

117834

INGEKOMEN

27 JUN 2022

SMALLINGERLAND

[| AANTEKENEN | ~~PER POST~~ | | EMAIL

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
Smallingerland
Postbus 10000
9200 HA Drachten

Afdeling bestuursrecht

bezoekadres
Guyotplein 1
9712 NX Groningen
openingstijden
08:30-17:00 uur

correspondentieadres
Postbus 150
9700 AD Groningen

t (088) 361 14 35 algemeen
t (088) 361 13 33 belasting

e-mail voor voorzieningen:
bestuurvovo.nnl@rechtspraak.nl
e-mail voor beroepen:
bestuursrecht.nnl@rechtspraak.nl

www.rechtspraak.nl

datum 24 juni 2022
onderdeel Team WABO (milieu), BK en overig
contactpersoon [REDACTED]
doorkiesnummer (088) 361 14 35
ons kenmerk zaaknummer LEE 21 / 1275 WABOA DIJK
uw kenmerk 2020-018581
bijlage(n)
onderwerp het beroep van [REDACTED] te Drachten

Geachte heer/mevrouw,

Over het beroep met zaaknummer LEE 21 / 1275 WABO [REDACTED] deel ik u het volgende mee.

Bij beantwoording de datum en ons kenmerk vermelden. Wilt u slechts één zaak in uw brief behandelen.

De rechtbank heeft uitspraak gedaan. Ik stuur u een kopie van de uitspraak. Indien in deze uitspraak wordt verwezen naar een uitspraak met een ECLI-nummer, is de tekst van de betreffende uitspraak onder dat nummer gepubliceerd op www.rechtspraak.nl.

Tegen deze uitspraak staat voor een belanghebbende en het bestuursorgaan hoger beroep open. Dit dient te worden ingesteld **binnen zes weken** na de datum van verzending van deze uitspraak door een beroepschrift en een kopie van deze uitspraak te zenden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. In uw beroepschrift moet u vermelden waarom u het niet eens bent met de uitspraak. U kunt ook digitaal hoger beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Kijk op www.raadvanstate.nl voor meer informatie over het indienen van digitaal beroep.

Als u naar aanleiding van deze brief vragen hebt, kunt u contact opnemen met de administratie van de rechtbank op het hierboven vermelde doorkiesnummer.

Als u de rechtbank belt of schrijft, verzoek ik u het zaaknummer te vermelden.

Hoogachtend

de griffier [REDACTED]

uitspraak

RECHTBANK NOORD-NEDERLAND

Zittingsplaats Groningen

Bestuursrecht

zaaknummers: LEE 21/1275 en LEE 21/1288

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 24 juni 2022 in de zaak tussen

1. [REDACTED] en [REDACTED], uit Drachten,
(gemachtigde: [REDACTED]),
2. [REDACTED] en [REDACTED], uit Drachten,
gezamenlijk aangeduid als eisers

en

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Smallingerland,
verweerder
(gemachtigde: [REDACTED]).

Als derde-partij neemt aan de zaken deel: Van der Valk Hotel Drachten B.V., uit Drachten
(vergunninghoudster).

Inleiding

1. In deze uitspraak beoordeelt de rechtbank het beroep van eisers tegen de op 17 maart 2021 verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van een nieuw horecagebouw op het perceel Lavendelheide 4 te Drachten.

1.1. Vergunninghoudster heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een dertig meter hoog gebouw met daar gedeeltelijk onder een terras. Het gebouw is bedoeld voor hotelkamers, vergaderzalen en een terras. Dit bouwwerk wijkt af van het (op dat moment) geldende bestemmingsplan.¹ Daarom heeft vergunninghoudster een ruimtelijke onderbouwing² bij de aanvraag gevoegd. Verweerder heeft het bestreden besluit voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Eisers hebben een zienswijze op het ontwerpbesluit gegeven. Op 17 maart 2021 heeft verweerder de gevraagde omgevingsvergunning verleend, omdat hij het plan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening acht. Eisers hebben tegen de verleende omgevingsvergunning beroep ingesteld.

