



Dienst/afd. RO/EZ SB/BWT/Venhuizen

Onderwerp Informatie Studentenhuisvesting Lissabonstraat

Frank de Vries  
Wethouder

Ruimtelijke Ordening  
Volkshuisvesting  
Wijkvernieuwing  
Grondzaken  
Monumenten

De raadscommissie Ruimte en Wonen  
Postbus 20.001  
9700 PB GRONINGEN

Bezoekadres  
Grote Markt 1

Postadres  
Postbus 20001  
9700 PB Groningen  
Telefoon (050) 367 76 12  
Fax (050) 367 78 00  
e-mail: frankdevries@  
benw.groningen.nl

Telefoon 050 367 86 84

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk RO 09.2030694

Datum **16 SEP 2009** Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte mevrouw/heer,

Hierbij wil ik u informeren over de vergunningverlening voor bovengenoemd plan.

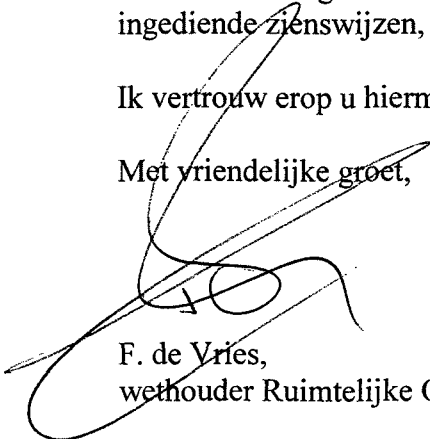
Op 13 augustus 2009 is een bouwvergunning verleend voor het realiseren van studentenhuisvesting aan de Lissabonstraat. Deze bouwvergunning is verleend met een drietal vrijstellingen van de bestemmingsplanvoorschriften en met een ontheffing van de bouwverordening.

Ten tijde van de terinzagelegging van het concept-besluit zijn zienswijzen tegen dit plan ingediend. Deze zienswijzen zijn onderzocht, afgewogen en uiteindelijk gemotiveerd weerlegd.

Voor de volledigheid is een afschrift van het besluit, inclusief onze reactie op de ingediende zienswijzen, bijgevoegd.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Met vriendelijke groet,



F. de Vries,  
wethouder Ruimtelijke Ordening.

Reguliere bouwvergunning  
artikel 44 Woningwet  
artikel 15 Wet op de Ruimtelijke Ordening (met zienswijzen)  
artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening (met zienswijzen)  
onthefing Bouwverordening artikel 2.5.30 lid 4

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:  
Nijhuis  
Klompmakerstraat 7  
9403 VL ASSEN

ingediend op 1 maart 2007, nummer RBV-200701160, waarbij vergunning wordt gevraagd voor het oprichten van een woongebouw, plaatselijk bekend Lissabonstraat 10 t/m 54;

gezien het advies van de commissie voor de Welstandszorg van 21 januari 2009, nummer GNG07-477-W1;

overwegende dat voornoemde commissie van mening is dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand;

dat het college zich ervan heeft vergewist dat het advies op een zorgvuldige wijze tot stand is gekomen;

dat het college deze mening deelt en overneemt;

dat voor het gebied van dit bouwplan het bestemmingsplan "Westerhaven e.o." van kracht is, vastgesteld bij raadsbesluit van 21 december 1999 en goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten bij besluit van 8 maart 2000;

dat de bestemming voor dit gebied "Stadscentrum" is;

dat het bouwplan betreft het oprichten van een woongebouw met 8 zelfstandige studentenappartementen en 72 studentenkamers (in 12 eenheden van 6);

dat dit bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan omdat bewoning in de vorm van kamerverhuur niet is toegestaan, het toegestane bebouwingspercentage van 50% wordt overschreden en komt op 63% en het aantal toegestane bouwlagen met 1 bouwlaag wordt overschreden;

dat om dit bouwplan mogelijk te maken ten aanzien van de bewoning in de vorm van kamerverhuur en de bouwlaagoverschrijding gebruik moet worden gemaakt van de vrijstellingen als bedoeld in artikel respectievelijk 6.3 sub c en 6.5 sub c van bovengenoemd bestemmingsplan;

dat het bestemmingsplan ten aanzien van de overschrijding van het bebouwingspercentage een vrijstellingsmogelijkheid kent tot 60% en dat voor dit bouwplan daarom een vrijstelling ex artikel 19 lid 2 Wro nodig is;

