

uitspraak

RECHTBANK NOORD-HOLLAND

Zittingsplaats Haarlem

Bestuursrecht

zaaknummers: HAA 15/5308, HAA 15/5347 en HAA 16/310

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 28 februari 2017 in de zaken tussen

1. , te Heemstede (HAA 15/5308),
2. Heemstede (HAA 15/5347 en 16/310),
eisers

en

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heemstede (HAA 15/5308, HAA 15/5347 en HAA 16/310),
(gemachtigden:
verweerder.

Als derde-partijen hebben aan het geding deelgenomen:

1. **de besloten vennootschap Preferent Projectontwikkeling B.V., te Haarlem** (HAA 15/5308, HAA 15/5347 en HAA 16/310),
2. **de raad van de gemeente Heemstede** (HAA 15/5308 en HAA 15/5347).

Procesverloop

HAA 15/5308 en HAA 15/5347

Bij besluit van 6 oktober 2015 (het bestreden besluit I) heeft verweerder aan derde-partij, onder afwijking van het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning eerste fase verleend voor het oprichten van een woongebouw op de Nijverheidsweg 3 te Heemstede.

Eisers hebben tegen het bestreden besluit I beroep ingesteld.

HAA 16/310

Bij besluit van 4 december 2015 (het bestreden besluit II) heeft verweerder aan derde-partij een omgevingsvergunning tweede fase verleend voor voornoemd project.

Eiser sub 2 heeft tegen het bestreden besluit II beroep ingesteld.

In alle zaken

Verweerder heeft een verweerschrift ingediend.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 15 december 2016. Eisers zijn verschenen. De gemachtigde van eiser sub 2 is verschenen. Verweerder is vertegenwoordigd door zijn gemachtigden. Derde-partij sub 1 is vertegenwoordigd door

Overwegingen

1. Het project voorziet in het oprichten van een woongebouw, bestaande uit acht appartementen en een gemeenschappelijke ruimte ten behoeve van een woongroep, bestaande uit jongeren met een beperking. Het project vervangt een voormalige monteurswoning van het voormalige gasfabriekterrein. Het project is gelegen in de woonbuurt Het Watertorenpark en is gesitueerd aan de voet van een monumentale watertoren. Het beoogde woongebouw bestaat uit twee-laagse en drie-laagse bouwdelen.

HAA 15/5308 en 15/5347

2. Ter plaatse vigeren op basis van het bestemmingsplan "Woonwijken noordoost", voor zover van belang, de bestemmingen "Gemengd 8", "Tuin", "Groen" en "Verkeer". Niet in geschil is dat het project in strijd is met de bestemmingen "Tuin", "Groen" en "Verkeer". Evenmin is in geschil dat het project ter plaatse van de bestemming "Gemengd 8" buiten het bouwvlak wordt gebouwd en in strijd is met de ter plaatse toegestane maximale goot- en bouwhoogte.

3. Verweerder heeft ten behoeve van het project met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omgevingsvergunning verleend voor de activiteit gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

4. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo kan een omgevingsvergunning, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, slechts worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

5. De beslissing om al dan niet omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit gebruiken in strijd met het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo behoort tot de bevoegdheden van verweerder, waarbij verweerder beleidsvrijheid heeft en de rechter terughoudend moet toetsen, dat wil zeggen zich moet beperken tot de vraag of verweerder in redelijkheid tot zijn besluit heeft kunnen komen.

Naarmate de inbreuk op het geldende planologische regime groter is, moeten zwaardere eisen worden gesteld aan de ruimtelijke onderbouwing van het project.

Verweerder heeft aan het bestreden besluit onder meer de "Ruimtelijke onderbouwing. Gemeente Heemstede. Stichting Woongroep Heemstede Nijverheidsweg 3" van maart 2015 van buRO (hierna: de ruimtelijke onderbouwing) ten grondslag gelegd en de "Nota van beantwoording van de zienswijzen op de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwplan 8 woningen Nijverheidsweg 3" (hierna: de nota).

6.1. Eiser sub 2 betoogt in beroep in de eerste plaats dat ten behoeve van het project ten onrechte niet de bestemmingsplanprocedure is gevoerd, maar een procedure op grond van

(artikel 2.12 van) de Wabo.

