

Uitspraken

ZAAKNUMMER	201204143/1/A1
DATUM VAN UITSpraak	donderdag 27 december 2012
TEGEN	het college van burgemeester en wethouders van Gouda
PROCEDURESOORT	Hoger beroep
RECHTSGEBIED	Algemene kamer - Hoger Beroep - Overige  __

201204143/1/A1.

Datum uitspraak: 27 december 2012

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant A] en [appellant B], beiden wonend te Gouda (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant]),

tegen de uitspraak van de rechtbank 's-Gravenhage van 14 maart 2012 in zaken nrs. 11/8431 en 11/8459 in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Gouda.

Procesverloop

Bij besluit van 23 september 2011 heeft het college aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Green Retailhouse B.V. een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een winkel aan de Kleiweg 27-31 te Gouda.

Bij uitspraak van 14 maart 2012 heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

Daartoe in de gelegenheid gesteld, heeft Green Retailhouse B.V. een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

[appellant] en het college hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 18 oktober 2012, waar [appellant], en het college, vertegenwoordigd door mr. B.T. goerdat en drs. ing. S.B. Hokken, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is ter zitting Green Retailhouse B.V., vertegenwoordigd door mr. C.J.R. van Binsbergen, advocaat te Alphen aan de Rijn, gehoord.

Overwegingen

1. Het project voorziet in de bouw van een winkelruimte in de panden op de percelen Kleiweg 27, 29 en 31. Deze panden worden vergroot door middel van een uitbreiding van het winkeloppervlak

aan de achterzijde, gericht naar het binnenterrein van het nabijgelegen Slapperdel. Het project is in strijd met de op het perceel geldende bestemmingsplannen "Nieuwe Markt" en "Binnenstad West 2003".

2. [appellant] betoogt dat de rechtbank niet heeft onderkend dat ten onrechte geen ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen van de raad van de gemeente Gouda ter inzage is gelegd zodat hij daarover ten onrechte geen zienswijzen bij de raad heeft kunnen indienen. Voorts betoogt [appellant] dat de raad onvoldoende is voorgelicht over het bruto vloeroppervlak van het bouwplan.

2.1. Ingevolge artikel 2.27, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo), voor zover hier van belang, wordt een omgevingsvergunning niet verleend in bij wet of algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën gevallen dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Ingevolge artikel 3.11, derde lid, van de Wabo, voor zover hier van belang, kunnen zienswijzen die overeenkomstig artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) naar voren worden gebracht mede betrekking hebben op het ontwerp van de verklaring bedoeld in artikel 2.27.

Ingevolge artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor), voor zover hier van belang, wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo, de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

2.2. Voor het project is ingevolge artikel 6.5, eerste lid, van het Bor een verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist. De raad heeft in dit geval volstaan met het ter inzage leggen van een blanco ontwerp-verklaring van geen bedenkingen. De rechtbank heeft daarin terecht geen grond gezien voor het oordeel dat het college geen gebruik mocht maken van de op 21 september 2011 door de raad afgegeven verklaring van geen bedenkingen. Hierbij is in aanmerking genomen dat gelijktijdig met de blanco ontwerp-verklaring de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage heeft gelegen. Uit deze ontwerp-omgevingsvergunning kon [appellant] afleiden dat met de blanco ontwerp-verklaring tot uitdrukking is gebracht dat de raad vooralsnog kon instemmen met het in de ontwerp-omgevingsvergunning omschreven project. Tegen de ontwerp-omgevingsvergunning heeft [appellant] zienswijzen ingediend. Van deze zienswijzen, die gelet op het voorgaande evenzeer van belang waren voor de vereiste verklaring van geen bedenkingen, was de raad bij de afgifte van die verklaring op de hoogte.

