Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Haren
Postbus 21
9750 AA Haren

Kenmerk: 25-2013.advies

Groningen, 26 november 2013

Geacht college,

Uw college heeft op 19 april 2013, verzonden 22 april 2013, besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van een horecagelegenheid op een perceel aan de Vondellaan (naast nr. 6) te Haren (hierna: het perceel). Tegen dit besluit is door mevrouw mr. L. Bultman-den Haan DAS rechtsbijstand (hierna: gemachtigde) namens de Vereniging van Eigenaren van Appartement I, complex Rijksstraatweg/hoek Vondellaan (hierna: bezwaarden) bij brief van 31 mei 2013, ingekomen 6 juni 2013, en aangevuld met gronden op 9 juli 2013 bezwaar aangetekend.

Uw college heeft op 7 juni 2013 de commissie bezwaarschriften van de gemeente Haren (hierna: de commissie) gevraagd om advies over de te nemen beslissing op het bezwaar.

De commissie heeft bezwaarden gehoord op 20 augustus 2013. Van deze hoorzitting is een verslag gemaakt dat als bijlage aan dit advies is gehecht.

De feiten
Via het daartoe bestemde formulier d.d. 20 december 2012 heeft de heer H.M.G.M. van Kloos-ter, directeur/eigenaar van Havanka vastgoed B.V., (hierna: bezwaarde) een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een horecagelegenheid op het perceel (hierna: de omgevingsvergunning).

Bij brief van 22 januari 2013, verzonden dezelfde datum, heeft uw college verzocht ontbrekende gegevens aan te leveren, te weten: een onderzoeksrapport van het bouwplan in relatie tot de molenbiotoop en een geluidsrapport betreffende isolerende voorzieningen naar belendende woningen.

Bezwaarden hebben bij brief van 4 februari 2013, ingekomen 7 februari 2013, hun zienswijze kenbaar gemaakt over de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Bij brief van 7 maart 2013, verzonden dezelfde datum, heeft uw college vergunninghouder in kennis gesteld van uw besluit met toepassing van artikel 3.9, tweede lid, van de Wabo de termijn te verlengen met 42 dagen.

Bij brief van 11 maart 2013 heeft Libau Welstands- en monumentenzorg (hierna: de welstandscommissie) een advies uitgebracht. De welstandscommissie oordeelt dat het bouwplan niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

Op 5 april 2013 heeft adviesbureau VanderWeele de uitkomsten van het akoestisch onderzoek gepresenteerd. De conclusie luidt dat wordt voldaan aan de eisen (dB-normen) van het Activiteitenbesluit.

Uw college heeft op 19 april 2013, verzonden 22 april 2013, de omgevingsvergunning verleend voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo). Uw college heeft daarbij toepassing gegeven aan artikel

2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 2°, van de Wabo juncto artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor).

Bij brief van 22 april 2013, verzonden 24 april 2013, zijn bezwaarden in kennis gesteld van de verleende omgevingsvergunning.

Bij brief van 31 mei 2013, ingekomen 6 juni 2013, en aangevuld met gronden op 9 juli 2013, heeft gemachtigde namens bezwaarden bezwaar aangetekend.

Bij brief van 24 juli 2013, verzonden dezelfde datum, heeft uw college een verweerschrift ingediend.

Bij brief van 8 augustus 2013 heeft vergunninghouder schriftelijke correspondentie tussen zijn advocaat en de advocaat van de heer Van Schuijlenburg ingebracht.

Op 20 augustus 2013 zijn gemachtigde en bezwaarden gehoord door de commissie. Tijdens de zitting is geconstateerd dat bezwaarde nog een machtiging diende te overleggen waaruit blijkt gemachtigde bevoegd was de Vereniging van Eigenaren (hierna: VvE) in rechte te vertegenwoordigen.

Medio september 2013 heeft de secretaris van de commissie telefonisch contact opgenomen met gemachtigde met het verzoek de stukken aan te leveren. Per e-mail d.d. 24 september 2013 verstrekte zij een machtiging van mevrouw J. de Jong-Onnes. Daarop heeft de secretaris twee maal telefonisch contact opgenomen met DAS rechtsbijstand. Helaas zonder resultaat.

