

Onderwerp Beantwoording vragen ex art. 41 RvO Stadspartij over  
uitbouw studentenhuus

Steller Kirsten Tiggelaar

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon 367 8525      Bijlage(n) 1      Ons kenmerk 5271193  
Datum 30 SEP 2015      Uw brief van      Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doen wij u toekomen ons antwoord op de door de heer Sijbolts van de Stadspartij gestelde vragen over een uitbouw van een studentenhuus aan het Hoendiep. De Stadspartij is van mening dat dergelijke uitbouwen niet altijd binnen de regelgeving worden gebouwd en dat in dit geval de regels ook erg soepel zijn gehanteerd. De brief van de vragensteller treft u als bijlage aan.

Op 23 april 2014 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van twee appartementen in de benedenwoning op het perceel Hoendiep 29. Het betrof een interne verbouwing van het pand. De omgevingsvergunning hebben wij verleend op 8 juli 2014. Er zijn geen bezwaren ingediend. Daaropvolgend hebben wij op 10 september 2014 voor hetzelfde pand een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van het pand. Het bouwplan was in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Voor het bouwplan was een ontheffing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Wij wilden niet meewerken aan een ontheffing van het bestemmingsplan en het bouwplan was in strijd met redelijke eisen van welstand. Wij hebben de omgevingsvergunning geweigerd op 31 maart 2015. De initiatiefnemer heeft zich hierbij neergelegd en ervoor gekozen om vergunningvrij een uitbouw op het achtererf te realiseren. Om de uitbouw vergunningsvrij te kunnen bouwen, moest de bestaande berging op het achtererf gesloopt worden. Op het moment dat de uitbouw werd gebouwd, hebben wij hierover een melding ontvangen van een omwonende. De gemeentelijke inspecteur heeft de uitbouw gecontroleerd, nagemeten en geconcludeerd dat de uitbouw vergunningsvrij is.

1. *Is het College op de hoogte van bovengeschetste gang van zaken?*  
Ja.
2. *Is het College het met de Stadspartij eens dat ten onrechte door de gemeente is geoordeeld dat er geen bouwvergunning nodig was?*  
*Zo nee, waarom niet? Zo ja, waarom wordt er niet gehandhaafd?*  
Nee, het bouwwerk voldoet aan de criteria van vergunningsvrije bouwwerken (Wabo). Dit is gecontroleerd door de gemeentelijke inspecteur.

3. *Op de website van de gemeente hebben wij na 31-3-15 geen mededeling meer over de bouwaanvraag gevonden. Met name niet dat de aanvraag niet nodig was volgens Loket Bouwen en Wonen en bezwaar daarom niet mogelijk is. Hoeft de gemeente dergelijke beslissingen niet op de website te vermelden?*  
Nee, publicatie van vergunningsvrije bouwwerken is niet verplicht. Vergunningsvrij houdt in dat zonder een vergunning van de gemeente kan worden gebouwd. Dit hoeft ook niet gemeld te worden. Zodoende zijn wij ook niet op de hoogte wat binnen de gemeente Groningen aan vergunningsvrije bouwwerken is gerealiseerd,
4. *Hoe denkt het College tegemoet te komen aan de bezwaren van de eigenares van het pand Hoendiep 27? Naast de hiervoor genoemde bezwaren tegen de uitbouw, vreest zij dat haar woning sterk in waarde is gedaald.*  
Vanaf 1 november 2014 zijn de regels voor het vergunningvrij bouwen vanuit landelijke wetgeving nog meer versoepeld. Als voor een bouwwerk geen vergunning nodig is, kan én mag het college hierover geen besluit nemen. Een bestuursrechtelijke procedure, waarbij bezwaren kunnen worden ingediend, is niet aan de orde. Wij vinden het vervelend dat een omwonende hier problemen mee heeft, maar kunnen haar bezwaren niet in behandeling nemen. Daarom adviseren wij initiatiefnemers, voordat men wil gaan bouwen, in overleg te gaan met omwonenden. In dit geval is overleg geweest met de omwonende, maar dit heeft niet geleid tot een concrete oplossing die positief is voor beide partijen. Als geen oplossing wordt gevonden, zal de omwonende, die van mening is dat er onrechtmatig jegens hem/haar gehandeld is, een civielrechtelijke procedure moeten starten.
5. *Hoe denkt het College in het algemeen niet transparante procedures op het gebied van bouwen en slopen in de toekomst te voorkomen?*  
Wij herkennen ons niet in voorgenoemde uitspraak. Juist door de inwerkingtreding van de Wabo zijn de procedures op het gebied van bouwen en slopen transparanter geworden. Ook zijn wij altijd bereid om vragen te beantwoorden en uitleg te geven over de procedures. Dat is in dit geval ook gebeurd. We hebben meerdere malen contact gehad met de omwonende. We vinden het vervelend dat de gegeven informatie niet tot een oplossing heeft kunnen leiden, maar kunnen aan de inhoud niets veranderen.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,  
Peter den Ooufsten

  
de secretaris,  
Peter Teesink

## **De Stadspartij**

### **Raadsfractie**

Aan het College van B&W  
Grote Markt 1  
Groningen

Groningen, 1 september 2015

Vragen door de leden van de raad ex art. 41 van het Reglement van Orde voor de vergadering van de raad van de gemeente Groningen.