dat op grond van 46, lid 3, van de Woningwet een aanvraag om bouwvergunning die slechts kan worden ingewilligd na vrijstelling als bedoeld in de artikelen 15, 17 of 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt geacht mede een verzoek om zodanige vrijstelling in te houden;

dat op grond van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen van het bestemmingsplan in door gedeputeerde staten, in overeenstemming met de inspecteur van de ruimtelijke ordening, aangegeven categorieën van gevallen, mits het project, waarvoor om vrijstelling wordt verzocht, is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;

dat onder een goede ruimtelijke onderbouwing volgens de wetstekst bij voorkeur wordt verstaan een gemeentelijk of intergemeentelijk structuurplan;

dat, indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld, bij de ruimtelijke onderbouwing in elk geval wordt ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel er wordt gemotiveerd waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied;

dat Gedeputeerde staten van Groningen, ter voldoening aan artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bij brief van *11 augustus 2006, nr. 2006-13.816/32/B.5, RP*, als één van de categorieën van gevallen, waarvoor zonder voorafgaande verklaring van geen bezwaar van hun college op grond van evengenoemd artikellid vrijstelling kan worden verleend, o.a. hebben aangewezen projecten welke voorkomen op de door de provincie vastgestelde lijst;

dat voor wat deze bouwaanvraag kan worden teruggegrepen op de voornoemde vrijstellingslijst: zoals genoemd in de 'Categorie stedelijke gebied' op blz 14 onder A 'Bestaande woningen, woongebouwen en andere gebouwen';

dat in het kader van deze vrijstelling de afdeling Ruimtelijke Plannen het bouwplan heeft beoordeeld en van mening is dat het bouwplan ruimtelijk gezien geen bezwaren oplevert;

dat deze ruimtelijke onderbouwing als bijlage is bijgevoegd;

dat alvorens te beslissen over deze vrijstellingsbepaling een zorgvuldige belangenafweging dient plaats te vinden;

dat op grond van van artikel 19a, lid 4, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken met ingang van 2 oktober 2008 gedurende opnieuw zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende die termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld van het ontwerpbesluit kennis te nemen en hieromtrent zienswijzen naar voren te brengen;

dat gedurende deze termijn zienswijzen tegen deze bouwaanvraag zijn ingediend:

dat ten aanzien van deze zienswijzen wordt verwezen naar de bij deze vergunning gevoegde bijlage;

dat wij deze bijlage hierbij als herhaald en ingelast beschouwen;

dat in deze bijlage uitgebreid wordt ingegaan op de zienswijzen en deze zienswijzen op een zorgvuldige wijze worden beantwoord;

dat de ingebrachte zienswijzen naar onze mening geen beletsel vormen voor het verlenen van medewerking aan de onderhavige aanvraag;

dat de op te richten 8 zelfstandige studentenappartementen en 72 studentenkamers een parkeerbehoefte genereren van 40 parkeerplaatsen;

dat het parkeren voor een deel op eigen erf (de binnenterreinen) wordt opgelost en voor een deel in de parkeergarage Westerhaven. Van de 40 parkeerplaatsen worden er 25 op eigen erf gerealiseerd en voor de resterende 15 parkeerplaatsen (het bezoekersparkeren) wordt voorzien in de parkeergarage Westerhaven. Daarvoor wordt ontheffing verleend op grond van artikel 2.5.30 lid 4 van de bouwverordening;

dat een nadere berekening van het aantal parkeerplaatsen en een nadere uitleg met betrekking tot het parkeren binnen het plangebied van de bouwaanvraag is opgesteld en als bijlage bij dit ontwerpbesluit is gevoegd;

gelet op de artikelen 40 en volgende van de Woningwet, het van toepassing zijnde bestemmingsplan "Westerhaven", het Bouwbesluit en de Bouwverordening;

#### BESLUITEN:

- 1 De zienswijzen van de in de bijlage genoemde bezwaarden ongegrond te verklaren;
- 2 De bezwaarden hiervan in kennis te stellen en te wijzen op de beroepsmogelijkheden op grond van de Algemene wet bestuursrecht;
- 3 Reguliere bouwvergunning te verlenen met vrijstelling als bedoeld in artikel 15 en 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en ontheffing van de Bouwverordening voor het in de bovengenoemde aanvraag bedoelde en bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bouwplan, onder de aan deze vergunning gehechte voorwaarden en nadere eisen.