Per e-mailbericht d.d. 1 oktober 2013 heeft de secretaris van de commissie gemachtigde verzocht tevens aan te tonen dat mevrouw De Jong bevoegd is de VvE in rechte te vertegenwoordigen. Immers, een machtiging dient te worden verstrekt door een persoon die vertegenwoordigingsbevoegd is. Derhalve is verzocht om een kopie van de statuten (in combinatie met een uittreksel van de Kamer van Koophandel) waaruit blijkt dat mevrouw De Jong vertegenwoordigingsbevoegd is.

Op voornoemd e-mailbericht is geen reactie van gemachtigde ontvangen. De secretaris kreeg van de telefoniste van DAS rechtsbijstand te horen dat de heer M.J. Smaling (hierna: gemachtigde Smaling) inmiddels dossierhouder is. Per e-mail d.d. 14 oktober 2013 is gemachtigde Smaling verzocht een kopie van de statuten toe te zenden dan wel een besluit van de VvE waaruit blijkt dat mevrouw De Jong vertegenwoordigingsbevoegd is.

Op 22 oktober 2013 zijn de statuten ontvangen. Uit artikel 41, lid 4, van de statuten blijkt echter dat de penningmeester niet bevoegd is namens de VvE rechtshandelingen te verrichten. Er is een machtiging van de vergadering vereist.

Bij brief van 1 november 2013 is bezwaarde nog eenmaal de mogelijkheid geboden het formele gebrek te herstellen. Dat betekent dat de commissie een kopie van het besluit van de algemene ledenvergadering van de VvE dient te ontvangen waarbij mevrouw J. de Jong-Onnes is gemachtigd namens de VvE de bezwaarprocedure te voeren.

Per e-mailbericht d.d. 5 november 2013 heeft gemachtigde Smaling een kopie van de notulen van de ALV van 2 juli 2013 voorgelegd waaruit blijkt dat de VvE akkoord is met het opstarten van de bezwaarprocedure tegen de omgevingsvergunning.

Bezwaargronden

Bezwaarden hebben – kort samengevat – de navolgende gronden van bezwaar ingediend.

1. Het bestemmingsplan vermeldt niets over de horecabestemming. Bezwaarden vragen zich af welke procedure is gevolgd.
2. Uit de kadastrale gegevens blijkt niet dat de grond is verkocht aan vergunninghouder. Ook ten aanzien van de verkoop van de grond vragen bezwaarden zich af welke procedure is gevolgd.

3. Er is sprake van belangenverstrengeling. Vergunninghouder heeft beweerd 'een flinke claim' bij de gemeente neer te leggen als de plannen niet door gaan.
4. Er is sprake van een verlies aan parkeerruimte. Bezwaarden vragen of vergunninghouder die plaatsen nog gaat compenseren.
5. Het nieuwe horecabedrijf kan gevolgen hebben voor bestaande horecabedrijven. De gemeente heeft een verantwoordelijkheid naar de overige horecabedrijven en dient leegstand te voorkomen.
6. Het plan past niet binnen de bestemming 'centrumvoorzieningen', bedoeld in het bestemmingsplan 'Komplan Haren'. Uit de beheersverordening volgt dat er geen ruimtelijke ontwikkelingen waren voorzien. An de bestaande situatie dient te worden vastgehouden. Er zijn gevolgen voor de parkeerplaatsen, de ondergrondse vuilniscontainer en openbaar groen. Er is geen sprake van kleine uitbreidingsmogelijkheden als bedoeld in de beheersverordening. De afwijking van het bestemmingsplan kan niet met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid worden weggenomen.
7. Er is geen sprake van een duidelijke belangenafweging. Er is sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering ten aanzien van het zijraam van de heer Van Schuijlenburg. Het bouwplan belemmert het uitzicht van bezwaarden, maakt een inbreuk op de privacy van bezwaarden en er valt veel geluidsoverlast te verwachten vanuit de horecagelegenheid en het bijbehorende terras. Ook zijn er gevolgen voor de ontluchting van de kelder en de rookgasafvoer van de gashaard. Onderhoud en reparaties van het appartementencomplex worden gehinderd.
8. Er is sprake van een onzorgvuldige voorbereiding.
9. Het bouwplan voldoet niet aan de Bouwverordening.
10. Bezwaarden vragen aandacht voor de financiële haalbaarheid van het plan. Er is geen planschaderegeling getroffen en de grond is beneden de marktprijs verkocht, zodat dit ten koste van de algemene middelen zal gaan.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid
Bezwaarden dienen vanwege hun hoedanigheid als eigenaren van belendende percelen bij het bestreden besluit te worden aangemerkt als belanghebbenden als bedoeld in artikel 1:2, lid 1, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb). Aangezien het bezwaarschrift is ingediend binnen de daartoe in artikel 6:7 van de Awb genoemde termijn van zes weken en het ook overigens aan de daaraan op grond van artikel 6:6 van de Awb genoemde eisen voldoet, oordeelt de commissie het bezwaar ontvankelijk.

