. Nibourg, I. Oosterveld, J.S. Tiel en N.K. Winkel (bezwaarden);
- M. Mitkov, namens het college;
- J. van der Werff (vergunninghouder), bijgestaan door S. Adema, architect;
- enige toehoorders; en
- J. Jansen (verslag).

Verslag van de hoorzitting (samenvatting)

De voorzitter opent de hoorzitting, stelt de aanwezigen aan elkaar voor en legt kort het doel en verloop van de hoorzitting uit. Daarna stelt hij bezwaarden in de gelegenheid om hun bezwaren toe lichten.

De heer Oosterveld haalt het raadsvoorstel voorbereidingsbesluit bestemmingsplan Helpman van 10 september 2009 aan. Hij geeft aan dat het besluit in strijd is met het huidige bestemmingsplan. Daarin is aangegeven dat samenwerking en overleg tussen gemeenten en eigenaren nodig is. Hij is verbaasd dat dit plan er is zonder dat er iets is afgesproken. De gemeente heeft geen poging gedaan om tot een stedenbouwkundige invulling te komen. Het recht van overpad en het recht van parkeren is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Hij begrijpt niet waar de gemeente zich mee bemoeit. De gemeente had vóór de vergunningverlening moeten vragen of het parkeerprobleem met de burens was opgelost.

De heer Tiel spreekt namens de Vereniging van Eigenaren (hierna: VvE). De erfdiensbaarheid is volgens hem een heikel punt. Hij vindt het moeilijk te accepteren dat de erfdiensbaarheid die op de oude gronden is gevestigd, volledig voor de nieuwbouw wordt ingezet. Met nieuwbouw kan rekening worden gehouden met de erfdiensbaarheid en de problemen die je daarmee creëert. Parkeren kan ergens anders worden gerealiseerd en daarmee kan je dus meer plek voor de nieuwbouw realiseren. In de stukken wordt aangegeven dat er 21 parkeerplaatsen nodig zijn, maar er worden er 37 gerealiseerd. Deze zijn dan wel voor gemeenschappelijk gebruik, maar er wordt nu een claim op een stuk gegrond gelegd dat geen eigendom is. Er is nu wel contact met de ontwikkelaar om goede afspraken te maken, maar dat staat nu los van de hoorzitting.

Mevrouw Jacobs geeft aan dat met er het bouwplan zo veel parkeerplaatsen worden gecreëerd, dat zij straks niet meer op hun eigen grond kunnen parkeren.

De heer Tiel geeft aan dat de parkeerplaatsen voor gemeenschappelijk gebruik zijn, maar nu wordt de strook nadrukkelijk aan de nieuwbouw verbonden.

De heer Bethlehem geeft aan dat hij het parkeren als roofofbouw beschouwt. De VvE is eigenaar van een stuk grond en de buurman zet er zonder overleg parkeerplaatsen op. Het eerste uitgangspunt van het parkeerbeleid is dat je parkeren op eigen terrein moet oplossen. Dat gebeurt nu niet. De gemeente treedt buiten haar bevoegdheid. Je kan niet zomaar een plan indienen met parkeerplaatsen op het terrein van de burens en daarmee het probleem oplossen. Ook klopt het aantal parkeerplaatsen niet. De situatie in de middag zou maatgevend zijn, maar dit moet de situatie in de avond zijn. De

meeste mensen parkeren hun auto 's avonds als ze van hun werk komen. In de middag is maar 60% van de parkeerplaatsen bezet.

De voorzitter vraagt wat het aantal plaatsen zou moeten zijn volgens de heer Bethlehem.

De heer Bethlehem geeft aan dat je zo uitkomt op 36 plaatsen in plaats van 21. Ook kunnen er volgens hem wel op eigen terrein parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op de begane grond is nu in kantoorruimte voorzien. Deze ruimte had ook als parkeerplaats gebruikt kunnen worden. De vergunninghouder wil de ruimte zoveel mogelijk benutten. Door hun grond te gebruiken, is dat nu ook mogelijk. Als laatste merkt hij nog op dat vóór de vergunningverlening een advertentie is geplaatst. Hierin stond dat het om sloop ging. Dit is later gecorrigeerd. De termijn om bezwaar in te dienen zou moeten gaan lopen vanaf de datum van correctie. Dit is nu niet het geval, waardoor bepaalde mensen niet in de gelegenheid zijn geweest om bezwaar te maken. De termijn om bezwaar in te dienen, is nu maar één week geweest.