Bouwkosten: € 2.935.000,00

Leges: € 84.808,75

(voor de op deze vergunning betrekking hebbende leges ontvangt een factuur nadat de vergunning daadwerkelijk is verleend)

Datum: 13 augustus 2009

Nummer: 200701160



Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Groningen,  
namens hen,  
de algemeen directeur dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken,  
namens deze,

G.W. Hanekamp  
Hoofd afdeling Bouw- en Woningtoezicht

Deze bouwvergunning is een beschikking waartegen een ieder die meent door deze bouwvergunning in zijn belangen te zijn getroffen, een beroepschrift op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan indienen. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken en gaat in op de in deze vergunning genoemde datum. Een eventueel beroepschrift kan gepaard gaan met een schorsingsverzoek bij de rechtbank.

Wij willen u er echter op wijzen dat deze bouwvergunning pas onherroepelijk is indien er binnen de hierboven genoemde termijn van zes weken geen beroepschrift is ingediend.

Meer informatie hierover vindt u in de bijgevoegde Awb-folder.

Bijlagen;	Antwoordkaart aanvang bouwwerkzaamheden
	Antwoordkaart voltooiing bouwwerkzaamheden
	Uitvoeringsvoorwaarden
	Welstandsadvies
	Ruimtelijke onderbouwing

De vergunninghouder dient ervoor te zorgen dat de bouwvergunning op het werk aanwezig is en op de eerste aanvraag van het Bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven

## **Bijlage bij vergunning ex artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening**

Ingevolge artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, is het bouwplan van Nijhuis voor het oprichten van een woongebouw vanaf 2 oktober 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Op basis van deze ter inzagelegging zijn op het ontwerpbesluit zienswijzen ingebracht en wel door:

- T.H. Wieringa, Westerhaven 1a, 9718 AT Groningen.
- OK Invest, E. Bergman, Zuiderpark 1, 9724 AD Groningen.
- Parthes, H. Wiering, Luutkampenweg 6, 9494 PK Yde.
- Overes Advocaten, Ubbo Emmiussingel 23, 9711 BB Groningen (namens 18 cliënten)

Echter zijn schriftelijk de zienswijzen van OK Invest, E. Bergman, Zuiderpark 1, Groningen en van Parthes, H. Wiering, Luutkampenweg 6, te Yde ingetrokken. Deze brief is gedateerd 7 juli 2009 en is door de gemeente ontvangen op 21 juli 2009.

Dientengevolge zijn in behandeling genomen de zienswijzen van:

- T.H. Wieringa, Westerhaven 1a, 9718 AT Groningen.
- Overes Advocaten, Ubbo Emmiussingel 23, 9711 BB Groningen (namens 18 cliënten)

## **De zienswijzen gaan inhoudelijk in op de volgende aspecten:**

### **1) onterechte kennisgeving:**

voldoet niet aan artikel 19a Wro juncto afdeling 3.4 Awb; bekend is gemaakt dat het bouwplan 'het oprichten van een woongebouw' betreft, terwijl het gaat om grootschalige kamerverhuur.

### **2) ruimtelijke onderbouwing onvoldoende:**

voldoet niet aan de vereisten van artikel 19/19a; de mate van ingrijpendheid en relatie met het vigerende bestemmingsplan en de ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten zijn niet omschreven.

De watertoets, de financiële uitvoerbaarheid en verwijzing naar het bodemonderzoek ontbreken. Er is geen aandacht besteed aan feitelijke en civielrechtelijke kwesties zoals kabels, leidingen, eigendomssituaties en civielburendrechtelijke kwesties.

### **3) vrijstellingen in strijd met vigerend beleid:**

de voorgestane grootschalige kamerverhuur is in strijd met de uitgangspunten van het vigerend bestemmingsplan. Daarnaast wordt het woon- en leefklimaat behoorlijk aangetast.

### **4) parkeeroverlast:**

het mogelijk gebruik van de parkeergarage Westerhaven gaat niet op, ontheffing van de parkeernormen uit de bouwverordening is in dit kader onvoldoende

### **5) stedenbouwkundige bezwaren:**

er wordt een bebouwingstypologie gehanteerd die geen aansluiting vindt in de omgeving en voor welke keuze een motivatie ontbreekt.