Inhoudelijke beoordeling
Het bestreden besluit wordt beoordeeld tegen de achtergrond van de toepasselijke regelgeving. Die betreft in ieder geval de Awb, de Wabo, het Bor, het bestemmingsplan Kom Haren (hierna: het bestemmingsplan) en de beheersverordening Kom Haren (hierna: de beheersverordening).

De commissie ziet zich voor de vraag gesteld of het college terecht en op juiste gronden heeft besloten tot verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteiten "bouwen" en "handelen in strijd met het bestemmingsplan". Uitgaande van een volledige heroverweging op de grondslag van het ingediende bezwaar overweegt de commissie het volgende.

Het bouwplan voorziet in het oprichten van een gebouw met horecafunctie.

Op grond van artikel 2.1, lid 1 aanhef en sub a en c, van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk (sub a) en –voor zover van belang- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd is met het bestemmingsplan (sub c).

Activiteit bouwen
Artikel 2.10, lid 1 van de Wabo bevat een limitatief imperatief systeem van beslissen op een aanvraag als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a. Dit houdt in dat een dergelijke omgevingsvergunning door het college uitsluitend moet worden geweigerd indien, kort samengevat en voor zover relevant:

- 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);

Gezien de bewoordingen van artikel 2.10, lid 1, Wabo moet bij aanwezigheid van een weigeringsgrond de omgevingsvergunning geweigerd worden (behoudens het verlenen van toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan). Andersom is het college gehouden om de gevraagde vergunning te verlenen, indien geen van de weigeringsgronden aan de orde is. De beslissing op een verzoek om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft derhalve in beginsel een zogenaamd gebonden karakter. Ruimte voor belangenafweging is niet aanwezig.

De commissie stelt vervolgens vast dat het perceel is gelegen binnen het gebied waarvoor de beheersverordening geldt, vastgesteld op 24 juni 2013. Zij stelt vast dat ten tijde van de aanvraag en het bestreden besluit het bestemmingsplan gold. Hoofdregel is ex nunc toetsing, dit betekent dat in bezwaar moet worden getoetst aan de beheersverordening. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS) onderscheidt de volgende uitzondering op dit uitgangspunt. Als na de indiening van de bouwaanvraag een gewijzigd bestemmingsplan in werking treedt dat aan verlening van de bouwvergunning in de weg staat terwijl het ten tijde van de indiening van de aanvraag geldende bestemmingsplan het bouwplan toeliet. Die uitzondering gold (vanwege het bestaan van de aanhoudingsplicht ex art. 50 lid 1 Woningwet (oud)) echter alleen indien ten tijde van de indiening van de aanvraag nog geen voorbereidingsbesluit van kracht was geworden noch een ontwerp voor een nieuw bestemmingsplan ter inzage was gelegd waarmee dat bouwplan in strijd was. Zie ABRvS 6 februari 2002, zaaknr. 200005090/1 (BR 2002/420), herhaald in ABRvS 13 oktober 2004, zaaknr. 200403126/1, AB 2004/401.

Op grond van het bestemmingsplan geldt voor het perceel de bestemming 'centrum-voorzieningen', met wonen en detailhandel. De bouwregels van artikel 3, lid 3, van het bestemmingsplan zijn derhalve van toepassing. De commissie overweegt dat met het bouwplan wordt voldaan aan deze bouwregels. Er wordt gebouwd binnen het bouwvlak en de bouwhoogte van 10 meter overschrijdt de maximaal toegestane bouwhoogte van 4,5 meter (begane grond) plus 2 x 3,5 meter (verdiepingen) niet. Het bouwplan was niet in strijd met het bestemmingsplan dat gold ten tijde van de indiening van de aanvraag en toen in primo (en in bezwaar) moe(s)t worden beslist. Daarom is terecht getoetst aan het bestemmingsplan.