6.2. De rechtbank overweegt, onder verwijzing naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) van 7 december 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:3236), dat artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo voorziet in een naast de bestemmingsplanprocedure staande en los daarvan toepasbare bevoegdheid om medewerking te verlenen aan een project dat afwijkt van het bestemmingsplan. Het staat verweerder vrij om van deze bevoegdheid, na een afweging van de betrokken belangen, gebruik te maken. Er bestaat geen grond voor het oordeel dat verweerder zijn bevoegdheid om krachtens voormelde bepaling omgevingsvergunning te verlenen in dit geval op zichzelf genomen niet heeft mogen gebruiken.

6.3. De beroepsgrond slaagt niet.

7.1. Eisers betogen voorts dat het bestreden besluit onzorgvuldig is voorbereid. Verweerder is op geen enkel moment serieus met de omwonenden in gesprek gegaan en de voorlichting is onjuist en onvolledig geweest. Eisers hadden in een eerder stadium bij de besluitvorming betrokken willen worden.

7.2. De rechtbank stelt vast dat verweerder het bestreden besluit heeft voorbereid met toepassing van de wettelijk voorgeschreven uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Binnen die procedure zijn eisers in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te brengen tegen het ontwerpbesluit. Een vooroverleg met omwonenden is in het kader van die procedure niet verplicht. Er had weliswaar mogelijk eerder of op een andere wijze overleg met omwonenden kunnen worden gevoerd door verweerder, maar dat verweerder die (vrijblijvende) mogelijkheden onbenut heeft gelaten vormt op zichzelf geen grond om tot vernietiging van het bestreden besluit over te gaan. Niet gezegd kan worden dat het bestreden besluit onzorgvuldig tot stand is gekomen of dat sprake is geweest van onbehoorlijk bestuur van de zijde van verweerder.

7.3. De betogen van eisers slagen niet.

8.1. Eisers betogen verder dat de besluitvorming door raad van de gemeente Heemstede ten behoeve van het project rond het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) onzorgvuldig en onvoldoende objectief is geweest.

8.2. De rechtbank ziet in hetgeen eisers hebben aangevoerd onvoldoende grond voor het oordeel dat sprake is geweest van gebrekkige besluitvorming door de raad. Met name ziet de rechtbank onvoldoende aanknopingspunten voor het oordeel dat de raad over onvoldoende informatie beschikte om een afweging te kunnen maken ten aanzien van de belangen van een goede ruimtelijke ordening. De rechtbank ziet geen reden te oordelen dat verweerder om de aangevoerde reden geen gebruik mocht maken van de vvgb.

8.3. De beroepsgrond slaagt niet.

9.1. Eisers betogen dat verweerder niet in redelijkheid omgevingsvergunning voor de activiteit gebruiken in strijd met het bestemmingsplan heeft kunnen verlenen ten behoeve van het project. Zij voeren daartoe verschillende argumenten aan. Zo betogen eisers dat, anders dan verweerder stelt, de vergroting van het bouwvolume niet meevalt. Het bouwvolume wordt tien keer groter dan dat van de monteurswoning. Er wordt op openbaar

groen gebouwd, hetgeen ten koste gaat van de rechtszekerheid. Verweerder heeft gefaald in het maken van een visie op stedelijke ontwikkeling.

9.2. In paragraaf 2.3.1 "Bebouwing" van de ruimtelijke onderbouwing is, voor zover van belang, vermeld dat door het vervangen van de voormalige monteurswoning door het kleinschalige woongebouw de stedenbouwkundige hoofdropzet niet wijzigt. Links en rechts van de watertoren blijven twee solitaire gebouwen gehandhaafd. Er is zorgvuldig gekeken naar de geleding van het gebouw en de situering van de twee-laagse en drie-laagse bouwdelen. De lagere en hogere bouwdelen zijn gesitueerd rond een centrale kern. De twee-laagse bouwdelen zijn gesitueerd aan de zijde van de watertoren en aan de zijde van de appartementsgebouwen. Hierdoor ligt het zwaartepunt met de drie-laagse bouwdelen van de watertoren af, is het totaalvolume meer ondergeschikt aan de omliggende bebouwing en blijft de entree naar het achterliggende park open. Geconcludeerd wordt dan ook dat hoewel het volume van het nieuwe woongebouw ten opzichte van dat van de voormalige monteurswoning groter is, sprake is van een strakke, aanvaardbare inpassing binnen de bestaand stedenbouwkundige en landschappelijke context.