Voor zover de raad onvoldoende zou zijn voorgelicht, nu hij, zoals [appellant] stelt, is uitgegaan van het in de aanvraag vermelde bruto vloeroppervlak van 1570 m², kan dit [appellant] evenmin baten. De raad was ten tijde van het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen ook op de hoogte van het in opdracht van het college verrichte oppervlakteonderzoek, dat onderdeel uitmaakt van het besluit van 23 september 2011 en waarin is vermeld dat het bruto vloeroppervlak ongeveer 1770 m² bedraagt. Het verschil is, zoals het college ter zitting heeft toegelicht, ontstaan doordat in de aanvraag om omgevingsvergunning het netto vloeroppervlak was opgenomen. Voorts was de raad bekend met de bij het besluit behorende tekeningen en het op het perceel beoogde gebruik. Ook in zoverre heeft de rechtbank terecht geen grond gezien voor het oordeel dat het college geen gebruik mocht maken van de verklaring van geen bedenkingen.

Het betoog faalt.

3. Voor zover [appellant] betoogt dat het bouwplan met de revisietekeningen van 2 juli 2012 dusdanig is gewijzigd ten opzichte van de bij het besluit van 23 september 2011 behorende tekeningen dat een nieuwe aanvraag diende te worden ingediend, faalt dit betoog, nu de in deze revisietekeningen opgenomen wijzigingen, zoals ter zitting door het college genoegzaam is toegelicht, kunnen worden aangemerkt als wijzigingen van ondergeschikte aard.

4. Voorts betoogt [appellant] dat de rechtbank heeft miskend dat in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het bouwplan geen redenen worden gegeven waarom afwijking van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen wenselijk is voor de omgeving. Hij voert hiertoe aan dat de impact van het bouwplan op de leefomgeving en de historische omgeving zo groot is, dat het daarin niet past. Daarnaast betoogt [appellant] dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het bouwplan in onvoldoende parkeerplaatsen voorziet. Hij voert hiertoe aan dat het college in dat verband ten onrechte van betekenis heeft geacht dat Green Retailhouse B.V. een overeenkomst zal sluiten over tien te realiseren parkeerplaatsen op privéterrein van een derde.

4.1. In de aan het project ten grondslag liggende "Ruimtelijke onderbouwing Kleiweg 27-31" van 7 maart 2011 (hierna: de ruimtelijke onderbouwing) is vermeld dat de voorzijde van het projectgebied, gelegen aan de Kleiweg, is ingericht als hoofdwinkelstraat. De achterzijde van het perceel is ingericht als parkeerplein. Verder ligt het projectgebied volgens de ruimtelijke onderbouwing midden in het kernwinkelgebied en is het gebied uitstekend te bereiken met de fiets of te voet. Het college heeft zich in de ruimtelijke onderbouwing op het standpunt gesteld dat door het toestaan van een grotere winkelketen in grotere panden wordt voldaan aan het beleidsuitgangspunt zoals dat is opgenomen in de Stadsvisie 2010 en de Economische Visie Gouda 2005-2010. Hierin is vermeld dat relevant is dat de binnenstad vitaal wordt gehouden, maar dat de kwaliteit van het kernwinkelgebied eveneens dient te worden versterkt. Weliswaar zal door de verlening van de omgevingsvergunning een winkel ontstaan van grote omvang, maar het bouwplan laat volgens de ruimtelijke onderbouwing de op het perceel aanwezige parcellering in stand, nu de gevels van de panden niet breder worden dan de afstand tussen de bestaande zijdelingse perceelsgrenzen en de aanwezige parcellering zichtbaar blijft doordat de doorbreking van de gebouwen 5 m achter de voorgevels plaatsvindt. Daarnaast blijven de verdiepingsvloeren volgens de ruimtelijke onderbouwing zichtbaar en kan het gebouw worden teruggebracht in de oorspronkelijke staat. Het college heeft zich voorts op het standpunt gesteld dat de bestaande historische bouwstructuur en de kappen van de Kleiweg 27 en 29 geheel worden behouden, geconserveerd en waar nodig gerestaureerd.

