uitspraak

AFSCHRIFT

RECHTBANK NOORD-NEDERLAND

Afdeling bestuursrecht

locatie Groningen

zaaknummer: AWB 13/82

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 14 maart 2014 in de zaak tussen

G.R.S. Deisz, te Haren, eiser
(gemachtigde: mr. E.U.H. van de Schepop),

en

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haren, verweerder,
(gemachtigde: C. Kuperus).

Als derde-partij heeft aan het geding deelgenomen: **Domia Projecten B.V.**, vergunninghouder, (gemachtigde: mr. R.P. Doting).

Procesverloop
Bij besluit van 11 december 2012 (het bestreden besluit) heeft verweerder aan vergunninghouder een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een appartementsgebouw met detailhandel op de begane grond op het perceel Kerkstraat 21-23 te Haren.

Eiser heeft tegen het bestreden besluit beroep ingesteld.

Verweerder heeft een verweerschrift ingediend.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 11 november 2013. Eiser is verschenen, bijgestaan door zijn gemachtigde. Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigde . De vergunninghouder is verschenen in de persoon van zijn vertegenwoordiger de heer J.J. Niemeijer, en is bijgestaan door zijn gemachtigde. Voorts zijn voor verweerder de heer ing. R.R. Woltjes van Libau Welstandszorg Groningen en voor eiser de heer T. Bril van Hûs en Hiem als deskundige ter zitting verschenen.

Op 1 januari 2013 is de Wet aanpassing bestuursprocesrecht (hierna: de Wab) in werking getreden. Gelet op het overgangsrecht neergelegd in deel C, artikel 1 van de Wab is op deze zaak het recht van toepassing zoals dat gold voor de inwerkingtreding van de Wab. Het in beroep bestreden besluit is namelijk bekend gemaakt vóór 1 januari 2013.

Overwegingen

1. De rechtbank neemt de volgende, door partijen niet betwiste, feiten als vaststaand aan. Vergunninghouder heeft de aan de orde zijnde aanvraag ingediend op 23 december 2010. Verweerder heeft hierop eerder, op 30 maart 2011, een omgevingsvergunning verleend. Het daartegen gerichte bezwaar is op 30 november 2011 gegrond verklaard waarbij de verleende omgevingsvergunning is herroepen. Vervolgens heeft verweerder op grond van dezelfde aanvraag op 12 december 2012 na een uitgebreide voorbereidingsprocedure met toepassing van artikel 2.1, eerste lid, sub a en c, en artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 2.5.30, vierde lid, van de Bouwverordening van de gemeente Haren voor het bouwplan een omgevingsvergunning verleend. De omgevingsvergunning is verleend voor de activiteiten strijdig gebruik, bouwen, slopen en het maken van een uitrit. In dit, bestreden, besluit wordt - o.a. voor wat betreft de voorwaarden - verwezen naar de eerder op 30 maart 2011 verleende vergunning.

2. Het bouwplan voorziet in het bouwen van appartementencomplex met zeven appartementen, een winkelruimte op de begane grond en een verdiepte parkeerkelder in het achterste deel met een uitgang aan de Oude Hoflaan. Eiser is woonachtig op het perceel Oude Hoflaan 2, dat direct (aan de achterzijde) grenst aan deze locatie. Op het perceel rust ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Komplan Haren" de bestemming "Centrumvoorzieningen" en "Verblijfsdoeleinden". Het bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan voor wat betreft het aantal verdiepingen (één bouwlaag meer aan de achterzijde van het gebouw en één bouwlaag meer aan de voorzijde), het gebruik als uitweg en het gebruik als tuin.

De toestemming strijdig gebruik

3.1. Ten aanzien van de toestemming strijdig gebruik is door eiser aangevoerd dat verweerder in zijn ruimtelijke onderbouwing ten onrechte voorbij is gegaan aan de voor de locatie Kerkstraat 19 in 2006 opgestelde kaderstelling. Nu de Raad intussen zijn beleid heeft gewijzigd en heeft besloten dat alsnog zo veel mogelijk moet worden aangesloten bij het geldende bestemmingsplan, is deze kaderstelling naar het oordeel van de rechtbank achterhaald en niet meer relevant voor de onderhavige procedure.

