

ECLI:NL:RBNNE:2020:771

Instantie Rechtbank Noord-Nederland

Datum uitspraak 14-02-2020

Datum publicatie 25-05-2020

Zaaknummer LEE 19/2514

Rechtsgebieden Bestuursrecht

Bijzondere kenmerken Eerste aanleg - enkelvoudig

Inhoudsindicatie

Bij het bestreden besluit heeft verweerder aan vergunninghouder een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een nieuw appartementengebouw met 123 appartementen op de locatie Aldlânsark 2 t/m 256 te Leeuwarden. Daarbij is op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) vergunning verleend voor het bouwen buiten het bouwvlak en voor het bouwen van een gebouw (deels) op gronden met de bestemming “Groen”. De bestaande serviceflat blijft in gebruik tijdens de bouw van de nieuwbouw. Verweerder is in zijn ruimtelijke onderbouwing uitgegaan van een onjuist uitgangspunt, omdat hij de bouwmogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan na de sloop van het bestaande gebouw niet heeft meegewogen.

Wetsverwijzingen Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 2.12

Vindplaatsen Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK NOORD-NEDERLAND

Zittingsplaats Groningen

Bestuursrecht

zaaknummers: LEE 19/2514, LEE 19/2563 en LEE 19/2718

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 14 februari 2020 in de zaak tussen

LEE 19/2514: [eisers 1] , te Leeuwarden, eisers

LEE 19/2563: [eisers 2] , te Leeuwarden, eisers

(gemachtigde: E. Wiarda)

LEE 19/2718: [eiser 3] , te Leeuwarden, eiser

en

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leeuwarden, verweerder
(gemachtigde: H. Helbig).

Als derde-partij heeft aan het geding deelgenomen: Stichting Rendant, te Leeuwarden (gemachtigde: D. van Dijk-Attema).

Procesverloop

Bij besluit van 5 juni 2019 (het bestreden besluit) heeft verweerder aan Stichting Rendant (vergunninghouder) een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een nieuw appartementengebouw met 123 appartementen op de locatie Aldlânspark 2 t/m 256 te Leeuwarden (nabij locatie Aldlânstate Hempenserweg 2).

Eisers hebben door middel van drie afzonderlijke beroepschriften beroep ingesteld tegen het bestreden besluit.

Verweerder heeft per afzonderlijk beroepschrift een verweerschrift ingediend.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 6 februari 2020, waarbij de zaken gevoegd zijn behandeld. Eisers zijn verschenen, in persoon en/of bijgestaan door hun gemachtigde. Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigde, bijgestaan door S. Molema.

Vergunninghouder heeft zich laten vertegenwoordigen door haar gemachtigde.

Overwegingen

1. Bij het bestreden besluit heeft verweerder aan vergunninghouder een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een nieuw appartementengebouw met 123 appartementen op de locatie Aldlânspark 2 t/m 256 te Leeuwarden. Het bouwplan ziet op appartementen voor senioren op dezelfde locatie als de huidige serviceflat Aldlânstate (230 woningen), tussen het bestaande gebouw en het Van Harinxmakanaal. Daarbij is op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) vergunning verleend voor het bouwen buiten het bouwvlak en voor het bouwen van een gebouw (deels) op gronden met de bestemming "Groen". De bestaande serviceflat blijft in gebruik tijdens de bouw van de nieuwbouw. *Ruimtelijke onderbouwing*
2. Eisers stellen zich op het standpunt dat bij de beoordeling had moeten worden uitgegaan van een

uitbreiding van de bebouwing met een gebouw van 123 appartementen. De sloop en eventuele herinrichting van het vrijkomende terrein maken geen deel uit van de omgevingsvergunning. Daarnaast blijven, als wel gesloopt wordt, de bebouwingmogelijkheden binnen het bouwvlak behouden. De ruimtelijke onderbouwing ontbeert daarom een goede motivering, wat in strijd is met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