1.2. Het beroep van eisers sub 1 is door de rechtbank geregistreerd onder nummer LEE 21/1275. Het beroep van eisers sub 2 is door de rechtbank geregistreerd onder nummer LEE 21/1288. Verweerder heeft op beide beroepen gereageerd met verweerschriften.

¹ Bestemmingsplan "Kantorenpark Drachten en Bedrijvenpark Noordoostkwadrant" (Bestemmingsplan Kantorenpark).

² In de zin van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.3. De rechtbank heeft de beroepen op 21 maart 2022 gezamenlijk op zitting behandeld. Hieraan hebben deelgenomen: eisers sub 1, de gemachtigde van eisers sub 1, [REDACTED] en de gemachtigde van verweerder. Namens verweerder was ook [REDACTED] aanwezig. Namens vergunninghoudster waren [REDACTED] en [REDACTED] aanwezig.

1.4. Bij sluiting van het onderzoek op zitting heeft de rechtbank meegedeeld binnen zes weken uitspraak te doen. De rechtbank heeft deze termijn niet gehaald en partijen bericht uiterlijk tien weken later uitspraak te doen.

Beoordeling door de rechtbank

2. De rechtbank beoordeelt de verleende omgevingsvergunning. Zij doet dat aan de hand van de argumenten die eisers hebben aangevoerd, de beroepsgronden.

3. De rechtbank is van oordeel dat het beroep gegrond is. Hierna legt de rechtbank uit hoe zij tot dit oordeel komt en welke gevolgen dit oordeel heeft.

4. De voor de beoordeling van de beroepen belangrijke wet- en regelgeving is te vinden in de bijlage bij deze uitspraak.

Heeft verweerder eisers voldoende bij de aanvraag betrokken?

5. Eisers stellen zich op het standpunt dat zij onvoldoende zijn betrokken bij de planvorming en hun inbreng niet serieus is genomen. De informatieavonden van vergunninghoudster waren slechts informerend van aard. Verweerder heeft volgens eisers het economische belang van vergunninghoudster voorop gesteld, en daarbij de cultuurhistorische waarde van het gebied, waar eisers voor opkomen, onvoldoende meegewogen. Eisers sub 2 hebben daaraan toegevoegd dat vergunninghoudster niet goed heeft gecommuniceerd met omwonenden. Bovendien is zij beloftes, bijvoorbeeld over het in beeld brengen van de hoogte van het nieuwe gebouw, niet nagekomen.

5.1. De rechtbank stelt vast dat het besluit is voorbereid met de uitgebreide procedure, zoals wettelijk is voorgeschreven in artikel 3.10 van de Wabo. Met deze procedure wordt inspraak geboden op het moment dat er nog geen besluit is genomen. Er is geen wettelijke regel die bepaalt dat een nieuwe ontwikkeling alleen mogelijk is als daarvoor draagvlak bestaat. Het streven naar draagvlak vormt een aspect dat zich vertaalt in de belangenafweging die het bevoegd gezag bij de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling moet maken. Dit is een afweging tussen, onder meer, de gemeentelijke belangen, de belangen van de initiatiefnemer en de belangen van omwonenden.³ Dat eisers zich niet gehoord voelen maakt naar het oordeel van de rechtbank niet dat verweerder het bestreden besluit niet kon nemen. Het mogen geven van zienswijzen houdt niet in dat verweerder de zienswijzen moet overnemen. De beroepsgrond slaagt niet. Of voldoende rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarde van Ureterpvalleat beoordeelt de rechtbank hierna onder 7.