3.2. Door verweerder is bij de ruimtelijke onderbouwing van de toestemming strijdig gebruik uitgegaan van de gedachte dat het bouwplan op een paar detailpunten na, ook zou kunnen worden gerealiseerd met een binnenplanse vrijstelling. Met verweerder is de rechtbank van oordeel dat, nu verweerder heeft gekozen voor het verlenen van een toestemming strijdig gebruik, de binnenplanse vrijstelling niet langer als het bindende toetsingskader kan worden beschouwd. Dat laat onverlet dat indien de stelling van verweerder dat het bouwplan grotendeels met de binnenplanse vrijstelling gerealiseerd zou kunnen worden, onjuist blijkt te zijn, het bestreden besluit aan een motiveringsgebrek zou lijden. De rechtbank zal daarom de stelling van eiser op dit punt nader onderzoeken.

3.3. Op het bouwplan is artikel 3 van het bestemmingsplan van toepassing (Centrumvoorzieningen). Op grond van het vijfde lid van artikel 3 van de bestemmingsplanregels heeft verweerder de bevoegdheid vrijstelling te verlenen voor het toestaan van een extra bouwlaag aan het via de kaart toegestane aantal verdiepingen, met dien verstande dat daarbij het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen onder lid 2, sub a, onder 3 (oriëntatie van de gebouwen) en sub b, (karakteristiek/voorgeveleenheid) in acht wordt genomen en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. Op grond van lid 2, sub a, onder 3, van artikel 3

van de bestemmingsplanregels (beschrijving op hoofdlijnen) dienen de woningen op de verdiepingen te zijn georiënteerd op de verplichte bouwgrens.

3.4. Door eiser is gesteld dat een vrijstelling niet mogelijk zou zijn geweest omdat het bouwplan ook voorziet in woningen die niet op de verplichte bouwgrens, de Kerkstraat, zijn georiënteerd. De rechtbank is van oordeel dat genoemde bepalingen niet verbieden dat er in een bouwplan als het onderhavige ook woningen worden opgenomen die niet georiënteerd zijn op de Kerkstraat. De rechtbank overweegt daartoe dat de vrijstellingsbevoegdheid verwijst naar de beschrijving op hoofdlijnen die naar zijn aard een algemeen karakter heeft. Voorts is bepaald dat verweerder deze hoofdlijnen in acht moet nemen hetgeen naar het oordeel van de rechtbank weliswaar een verplichtend karakter heeft maar ook een zekere ruimte voor verweerder in zich draagt. Nu de woningen die aan de Kerkstraat grenzen ook naar de Kerkstraat georiënteerd zijn en daarmee wordt voldaan aan de ratio van de beschrijving op hoofdlijnen zoals die op p. 28 van de toelichting op het bestemmingsplan tot uitdrukking wordt gebracht, ziet de rechtbank geen grond voor het oordeel dat verweerder in deze niet de bedoelde vrijstelling zou hebben kunnen verlenen.

3.5. Door eiser is gesteld dat de binnenplanse vrijstelling niet verleend zou hebben kunnen worden omdat bij het verlenen daarvan artikel 3, lid 2, sub b, in acht moet worden genomen. Dit artikel bepaalt dat het uitgangspunt bij het beoordelen van bouwaanvragen is dat zoveel mogelijk wordt aangesloten op de karakteristiek en de schaal van de aanwezige bebouwing, waarbij naast de bepalingen in het bestemmingsplan rekening wordt gehouden met de gemeentelijke Welstandsnota. Eiser voert, onder verwijzing naar de ingebrachte (tegen)welstandsadviezen van Hûs en Hiem, aan dat het bouwplan een forse inbreuk maakt op de bestaande karakteristiek. Verweerder is van oordeel dat het bouwplan wel goed aansluit bij de karakteristiek en de schaal van de aanwezige bebouwing en baseert zich daarbij op de adviezen van Libau. De rechtbank heeft in het advies van Hûs en Hiem geen aanknopingspunten gevonden voor het oordeel dat verweerder zich, voor wat betreft dit punt, niet in redelijkheid op de adviezen van Libau kon baseren. Ook om die redenen zou verweerder naar het oordeel van de rechtbank wel de binnenplanse vrijstelling hebben kunnen verlenen.

