

## Uitspraak 201500685/1/R4

Datum van uitspraak: woensdag 18 november 2015

Tegen: het college van burgemeester en wethouders van Leek

Proceduresoort: Eerste aanleg - enkelvoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Groningen

ECLI: ECLI:NL:RVS:2015:3542

201500685/1/R4.

Datum uitspraak: 18 november 2015

### AFDELING

### BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Tolbert, gemeente Leek,
2. [appellant sub 2], wonend te Tolbert, gemeente Leek,
3. [appellant sub 3] en anderen, allen wonend te Tolbert, gemeente Leek, appellanten,

en

het college van burgemeester en wethouders van Leek, verweerder.

### Procesverloop

Bij besluit van 2 december 2014 heeft het college het wijzigingsplan "Meester Boonstraplantsoen 2-4" (hierna: het wijzigingsplan) vastgesteld.

Bij besluit van dezelfde datum heeft het college aan [vergunninghouder] een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van 12 woningen in afwijking van het bestemmingsplan op het perceel Meester Boonstraplantsoen 2-4 te Tolbert, gemeente Leek.

Tegen deze gecoördineerde besluiten hebben [appellant sub 1], [appellant sub 2] en [appellant sub 3] en anderen beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 26 oktober 2015, waar [appellant sub 2], vertegenwoordigd door mr. H. Martens, en het college, vertegenwoordigd door M. van der Werff en S.A. Oegema-Huistra, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

### Overwegingen

De bestreden besluiten

1. Het wijzigingsplan en de omgevingsvergunning maken de realisatie mogelijk van 12 woningen in het voormalige dorps huis op het perceel Meester Boonstraplantsoen 2-4 te Tolbert, gemeente Leek.

#### Het geschil

2. Het wijzigingsplan is vastgesteld op verzoek van de aanvrager van de omgevingsvergunning, [vergunninghouder]. Hij heeft het voornemen het voormalige dorps huis te verbouwen en daarin 12 woningen te realiseren.

[appellant sub 1], [appellant sub 2] en [appellant sub 3] en anderen wonen allen nabij het plangebied. Zij kunnen zich niet verenigen met de verbouwing van het dorps huis tot 12 woningen.

De beroepen richten zich alle tegen het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan en tegen het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] voeren alleen beroepsgronden aan over het wijzigingsplan. [appellant sub 3] en anderen voeren beroepsgronden aan over het wijzigingsplan en over de omgevingsvergunning.

#### Het wijzigingsplan

3. Bij besluit van 20 februari 2013 heeft de raad van de gemeente Leek het bestemmingsplan "Tolbert" (hierna: het bestemmingsplan) vastgesteld. In dit bestemmingsplan waren aan de gronden waarop het wijzigingsplan betrekking heeft de bestemmingen "Gemengd - 1" en "Verkeer - Verblijf" en de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 1" toegekend. Op grond van artikel 7, leden 7.1 en 7.5, aanhef en onder e, van de planregels van het bestemmingsplan mocht het hoofgebouw binnen de bestemming "Gemengd - 1" worden gebruikt voor maximaal één woning.

In het wijzigingsplan zijn aan de gronden in het plangebied eveneens de bestemmingen "Gemengd - 1" en "Verkeer - Verblijf" toegekend. Op de verbeelding is ter plaatse van het bouwvlak binnen de bestemming "Gemengd - 1" tevens de aanduiding "maximum aantal wooneenheden = 12" opgenomen. Dit betekent dat in het hoofgebouw nu maximaal 12 wooneenheden zijn toegestaan.

#### Ontvankelijkheid

4. Het college betoogt dat het beroep van [appellant sub 1] niet-ontvankelijk is, voor zover het de beroepsgrond over strijd met de wijzigingsvoorwaarden van het bestemmingsplan betreft. Het college stelt dat [appellant sub 1] dit punt niet in zijn zienswijze over het ontwerpplan naar voren heeft gebracht.

4.1. Ingevolge artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb alsmede met artikel 6:13 van de Awb, kan door een belanghebbende geen beroep worden ingesteld tegen onderdelen van het besluit tot vaststelling van een wijzigingsplan waarover hij bij het ontwerpplan geen zienswijze naar voren heeft gebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dit te hebben nagelaten.