**6) geen alternatieven:**

geconstateerd wordt dat geen onderzoek is gedaan naar alternatieve, minder ingrijpende en meer op het bestaande leefklimaat aansluitende lokaties, zoals bv de zwarte Doos aan de Eendrachtskade ZZ.

**7) onvoldoende en onzorgvuldige belangenafweging / eerder ingediende zienswijzen:**

er is geen enkel aandacht besteed aan de zwaarwegende belangen van direct omwonenden, zoals cliënten. Het ontwerp-besluit is daardoor in strijd met artikel 3.2 Avb. De keuze ten faveure van het grootschalige studentencomplex ten opzichte van een goed woon/leefklimaat is onevenredig in verhouding tot de belangen van cliënten en daardoor in strijd met artikel 3:4 Awb. Het ontwerpbesluit is onzorgvuldig voorbereid omdat geen aandacht is besteed aan de in juni 2007 eerder ingediende zienswijzen.

**8) de bereikbaarheid van de huidige woonruimten en bedrijfspanden:**

is in het geding tengevolge van de doodlopende Lissabonstraat. Ook zijn deze panden nauwelijks te bereiken door brandweer, ambulances e.d.

Tijdens lossen en laden wordt de straat ontoegankelijk voor alle verkeer. Ook moet het verkeer ruglings in en uit.

**9) de verkeerssituatie:**

wordt nog gevaarlijker indien de Lissabonstraat voor fietsers en voetgangers ontsloten wordt via de Hoendiepskade.

**10) brandgevaarlijkheid:**

bij studentenbewoning neemt het risico van brandgevaarlijkheid toe.

**11) kamerverhuur:**

het maximale percentage van 25% (15%) aan kamerverhuurpanden per straat wordt overschreden. De toename van het aantal studenteneenheden verstoort de verhouding van een evenwichtige bevolkingsopbouw in dit stadsdeel. Het plan is achterhaald en voldoet niet aan de eigentijdse eisen. Veelal fungeren deze woongebouwen als zgn doorgangshuizen, waarmee de buurt niet is gebaat.

**12) studentenwooneenheden:**

de vraag is óf de behoefte aan studentenwooneenheden daadwerkelijk zo groot is.

**13) appartementen:**

waarom is de keuze uitgegaan naar studenteneenheden in plaats van appartementen voor de doelgroep 55+.

**14) dak:**

voorgesteld wordt het dak van de ondergelegen kelderruimten in plaats van bestrating te voorzien van groen.



## **Gemeentelijke reactie op de ingediende zienswijzen:**

### **Ad 1) onterechte kennisgeving:**

in de omschrijving van wat is aangevraagd geven wij beknopt weer waar de aanvraag is gelokaliseerd en wat de aanvraag betreft.

De huisvesting van studerenden is uiteraard ook een vorm van wonen. Derhalve is het toekomstig gebouw voor de bewoners als woongebouw omschreven en als zodanig gepubliceerd. Daarmee is de publicatie naar onze mening voldoende duidelijk en niet in strijd met artikel 19 WRO/3.4 Awb. Uit het ontwerpbesluit blijkt voldoende waar de aanvraag uit bestaat.

### **Ad 2) ruimtelijke onderbouwing onvoldoende:**

met betrekking tot de **watertoets** kan vermeld worden dat het project in overeenstemming is met ruimtelijke (sectorale) wet- en regelgeving en/of beleidsinzichten (water, bodem, milieu, gezondheid, veiligheid, flora en fauna e.d.). Dit conform één van de voorwaarden voor het toepassen van de vrijstellingsbevoegdheid (van de Provinciale vrijstellingenlijst). Derhalve is er geen strijdigheid voor wat betreft de watertoets.

Met betrekking tot het **bodemonderzoek** kan het volgende vermeld worden. De volgende bodemonderzoeken hebben plaatsgevonden: een verkennend en nader bodemonderzoek, daarnaast is er een 2-tal saneringsplannen opgesteld.

De rapportage van het bodemonderzoek geeft aan dat een grondsanering volgens het saneringsplan dient te worden uitgevoerd. Bij de verlening van de bouwvergunning zal dit aspect als voorwaarde worden meegenomen. De sanering zal pas tijdens aanvang van de bouw worden uitgevoerd.