In de nota stelt verweerder dat geen sprake is van willekeur. Verweerder heeft slechts een nieuwbouwinitiatief beoordeeld en beoordeeld of wel of geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ook met een groter bouwvolume is geen sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er is weliswaar een grens opgezocht, maar deze is niet overschreden. Juist het sociale karakter van het project is de reden geweest om de grens op te zoeken van wat ruimtelijk toelaatbaar is. Daarbij is nadrukkelijk gekeken naar de belangen van de omwonenden. Gezien de afstand en ligging van het project ten opzichte van de woningen is de impact (op het woongenot) dusdanig beperkt dat aan het belang van het project een groter gewicht is toegekend.

9.3. Hoewel eisers niet kan worden ontzegd dat met het project in forse mate wordt afgeweken van het bestemmingsplan, is de rechtbank van oordeel dat verweerder zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de belangen van omwonenden, waaronder die van eisers, niet zodanig onevenredig worden geschaad dat niet in redelijkheid de gevraagde omgevingsvergunning eerste fase kon worden verleend. Met de belangen is blijkens de hiervoor onder 9.2 weergegeven uiteenzetting rekening gehouden door onder meer de vormgeving en positionering van het gebouw. Dit vindt ook steun in de verschillende aanpassingen die in de loop der tijd aan het ontwerp zijn aangebracht, onder meer naar aanleiding van het vooroverleg met de welstandscommissie, door onder meer de oppervlakte van de individuele appartementen terug te brengen en het bouwvolume aan te passen naar de huidige, geschakelde variant met een lagere bouwhoogte, gericht naar het appartementengebouw van eisers, zoals in het verweerschrift ook staat vermeld. Aldus zijn bij de totstandkoming van het bestreden besluit de belangen afdoende gewogen.

9.4. De beroepsgrond slaagt niet.

10.1. Eiser sub 1 betoogt verder dat - in strijd met artikel 2 van het Verdrag van Rome en het eigen parkeerbeleid van verweerder - de omgevingsvergunning is verleend zonder dat onder het gebouw een parkeervoorziening wordt gerealiseerd. De norm van 0,6 parkeerplaatsen per appartementen is onjuist. Voorts zijn de bewoners van het Waterpark ten onrechte wel verplicht te betalen voor een parkeerplaats bij hun woning. Het kan niet zo zijn dat de ene inwoner wordt verplicht te betalen voor een parkeerplaats en de andere niet. Er is sprake van willekeurig handelen van de zijde van verweerder.

10.2. In paragraaf 2.3.2 “Verkeer en parkeren” van de ruimtelijke onderbouwing is, voor zover van belang, vermeld dat op grond van het ruimtelijk parkeerbeleid Heemstede een parkeerbalans is opgesteld, waarmee de parkeerbelasting in de nieuwe situatie is vergeleken met de bestaande situatie. Voor dit bouwplan betekent dit een parkeerbelasting van 1,9 (categorie woning - midden; overig).

Het ruimtelijk parkeerbeleid voorziet niet in de nieuwe situatie, die van “beschermd wonen” of “zorgwoning”. Enigszins vergelijkbare categorieën uit het ruimtelijk parkeerbeleid zijn aanleunwoning (0,6 parkeerplaatsen) of verpleeg-/verzorgingstehuis (0,7 parkeerplaatsen). Veel andere gemeenten hanteren voor beschermd wonen of zorgwoning een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per woning.

Op grond hiervan is het, zo staat verder in de ruimtelijke onderbouwing vermeld, gerechtvaardigd om voor de nieuwe situatie uit te gaan van een norm van 0,6 parkeerplaatsen per woning, wat in totaal neerkomt op 4,8 parkeerplaatsen. Wanneer de nieuwe situatie wordt afgezet tegen de bestaande situatie, resteert een opgave van (afgerond) 3 parkeerplaatsen.