Volgens bezwaarden biedt het bouwplan geen meerwaarde voor het straat- en bebouwings-beeld. Naar het oordeel van uw college biedt het bouwplan die meerwaarde wél. Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk is beoordeeld door de welstandscommissie. In haar advies d.d. 11 maart 2013 heeft de welstandscommissie geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand. Op grond van vaste jurisprudentie (vgl. ABRvS 8 februari 2012, LJN: BV3242) geldt dat uw college, hoewel u niet aan een welstandsadvies bent gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij u berust, aan het advies in beginsel door-slaggevende betekenis mag toekennen. Tenzij het advies naar inhoud of wijze van totstandko-ming zodanige gebreken vertoont dat uw college dit niet – of niet zonder meer – aan uw oordeel omtrent de welstand ten grondslag heeft mogen leggen, behoeft het overnemen van een wel-standsadvies in beginsel geen nadere toelichting. Dit is anders indien de aanvrager of een der-de belanghebbende een advies overlegt van een andere deskundig te achten persoon of in-stantie dan wel gemotiveerd aanvoert dat het welstandsadvies in strijd is met de volgens de welstandsnota geldende criteria. Dat laatste is niet aan de orde.

Het had op de weg van bezwaarden gelegen dat zij hun standpunt ter zake hadden onderbouwd met een tegenadvies van een deskundig te achten persoon of instantie. Dat hebben zij niet gedaan. Omdat de commissie geen aanleiding ziet om aan te nemen dat het advies van de welstandscommissie ondeugdelijk is of onzorgvuldig tot stand is gekomen, is zij van oordeel dat u zich daarop hebt kunnen baseren.

Het bouwplan voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Wel is er een strijdigheid met artikel 2.5.30, eerste en derde lid, van de Bouwverordening gemeente Haren 2010 (hierna: de bouwverordening). Het bouwplan voorziet namelijk niet in voldoende parkeergelegenheid op de bij het gebouw behorende gronden en voldoende laad- en losmogelijkheden op eigen grond. Desalniettemin kan uw college op grond van artikel 2.5.30, vierde lid, van de bouwverordening afwijken van voornoemde bepalingen indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit (a) of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien (b). Uit onderzoek van Grontmij d.d. 14 november 2012 blijkt dat de parkeerbezetting in het centrum van Haren op het drukste moment 65% is. Naar het oordeel van de commissie was uw college derhalve bevoegd om gebruik te maken van de bevoegdheid van artikel 2.5.20, vierde lid, van de Bouwverordening.

Nu er geen strijdigheid is met het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de bouwverordening en de redelijke eisen van welstand, was uw college gehouden de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, bedoeld in artikel 2.1, lid 1 aanhef en sub a juncto artikel 2.10, lid 1, van de Wabo te verlenen.

Activiteit gebruik in strijd met het bestemmingsplan
De eerste verdieping van het bouwwerk zal worden gebruikt als horeca. Deze functie past niet binnen het bestemmingsplan. De bestemming 'centrum-voorzieningen', met wonen en detailhandel staat op grond van artikel 3, lid 2, van het bestemmingsplan enkel horeca op de begane grond toe. Ingevolge artikel 2.1, lid 1 aanhef en sub c, van de Wabo is daarom eveneens een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit "gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan". De omgevingsvergunning kan dan slechts geweigerd worden, indien vergunningverlening met toepassing van één van de in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo genoemde afwijkingsmogelijkheden niet mogelijk is.

De eerste mogelijkheid die artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo biedt, is de zogeheten binnenplanse afwijking. Uw college heeft geconstateerd dat er binnen het bestemmingsplan geen mogelijkheid is om van de bepalingen van dat plan af te wijken. De commissie kan uw college daarin volgen: het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor een binnenplanse afwijking.

De kruimelgevallenregeling van het Bor
De tweede mogelijkheid om in strijd met het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen, is de zogeheten kruimelgevallenregeling, bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onderdeel 2, van de Wabo. Uw college heeft op grond van voornoemde bepaling gebruik gemaakt van de bevoegdheid van het bestemmingsplan af te wijken. De commissie onderzoekt nu of uw college terecht en op juiste gronden van die bevoegdheid gebruik heeft gemaakt.