5.2. De rechtbank beoordeelt de door verweerder verleende omgevingsvergunning. Eventuele afspraken die tussen omwonenden en vergunninghoudster zijn gemaakt bij de

³ Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 30 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1395.

overleggen voor deze besluitvorming maken geen deel uit van de verleende omgevingsvergunning en kunnen in deze procedure niet aan de orde komen.

Is het besluit genomen in strijd met artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht?

6. Eisers sub 2 hebben aangevoerd dat het stedenbouwkundige deel van de ruimtelijke onderbouwing niet ter inzage is gelegd bij het ontwerpbesluit van 30 oktober 2019. Bovendien is dit stuk volgens hen veel te laat aan de gemeenteraad gestuurd, namelijk vlak voor de besluitvorming op 16 februari 2021. Hierdoor hebben omwonenden hier niet goed op kunnen reageren.

6.1. De rechtbank begrijpt dit argument van eisers sub 2 als een beroep op artikel 3:11, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Hierin is bepaald dat alle relevante stukken ter inzage moeten liggen bij het ontwerp van het te nemen besluit. De rechtbank stelt vast dat de ruimtelijke onderbouwing bij het besluit ter inzage heeft gelegen. De stedenbouwkundige onderbouwing vormt een beperkte aanvulling daarop en is besproken tijdens het zogenaamde rondetafeloverleg. De onderbouwing is niet gebaseerd op nieuwe feiten, maar betreft een waardering van de situatie. Eisers hebben hun visie daarop tijdens het overleg kunnen geven. Daarna heeft de gemeenteraad haar advies aan verweerder gegeven. Eisers hebben nadien ook een uitgebreide zienswijze op de stedenbouwkundige kwaliteit van het plan gegeven. Naar het oordeel van de rechtbank is er geen sprake van een onzorgvuldige voorbereiding of strijd met artikel 3:11 van de Awb. De beroepsgrond slaagt dan ook niet.

Is voldoende rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebied?

7. Eisers voeren aan dat het besluit niet goed is gemotiveerd en onzorgvuldig is voorbereid. In het verleden heeft verweerder steeds aangegeven dat bij een bouwplan op deze locatie rekening gehouden moet worden met het historische woongebied aan het Ureterpvallaat, waar eisers wonen. Deze woningen zijn aangemerkt als gemeentelijke monumenten, en moeten mede vanwege hun ensemblewaarde worden beschermd. Met de verleende omgevingsvergunning is daar volgens eisers geen sprake meer van. De hoogte van het nieuwe hotelgebouw doet volgens eisers afbreuk aan het cultuurhistorisch karakter van hun woonomgeving.

7.1. Verweerder stelt zich op het standpunt dat het besluit zorgvuldig is voorbereid. Het nieuwe gebouw komt weliswaar circa 12 meter dichterbij de woningen van eisers en wordt (18 tot 10 meter) hoger dan onder de planregels van het bestemmingsplan Kantorenpark is toegestaan, maar er is volgens verweerder wel degelijk sprake van een respectvolle overgang van het hotel naar het Ureterpvallaat, omdat er sprake is van een robuuste groenstrook tussen de hotellocatie en het Ureterpvallaat. De ensemblewaarde van het Ureterpvallaat wordt door de uitbreiding van het hotel niet aangetast, mede vanwege de afstand tot het hotel.

7.2. De rechtbank is van oordeel dat deze beroepsgrond slaagt. De rechtbank overweegt daartoe als volgt.

7.2.1. De rechtbank stelt voorop dat verweerder in zijn motivering voldoende is ingegaan op de hoogte van het nieuwe gebouw. Hij heeft daarbij oog gehad voor de nabijheid van het nieuwe gebouw tot Ureterpvallaat. De rechtbank acht de motivering om de betreffende

hoogte toe te staan, gelet op de hoogte van de omliggende bebouwing en de stedelijke aard van de omgeving niet onbegrijpelijk. Ook de ensemblewaarde van het Ureterpvallaat op zichzelf verandert niet door de bouw van een hoog gebouw op circa 90 tot 100 meter afstand. In zoverre slaagt de beroepsgrond niet.