3.6. Door eiser is in dit verband ook aangevoerd dat de vrijstelling op grond van artikel 3, vijfde lid, alleen zou hebben kunnen worden verleend als er geen onevenredige afbreuk zou worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Door het bouwplan wordt volgens eiser zijn privacy ernstig geschonden en treedt er extra schaduwwerking op. Door verweerder en vergunninghouder is naar het oordeel van de rechtbank voldoende aannemelijk gemaakt dat het geldende bestemmingsplan ook zonder de bestreden vrijstelling een groter bouwvolume mogelijk maakt dan waarin het huidige bouwplan voorziet. Uit de door vergunninghouder overgelegde tekeningen blijkt dat het bouwplan past binnen de contouren van hetgeen bij recht zou kunnen worden gebouwd. Nu de toestemming strijdig gebruik niet tot een grotere inbreuk op de privacy van eiser en tot meer schaduwwerking in de tuin van eiser leidt dan mogelijk zou zijn geweest bij de volle benutting van de mogelijkheden die door het geldende bestemmingsplan worden geboden, is de rechtbank van oordeel dat niet gezegd kan worden dat verweerder niet op deze wijze de belangen van eiser bij de ruimtelijke onderbouwing had kunnen afwegen.

3.7. Door eiser is aangevoerd dat verweerder onvoldoende rekening heeft gehouden met de monumentale bomen aan de zuidzijde van het bouwplan. De rechtbank stelt voorop dat het hier niet gaat om bomen die een bijzondere beschermde status hebben en dat het bouwen van een bouwwerk met de omvang van het onderhavige bouwplan in beginsel bij

recht is toegestaan. De rechtbank begrijpt de stelling van eiser daarom aldus dat verweerder bij het afwegen van de belangen in het kader van de toestemming strijdig gebruik onvoldoende rekening heeft gehouden met deze bomen. Die stelling onderschrijft de rechtbank echter niet, nu er een onderzoek van E. Lokken aan het onderhavige besluit ten grondslag is gelegd en verweerder in het bestreden besluit naar de aanbevolen maatregelen heeft verwezen.

3.8. Uit het bovenstaande volgt dat de rechtbank van oordeel is dat verweerder in zijn ruimtelijke onderbouwing terecht is uitgegaan van de veronderstelling dat het bouwplan grotendeels ook door middel van een binnenplanse vrijstelling gerealiseerd had kunnen worden en daarmee in grote lijnen voldoet aan het toetsingskader zoals dat door het huidige bestemmingplan wordt gegeven. Voorts is de rechtbank gezien het bovenstaande van oordeel dat verweerder in redelijkheid tot de onderhavige belangenafweging heeft kunnen komen en daarmee ook tot het verlenen van de toestemming strijdig gebruik.

De ontbrekende toestemming strijdig gebruik

4 Volgens eiser had verweerder ook vrijstelling moeten verlenen van artikel 3, tweede lid, sub e, waarin is bepaald dat het parkeren ook verdiept onder het gebouw is toegestaan. Hieruit volgt volgens eiser dat de gehele parkeerkelder zich onder het peil dient te bevinden terwijl dit niet het geval is omdat het maaiveld enigszins afloopt in de richting van de Oude Hoflaan. Met verweerder is de rechtbank van oordeel dat uit de juridische toelichting op dit artikel 3 niet volgt dat alleen volledig verdiept parkeren onder het maaiveld mogelijk zou zijn maar dat ook andere varianten toegestaan zijn.

De toestemming bouwen

5. Door eiser is aangevoerd dat de toestemming bouwen niet verleend had kunnen worden omdat het bouwplan in strijd is met de redelijke eisen van welstand. Verweerder beroept zich op de positieve welstandsadviezen van Libau. Eiser beroept zich op de contra-expertise van Hûs en Hiem. Het is vaste jurisprudentie dat verweerder bij tegenstrijdige adviezen zelf een keuze mag maken op welk welstandsadvies hij zijn beslissing baseert. Dat is pas anders als blijkt dat een van beide adviezen ondeugdelijk is.