4.2. De beroepsgrond over de wijzigingsvoorwaarden gaat over een besluitonderdeel waarover [appellant sub 1] een zienswijze naar aanleiding van het ontwerpplan naar voren heeft gebracht, namelijk het plandeel met de bestemming "Gemengd - 1" en de aanduiding "maximum aantal wooneenheden =12" dat de 12 woningen mogelijk maakt. Binnen de door de wet en de goede procesorde begrensde mogelijkheden, staat geen rechtsregel eraan in de weg dat bij de beoordeling van het beroep gronden worden betrokken die na het nemen van het bestreden besluit zijn aangevoerd en niet als zodanig in de uniforme openbare voorbereidingsprocedure met betrekking tot het desbetreffende besluitonderdeel naar voren zijn gebracht. De Afdeling ziet daarom geen aanleiding het beroep van [appellant sub 1] in zoverre niet-ontvankelijk te verklaren.

#### Toetsingskader wijzigingsplan

5. Met het bestaan van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan mag de aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming binnen het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft in beginsel als een gegeven worden beschouwd, indien is voldaan aan de bij het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden. Dit neemt echter niet weg dat het bij het vaststellen van een wijzigingsplan gaat om een bevoegdheid en niet om een plicht. Het feit dat aan de in een bestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden is voldaan, laat de plicht van het college onverlet om in de besluitvorming omtrent de vaststelling van een wijzigingsplan na te gaan of uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de oorspronkelijke bestemming is gerechtvaardigd.

#### Strijd met de wijzigingsregels

6. [appellant sub 1] en [appellant sub 3] en anderen voeren aan dat het wijzigingsplan in strijd is met de wijzigingsvoorwaarden uit artikel 31 van de planregels van het bestemmingsplan.

[appellant sub 3] en anderen betogen dat de wijzigingsregels van het bestemmingsplan een vergroting van het maximaal aantal wooneenheden niet mogelijk maken voor reguliere woningen, maar alleen voor zorgwonen. Het gebruik van de afkorting "c.q." (casu quo) in onderdeel b van artikel 31 van de planregels betekent volgens hen dat een groter aantal wooneenheden alleen kan worden toegestaan in het geval dat het wijzigingsplan binnen de bestemming "Gemengd - 1" zorgwonen mogelijk maakt; het grotere aantal wooneenheden mag volgens [appellant sub 3] en anderen alleen voor de functie zorgwonen worden gebruikt. [appellant sub 3] en anderen wijzen in dat verband ook op de plantoelichting van het bestemmingsplan. Daarin is vermeld dat door middel van een wijzigingsbevoegdheid ook zorgwonen mogelijk is. Daarnaast wijzen zij erop dat in de planregels van het bestemmingsplan uitdrukkelijk een verschil wordt gemaakt tussen zorgwoningen en woningen.

[appellant sub 1] betoogt dat de wijzigingsregels uitsluitend voorzien in zorgwoningen of een hoofdgebouw met meer dan één woning. Het wijzigingsplan maakt volgens hem noch zorgwoningen, noch een hoofdgebouw mogelijk.

6.1. Ingevolge artikel 31, aanhef en onder b, van de planregels van het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders - mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden - het plan wijzigen in die zin dat de bestemmingen "Gemengd - 1" en "Verkeer - Verblijf" worden gewijzigd in die zin dat binnen de bestemming "Gemengd -1" ook zorgwonen wordt toegestaan c.q. dat meer dan 1 woning per hoofdgebouw wordt toegestaan; mits:

(...) 5. het aantal (zorg)woningen maximaal 12 bedraagt.

Ingevolge artikel 1, lid 1.40, wordt onder "hoofdgebouw" verstaan: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

6.2. Volgens het college volgt uit artikel 31 van de planregels van het bestemmingsplan niet dat bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid alleen zorgwoningen kunnen worden toegestaan. Ook uit de plantoelichting bij het bestemmingsplan blijkt volgens het college niet dat de wijzigingsbevoegdheid alleen is bedoeld voor zorgwoningen.

Volgens artikel 7, lid 7.5, onder e, van de planregels van het bestemmingsplan wordt het gebruik van gronden en bouwwerken voor meer dan één woning per hoofdgebouw gerekend tot het met de bestemming "Gemengd - 1" strijdige gebruik. Het college leidt hieruit af dat de wijzigingsbevoegdheid is gericht op de mogelijkheid om per hoofdgebouw meer dan één woning toe te staan. Het college wijst er bovendien op dat in artikel 31, onder 5, van de planregels wordt gesproken over (zorg)woningen. Hieruit leidt het college af dat de wijzigingsbevoegdheid ziet op zowel zorgwoningen als reguliere woningen. Met de afkorting "c.q." in artikel 31, aanhef en onder b, heeft de raad volgens het college zorgwoningen of meerdere reguliere woningen in een hoofdgebouw mogelijk willen maken.