7.2.2. De rechtbank stelt echter vast dat in de conclusie op pagina 11 van de stedelijke onderbouwing is vermeld:

“Door het behoud van de groenblauwe overgangszone tussen het hotel (en het kantorenpark) en Ureterpvallaat, de centrale ligging op het oostelijke deel van het kantorenpark en de royale afstand tussen de bebouwing van Ureterpvallaat en de hotelbebouwing ontstaat er een ruimtelijk gezien goede inpassing van de nieuwe bebouwing. De sloop van de huidige entree leidt tot een verbetering van de overgangszone.

De realisatie van het plan leidt niet tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke waarden van het buurtschap Ureterpvallaat. Het buurtschap blijft door het behoud van de groenblauwe randen en de grote afstand tot de nieuwe bebouwing als zodanig goed herkenbaar. Ook wordt de authenticiteit van de plek niet onevenredig aangetast; er was reeds sprake van een ambivalent karakter. Het buurtschap wordt ook in de huidige situatie al gekenmerkt door een contrast tussen rust /oorspronkelijk en dynamisch/nieuwe stedelijk. De nieuwe ontwikkeling maakt het contrast wel meer voelbaar en zichtbaar, maar is inherent aan de plek. De nieuwe ontwikkeling is daarmee ook vanuit deze optiek passend.”

7.2.3. Ter zitting heeft verweerder van belang van overgangszone bevestigd. De aanwezigheid van deze zone wordt, aldus verweerder, geborgd met de doeleindenomschrijving van artikel 3.1 van het op 6 juli 2021 vastgestelde nieuwe bestemmingsplan “Hotel Lavendelheide 4”, waarin is vermeld dat de voor ‘Horeca’ aangewezen gronden onder meer zijn bestemd voor “groenvoorzieningen en water”.

7.2.4. Naar het oordeel van de rechtbank is hiermee het behoud van de groenblauwe zone echter onvoldoende geborgd. Los van het feit dat onvoldoende is onderbouwd wat maakt dat de zone met de enkele vermelding van groen in de doeleindenomschrijving wordt geborgd, is het nieuwe bestemmingsplan niet onherroepelijk, zodat deze hoe dan ook niet als onderbouwing kan dienen voor de eerder verleende omgevingsvergunning. Omdat verweerder bij het toestaan van de nieuwe, hogere, bebouwing grote waarde hecht aan het in stand blijven van de groenblauwe zone tussen het hotel en Ureterpvallaat, maar dit niet in de verleende omgevingsvergunning heeft geborgd middels voorschriften, acht de rechtbank het besluit in zoverre dan ook onzorgvuldig voorbereid.

Is er voldoende onderzoek gedaan naar mogelijke geluidhinder van verkeer ?

8. Eisers sub 1 voeren aan dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar geluidshinder vanwege de verkeersaantrekkende werking van de nieuwbouw.

8.1. De rechtbank overweegt hierover als volgt. Gelet op de afstand van de woning van eisers sub 1 langs de weg waaraan het hotel is gelegen, zou een toename van het verkeer van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat ter plaatse. Verweerder moet dit aspect onderzoeken. Verweerder moet immers beoordelen of er wordt voldaan aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening op grond van artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De rechtbank vult hiermee de rechtsgronden aan.