Gezien het aantal openbare parkeerplaatsen in de omgeving van het bouwplan en het feit dat er overdag voldoende parkeerruimte in de nabijheid van de naastgelegen woningen zal zijn en in de avond in de nabijheid van de tegenovergelegen bedrijven, kan deze opgave naar verwachting worden opgevangen in de openbare ruimte. Er zijn dan ook geen aanvullende parkeerplaatsen op eigen terrein noodzakelijk.

In het verweerschrift stelt verweerder tot slot nog dat het project Waterpark waarnaar eiser sub 1 in zijn beroepschrift heeft verwezen voorzag in het realiseren van 61 nieuwe (koop)appartementen in het dure segment en qua aard en omvang niet te vergelijken is met het voorliggende bouwplan.

10.3. De rechtbank ziet in hetgeen eiser sub 1 heeft aangevoerd geen aanleiding verweerder niet te volgen in diens hiervoor weergegeven uiteenzetting, zodat zij ter onderbouwing van haar oordeel daarnaar verwijst. De rechtbank neemt hierbij nog het navolgende in aanmerking.

Verweerder heeft ter zitting toegelicht dat hij aansluit bij een norm van 0,6 parkeerplaatsen per woning, omdat de beoogde woningen zijn te vergelijken met een aanleunwoning, in die zin dat de beoogde groep bewoners doorgaans zelf geen auto rijdt, maar dat er vooral parkeerruimte benodigd is voor begeleiders (een of twee begeleiders gedurende enkele uren overdag) en bezoekers. De rechtbank acht het gelet op deze toelichting niet onredelijk dat verweerder aansluiting heeft gezocht bij een norm van 0,6 parkeerplaatsen per woning. Het gebruik dat met de omgevingsvergunning wordt toegestaan is huisvesting van jongeren met een beperking. Dat de appartementen volwaardig zelfstandige woningen zijn en daarmee mogelijkwerijs in de toekomst ook geschikt zijn voor wonen in algemene zin, maakt het voorgaande niet anders.

Uit de toelichting die verweerder ter zitting heeft gegeven, onder verwijzing naar kaartmateriaal van de nabije omgeving, blijkt verder dat in de nabije omgeving van het project voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om in de toegenomen behoefte van drie parkeerplaatsen te voorzien. Eisers hebben de feitelijke beschikbaarheid van deze drie parkeerplaatsen onvoldoende weerlegd. Dat eisers zich benadeeld voelen, omdat zij geacht worden te parkeren op een parkeerplaats in een parkeergarage onder hun woongebouw waar zij elk het aanzienlijke bedrag van € 20.000,00 voor hebben moeten betalen, acht de rechtbank voorstelbaar, maar dat leidt niet tot een ander oordeel. Het project waarvoor de onderhavige omgevingsvergunning is verleend is geenszins vergelijkbaar met het project waarbij omgevingsvergunning is verleend voor het woongebouw waar eisers nu in wonen. Bovendien is het niet verweerder die genoemd bedrag bij eisers in rekening heeft gebracht,

maar de projectontwikkelaar. Dat kan derhalve niet voor rekening van verweerder worden gebracht.

10.4. Ook deze beroepsgrond slaagt niet.

11.1. Eisers betogen voorts dat er alternatieven zijn. Zowel in het Manpadslaangebied als ten noorden van het Oude Slot zijn voldoende mogelijkheden om het project te realiseren. Daarbij komt dat op de hoek van het Waterpark en de haven nog steeds een kantoor en/of woningbouw zijn gepland, maar aan kantoren is geen behoefte. Er zal dus nog meer leegstand komen.

11.2. De rechtbank overweegt dat bij de beoordeling of een omgevingsvergunning dient te worden verleend, het project zoals dat is ingediend het uitgangspunt is. Indien dit project op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren.