6.3. In zijn uitspraak van 16 juli 2015, nr. 201500685/2/R4, op het verzoek van [appellant sub 1] om het treffen van een voorlopige voorziening heeft de voorzieningenrechter overwogen dat er redelijkerwijs geen twijfel over kan bestaan dat in artikel 31, aanhef en onder b, en lid 31.5 van de regels van het bestemmingsplan onder meer voorzien is in een wijzigingsbevoegdheid voor maximaal 12 reguliere woningen. De voorzieningenrechter heeft verder overwogen dat het wijzigingsplan 12 woningen mogelijk maakt in één gebouw, dat tevens als hoofdgebouw in de zin van het bestemmingsplan valt aan te merken.

De Afdeling ziet geen aanleiding om tot een ander oordeel te komen. Ook het betoog van [appellant sub 3] en anderen geeft daarvoor geen aanleiding. Naar het oordeel van de Afdeling is voldoende duidelijk dat de afkorting "c.q." in artikel 31, onder b, van de planregels van het bestemmingsplan in dit geval - ten onrechte - is gebruikt in de betekenis "en/of". Uit artikel 31, onder b, van de planregels in samenhang met onderdeel 5 van die bepaling en met de overige bepalingen van het bestemmingsplan blijkt voldoende dat het de bedoeling van de raad is geweest om met de wijzigingsbevoegdheid ook een vergroting van het maximaal aantal wooneenheden voor reguliere woningen mogelijk te maken.

Gelet hierop ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat het plan is vastgesteld in strijd met de wijzigingsvoorwaarden uit de planregels van het bestemmingsplan. De betogen falen.

### Exploitatieplan

7. [appellant sub 3] en anderen voeren aan dat de raad op 5 maart 2014 ten onrechte heeft besloten dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal reeds anderszins is verzekerd. Volgens hen heeft de raad hiertoe besloten, omdat er een anterieure overeenkomst zou zijn gesloten. Die overeenkomst bevindt zich echter niet bij de stukken.

7.1. Het besluit van de raad van de gemeente Leek van 5 maart 2014, waarin de raad onder meer heeft besloten geen exploitatieplan vast te stellen, staat in deze procedure niet ter beoordeling. Reeds hierom kan deze beroepsgrond niet slagen. Overigens blijkt uit de stukken en het verhandelde ter zitting dat geen overeenkomst met [vergunninghouder] is gesloten. De raad heeft dit niet nodig geacht, omdat de kosten van de herontwikkeling voor rekening van [vergunninghouder] komen en de voorzieningen al aanwezig zijn.

### Behoefte aan de woningen

8. [appellant sub 3] en anderen en [appellant sub 2] betogen dat de verbouwing van het voormalige dorps huis tot woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling is en dat de actuele regionale behoefte aan die ontwikkeling niet is aangetoond. Het wijzigingsplan is volgens hen op dit punt in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro).

[appellant sub 2] voert daarnaast aan dat de behoefte aan de 12 woningen die het wijzigingsplan mogelijk maakt ook overigens niet is aangetoond. Hij stelt dat geen recent onderzoek naar de behoefte aan woonruimte voorligt. Het college heeft in reactie op de zienswijze van [appellant sub 2] over het ontwerpplan naar voren gebracht dat de gemeente Leek in de periode 2012-2030 volgens het beleid nog maximaal 1016 woningen kan bouwen. Volgens [appellant sub 2] betekent dat echter niet dat de behoefte aan dit type woningen op deze plaats ook is aangetoond. Hij verwijst in dat verband naar de uitspraak van de Afdeling van 1 oktober 2014, nr. 201308301/3/R6.

8.1. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt in dit besluit en de hierop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a, wordt in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

8.2. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 18 december 2013 in zaak nr. 201302867/1/R4, is het begrip woningbouwlocatie in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro niet nader gedefinieerd in het Bro. Voorts ontbreekt in de nota van toelichting bij deze bepaling (Stb. 2012, 388) een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling.