In genoemd onderdeel van artikel 2.12 wordt verwezen naar in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen. Deze algemene maatregel van bestuur is het Bor. Het Bor biedt in artikel 2.7 in samenhang met artikel 4 van de bijbehorende Bijlage II de mogelijkheid een omgevingsvergunning te verlenen voor specifieke gevallen. De commissie bekijkt daarom eerst of het bouwplan voldoet aan de criteria van artikel 4. Op grond van artikel 4, lid 9, van bijlage 2 van het Bor, is het college bevoegd tot een gebruikswijziging van bouwwerken binnen de bebouwde kom met een oppervlakte van niet meer dan 1500 m². De commissie stelt vast dat het bouwwerk aan beide voorwaarden voldoet. Uw college was derhalve bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het gewijzigde gebruik van de eerste verdieping van het bouwwerk.

De commissie constateert dat uw college terecht op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onderdeel 2, van de Wabo de omgevingsvergunning heeft verleend.

Evidente privaatrechtelijke belemmering
Bezwaarden zijn van oordeel dat er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering waardoor de omgevingsvergunning niet mag worden verleend. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling), waaronder de uitspraak van 3 oktober 2007 (zaak nr. 200701608/1, gepubliceerd op www.raadvanstate.nl), is voor het oordeel door de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de verlening van vrijstelling in de weg staat, slechts aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is immers de eerst aangewezene om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit.

De commissie merkt op dat de privaatrechtelijke belemmering bestaat uit het raam van de woning van de heer Van Schuijlenburg dat nu uitzicht biedt op de gevel van het bouwwerk. Naar het oordeel van de commissie heeft deze privaatrechtelijke belemmering geen evident karakter. Voorts is door vergunninghouder een overeenkomst overlegd waarin afspraken zijn gemaakt tussen vergunninghouder en de heer Van Schuijlenburg om de privaatrechtelijke kwestie op te lossen. Gemachtigde heeft tijdens de zitting betoogd dat de heer Van Schuijlenburg geen overeenkomst heeft gesloten namens bezwaarden (de VvE). Zij betoogt dat er weinig ruimte is om onderhoud te plegen. De commissie constateert dat het vergunninghouder bij recht is toegestaan op de huidige locatie – met een dergelijke afstand tot de perceelsgrens - te bouwen. Ruimte voor onderhoud is een kwestie die tussen partijen (privaatrechtelijk) moet worden opgelost. De commissie constateert dat er geen sprake van een privaatrechtelijke belemmering met een evident karakter die door het college dient te worden meegewogen in de beslissing.

Overige bezwaren
Bezwaarden wijzen er op dat de omgevingsvergunning voor het horecapand gevolgen kan hebben voor bestaande horecabedrijven. Andere horecaondernemers kunnen worden weg geconcurreerd. Uit vaste jurisprudentie volgt dat concurrentieverhoudingen bij een planologische belangenafweging geen in aanmerking te nemen belang vormen, tenzij zich een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau zal voordoen die niet door dwingende redenen wordt gerechtvaardigd. Daarvan is geen sprake. Het planologisch kader is het bestemmingsplan. Volgens dat plan is horeca in het pand – op de begane grond- toegestaan. De commissie kan bezwaarden daarom niet volgen in hun betoog. Voorts is de commissie niet gebleken van belangenverstrengeling, zoals door bezwaarden naar voren is gebracht.

Ter zitting hebben bezwaarden betoogd dat zij vrezen voor geluidsoverlast. In het akoestisch rapport d.d. 5 april 2013 is vermeld dat de activiteiten in het pand binnen de normen van het Activiteitenbesluit blijven. Met betrekking tot het terras merkt de commissie op dat het terras geen onderdeel uitmaakt van het bestreden besluit (de verleende omgevingsvergunning). Voorts heeft uw college aangekondigd dat vergunninghouder moet voldoen aan de geluidsnormen die gelden voor terrassen en dat bij overlast zal worden gehandhaafd, zoals eerder het geval was bij een nabijgelegen horecapand. Kortom, de bezwaren geven geen aanleiding uw college te adviseren uw standpunt te herzien.

De commissie is van oordeel dat de omgevingsvergunning terecht en op goede gronden is verleend.

Advies
De commissie adviseert uw college het bezwaar ongegrond te verklaren en het bestreden besluit te handhaven.

Tot slot merkt de commissie op dat zij graag een afschrift ontvangt van het besluit op het bezwaar.