**Betreft: Uitbouw studentenhuis**

### **Inleiding**

De uitbundige groei van bouwsels aan of op studentenhuisen baart de Stadspartij, en ons niet alleen, al jaren zorgen. Het levert soms lelijke bouw op, maar belangrijker nog is, dat veel omwonenden klagen over overlast. In veel straten wordt door deze bouw de 15%-norm omzeilt. Achterplaatsen en groen verdwijnen of huizen worden "opgetopt". Het lijkt allemaal binnen de regelgeving van de gemeente te gebeuren, maar naar ons idee is dat niet altijd het geval.

Onlangs werden wij attent gemaakt op een geval waar ons inziens de regels wel erg soepel werden gehanteerd. Het gaat om de uitbouw achter een studentenhuis, die de eigenaar eind vorig jaar realiseerde. De feiten hebben we hieronder op een rij gezet.

Op 7-7-14 vraagt de eigenaar van de studentenwoning aan Hoendiep 29 een omgevingsvergunning aan voor het realiseren van 2 appartementen in de benedenwoning (201470904).

Op 10-9-14 vraagt de eigenaar een omgevingsvergunning aan voor het vergroten van de woning (201471862).

Op 13-11-14 stelt de gemeente de beslissing voor het vergroten van de woning met maximaal 6 weken uit. Als referentie wordt opgegeven: "Hoendiep 29, vergroten woning (10-09-2014, 201471862)". Van de eerste aanvraag is geen sprake meer, ook later komt die niet meer aan de orde.

Op 1-12-14 maakt de eigenares van Hoendiep 27 schriftelijk bezwaar bij het college van B&W.

Zij heeft bezwaar tegen de uitbouw, omdat zij vindt dat die veel hoger is dan de schutting die aanvankelijk tussen de beide achterplaatsen stond, zij de kleur erg lelijk vindt en de uitbouw door zijn hoogte zon wegneemt van haar achterplaats en de achterkamers donker maakt. Bovendien staat op de bouwtekening van 9-9-14, dat de muur zou worden uitgevoerd in "nieuw metselwerk als bestaand metselwerk". In plaats daarvan is de muur uitgevoerd in rood trespas. De uitbouw staat er dan al.

Op 29-1-15 hoort de eigenares van Hoendiep 27 van het Loket Bouwen en Wonen dat de eigenaar van haar buurhuis binnen drie weken nieuwe tekeningen moet maken. Loket Bouwen en Wonen zegt haar toe een gesprek tussen haar en de eigenaar van het buurpand te arrangeren. Dat is niet gebeurd.

Op 31-3-15 weigert de gemeente de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Op 16-4-15 deelt de eigenares van Hoendiep 27 desgevraagd aan het Loket Bouwen en Wonen mee, dat zij haar bezwaren tegen de uitbouw handhaaft.

Op 20-7-15 deelt een inspecteur van het Loket Bouwen en Wonen, afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving, ons telefonisch mee, dat het om een verbouwing gaat, waarvoor geen bouwvergunning nodig is. Er zou achter Hoendiep 29 al (zoiets als) een uitbouw hebben gezeten. Op Google maps is op een foto van voor de bouw geen uitbouw te zien.

Op 27-7-15 mailt het Loket Bouwen en Wonen, dezelfde afdeling, ons desgevraagd, dat de inspecteur op 1-7-15 heeft geconstateerd, dat het bouwwerk was teruggebracht naar vergunningsvrije afmetingen en tevens dat het indienen van een bezwaar niet mogelijk is. Men kan geen bezwaar maken op een vergunningsvrije activiteit, deelt het Loket mee.

Volgens de eigenares van Hoendiep 27 is er nooit een uitbouw geweest en blijkt ook uit niets dat de nieuwe uitbouw is verkleind. Zij heeft een groot aantal foto's in november vorig jaar en nu gemaakt waaruit dit blijkt.

## Vragen

De fractie van de Stadspartij heeft over deze kwestie de volgende vragen:

1. Is het College op de hoogte van bovengeschetste gang van zaken?
2. Is het College het met de Stadspartij eens dat ten onrechte door de gemeente is geoordeeld dat er geen bouwvergunning nodig was?  
Zo nee, waarom niet? Zo ja, waarom wordt er niet gehandhaafd?
3. Op de website van de gemeente hebben wij na 31-3-15 geen mededeling meer over de bouwaanvraag gevonden. Met name niet dat de aanvraag niet nodig was volgens Loket Bouwen en Wonen en bezwaar daarom niet mogelijk is. Hoeft de gemeente dergelijke beslissingen niet op de website te vermelden?
4. Hoe denkt het College tegemoet te komen aan de bezwaren van de eigenares van het pand Hoendiep 27? Naast de hiervoor genoemde bezwaren tegen de uitbouw, vreest zij dat haar woning sterk in waarde is gedaald.
5. Hoe denkt het College in het algemeen niet transparante procedures op het gebied van bouwen en slopen in de toekomst te voorkomen?

namens de fractie van de Stadspartij

Hoogachtend,

Amrut Sijbolts