11.3. Verweerder stelt in het verweerschrift dat met geen van de door eisers genoemde alternatieven een gelijkwaardig resultaat met aanmerkelijk minder bezwaren kan worden bereikt. Verweerder stelt in de nota dat een mogelijke locatie langs de Herenweg door de ligging ongeschikt is voor bewoning door een groep bewoners. De locatie is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied en er is geen directe ontsluiting naar de openbare weg. Uitgangspunt voor het Manpadslaangebied is dat het gebied zijn functie als belangrijke ecologische en recreatieve verbindingzone tussen de Binnenduinstrand en de groene buffer tussen Haarlem en Amsterdam zo optimaal mogelijk kan vervullen. Woonbebouwing verdraagt zich hiermee in beginsel niet. Een strategisch deel van de grond is in handen van ontwikkelaars. Er zijn, aldus verweerder, geen middelen beschikbaar om deze ontwikkelaars schadeloos te stellen en daarmee een optimale invulling van het gebied te realiseren. Daarom wordt op dit moment gewerkt aan een compromis om precies zoveel woningbouw toe te staan dat de rest van het gebied als natuurgebied kan worden ingericht. Het voorliggende project valt niet in te passen in die planuitwerking.

Verder zijn de gronden van het project "De Slottuin" in eigendom van een woningcorporatie, die reeds plannen heeft voor woningbouw op die locatie. Het plan is als gevolg van de recessie in de wacht gezet, maar de verwachting is dat binnen afzienbare tijd een aangepast plan wordt voorgelegd.

Daarnaast is de locatie op de hoek van het Waterpark en de haven niet bestemd voor een kantoor, maar voor een appartementengebouw. Het betreft het enige nog niet gerealiseerde deel van het bouwplan Watertoren. De gronden staan mede vanwege een toegelaten bouwhoogte van 29 meter voor een aanzienlijk bedrag in de boeken. Het beschikbaar stellen van deze locatie voor het voorliggende project zou, nog los van de vraag of dat voor die locatie een gewenste ruimtelijke ontwikkeling is, tot gevolg hebben dat de geraamde opbrengsten moeten worden afgewaardeerd.

11.4. De rechtbank is gelet op de hiervoor onder 11.3 weergegeven en door eisers onvoldoende concreet en gemotiveerd weersproken uiteenzetting van verweerder van oordeel dat niet kan worden gezegd dat op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de genoemde alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. In de omstandigheid dat verplaatsing van het project voor eisers gunstiger is, is geen grond gelegen voor het oordeel dat verweerder de omgevingsvergunning in

redelijkheid had moeten weigeren. De rechtbank verwijst naar een uitspraak van de Afdeling van 10 oktober 2012 (ECLI:NL:RVS:2012:BX9724).

11.5. Ook deze beroepsgrond slaagt niet.

12.1. Eiser sub 2 betoogt verder dat het project economisch niet uitvoerbaar is althans dat niet voldoende is gemotiveerd dat het project economisch uitvoerbaar is. De begroting is nooit getoond en ook de vraag of een kleinschaliger opzet van het woongebouw (met zes in plaats van acht appartementen) mogelijk was, is nooit doorgerekend. Daarnaast vraagt eiser sub 2 zich af of het in de "Planschaderisicoanalyse" van 12 april 2013 van Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur genoemde bedrag van € 24.300,00 reëel is.

12.2. In paragraaf 5.2 "Economische uitvoerbaarheid" van de ruimtelijke onderbouwing is, voor zover van belang, vermeld dat verweerder en derde-partij sub 1 het voornemen hebben om een anterieure overeenkomst te sluiten, waarin tevens afspraken worden neergelegd inzake eventuele planschade. De anterieure overeenkomst is inmiddels ook gesloten. Verder is vermeld dat uit een globale grondkostenexploitatie blijkt dat het bestemmingsplan (de rechtbank begrijpt: het project) economisch uitvoerbaar is.

In de nota betoogt verweerder dat in dit geval geen sprake is van een project waarbij een corporatie of een ontwikkelaar voor eigen rekening en risico woningen op de markt zet, maar van een situatie waarin een partij (de Stichting woongroep Heemstede) een initiatiefnemer (derde-partij sub 1) vraagt om de beoogde nieuwbouw te realiseren. Deze partijen en verweerder zijn gezamenlijk tot overeenstemming gekomen over de financiering van het project.

12.3. Verweerder heeft met hetgeen onder 12.2 is weergegeven inzicht geboden in de financiële uitvoerbaarheid van het project. Inzicht is verschaft in de gesloten anterieure overeenkomst en in de planschaderisico-analyse die is opgesteld. Met genoemde documenten is de financiële uitvoerbaarheid van het project naar het oordeel van de rechtbank afdoende gewaarborgd. Ter zitting is bovendien gebleken dat de appartementen reeds op voorhand allemaal zijn verhuurd.