Mevrouw Lokerse geeft aan dat met name 's avonds de parkeerdruk hoog is. Ze wil weten in hoeverre daarmee rekening is gehouden. Ook in de rest van de wijk is de parkeerdruk vrij hoog. Een sterk punt van de Hora Siccamasingel was een bijna garantie van een parkeerplaats voor de deur. Ze vraagt zich af wat het nu voor een gevolg heeft voor de waarde van haar woning als die garantie niet meer kan worden gegeven. Als er in de toekomst voor het parkeren betaald moet worden, zal de parkeerdruk nog hoger worden.

Mevrouw Mitkov geeft aan dat de heer Oosterveld zich afvraagt waarom er geen overeenstemming is geweest ten aanzien van het totale gebied. Ze geeft aan dat er gesprekken zijn geweest over het totale gebied, maar dat die buiten dit plan staan. De vergunningaanvraag moet worden beoordeeld op de toetsingscriteria. Dit plan is zo ontworpen dat het wel aan de stedenbouwkundige eisen voldoet en past binnen de regels van het bestemmingsplan. Er is aangeraden overleg met de bureaus te voeren. Dit is wat later op gang gekomen dan handig was geweest. De gemeente oordeelt of de parkeervraag op eigen terrein wordt opgelost. Eigen terrein is meer dan alleen eigen perceel. In theorie zou het terrein van de VvE volledig kunnen worden gebruikt voor parkeren. De heer Bethlehem komt op een hoger aantal parkeerplaatsen uit bij de berekening. Deze zal ze opnieuw doen. Ze gaat er vooralsnog vanuit dat de verkeerskundige goed heeft gerekend. Ze geeft aan dat naar het oordeel van de gemeente de erfdienstbaarheid voldoende is gevestigd, waardoor er gebruik kan worden gemaakt van de parkeerplaatsen. Tot slot merkt ze op dat het de gemeente niet bekend is dat er bezwaren buiten de termijn zijn ingediend. Was dit gebeurd, dan had de gemeente daar naar gekeken in verband met de verkeerde publicatie. Volgens haar is er voldoende gelegenheid geweest om een bezwaarschrift in te dienen.

De voorzitter vraagt of te laat ingediende bezwaren als verschoonbaar zouden zijn aangemerkt.

Mevrouw Mitkov antwoordt hierop bevestigend.

De heer Van de Werff geeft aan dat de waarde van de woningen eerder zal stijgen dan dalen.

De voorzitter vraagt of hij wat kan zeggen over zijn financiële belang waar bezwaarden over spreken.

De heer Van de Werff begrijpt dit niet. Hij maakt gewoon gebruik van de erfdienstbaarheid.

De heer Adema geeft aan dat de asfaltstrook over de hele breedte als parkeerplaats wordt gebruikt. De erfdienstbaarheid geeft aan dat er over de volle lengte van de erfgrans geparkeerd kan worden. Hij geeft aan dat ze in gesprek zijn met de bewoners van buurpanden en andere eigenaren.

Mevrouw Lemckert vat samen dat er dus maximaal van de mogelijkheid tot parkeren gebruik wordt gemaakt.

De voorzitter vraagt aan de heer Van de Werff of hij ook met minder dan 24 parkeerplaatsen toe kan, omdat hij er maar 8 nodig heeft.

De heer Van der Werff antwoordt dat hij het idee had dat de bewoners wel blij zouden zijn met de 24 parkeerplaatsen.

De voorzitter vraagt aan mevrouw Mitkov of de gemeente ook gekeken heeft naar de parkeerbehoefte van de mensen van de naastgelegen percelen.

Mevrouw Mitkov antwoordt dat dit niet het geval is.

De voorzitter merkt op dat de gemeente ook moet kijken of aan de parkeernorm wordt voldaan. In de beleidsnotitie staat dat als op eigen parkeerterrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien, de bestaande parkeerfunctie niet in het geding mag komen. Als 24 studenten parkeren, blijft er geen parkeerplaats over voor de bewoners. Hij geeft aan dat deze situatie moet worden meegewogen en vergeleken. Hij vraagt of dit is gebeurd.