Hetgeen [appellant] in hoger beroep heeft aangevoerd omtrent de nadelige effecten van de bouw op de omgeving biedt, gelet op de in de ruimtelijke onderbouwing ter zake daarvan vermelde feiten en omstandigheden en gelet op de bijdrage van de bouw aan de gewenste versterking van het kernwinkelgebied, geen grond voor het oordeel dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat in zoverre aan het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt. Dat in de ruimtelijke onderbouwing een visie wordt gegeven over de ontwikkeling van de omgeving van het perceel in de toekomst, betekent niet dat, zoals [appellant] betoogt, de ruimtelijke onderbouwing onjuist is. De enkele omstandigheid dat het college medewerking heeft verleend aan de totstandkoming van de ruimtelijke onderbouwing betekent evenmin dat aan het besluit geen deugdelijke motivering ten grondslag ligt.

Het betoog faalt in zoverre.

4.2. Het project vereist volgens de ruimtelijke onderbouwing 44 parkeerplaatsen. Het college heeft vanwege de fysieke onmogelijkheid het benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren ontheffing verleend van de in artikel 2.5.30 van de bouwverordening gestelde parkeereis.

Ten gevolge van het bouwplan zullen tien openbare parkeerplaatsen van de 51 parkeerplaatsen in het gebied Slapperdal verdwijnen. Het college heeft zich op het standpunt gesteld dat de compensatie van deze tien parkeerplaatsen voldoende is gewaarborgd, nu aan het besluit de voorwaarde is verbonden dat de tien parkeerplaatsen die verdwijnen op het aangrenzende perceel worden gecompenseerd.

In het besluit van 23 september 2011 is volstaan met een overweging over vorenbedoelde compensatie. Met die overweging zijn evenwel op zichzelf geen rechtsgevolgen in het leven geroepen. Een voorwaarde over die compensatie is, anders dan het college stelt, aan dat besluit niet verbonden. Voorts was Green Retailhouse B.V. tijdens de behandeling van het beroep bij de rechtbank nog in onderhandeling met ImmoSelekt over het realiseren van tien parkeerplaatsen op het naast het perceel van Green Retailhouse B.V. gelegen terrein van ImmoSelekt. Tijdens die behandeling was bekend dat ImmoSelekt geen voorstander was van het aanleggen van tien

openbare parkeerplaatsen op zijn terrein en hebben Immo-selekt en Green Retailhouse B.V. gesproken over het toepassen van een pasjessysteem waarbij alleen aan omwonenden een pasje zou worden verstrekt, al dan niet tegen betaling, waardoor mogelijk geen openbare parkeerplaatsen zouden worden gerealiseerd. Verder heeft Green Retailhouse B.V. bij die gelegenheid, voor het geval dat geen overeenstemming met Immo-selekt zou worden bereikt, gezegd dat er in de buurt van het project op grond in eigen beheer mogelijk parkeerplaatsen zouden kunnen worden gerealiseerd. Onder de voormelde omstandigheden heeft de rechtbank ten onrechte aannemelijk geacht dat de tien openbare parkeerplaatsen die door het bouwplan verdwijnen, ook daadwerkelijk zullen worden gecompenseerd.

Het betoog slaagt.

Ter zitting bij de Afdeling is gebleken dat de onderhandelingen tussen Immo-selekt en Green Retailhouse B.V. niet hebben geleid tot overeenstemming over het aanleggen van tien parkeerplaatsen en dat Green Retailhouse B.V. tot op heden niet op andere wijze in parkeerplaatsen heeft voorzien. Dat het college, zoals het ter zitting bij de Afdeling heeft toegelicht, in de omgeving twintig parkeerplaatsen zal aanleggen, betekent nog niet dat daarmee is voldaan aan voormelde compensatie van het wegvallen van tien parkeerplaatsen. Ter zitting is gebleken dat in sommige gevallen ten behoeve van deze twintig parkeerplaatsen nadere besluiten zijn vereist, zoals een omgevingsvergunning voor het vellen van een boom. Daarnaast is, zoals het college ter zitting heeft toegelicht, de herinrichting van het gebied Slapperdel niet alleen gericht op compensatie van de tien ten gevolge van het bouwplan te compenseren parkeerplaatsen, maar spelen daarbij eveneens andere belangen, zoals de visie van het college op de ontwikkeling van het gebied Slapperdel en de bestaande vraag naar parkeerplaatsen binnen het gehele gebied, een rol. Derhalve bestaat nog steeds onvoldoende zekerheid over de compensatie van voormelde tien openbare parkeerplaatsen.