Het wijzigingsplan maakt ten opzichte van het bestemmingsplan 11 extra woningen mogelijk in het plangebied. Het bestemmingsplan maakte ter plaatse al één woning mogelijk. De Afdeling is van oordeel dat het plan, gelet op het aantal woningen dat het mogelijk maakt, niet voorziet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is in dit geval dan ook niet van toepassing. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd.

8.3. Gelet hierop faalt het betoog van [appellant sub 3] en anderen. Voor de beroepsgronden van [appellant sub 2] over de behoefte aan de woningen betekent het voorgaande dat de Afdeling het wijzigingsplan bij de beoordeling van deze beroepsgronden niet zal toetsen aan het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

8.4. Het college stelt zich op het standpunt dat de behoefte aan de 12 woningen die het wijzigingsplan mogelijk maakt voldoende is aangetoond.

In dat verband brengt het college onder meer naar voren dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de in regionaal verband gemaakte afspraken over de nieuwbouwruiimte. In dat kader kan de gemeente Leek in de periode 2012-2030 volgens het college maximaal 1016 woningen realiseren. Bij de regionale afstemming zijn planningslijsten gemaakt waarop ontwikkellocaties zijn opgenomen. Daarbinnen heeft de gemeente Leek ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van 93 woningen op nog niet concreet aangeduide binnendorpse locaties. De herontwikkeling van het voormalige dorps huis is een dergelijke binnendorpse ontwikkeling, aldus het college. Het college stelt dat voor Tolbert op de planningslijst rekening is gehouden met 18 nieuwe woningen.

Het college stelt verder dat de ontwikkeling past binnen het gemeentelijke woningbouwbeleid, zoals neergelegd in de Woonvisie Leek 2010-2015 en in de Woonvisie Westerkwartier 2015-2020. Daarin is voor de dorpen Leek/Tolbert de indicatieve woningbehoefte voor de periode 2014-2020 bepaald op 220 tot 375 woningen. Het project Dorps huis Tolbert is in de bijlage bij de Woonvisie Westerkwartier 2015-2020 met 11 woningen vermeld, aldus het college.

8.5. De Afdeling overweegt dat de maximaal 12 woningen die het wijzigingsplan mogelijk maakt passen binnen het regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid. De ontwikkeling leidt niet tot een overschrijding van de in dat beleid vastgelegde maximale aantallen nieuwe woningen voor de gemeente Leek en de kern Tolbert. Ter zitting heeft het college bevestigd dat de 12 woningen in mindering worden gebracht op de maximale aantallen nieuw te bouwen woningen. De Afdeling overweegt verder dat aan de door het college genoemde beleidsdocumenten woningmarktonderzoeken ten grondslag liggen. Dit geldt onder meer voor de Woonvisie Westerkwartier 2015-2020, die ten tijde van de vaststelling van het wijzigingsplan in voorbereiding was.

Over de behoefte aan het specifieke type woningen op deze plaats overweegt de Afdeling het volgende. Het wijzigingsplan voorziet in de verbouwing van het leegstaande voormalige dorps huis in Tolbert tot woningen. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting blijkt dat het gaat om kleine, gelijkvloerse appartementen met twee slaapkamers. Het college acht deze appartementen onder meer geschikt voor starters en ouderen.

Voor zover [appellant sub 2] op dit punt heeft verwezen naar de uitspraak van de Afdeling van 1 oktober 2014, nr. 201308301/3/R6, overweegt de Afdeling dat het in die zaak ging om de bouw van 110 nieuwe woningen, terwijl het wijzigingsplan dat hier aan de orde is slechts 12 woningen mogelijk maakt.

Het aantal en type woningen en de locatie zijn bovendien zodanig, dat geen aanleiding bestaat voor het oordeel dat het college er niet in redelijkheid van heeft kunnen uitgaan dat binnen de planperiode van in beginsel tien jaar behoefte zal bestaan aan de woningen die het wijzigingsplan mogelijk maakt.

Het betoog faalt.

Hinder door overbewoning van de woningen

9. [appellant sub 1] vreest dat hij bij overbewoning van de 12 kleine woningen die het wijzigingsplan mogelijk maakt aanmerkelijke overlast zal ondervinden, zoals geluidsoverlast, ontsiering van de omgeving en parkeerhinder. Het bestaande complex is gebouwd als dorpshuis. Het voorgenomen gebruik van het gebouw detoneert volgens [appellant sub 1] met de omgeving, die uit eengezinswoningen bestaat.