Hoogachtend,

de commissie bezwaarschriften,

mr. P. Vos, voorzitter (plv.)

mr. C.E. Bloemhoff, secretaris

Verslag van de hoorzitting door de commissie voor bezwaarschriften van de gemeente Haren

Datum: **dinsdag 20 augustus 2013**
Aanvangstijd: **19.30 uur**
Locatie: **Gemeentehuis**

De hoorzitting is gehouden naar aanleiding van
het bezwaar van mevrouw mr. L. Bultman-den Haan DAS rechtsbijstand namens de Vereniging van Eigenaren van Appartement I, complex Rijksstraatweg/hoek Vondellaan dat is gericht tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haren van 19 april 2013 tot verlening van een omgevingsvergunning voor het oprichten van een horecagelegenheid op een perceel aan de Vondellaan (naast nr. 6) te Haren.

Aanwezig namens de commissie:
. voorzitter (plv.) : mevrouw mr. P. Vos.
. leden : de heer mr. J.P. Ketelaar,
mevrouw mr. dr. A. Schwartz.
. secretaris : mevrouw mr. C.E. Bloemhoff

Ter zitting zijn verder verschenen:
. mevrouw L. Bultman-den Haan, gemachtigde;
. mevrouw J. de Jong, bewoner complex Rijksstraatweg/hoek Vondellaan;
. de heer E. Broere, bewoner complex Rijksstraatweg/hoek Vondellaan;
. de heer J. Tuinman, eigenaar café de Zaak;
. de heer H.M.G.M. van Klooster, vergunninghouder;
. mevrouw T. Westra, partner vergunninghouder;
. de heer K. Niemeijer, belangstellende;
. de heer K. Bosman, assistent van vergunninghouder;
. de heer E. van Schuijlenburg, bewoner complex Rijksstraatweg/hoek Vondellaan;
. mevrouw M. Buiter, vertegenwoordiger B&W;
. de heer P.P. Antuma, vertegenwoordiger B&W.

Opening
De **voorzitter** heet iedereen welkom en opent de zitting. Zij legt uit dat de commissie in deze zaak een onafhankelijk advies uitbrengt aan het college van burgemeester en wethouders.

Mevrouw **Bultman-den Haan** legt uit dat het bouwplan recht naast het appartementencomplex wordt gebouwd, waarvan zij de bewoners vertegenwoordigd. Er wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Dat kan in het belang van een goede ruimtelijke ordening, maar de belangenafweging moet goed. Zij mist de afweging van de belangen van de Vereniging van Eigenaren (hierna: VvE). Het onderhoud van het appartementencomplex wordt door het bouwplan ernstig belemmerd. Ook is er sprake van een afgedekt raam bij de heer Van Schuijlenburg. Dit is een evident privaatrechtelijke belemmering. De bewoners verwachten overlast van de horecazaak.

Mevrouw **Buiter** verwijst naar het verweerschrift van het college. De privaatrechtelijke belemmering is geen evidente privaatrechtelijke belemmering. Het is oplosbaar. Er zit bouwrecht op de kavel van vergunninghouder. Het terras op de eerste verdieping is kleinschalig en zal niet veel worden gebruikt. Het college acht het terras passend op de plek. Bij centrumvoorzieningen komt dit vaker voor.

De heer **Van Klooster** vindt dat de gemeente alles goed heeft verwoord. Hij heeft een vergunning gekregen. Rookgassen vormen wat hem betreft geen probleem; hij wilde dit probleem oplossen. De VvE wilde het echter eerst zelf oplossen. Over het raam heeft hij overleg gevoerd met de heer Van Schujilenburg. Hij heeft zijn best gedaan het pand zo geluiddicht mogelijk te maken. Er is ruimte voor horeca op het perceel. Het wordt een parel voor de gemeente Haren. Het wordt een mooi pand; iedereen is welkom.

De heer **Ketelaar** vraagt de heer Van Klooster even in te gaan op de isolatie van het pand.

De heer **Van Klooster** legt uit dat er isolatie in de binnenmuur zit, dat er vervolgens een buitenmuur komt en dan een luchtschacht.

De heer **Ketelaar** vraagt of er een akoestisch rapport is uitgebracht.

De heer **Van Klooster** antwoordt dat er akoestisch rapport is uitgebracht en dat het pand voldoet aan de normen.

Mevrouw **Bultman-den Haan** constateert dat het binnen voldoet aan de normen, maar niet op het terras.