5.1. Afgezien van de meer zuivere welstandsoordelen waarover de beide commissies op gepaste wijze van mening verschillen, spitst het geschil zich toe op de vraag welke welstandsnormen uit de welstandsnota op het onderhavige bouwplan hadden moeten worden toegepast. De stelling van eiser is dat het advies van Libau ondeugdelijk is omdat de verkeerde welstandsnormen zijn toegepast. Op zich is niet in geschil dat het bouwplan in ieder geval voor een belangrijk deel is gelegen in gebied 8 (Centrum van Haren). Hûs en Hiem is van mening dat Libau onvoldoende rekening heeft gehouden met het feit dat de achterkant van het bouwplan is gelegen aan de Oude Hoflaan, op die laan een duidelijke oriëntatie heeft en dat daar de parkeergarage zijn uitrit heeft. Dit rechtvaardigt volgens Hûs en Hiem dat het bouwplan ook getoetst moet worden aan gebied 9 (Villabuurt Haren).

5.2. De rechtbank stelt voorop dat in het welstandsbeleid een duidelijke keuze is gemaakt voor de beoordeling van de vraag in welk gebied een bouwplan ligt. Per straat is aangegeven tot welk gebied die straat moet worden gerekend. Niet in geschil is dat de hoofdoriëntatie van het bouwplan is gericht op de Kerkstraat. Naar het oordeel van de rechtbank dient het bouwplan daarom in beginsel te worden getoetst aan het toetsingskader voor gebied 8 (Centrum van Haren). Het beleid voorziet niet in hybride vormen van welstandstoetsing waarbij voor de voorkant van het gebouw de ene en voor de achterkant het andere toetsingskader zou moeten worden gehanteerd. Het enkele feit dat het bouwplan voor wat betreft een ondergeschikt gedeelte ook grenst aan een ander welstandsgebied

(Villabuurt Haren) brengt daarom naar het oordeel van de rechtbank nog niet met zich dat het bouwplan ook aan dit toetsingskader zou moeten worden getoetst. Dat laat onverlet dat er bij een integrale welstandstoetsing ook rekening zou moeten worden gehouden met het feit dat een bouwplan ook gedeeltelijk kan grenzen aan een gebied met een ander karakter. Door Libau is ter zitting aangegeven dat daarmee ook rekening is gehouden, al was het maar omdat het bouwplan niet los van zijn omgeving gezien kan worden.

De omgevingsvergunning en de bodemverontreiniging

6. Eiser wijst in zijn gronden op de uitspraak van de Afdeling van 14 november 2012 (20116514/1/A4) waarbij het beroep van eiser tegen het deelsaneringsplan voor de onderhavige locatie gegrond werd verklaard. Eiser wijst erop dat in deze uitspraak staat dat er sprake is van ernstige verontreiniging, dat blijkt dat de bodem slechts gebruikt mag worden voor "bedrijfsterrein" en "wonen" zonder tuin en dat daarmee de bestemming niet realiseerbaar is. Eveneens volgt uit deze uitspraak dat de damwand onvoldoende werkt tegen de verspreiding van verontreinigde stoffen en dat deze damwand derhalve evenmin kan worden gerealiseerd.
De rechtbank is met verweerder van oordeel dat dat de vernietiging op zichzelf niet relevant is voor de vergunningverlening. Artikel 6.2c Wabo bepaalt immers dat de omgevingsvergunning niet eerder in werking treedt dan nadat een saneringsplan in werking is getreden en niet dat de omgevingsvergunning niet verleend zou kunnen worden.

7. Het beroep is ongegrond. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De rechtbank verklaart het beroep ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. R.L. Vucsán, rechter, in aanwezigheid van mr. H.L.A. van Kats, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 14 maart 2014.

griffier rechter

H.L.A. van Kats

Afschrift verzonden aan partijen op: 14 MRT 2014

Rechtsmiddel
Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na de dag van verzending daarvan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voor kopie conform
Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling Bestuursrecht