3. Verweerder stelt zich op het standpunt dat de hele planvorming is gericht op nieuwbouw en vervolgens sloop. Zonder sloop van het bestaande gebouw is de inrichting van het terrein en het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen niet mogelijk. Gelet op de planvorming en de intenties van de initiatiefnemers is het niet aannemelijk dat de in beroep voorgestelde situatie zich zal kunnen voordoen. Als de rechtbank van oordeel is dat in de vergunning onvoldoende is gewaarborgd dat het bestaande gebouw na realisatie van de nieuwbouw wordt gesloopt, zou bij de uitspraak hierin alsnog kunnen worden voorzien door een voorwaarde aan de vergunning te koppelen dat binnen 1 jaar na het gereed melden van de nieuwbouw het oude gebouw dient te worden gesloopt en dat deze locatie vervolgens onbebouwd dient te blijven.
4. De rechtbank overweegt dat verweerder bevoegd is om op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en mits de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De rechtbank stelt vast dat verweerder bij zijn besluitvorming is uitgegaan van de intentie van vergunninghouder om de bestaande bebouwing te slopen en om het huidige bouwvlak vervolgens niet opnieuw te bebouwen. Verweerder heeft in de omgevingsvergunning echter niet de verplichting opgenomen om de bestaande bebouwing te slopen na realisatie van het onderhavige bouwplan. Verweerder heeft daarin ook niet de verplichting opgenomen om de locatie van de bestaande bebouwing na de sloop van de huidige bebouwing onbebouwd te laten. Evenmin heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen of besloten tot wijziging van het bestemmingsplan om nieuwe bebouwing binnen het bestaande bouwvlak onmogelijk te maken.
Verweerder heeft zich op het standpunt gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening als de bestaande bebouwing wordt gesloopt en de bestaande bebouwingmogelijkheden binnen het huidige bouwvlak vervolgens niet opnieuw worden benut.
5. Zoals verweerder ter zitting heeft erkend, kan een (nog te verbinden) voorschrift aan de omgevingsvergunning, waarin is bepaald dat het bestaande bouwvlak onbebouwd moet blijven, niet aan een rechtsopvolger van vergunninghouder worden tegengeworpen. Verweerder zal een rechtsopvolger op grond van het vigerende bestemmingsplan niet kunnen weigeren om een omgevingsvergunning te verlenen voor een bouwplan dat bij direct bouwrecht gerealiseerd kan worden binnen het huidige bouwvlak. Hij zal daarom niet kunnen voorkomen dat binnen het bouwvlak een aanzienlijk bouwwerk wordt gerealiseerd.

Verweerder is daarom naar het oordeel van de rechtbank in zijn ruimtelijke onderbouwing uitgegaan van een onjuist uitgangspunt. Verweerder had in zijn ruimtelijke onderbouwing niet alleen het aangevraagde bouwplan mogen betrekken, maar hij had tevens de resterende bij recht bestaande (nieuw)bouwmogelijkheden in ogenschouw moeten nemen. Nu verweerder dit niet heeft gedaan, is de grond dat de ruimtelijke onderbouwing een goede motivering ontbeert terecht aangevoerd. Het bestreden besluit is genomen in strijd met artikel 3:46 van de Awb en artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo.

Gezien het feit dat verweerder heeft geoordeeld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening als er geen nieuwbouw wordt gerealiseerd binnen het bestaande bouwvlak, zal voor het herstellen van dit gebrek een aanpassing van (de bouwmogelijkheden op grond van) het bestemmingsplan nodig zijn. Een besluit daartoe behoort niet tot de bevoegdheid van verweerder, maar van de gemeenteraad.

6. Omdat bovengenoemde grond doel treft, ziet de rechtbank geen aanleiding om de overige beroepsgronden te bespreken.

7. Het beroep is gegrond en de rechtbank vernietigt het bestreden besluit. De rechtbank ziet geen mogelijkheid de rechtsgevolgen van het bestreden besluit in stand te laten of zelf in de zaak te voorzien, omdat voor het waarborgen van het onbebouwd blijven van het huidige bouwvlak een besluit van de gemeenteraad tot wijziging van het bestemmingsplan benodigd is. Ook ziet de rechtbank geen aanleiding om een bestuurlijke lus toe te passen, omdat de voor herstel van het gebrek benodigde procedure naar het zich laat aanzien lang zal duren en te onzeker is of en wanneer die kan worden afgerond.

8. Omdat de rechtbank het beroep gegrond verklaart, bepaalt de rechtbank dat verweerder aan eisers het door hen betaalde griffierecht vergoedt.

9. De rechtbank veroordeelt verweerder in de door [eisers 2] gemaakte proceskosten (procedurenummer LEE 19/2563). Deze kosten stelt de rechtbank op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht voor de door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vast op € 1050,- (1 punt voor het indienen van het beroepschrift, 1 punt voor het verschijnen ter zitting, met een waarde per punt van € 525,- en een wegingsfactor 1).

Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt het bestreden besluit;
- draagt verweerder op het betaalde griffierecht van € 174,- per procedure aan eisers te vergoeden;
- veroordeelt verweerder in de door [eisers 2] gemaakte proceskosten (procedurenummer LEE 19/2563) tot een bedrag van € 1050,-.

Deze uitspraak is gedaan door mr. H.J. Bastin, rechter, in aanwezigheid van mr. T.C.A. Hofman-Aupers, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 14 februari 2020.

griffier rechter

Afschrift verzonden aan partijen op:

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 of om het opheffen of wijzigen van een bij deze uitspraak getroffen voorlopige voorziening.