8.2. De rechtbank stelt vast dat er in de ruimtelijke onderbouwing en het bestreden besluit geen overwegingen zijn gewijd aan mogelijke toename van verkeer naar het hotel. Op geen enkele manier heeft verweerder inzichtelijk gemaakt of er een toename van het verkeer valt te verwachten en of deze mogelijk van invloed is op de omgeving. Nu er een hoger gebouw wordt gebouwd dan is toegestaan, is een verhoging van het aantal verkeersbewegingen in de directe omgeving niet onaannemelijk. In de ruimtelijke onderbouwing staat op pagina 20 slechts met betrekking tot geluidhinder dat er geen geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt en er ook geen weg wordt aangelegd of gereconstrueerd, waarmee de Wet geluidhinder niet van toepassing zou zijn. Dit is naar het oordeel van de rechtbank onvoldoende om te concluderen dat er wat betreft het aspect verkeer en de daarmee gepaard gaande mogelijke geluidsoverlast wordt voldaan aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Het besluit is ook op dit punt dan ook onvoldoende zorgvuldig voorbereid.

8.3. Het bestreden besluit kan reeds om deze reden ten aanzien van het aspect geluid niet in stand blijven. Het argument van eisers sub 1 dat de Wet geluidhinder van toepassing is – ondanks de mogelijke aanwezigheid van een zogenaamde 30-kilometerzone - behoeft daarom geen nadere bespreking.

Is er voldoende onderzoek gedaan naar mogelijke geluidhinder van terrassen?

9. Eisers sub 1 hebben aangevoerd dat er ten onrechte geen onderzoek is gedaan naar de geluidproductie van de terrassen bij het hotel. Zij vragen zich af wordt voldaan aan de eisen van het Activiteitenbesluit.

9.1. Verweerder heeft in zijn verweerschrift aangegeven dat er een akoestisch onderzoek is uitgevoerd door DGMR. In dit rapport van 3 februari 2020 wordt geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit.

9.2. Naar het oordeel van de rechtbank mist de beroepsgrond feitelijke grondslag. Er is immers wel een onderzoek uitgevoerd naar de geluidproductie van het hotel in de nieuwe situatie. Ter zitting heeft gemachtigde van eisers sub 1 dit ook erkend. Daarnaast acht de rechtbank onvoldoende gebleken dat het gebruik van de terrassen, voor zover gelegen binnen de gronden waarop het bestreden besluit betrekking heeft, onaanvaardbare gevolgen zou hebben voor het woon- en leefklimaat van eisers sub 1. Deze beroepsgrond slaagt niet.

Moet er een beheersplan komen voor de aanwezige geluidswal?

10. Eisers sub 2 hebben aangevoerd dat er een beheersplan nodig is voor de aanwezige geluidswal.

10.1. Het bestreden besluit ziet op een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met een horecabestemming en het afwijken van de maximum bouwhoogte. De al aanwezige geluidswal maakt geen onderdeel uit van de verleende omgevingsvergunning. Naar het oordeel van de rechtbank heeft verweerder zich dan ook terecht op het standpunt gesteld dat de aanwezige geluidswal daarom in deze procedure niet aan de orde kan komen.

Had verweerder een sloopverplichting moeten opleggen?

11. Eisers stellen dat verweerder de sloopverplichting, zoals opgenomen in artikel 6.2.1 van het bestemmingsplan “Kantorenpark Drachten en Bedrijvenpark Noordoostkwadrant”, (bestemmingsplan Kantorenpark) gehandhaafd had moeten blijven.

11.1. Verweerder geeft aan dat de betreffende sloopverplichting rechtstreeks voortvloeit uit het bestemmingsplan Kantorenpark en geen deel uitmaakt van de verleende omgevingsvergunning.

11.2. De rechtbank stelt vast dat op de gronden waarop het bestreden besluit betrekking heeft en die in het bestemmingsplan Kantorenpark zijn aangeduid met de “specifieke bouwaanduiding – sloopverplichting” geen bebouwing aanwezig is. Naar het oordeel van de rechtbank hebben eisers onvoldoende duidelijk kunnen maken waarom het opleggen van een dergelijke verplichting noodzakelijk is. De beroepsgrond slaagt niet.

Is er sprake van strijd met het gelijkheidsbeginsel?