Er bestaat verder geen grond voor het oordeel dat het verstrekken van subsidie van ruim € 200.000,00 voor het onderhavige project als ongeoorloofde staatssteun zou moeten worden aangemerkt. Dit eerst ter zitting naar voren gebrachte standpunt is ook niet met argumenten onderbouwd.

Verweerder behoeft voorts niet een kleinschaliger opzet van het woongebouw (met zes in plaats van acht appartementen) door te rekenen, omdat verweerder dient te beslissen op de aanvraag zoals die is ingediend en deze een project met acht appartementen behelst. In het verweerschrift heeft verweerder in dit verband overigens nog toegelicht dat juist gekozen is voor de huidige opzet met acht appartementen, gelet op het programma van eisen en de financiële basis van het project.

12.4. Ook deze beroepsgrond slaagt niet.

13. Voor zover eiser sub 2 in beroep mede volstaat met een verwijzing naar zijn zienswijze tegen het ontwerpbesluit, is zijn betoog niet gemotiveerd. De rechtbank stelt vast dat verweerder in de nota heeft gereageerd op de door eiser sub 2 ingebrachte zienswijze. Eiser sub 2 heeft niet aangevoerd waarom de reactie van verweerder op zijn zienswijze onjuist is. De desbetreffende gronden kunnen reeds daarom niet slagen.

14. Voor zover eiser betoogt dat verweerder ten onrechte heeft besloten tot sloop van de cultuurhistorisch zeer waardevolle monteurswoning, valt dit betoog buiten de omvang van het geding. Voor de sloopactiviteiten is een melding vereist, die (blijkens het verweerschrift) op 2 februari 2016 door verweerder is ontvangen. De voorliggende omgevingsvergunning eerste fase heeft geen betrekking op het slopen van de monteurswoning.

15. Voor zover eiser betoogt dat zijn pand in waarde zal dalen door de verleende omgevingsvergunning, omdat op openbaar groen wordt gebouwd, kan hij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening in een afzonderlijke procedure om een tegemoetkoming in de planschade vragen.

16. De beroepen gericht tegen het bestreden besluit I zijn gelet op het voorgaande ongegrond.

17. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

HAA 16/310

18. Eiser sub 2 heeft ter zitting zijn beroep gericht tegen de omgevingsvergunning tweede fase beperkt tot gronden ten aanzien van de welstand en de liftschacht die op de bouwtekening is ingetekend. Ter zitting is het geschilpunt ten aanzien van de perceelgrenzen door verweerder aan de hand van de tekening behorend bij de anterieure overeenkomst afdoende toegelicht en eventuele onduidelijkheden zijn hiermee bij eiser sub 2 weggenomen, zo heeft eiser sub 2 ter zitting bevestigd. Verweerder heeft eiser sub 2 toegezegd dat thans het gesprek over de inrichting van de buitenruimte kan worden opgestart.

19.1. Eiser sub 2 betoogt dat het afgegeven welstandsadvies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Heemstede (hierna: de welstandscommissie) ondeugdelijk is, de toepasselijke Welstandsnota ondermijnt en dat verweerder zich bij de besluitvorming niet op dit advies heeft mogen baseren. Eiser sub 2 voert daartoe aan dat de welstandscommissie ten onrechte aangeeft dat het project geheel is gelegen binnen het welstandsgebied 10A. Immers een deel van het project is gelegen binnen het welstandsgebied 10. De welstandscommissie had het project aan de criteria uit deze twee welstandsgebieden moeten toetsen en vervolgens tot de conclusie moeten komen dat het project in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