De lokatie (de opstallen zijn reeds een aantal jaren geleden gesloopt) is, nadat de grondsanering heeft plaats gevonden, als bouwrijp te beschouwen. Eventueel aanwezige kabels en leidingen zullen op de gebruikelijke wijze door de aannemer worden verlegd c.q. verwijderd.

Er is geen sprake van overschrijdingen van eigendomsgrenzen en van civielburencrechtelijke kwesties.

### **Ad 3) vrijstellingen in strijd met vigerend beleid:**

om de deze vrijstellingen toe te kunnen passen wordt nu de procedure (oude) artikel 15 en 19 lid 2 van de Wro gevolgd:

De extra bouwlaag wordt mogelijk gemaakt door de binnenplanse vrijstelling artikel 15 Wro. Stedenbouwkundig is licht en ruimte gecreeërd in de Lissabonstraat. Een aaneengesloten bouwblok respecteert het binnenterrein niet. Het maximale bebouwingspercentage betreft 50% (zou met binnenplanse vrijstelling 60% kunnen zijn) en wordt met 13% overschreden op een totaal van 63%.

De vrijstelling artikel 19 lid 2 Wro is heeft betrekking op deze overschrijding.

Met betrekking tot het feit dat de grootschalige kamerverhuur een onevenredige aantasting van het woon-/leefklimaat met zich mee brengt het volgende:

Nog los van het feit dat dit juist door Lefier goed te beheersen is vergeleken met particuliere verhuur, is - aangaande de particuliere verhuur – uit diverse procedures gebleken dat dit op voorhand geen grond mag zijn om een vergunning te weigeren. De intentie van deze bepaling in het bestemmingsplan is met name gericht op particuliere verhuur. Daarvan is hier geen sprake.

**Ad 4) parkeeroverlast:**

De parkeertoets is gedaan op basis van de Nota Parkeernormen uit 2006. Inmiddels is er een nieuwe Nota Parkeernormen. Inhoudelijk zijn op dit punt geen wijzigingen in de nota 2008 ten opzicht van de Nota Parkeernormen 2006 doorgevoerd.

Gesteld wordt dat bij vaststelling van het vigerende bestemmingsplan de parkeergarage Westerhaven volledig bestemd is om te voldoen aan de parkeerbehoefte van het winkelcentrum. Dit gegeven was ten tijde van het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing ook bekend. Dit aspect is juist getracht te ondervangen door navraag te doen over de capaciteit van de garage en het gebruik. Op basis van bij de gemeente bekende gegevens is er nog ruimte voor de 15 parkeerplaatsen voor eventueel bezoek. Slechts op donderdagavond (maatgevend) of bij feestelijkheden mag verwacht worden dat de garage vol is (dat overigens niet wil zeggen 100% vol, het "vol"-signaal gaat bij zo'n 85%-bezetting al aan). Kortom, in de parkeergarage is naast de parkeerbehoefte die door het winkelcentrum opgeroepen wordt, ook nog ruimte voor andersoortig parkeren.

**Ad 5) stedenbouwkundige bezwaren:**

wij verwijzen nogmaals naar de uitgebreide ruimtelijke onderbouwing. Het gekozen kruismodel zorgt in deze situatie bij uitstek voor schaal en korrel in het stedelijke weefsel, oriëntatie van de woningen op de straat en daarmee sociale veiligheid, licht en lucht, de mogelijkheid om groen in het gebied toe te voegen, de school meer open in de ruimte te zetten enz. Kenmerk van Binnenstedelijk gebied zoals de Lissabonstraat e.o. is het voorkomen van individuele panden naast elkaar. De korrel, de breedtemaat van de verschillende panden naast elkaar, is in deze gebieden van wezenlijk belang. Daar wordt in het bestemmingsplan op ingezet en is tevens een belangrijk beoordelingscriterium. Deze korrel levert in de stad een in functie, hoogte en architectuur gevarieerd bebouwingsbeeld op. In de Binnenstad van Groningen zijn voorbeelden te over van situaties waarin niet overal aaneengesloten in de rooilijn wordt gebouwd zonder dat de stedelijke structuur daardoor onaanvaardbaar wordt aangetast. Locatieonderzoek door de architect naar het genoemde hofjesmodel leverde onvoldoende kwaliteit naar de omringende openbare ruimte op voor wat betreft korrel, oriëntatie, uitstraling, ontsluiting en licht en lucht. Daarvoor bleek de locatie te klein.