5. Voorts betoogt [appellant] dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het bouwplan onlosmakelijk is verbonden met de herinrichting van het gebied Slapperdel. Hij voert hiertoe aan dat de hele woonwijk dient te worden aangepast ten gevolge van het bouwplan om, onder andere, voldoende parkeervoorzieningen in de omgeving aan te kunnen bieden.

5.1. Ingevolge artikel 2.7, eerste lid, van de Wabo draagt de aanvrager van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit die behoort tot verschillende categorieën activiteiten als bedoeld in de artikelen 2.1 en 2.2, onverminderd het bepaalde in artikel 2.10, tweede lid, er zorg voor dat de aanvraag betrekking heeft op elk van die activiteiten.

5.2. Weliswaar heeft het college plannen met de omgeving van het perceel waarop het project is voorzien, maar deze activiteiten zijn, anders dan [appellant] betoogt, geen activiteiten die onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden in de zin van artikel 2.7, eerste lid, van de Wabo. De beoogde inrichting van het gebied Slapperdel vormt geen onderdeel van de aanvraag waarop het college dient te beslissen en is ook fysiek te onderscheiden van het project waarop de thans in geding zijnde omgevingsvergunning betrekking heeft. De rechtbank heeft derhalve terecht geen aanleiding gezien voor het oordeel dat de door [appellant] gestelde activiteiten onlosmakelijk verbonden zijn met het project als bedoeld in artikel 2.7, eerste lid, van de Wabo. Gelet op het voorgaande behoeft het betoog van [appellant] dat het college een nieuw bodemonderzoek dient te verrichten voordat het gebied Slapperdel opnieuw zal worden ingericht evenmin bespreking.

Het betoog faalt.

6. [appellant] betoogt voorts dat de rechtbank heeft miskend dat, nu omwonenden bezwaren hebben tegen het project, het college ten onrechte heeft nagelaten te onderzoeken of er alternatieven voor het bouwplan bestaan. Volgens [appellant] zijn die alternatieven voorhanden en hebben deze economisch gezien minder gevolgen voor de overige ondernemers in de omgeving zullen hebben.

6.1. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 2 juni 2010 in zaak nr. 200808749/1), moet een college van burgemeester en wethouders besluiten over het bouwplan, zoals dat bij hem is ingediend. Indien het op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts 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. De Wabo geeft geen aanleiding om daar ten aanzien van een omgevingsvergunning die met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo wordt verleend, anders over te oordelen. De rechtbank heeft terecht overwogen dat [appellant] niet aannemelijk heeft gemaakt dat concrete alternatieven bestaan waarmee een gelijkwaardig of beter resultaat kan worden bereikt. De door [appellant] aangedragen locatie bij het Zuidelijk Stationsgebied is, zoals het college verder heeft toegelicht ter zitting niet gelijkwaardig aan het onderhavige perceel. [appellant] heeft verder niet onderbouwd aan de hand van concrete gegevens dat de thans voorziene bouw zodanig nadelige gevolgen heeft voor in de omgeving van het perceel gevestigde ondernemingen dat het college om die reden in redelijkheid de omgevingsvergunning niet heeft kunnen verlenen.

Het betoog faalt.

7. Verder betoogt [appellant] dat de rechtbank niet heeft onderkend dat de omgevingsvergunning niet in redelijkheid kon worden verleend, omdat de in de nabijheid van het project gebouwde Onze Lieve Vrouwetoren schade zal ondervinden ten gevolge van de realisering van het bouwplan vanwege het bouwverkeer. Voorts betoogt hij dat de rechtbank geen rekening heeft gehouden met de omstandigheid dat de op te richten winkel zal worden gebruikt door een tijdelijke huurder.