12. Eisers voeren aan dat een ander initiatief, namelijk de komst van een tankstation aan de Lavendelheide, wel is afgewezen vanwege de inbreuk op het historisch karakter van Ureterpvallaat. Hieruit blijkt volgens eisers dat ook de aanvraag voor het bestreden besluit ook afgewezen had moeten worden.

12.1. De rechtbank begrijpt deze beroepsgrond van eisers als een beroep op het gelijkheidsbeginsel. Met verweerder is de rechtbank van oordeel dat deze beroepsgrond niet slaagt. Het door eisers genoemde initiatief betreft een tankstation dat niet past binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan Kantorenpark. Ook heeft verweerder onweersproken gesteld dat het plan voor het tankstation niet voldeed aan de redelijke eisen van welstand die gelden voor het gebied. De gevallen zijn niet vergelijkbaar.

Conclusie en gevolgen

13. De beroepen zijn gegrond omdat het bestreden besluit in strijd is met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht. Het besluit is onvoldoende zorgvuldig voorbereid. De rechtbank vernietigt daarom het bestreden besluit. De rechtbank ziet geen reden om de rechtsgevolgen van de besluiten in stand te laten of zelf een beslissing over de aanvraag te nemen. Dit omdat verweerder nader onderzoek moet doen. Ook draagt de rechtbank niet aan verweerder op om het gebrek te herstellen met een betere motivering of een ander besluit (een zogenoemde bestuurlijke lus). De rechtbank acht dit – gelet op de lopende procedure over het bestemmingsplan “Hotel Lavendelheide 4” - geen doelmatige en efficiënte manier is om de zaak af te doen.

14. De rechtbank bepaalt met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht dat verweerder een nieuw besluit moet nemen met inachtneming van deze uitspraak.

15. Omdat de beroepen gegrond zijn moet verweerder het griffierecht aan eisers vergoeden en krijgen eisers ook een vergoeding voor hun proceskosten.

16. Verweerder moet deze vergoeding betalen. Deze vergoeding bedraagt € 1.518,- omdat de gemachtigde van eisers sub 1 een beroepschrift heeft ingediend en aan de zitting

heeft deelgenomen. Van andere kosten die voor vergoeding in aanmerking komen is de rechtbank niet gebleken.

Beslissing

De rechtbank:

- verklaart de beroepen gegrond;
- vernietigt het besluit van 17 maart 2021;
- draagt verweerder op een nieuw besluit te nemen met inachtneming van deze uitspraak;
- bepaalt dat verweerder het griffierecht van € [REDACTED] aan eisers sub 1 moet vergoeden;
- bepaalt dat verweerder het griffierecht van € [REDACTED] aan eisers sub 2 moet vergoeden;
- veroordeelt verweerder tot betaling van € [REDACTED] aan proceskosten aan eisers sub 1.

Deze uitspraak is gedaan door [REDACTED], rechter, in aanwezigheid van [REDACTED], griffier. De uitspraak is uitgesproken in het openbaar op 24 juni 2022.

gri
[REDACTED]

rec
[REDACTED]

Een afschrift van deze uitspraak is verzonden aan partijen op:

24 JUN 2022

Informatie over hoger beroep

Een partij die het niet eens is met deze uitspraak, kan een hogerberoepschrift sturen naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin wordt uitgelegd waarom deze partij het niet eens is met deze uitspraak. Het hogerberoepschrift moet worden ingediend binnen zes weken na de dag waarop deze uitspraak is verzonden. Kan de indiener de behandeling van het hoger beroep niet afwachten, omdat de zaak spoed heeft, dan kan de indiener de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vragen om een voorlopige voorziening (een tijdelijke maatregel) te treffen.

Bijlage: voor deze uitspraak belangrijke wet- en regelgeving

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 3:11

1. Het bestuursorgaan legt het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage.

[...]

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Artikel 2.12

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

[...]

3° in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

[...]

Artikel 3.10

1. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op:

a. een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan of een beheersverordening en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°;

[...]