Mevrouw Mitkov geeft aan dat dit niet is gebeurd, omdat er ook maar 8 parkeerplaatsen nodig zijn.

Mevrouw Lemckert geeft aan dat het volgens haar een eenvoudige rekeningsom is. Er zijn in totaal 64 appartementen. Er is een parkeernorm voor het aantal plaatsen per appartement, dan kijk je naar het aantal parkeerplaatsen dat er nu is en alles wat er wat meer aan parkeerplaatsen nodig is, zou niet ten koste van bezwaarden op hun terrein mogen worden gerealiseerd.

De heer Tiel geeft aan dat hij graag voor de vergunningverlening overleg had willen voeren over de inrichting van de parkeerplaatsen.

Mevrouw Jacobs wil graag weten hoe de gemeente de problematiek betreffende de studentenoverlast gaat oplossen. Ze geeft aan dat je niet eens over de stoep kan lopen door alle fietsen die er staan/liggen.

Mevrouw Mitkov geeft aan dat hier wel naar is gekeken. De problemen met fietsen zijn bekend.

De voorzitter geeft aan dat dit een gedragsprobleem is dat opgelost kan worden.

De heer Bethlehem merkt op dat ze ook nog te maken hebben met een aangrenzend pand. De afstand tussen de bebouwing die er komt is maar 6 meter en het gebouw is 15 meter hoog. Hij wil weten in hoeverre dit is getoetst en of dit wel is meegenomen. Naar zijn mening is dit het visueel afsluiten van een bouwwerk. Hij wil ook weten of het advies van de welstandscommissie is meegenomen bij het besluit tot de vergunningverlening. Daarnaast geeft hij aan dat het advies allemaal terminologie bevat die rechtstreeks uit de Welstandsnota komt, maar dat er geen onderbouwing wordt gegeven. Ten slotte merkt hij op dat in het advies wordt gesproken van de grens op gebied van 4 en 5, maar dat zij gewoon in gebied 5 zitten.

Mevrouw Lokerse wil weten hoe de problematiek met de drugsdealer wordt opgelost.

De heer Vinke geeft aan dat de heer Van de Werff het helemaal mis heeft met zijn uitspraak over de woonwaarde vermeerdering met studenten in de buurt. Verder merkt hij op dat de architect het heeft over asfalt, maar het zijn klinkers. Ook geeft hij aan dat bij het recht over overpad wordt gesproken van kavel 5064, maar die bestaat niet meer. Die kavel is vernummerd. Het recht van overpad is dus niet meer nodig. Ten slotte merkt hij op dat de gemeente er ook is om het belang van de burger te dienen.

De heer Winkel geeft aan dat studenten beter aan noordkant van de stad kunnen worden gehuisvest, in plaats van aan de zuidkant.

Mevrouw Mitkov geeft aan dat ze het antwoord met betrekking tot de nummers van de gebieden schuldig moet blijven. Ze heeft ook gezien dat die gebieden zo kloppen, maar ze heeft de Welstandsnota nu niet bij zich. Met betrekking tot de drugsdealer geeft ze aan dat dit nog niet bekend is bij de gemeente en derhalve ook niet is meegenomen bij de beoordeling van de vergunningverlening. Hiervoor kan men zich tot de politie wenden of een melding maken bij het Meldpunt Overlast.

De voorzitter vraagt of het advies van de welstandcommissie is meegenomen in het besluit.

Mevrouw Mitkov geeft aan dat dit het geval is. Alleen wanneer de aanvraag niet aan de welstandscriteria voldoet, wordt een uitgebreide motivatie gegeven. Als bezwaar wordt ingediend, vraagt de gemeente de welstandscommissie het advies nader toe te lichten. Aangaande de waardevermindering van de woningen door studenten merkt ze op dat de gemeenteraad beleid heeft vastgesteld voor de ontwikkelingen van studentenhuizen. De onderhavige locatie hoort hier niet bij. Het gaat hier om een vorm van huisvesting die dit bestemmingplan mogelijk maakt. Zij wijst erop dat als de aanvraag past binnen het bestemmingsplan, de gemeente de vergunning moet verlenen.

De voorzitter constateert dat er verder geen vragen of opmerkingen meer zijn. Vervolgens bedankt hij alle aanwezigen voor hun komst en sluit hij de hoorzitting.