**Ad 6) geen alternatieven:**

onder het kopje "programma" in de onderbouwing is uitgelegd dat het programmatisch geen kwestie is van alternatieve locaties maar dat het huisvestingsprogramma een alternatief is voor de particuliere markt. Daarnaast is het inmiddels duidelijk dat de dienst Sozawe in 2013 gaat verhuizen van de Zwarte Doos naar het Europapark. De gemeenteraad heeft uitgesproken dat de Eendrachtskade een aantrekkelijk gebied is voor jongerenhuisvesting. Doordat het momenteel onduidelijk is wat de eigenaar van de Zwarte Doos (een Ierse belegger) met het pand van plan is vormt de Zwarte Doos momenteel geen reëel alternatief.

**Ad 7) onvoldoende en onzorgvuldige belangenafweging / eerder ingediende zienswijzen:**

De ruimtelijke onderbouwing laat juist zien dat de genoemde belangenafweging heeft plaatsgevonden en een ruimtelijke en functionele verbetering voor het gebied betekent. Ooit was de ruimtelijke en functionele invulling van het gebied direct gekoppeld aan de activiteiten van de voormalige Westerhaven. Toen de Westerhaven zijn functie verloor had dat zijn weerslag op de

Lissabonstraat e.o. met leegstand, waardevermindering en verkrotting tot gevolg. Na demping van de Westerhaven zette deze ontwikkeling zich versterkt voort. De woonfunctie in het gebied daalde tot een absoluut minimum. De sociale veiligheid was ernstig in het geding.

Straatprostitutie en junks leidden tot ernstige overlasterisaties. Uiteindelijk was volledige sloop van het binnengebied een noodzakelijkheid. De voorgestane ontwikkelingen betekenen juist een ruimtelijk functionele opwaardering van het gebied en halen dit stuk stad uit de negatieve ontwikkelingsspiraal.

In de Ruimtelijke Onderbouwing wordt op de eerder (begin juli 2007) ingediende zienswijzen ingegaan.

Deze hadden betrekking op:

- Technische aspecten, t.w. brandveiligheid, schaduwdiagrammen, verkeer en daglichttoetreding;
- Ruimtelijke onderbouwing, t.w. de inhoudelijke tekstuele weergave;
- Onderbouwing door de afdeling Wonen, m.b.t de kamerverhuurpanden (15% norm), de behoefte aan wooneenheden voor studenten;
- Parkeeraspect, m.n. onvoldoende parkeerplaatsen;

De onderbouwing is hierop aangepast en opnieuw gepubliceerd bij het ontwerpbesluit.

#### **Ad 8) bereikbaarheid:**

In de ruimtelijke onderbouwing wordt hier voldoende op ingegaan. Daarbij is expliciet aangegeven dat eventuele problemen ten aanzien van de bereikbaarheid niet als onoverkomelijk worden gezien. Dat is gebaseerd op het gegeven dat in deze straat dermate weinig autobewegingen zullen plaatsvinden, dat bij lange na niet de grens van 'problematisch' zal bereiken. In zekere zin wordt toegegeven dat de situatie niet optimaal is en dat is ook niet noodzakelijk: de verkeerssituatie moet acceptabel zijn en dat zal het zijn.

#### **veiligheid:**

De Hulpverleningsdienst, bureau Preventie is hierover geraadpleegd. Zij deelt expliciet hierover mee:

- in vergelijking met het huidige stratenpatroon blijft de situatie onveranderd. De percelen dienen ook nu bereikbaar te zijn en zijn dat in voldoende mate.
- de bereikbaarheid vanaf de openbare weg voldoet.
- uit oogpunt van brandbestrijding is het niet strikt noodzakelijk dat een voertuig van de Hulpverleningsdienst de straten/stegen in rijdt.
- het plangebied is vanuit beide straten goed bereikbaar

#### **overlast:**

in de onderbouwing onder "Flankerend beleid" is hier reeds op ingegaan:

"Een belangrijke voorwaarde bij het loslaten van de 9%-norm is het ontwikkelen van flankerend beleid geweest. Dit betreft het totale pakket aan maatregelen om het overleg tussen bewoners en studenten in buurten met een aanzienlijke studentenpopulatie te stimuleren en het realiseren van fysieke voorzieningen om zo de eventueel ervaren overlast te beperken. Bovendien moest de voorraad illegale kamerverhuurpanden worden weggewerkt.

