

uitspraak

RECHTBANK DEN HAAG

Bestuursrecht

zaaknummer: [REDACTED]

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 17 november 2022 in de zaak tussen

[REDACTED] eisers
(gemachtigde: [REDACTED]),

en

[REDACTED]
(gemachtigde: [REDACTED]).

Als derde-partij neemt aan de zaak deel: [REDACTED] (vergunninghouder).

Inleiding

In deze uitspraak beoordeelt de rechtbank het beroep van eisers tegen de verleende omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het oprichten van 25 appartementen [REDACTED] (hierna: het perceel) te [REDACTED].

Het college heeft op het beroep gereageerd met een verweerschrift.

De rechtbank heeft het beroep op 27 september 2022 op zitting behandeld. Hieraan hebben deelgenomen: eisers en hun gemachtigde, de gemachtigde van [REDACTED] bijgestaan door [REDACTED] en namens vergunninghouder [REDACTED].

Totstandkoming van het besluit

1. Vergunninghouder heeft op 30 december 2019 een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) aangevraagd voor het oprichten van 25 appartementen.
2. Het college heeft de omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo verleend op 13 april 2022, nadat de raad bij besluit van 25 januari 2022 daarvoor een verklaring van geen bedenkingen had afgegeven. Aan deze besluiten is de ruimtelijke onderbouwing [REDACTED] ten grondslag gelegd.
3. Eisers [REDACTED] wonen aan de [REDACTED] en eisers [REDACTED] wonen aan de [REDACTED] te [REDACTED] en hebben beroep ingesteld tegen de verleende omgevingsvergunning.

Beoordeling door de rechtbank

4. Het college komt bij de beslissing om al dan niet toepassing te geven aan de hem toegekende bevoegdheid om in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen, beleidsruimte toe en het moet de betrokken belangen afwegen. De bestuursrechter oordeelt niet zelf of verlening van de omgevingsvergunning in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De bestuursrechter beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het besluit onevenredig zijn in verhouding tot de met de verlening van de omgevingsvergunning te dienen doelen.¹

Hoogte, omvang en situering

5. Eisers betogen dat het appartementencomplex te hoog en te groot is en dat van een goede ruimtelijke onderbouwing geen sprake is. In dat verband hebben eisers er ook op gewezen dat de omgeving een dorps karakter heeft en het appartementencomplex niet binnen het straatbeeld past.

5.1 Het appartementencomplex is volgens het bestreden besluit in strijd met het bestemmingsplan [REDACTED] omdat het appartementencomplex deels wordt gebouwd op gronden met de bestemming 'bedrijf' en functieaanduiding 'autohandel' en deels op gronden met de bestemming 'tuin'. Het college heeft in het bestreden besluit niet nader gemotiveerd of, en in hoeverre, de maximale bouwhoogte wordt overschreden. Met betrekking tot de bouwregels heeft het college zich in het bestreden besluit op het volgende standpunt gesteld: *"Er is reeds sprake van strijd met de gebruiksregels van artikel 3 en 16, waardoor niet toegekomen wordt aan een toets aan de bouwregels. Er wordt niet voldaan aan het gestelde in artikel 20.2.1 inzake bouwregels voor hoofdgebouwen"*.² Volgens de ruimtelijke onderbouwing is het appartementencomplex in strijd met het bestemmingsplan omdat niet binnen het bouwvlak wordt gebouwd en omdat op gronden met bestemming 'bedrijf' geen woningen zijn toegestaan.³ Voor wat betreft de hoogte van het appartementencomplex staat er in de ruimtelijke onderbouwing het volgende: *"De hoogte van het complex (15 meter) komt overeen met de hoogte die er in het bestemmingsplan Kern Wateringen (2013) mogelijk is voor een bedrijf op die locatie [...]"*.⁴

5.2 De activiteit waar vergunninghouder een vergunning voor heeft aangevraagd is: strijdig gebruik ten behoeve van het oprichten van een appartementencomplex. De rechtbank is van oordeel dat het college dan niet alleen moet beoordelen of er sprake is van strijd met de *gebruiksregels* van het bestemmingsplan, maar óók of er strijd is met de *bouwregels*. De hoogte van het appartementencomplex maakt immers deel uit van de aangevraagde activiteit. Het standpunt van het college dat die beoordeling pas aan de orde komt bij een eventuele volgende aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen deelt de rechtbank niet.