7.1. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 29 april 2009 in zaak nr. [200806326/1/H1](#)) kan de te verwachten schade als gevolg van de uitvoering van het bouwplan in de belangenafweging in het kader van vrijstellingverlening slechts een rol spelen voor zover op voorhand vaststaat dat de uitvoering van bouwwerkzaamheden onvermijdelijk leidt tot schade aan de omgeving. De Wabo geeft geen aanleiding om daar ten aanzien van een omgevingsvergunning die met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo wordt verleend, anders over te oordelen. De rechtbank heeft in hetgeen [appellant] betoogt terecht geen grond gezien voor het oordeel dat op voorhand vaststaat dat de uitvoering van de bouwwerkzaamheden onvermijdelijk tot zodanige schade zou leiden dat de omgevingsvergunning niet had mogen worden verleend. Hierbij is van belang dat het college te kennen heeft gegeven dat afspraken zijn gemaakt over de ontsluiting van het bouwverkeer dat langs de monumentale kerk rijdt.

Dat de op te richten winkel wordt gehuurd voor een periode van tien jaar, wat daar van zij, leidt evenmin tot het oordeel dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat het college in redelijkheid omgevingsvergunning heeft kunnen verlenen. Op voorhand is niet aannemelijk dat de te realiseren winkel na afloop van deze termijn niet zal worden gebruikt.

8. Op het betoog van [appellant] dat de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit ten onrechte een positief welstandsadvies heeft afgegeven is de rechtbank in de aangevallen uitspraak ingegaan. In hoger beroep heeft [appellant] geen redenen aangevoerd waarom de aangevallen uitspraak in dit opzicht onjuist, dan wel onvolledig zou zijn. Er bestaat derhalve in zoverre geen aanleiding voor vernietiging van de aangevallen uitspraak. Nu de wijzigingen in de revisietekeningen van 2 juli 2012 van ondergeschikte aard zijn, treft het betoog van [appellant] dat het college wegens die wijzigingen aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit opnieuw om een welstandsadvies zou dienen te vragen, evenmin doel.

9. Voor zover [appellant] betoogt dat hetgeen is gebouwd in afwijking is gebouwd van hetgeen is vergund, nu gaten zijn geboord in een staalconstructie, kan dit betoog niet leiden tot het door hem daarmee beoogde doel. De uitvoering van de omgevingsvergunning is in deze procedure niet aan de orde. Voor zover [appellant] eerst in hoger beroep zijn bezorgdheid uit over de constructieberekeningen van de staalconstructie van het te realiseren bouwplan, dient deze grond buiten beschouwing te worden gelaten. Aangezien het hoger beroep is gericht tegen de aangevallen uitspraak en niet gebleken is dat deze grond niet reeds bij de rechtbank had kunnen worden aangevoerd en [appellant] dit uit een oogpunt van een zorgvuldig en doelmatig gebruik van rechtsmiddelen en omwille van de zekerheid van de andere partijen omtrent hetgeen in geschil is, had behoren te doen.

10. Het hoger beroep is, gelet op overweging 4.2, gegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden vernietigd. Doende hetgeen de rechtbank zou behoren te doen, zal de Afdeling het beroep tegen het besluit van 23 september 2011 van het college onder verwijzing naar hetgeen onder 4.2

is overwogen alsnog gegrond verklaren. Dat besluit komt wegens strijd met artikel 3:46 van de Awb voor vernietiging in aanmerking.

11. Het college dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het hoger beroep gegrond;

II. vernietigt de uitspraak van de rechtbank 's-Gravenhage van 14 maart 2012 in zaken nrs. 11/8431 en 11/8459;

III. verklaart het bij de rechtbank ingestelde beroep gegrond;

IV. vernietigt het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Gouda van 23 september 2011;

V. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Gouda tot vergoeding van bij [appellant A] en [appellant B] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 874,00 (zegge: achthonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VI. gelast dat het college van burgemeester en wethouders van Gouda aan [appellant A] en [appellant B] het door hen betaalde griffierecht ten bedrage van € 384,00 (zegge: driehonderdvierentachtig euro) voor de behandeling van het beroep en het hoger beroep vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. R. van der Spoel, voorzitter, en mr. C.J.M. Schuyt en mr. D.J.C. van den Broek, leden, in tegenwoordigheid van mr. D.A.B. Montagne, ambtenaar van staat.

w.g. Van der Spoel w.g. Montagne
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 27 december 2012

374-700.