Concreet houdt het flankerend beleid ondermeer het volgende in:

- Legalisatie van illegale kamerverhuurpanden;
- Strengere controle op achterstallig onderhoud en brandveiligheid;

- Invoering van de 0-Db(A) geluidsnorm;
- Actieve inzet van politie bij bestrijding van geluidsoverlast;
- Waar mogelijk plaatsen van fietsenrekken, zo goed mogelijk ingepast in de omgeving;
- Het verwijderen van fietswrakken in meerdere stadswijken, waaronder ook de Schildersbuurt.
- Voorlichting o.a. via flyers, posters en de lokale televisie.

Met het flankerend beleid wordt dus ingezet op gedragsbeïnvloeding van studenten enerzijds en het treffen van fysieke maatregelen zoals fietsenrekken en bouwkundige ingrepen anderzijds.

Dit betreft het totale pakket aan maatregelen om het overleg tussen bewoners en studenten in buurten met een aanzienlijke studentenpopulatie te stimuleren en het realiseren van fysieke voorzieningen om zo de eventueel ervaren overlast te beperken”.

**Ad 9) de verkeerssituatie:**

Zie hiervoor de beantwoording onder punt 8.

**Ad 10) brandveiligheid:**

het bouwplan is volledig getoetst aan de geldende brandveiligheidseisen en voldoet aan de Bouwverordening en het Bouwbesluit.

**Ad 11) kamerverhuurpanden:**

- ten aanzien van de 15% per straat: kamerverhuur door corporaties telt niet mee bij de bepaling van de 15% norm, omdat de raad van mening is dat woningen die specifiek voor studentenhuisvesting bedoeld zijn, niet belemmerd moeten worden door deze norm. De 15% is bedoeld om de zelfstandige woningvoorraad in particuliere woningen te beschermen en geldt dus alleen voor particuliere woningen. Dit alles op grond van de Huisvestingsverordening.
- met betrekking tot de verstoring van de evenwichtige bevolkingsopbouw kan worden verwezen naar de onderbouwing onder ‘flankerend beleid’ (zie de beantwoording onder punt 8, ‘overlast’) en ‘balans’, t.w.:

“De balans tussen kamerverhuur en overige bewoning in een straat kan kwetsbaar zijn. Juist daarom heeft het college in haar vergadering van 22 april 2008 besloten geen onttrekkingsvergunningen meer te verlenen in straten met meer dan 15% aan kamerverhuurpanden. uitgezonderd de binnenstad. De raad heeft op 18 juni 2008 ingestemd met deze regeling.

Juist omdat het beeld per straat zo verschillend kan zijn is niet gekozen voor een norm per wijk. Daarbij is aangesloten bij het gemeentelijk vergunningenbeleid voor kamerverhuur. Pas vanaf 3 studenten en 4 kamers is een onttrekkingsvergunning vereist. Beneden deze grens wordt kamerbewoning beschouwd als regulier wonen. Ook complexen van corporaties vallen buiten deze 15% norm. Deze definitie betekent dat de toekomstige woningen aan de Lissabonstraat niet meetellen voor de 15% norm.

Om straten te ontlasten waar veel kamerverhuurpanden zijn bijgekomen is het, naast het stellen van een norm, eveneens gewenst om het nieuwbouwproject aan de Lissabonstraat te realiseren. Daarmee neemt de druk op de particuliere markt in de schilwijken rond de binnenstad af’.

**Ad 12) behoefte aan studentenwooneenheden:**

- er is inderdaad een grote vraag naar zelfstandige eenheden maar desondanks ook een vraag naar onzelfstandige eenheden, met name bij de binnenstad. De locatie is – om aan de woonwensen te voldoen - voor deze studenten zeer belangrijk. De raad heeft ingestemd met de functie studentenhuisvesting. Zie verder de onderbouwing.

**Ad 13) appartementen voor de doelgroep 55+:**

deze zienswijze is in dit geval niet relevant, dit bouwplan betreft studentenhuisvesting.

**Ad 14) groen dak:**

het is de keus van de aanvrager om te bepalen hoe het dak van het gebouw wordt uitgevoerd.

**Samenvatting:**

Wij zijn van mening dat de belangen van de indiener(s) van de zienswijzen niet opwegen tegen het belang dat gediend is met het belang van de aanvraag van de vergunning en hebben daarom besloten voor dit bouwplan vergunning te verlenen.