De heer **Ketelaar** vraagt of het rapport ook betrekking heeft op geluiden die veroorzaakt worden buiten het pand.

De heer **Van Klooster** antwoordt dat het rapport alleen betrekking heeft op al het geluid binnen. Het terras is niet meegenomen. Dit betekent niet dat er niets mogelijk is. Als er overlast is van het terras, kan er gebeld worden. Hij merkt op dat hij bij recht ook het huidige terras had kunnen volbouwen, maar hij heeft dat bewust niet gedaan.

De heer **Ketelaar** vraagt om een reactie van bezwaarden op dat de heer Van Klooster bij recht het terras mag volbouwen.

De heer **Van Schuijlenburg** merkt op dat hij door een muur geen uitzicht meer heeft. Een terras zorgt weer voor geluidsoverlast. Als er een glazen wand geplaatst wordt, heeft hij echter ook geen uitzicht meer.

De heer **Ketelaar** vraagt wat voor restaurant zich zal vestigen in het pand.

De heer **Van Klooster** antwoordt dat hij het pand voor eigen risico bouwt. Er is nog geen huurder. Het zal horeca, een winkel of iets dergelijks worden.

Mevrouw **Buiter** merkt op dat de omgevingsvergunning is verleend op basis van een horecabestemming.

De heer **Ketelaar** constateert dat een restaurant toch om 23 uur wel dicht gaat.

Mevrouw **Buiter** legt uit dat de gemeente Haren geen sluitingstijden kent. Er zijn geen regels voor het tijdstip waarop een terras moet sluiten.

De heer **Ketelaar** vraagt of er wellicht andere regels zijn.

Mevrouw **Buiter** antwoordt dat op geluidsoverlast milieuregelgeving van toepassing is. De activiteit is op grond van het Activiteitenbesluit meldingsplichtig. Bij het overschrijden van de normen kan er handhavend worden opgetreden. Zij verwijst naar een eerdere zaak die speelde in de omgeving, namelijk over café De Zaak.

De heer **Ketelaar** constateert dat het college heeft vergund wat bij recht is toegestaan. Hij vraagt zich af hoe het zit met het bouwvolume en de horecafunctie op de eerste verdieping.

Mevrouw **Bultman-Den Haan** constateert dat dit pand valt onder het bestemmingsplan. De eerste verdieping is toegestaan, maar het gaat om het vrijstellingsgedeelte; het draait om de tweede verdieping. Voorts is er een afspraak gemaakt tussen de heer Van Klooster en de heer Van Schuijlenburg, maar niet met de VvE.

De heer **Van Schuijlenburg** zegt dat hij terug komt op die afspraak.

De heer **Ketelaar** vraagt naar het terras.

Mevrouw **Buiter** legt uit dat het terras niet vergund is in deze zaak.

Mevrouw **Bultman-den Haan** wil de parkeersituatie aanstippen. Er verdwijnen zes tot acht parkeerplaatsen. Door de horecagelegenheden die er al zijn, is er al overlast.

De heer **Ketelaar** vraagt haar ook te reageren op de stelling van de gemeente.

Mevrouw **Bultman-den Haan** antwoordt dat de vuilcontainers eventueel op het terrein van de heer Van Klooster kunnen staan. Dan verdwijnen er geen parkeerplaatsen van de VvE.

Mevrouw **Buiter** verwijst naar het onderzoek naar de parkeergelegenheid. Daaruit blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid is.

De heer **Ketelaar** vraagt wat precies het probleem is met de luchtschacht.

Mevrouw **Bultman-den Haan** antwoordt dat de afstand tot de muur van het appartementencomplex minder dan een meter is. Er is te weinig ruimte om onderhoud te plegen aan het complex.

De heer **Ketelaar** vraagt of er regels over zijn.

Mevrouw **Buiter** antwoordt dat het bouwwerk niet in strijd is met het Bouwbesluit.

De heer **Van Klooster** vertelt dat hij het bouwwerk netjes wil bouwen. Het wordt keurig afgewerkt en alles gaat in overleg met de VvE. Hij bouwt volgens het Bouwbesluit.

Sluiting
De **voorzitter** bedankt de aanwezigen voor hun komst en hun toelichting. Vervolgens sluit zij de hoorzitting.

mr. P. Vos (plv. voorzitter)

mr. C.E. Bloemhoff (secretaris)