19.2. Verweerder heeft in de nota alsmede ter zitting toegelicht dat de welstandscommissie het bouwplan aan de algemene welstandscriteria heeft getoetst. In het welstandsadvies is ten onrechte gebied 10A vermeld. Toetsing aan de gebiedsgerichte criteria voor gebied 10A heeft niet plaatsgevonden. Deze criteria zijn niet van toepassing, omdat deze specifiek zijn geschreven voor het project Watertorenpark. De onderhavige specifieke locatie maakt daar geen onderdeel van uit. De gebiedsgerichte criteria voor gebied 10 zijn evenmin van toepassing, omdat die criteria zien op bedrijfsbebouwing en daar is in het onderhavige geval geen sprake van. In het geval de specifieke gebiedscriteria niet toepasbaar zijn, wordt teruggevallen op de algemene welstandscriteria. Verweerder heeft tot slot aangegeven dat het bouwplan uitvoerig door de welstandscommissie is beoordeeld, hetgeen ook tot aanpassingen heeft geleid alvorens het bouwplan akkoord werd bevonden.

19.3. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling mag verweerder, hoewel verweerder niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij hem berust, aan het advies van de welstandscommissie in beginsel doorslaggevende

betekenis toekennen. Het overnemen van een welstandsadvies behoeft in de regel geen nadere toelichting, tenzij de aanvrager of een derde-belanghebbende een tegenadvies overlegt van een andere deskundig te achten persoon of instantie. Dit is slechts anders indien het advies van de welstandscommissie naar inhoud en wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat verweerder dit niet - of niet zonder meer - aan zijn oordeel omtrent de welstand ten grondslag heeft mogen leggen.

19.4. De rechtbank is van oordeel dat verweerder, gelet op de beantwoording van de zienswijzen en de toelichting ter zitting, genoegzaam heeft toegelicht waarom in dit geval toetsing aan de algemene welstandscriteria heeft plaatsgevonden. Geen grond bestaat voor het oordeel dat deze toetsing niet op zorgvuldige wijze heeft plaatsgevonden. Eiser sub 2 heeft dit ook niet gesteld. Uit het advies blijkt dat de welstandscommissie na verschillende malen van overleg uitgebreid en weloverwogen ten aanzien van het bouwplan heeft geadviseerd en dat het bouwplan verschillende keren is aangepast. Gelet hierop is de rechtbank van oordeel dat het welstandadvies zorgvuldig tot stand is gekomen. Nu eiser sub 2 geen tegenadvies heeft overgelegd is de rechtbank van oordeel dat er geen twijfel over de inhoud van het welstandsadvies bestaat en dat verweerder zich bij het nemen van het bestreden besluit op dit advies heeft mogen baseren en zich op het standpunt kon stellen dat de aangevraagde omgevingsvergunning voor het project niet in strijd met redelijke eisen van welstand is.

19.5. Deze beroepsgrond slaagt niet.

20.1. Tot slot heeft eiser sub 2 aangevoerd dat op de bouwtekening een liftschacht staat ingetekend. De liftschacht overschrijdt de eventuele bouwhoogte. In de vergunning is de liftschacht niet opgenomen.

20.2. Verweerder heeft ter zitting toegelicht dat op grond van geldende wet- en regelgeving bij het soort gebouw als het onderhavige de projectie van een liftschacht op de bouwtekening moet worden opgenomen. Een lift is echter niet door derde-partij sub 1 aangevraagd noch vergund. Een lift vormt derhalve geen onderdeel van de verleende vergunning.

20.3. Reeds omdat geen lift of liftschacht zullen worden gebouwd en deze geen onderdeel uitmaken van het bestreden besluit, bestaat er naar het oordeel van de rechtbank geen grond voor een vernietiging van het bestreden besluit om deze reden.

21. Het beroep gericht tegen het bestreden besluit II is ongegrond.

22. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

HAA 15/5308 en 15/5347

De rechtbank verklaart de beroepen ongegrond.

HAA 16/310

De rechtbank verklaart het beroep ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. S. Slikhuis rechter, in aanwezigheid van mr. W.I.K. Baart, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 28 februari 2017.


griffier


rechter

Afschrift verzonden aan partijen op: **28-02-2017**

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. Als hoger beroep is ingesteld, kan bij de voorzieningenrechter van de hogerberoepsrechter worden verzocht om het treffen van een voorlopige voorziening.


Voor een sluitend afschrift.
De griffier van de Rechtbank
Zuid-Holland



de Rechtspraak
Rechtbank Noord-Holland

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



FX2FP #HLM-X0X#00#000#