9.1. Het college stelt dat de overlast die [appellant sub 1] vreest, berust op een niet onderbouwde aanname.

9.2. Uit de stukken leidt de Afdeling af dat de vrees van [appellant sub 1] voor overbewoning is gebaseerd op het feit dat het gebouw in het verleden tijdelijk in gebruik is geweest voor kamerverhuur aan buitenlandse werknemers. Hiertegen is handhavend opgetreden, omdat dit gebruik in strijd was met het bestemmingsplan. Voor zover [appellant sub 1] vreest dat zich opnieuw overbewoning en daarmee gepaard gaande overlast zal voordoen, overweegt de Afdeling dat dit een kwestie van handhaving van de openbare orde betreft die in deze procedure niet aan de orde kan komen.

Herhaling zienswijzen

10. [appellant sub 1] heeft zich in het beroepschrift voor het overige beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. [appellant sub 1] heeft in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

De omgevingsvergunning

11. De omgevingsvergunning is verleend aan [vergunninghouder] ten behoeve van het realiseren van 12 wooneenheden in het voormalige dorpshuis. De vergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Ter zitting heeft het college toegelicht dat hiermee in de vergunning is bedoeld op het voorheen geldende bestemmingsplan; de aanvraag is volgens het college echter getoetst aan het wijzigingsplan. De aangevraagde activiteiten zijn volgens het college in overeenstemming met het wijzigingsplan.

Toetsingskader omgevingsvergunning

12. Ingevolge artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk.

Ingevolge artikel 2.10, eerste lid, voor zover van belang, wordt de omgevingsvergunning, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, geweigerd indien:

a. (...)

b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de

bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;

c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;

(...)

## Parkeren

13. [appellant sub 3] en anderen voeren aan dat de omgevingsvergunning is verleend in strijd met artikel 2.10, eerste lid, aanhef en onder b, van de Wabo. In dat verband betogen zij dat het bouwplan in strijd is met artikel 2.5.30 van de Bouwverordening gemeente Leek 2012 (hierna: de Bouwverordening), omdat niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Anders dan het college stelt, is volgens [appellant sub 3] en anderen geen ontheffing als bedoeld in artikel 2.5.30, vierde lid, aanhef en onder b, van de Bouwverordening verleend.

13.1. Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK 2014 (Stb. 2014, 458) in werking getreden. Bij deze wet is onder meer de Woningwet gewijzigd.

Ingevolge artikel XXIII, onder c, van de Reparatiewet BZK 2014 is het vijfde lid van artikel 8 van de Woningwet komen te vervallen. Dit artikel maakte het mogelijk om in de gemeentelijke bouwverordening voorschriften van stedenbouwkundige aard op te nemen. Artikel 2.5.30 van de Bouwverordening, dat voorschriften bevat over parkeren, is zo'n voorschrift van stedenbouwkundige aard waarvoor artikel 8, vijfde lid, (oud) van de Woningwet de grondslag vormde.

Ingevolge artikel 133, derde lid, van de Woningwet, zoals dit is toegevoegd ingevolge artikel XXIII, onder H, van de Reparatiewet BZK 2014, blijven op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014, alsmede op enig bezwaar of beroep, ingesteld tegen een besluit over een dergelijke aanvraag, de artikelen 1, eerste lid, onderdeel g, 7b, eerste lid, 8, vijfde en zevende lid, 9, 10 en 12, derde lid, zoals deze luiden op het tijdstip waarop de aanvraag werd ingediend, van toepassing.

De aanvraag om de omgevingsvergunning is ingediend vóór 29 november 2014. Uit artikel 133, derde lid, van de Woningwet volgt dat artikel 2.5.30 van de Bouwverordening hierop na de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014 van toepassing is gebleven.

13.2. In artikel 2.5.30, eerste lid, van de Bouwverordening is bepaald dat indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet 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.

In het vierde lid, aanhef en onder b, is bepaald dat het bevoegd gezag de omgevingsvergunning kan verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste en het derde lid, voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

13.3. Naar het oordeel van de Afdeling volgt uit artikel 2.5.30, vierde lid, van de Bouwverordening dat het college bij het ontbreken van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein de omgevingsvergunning toch kan verlenen als op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien. Anders dan [appellant sub 3] en anderen betogen, is daarvoor geen afzonderlijke ontheffing van het bevoegd gezag vereist.

13.4. Het college stelt zich op het standpunt dat op andere wijze dan op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien. Volgens de plantoelichting voorziet het bouwplan in de functiewijziging van een bestaand gebouw en waren ten behoeve van de voormalige functie van dorps huis reeds parkeervoorzieningen gerealiseerd. De parkeerbehoefte voor de 12 woningen is bovendien kleiner dan voor de oorspronkelijke functie. Voor het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de 12 woningen zijn volgens de plantoelichting de parkeerkencijfers Leek 2009 gehanteerd. Voor goedkope appartementen gaan de parkeerkencijfers uit van een behoefte van 1,5 parkeerplaats per woning. Voor de 12 woningen zijn daarom 18 parkeerplaatsen nodig.

In de plantoelichting staat dat in de directe omgeving van het gebouw minimaal 50 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Ter zitting heeft het college toegelicht dat op de gronden in het plangebied met de bestemming "Verkeer - Verblijf" een parkeerterrein aanwezig is dat voor het voormalige dorps huis werd gebruikt. Dit parkeerterrein heeft volgens het college ongeveer 20 parkeerplaatsen en heeft daarmee genoeg plaatsen om in de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen te voorzien. Daarnaast zijn volgens het college in de omgeving van het plangebied nog parkeerplaatsen beschikbaar.

13.5. [appellant sub 3] en anderen hebben de juistheid van de door het college berekende parkeerbehoefte niet bestreden. Ook hebben zij niet bestreden dat in het plangebied een parkeerterrein met ongeveer 20 parkeerplaatsen aanwezig is dat voorheen voor het dorps huis werd gebruikt. Gelet hierop heeft het college zich terecht op het standpunt gesteld dat op andere wijze dan op eigen terrein in de benodigde parkeerruimte voor de 12 woningen wordt voorzien, zodat het bouwplan niet in strijd is met artikel 2.5.30 van de Bouwverordening. Het college heeft de omgevingsvergunning dan ook niet in strijd met artikel 2.10, eerste lid, aanhef en onder b, van de Wabo verleend.

Het betoog faalt.

Afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelgrens

14. [appellant sub 3] en anderen betogen daarnaast dat de omgevingsvergunning wegens strijd met het wijzigingsplan had moeten worden geweigerd. Volgens hen is het bouwplan in strijd met de bouwregels voor de gronden met de bestemming "Gemengd - 1".

[appellant sub 3] en anderen stellen dat uit de bij de vergunning behorende tekening blijkt dat de nieuwe muur of gevel van het hoofdgebouw op ongeveer 2 m van de erfgrrens komt te staan. Dit komt niet overeen met de bestaande afstand van 1,80 m. Volgens [appellant sub 3] en anderen is daarom sprake van een nieuwe situatie, zodat een afstand van 3,00 m tot de zijdelingse erfgrrens in acht had moeten worden genomen.

14.1. In artikel 2, lid 2.2.1, van de planregels van het wijzigingsplan zijn regels opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen. In onderdeel e van lid 2.2.1 is bepaald dat de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aangebouwde hoofdgebouwen tot aan de zijdelingse perceelgrens ten minste 3,00 m zal bedragen, dan wel de bestaande afstand indien die kleiner is.

14.2. Ter zitting heeft het college aan de hand van bouwtekeningen toegelicht dat ter hoogte van de woning van [appellant sub 3] een aan het gebouw aangebouwde berging/garage zal worden gesloopt. Uit de ter zitting getoonde bouwtekening blijkt dat de afstand tot de zijdelingse erfgrrens op die plaats in de nieuwe, aangevraagde situatie meer dan 3,00 m bedraagt.

Voor het overige verandert er volgens het college niets aan de buitenkant van het gebouw. [appellant sub 3] en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat dit onjuist is. Gelet hierop kan ervan worden uitgegaan dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse erfgrrens - behalve ter plaatse van de huidige berging/garage - nergens afwijkt van de bestaande afstand. Dit geldt onder meer voor de afstand ter hoogte van de woning van [persoon A] en [persoon B].



De Afdeling ziet reeds daarom geen grond voor het oordeel dat het bouwplan in strijd is met artikel 2, lid 2.2.1, van de planregels van het wijzigingsplan. Het college heeft de omgevingsvergunning dan ook niet in strijd met artikel 2.10, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo verleend.

Het betoog faalt.

Conclusie

15. De beroepen zijn ongegrond.

Proceskosten

16. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. G. van der Wiel, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R. Teuben, griffier.

w.g. Van der Wiel w.g. Teuben  
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 18 november 2015

483.