¹ Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 juni 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1633.

² Deze passage staat in bijlage A bij het bestreden besluit (en niet in bijlage C, zoals door eiser betoogt).

³ Ruimtelijke onderbouwing, pagina 9.

⁴ Ruimtelijke onderbouwing, pagina 23.

5.3 Het appartementencomplex wordt deels gebouwd op gronden met de bestemming 'bedrijf' (met een maximale bouwhoogte van 15 meter) en deels op gronden met de bestemming 'wonen' (het perceel [REDACTED] met een maximale bouwhoogte van 10 meter). Uit de door het college overgelegde bouwtekeningen, die deel uitmaken van het bestreden besluit, blijkt dat de bouwhoogte van het appartementencomplex – in tegenstelling tot wat er in de ruimtelijke onderbouwing staat – 15,529 meter bedraagt. Het appartementencomplex overschrijdt de maximale bouwhoogte dus met ruim een halve meter voor zover het op de bestemming 'bedrijf' wordt gerealiseerd en ruim vijf en halve meter voor zover het op de bestemming 'wonen' wordt gerealiseerd. Het college heeft deze overschrijdingen ten onrechte niet bij de beoordeling betrokken. Omdat het college is uitgegaan van een onjuiste bouwhoogte en niet is ingegaan op de (forse) overschrijding van de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte, heeft het college onvoldoende gemotiveerd of het appartementencomplex niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Omdat het college de overschrijding van de maximale bouwhoogte niet bij de ruimtelijke afweging heeft betrokken, zal het college ook qua stedenbouwkundige beoordeling een nieuwe afweging moeten maken, waarbij inzichtelijk wordt gemaakt dat ook bij een overschrijding van de maximale bouwhoogte het straatbeeld niet zal worden verstoord.

5.4 De beroepsgrond slaagt.

Privacy

6. Eisers betogen dat hun woon- en leefklimaat onaanvaardbaar wordt aangetast omdat zij minder privacy hebben als gevolg van het appartementencomplex. Eisers wijzen er in dat verband op dat de balkons, loggia's en raampartijen inkijk geven in hun tuin en woning.

6.1 Tussen partijen is niet in geschil dat het realiseren van het appartementencomplex zal leiden tot vermindering van de privacy van eisers. De rechtbank overweegt dat het college bij de afweging van de bij de besluitvorming betrokken belangen mag meewegen dat negatieve gevolgen van een bouwplan ook kunnen worden veroorzaakt door de fictieve realisering van een bouwplan dat in overeenstemming is met het bestemmingsplan.⁵ Dat betekent in dit geval dat het college mag meewegen dat in overeenstemming met het bestemmingsplan – op het deel van het perceel met de bestemming 'bedrijf' – een bedrijfspannend met een hoogte van 15 meter mag worden gerealiseerd. Zoals hiervoor is overwogen, is het appartementencomplex echter hoger dan 15 meter en wordt het deels ook gerealiseerd op gronden met de bestemming 'wonen' waar de maximale bouwhoogte slechts 10 meter is. Omdat het college de overschrijding van de maximale bouwhoogte niet bij de ruimtelijke afweging heeft betrokken, zal het college ook met betrekking tot de privacy een nieuwe afweging moeten maken, waarbij inzichtelijk wordt gemaakt dat ook bij een overschrijding van de maximale bouwhoogte van 5,5 meter respectievelijk 0,5 meter de privacy van eisers niet onevenredig wordt aangetast.

6.2 De beroepsgrond slaagt.

⁵ Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 27 mei 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1285.

Bezonnning

7. Eisers betogen dat het appartementencomplex onaanvaardbare gevolgen heeft voor hun woon- en leefklimaat omdat zij minder zon/lichtinval in hun tuin en woning zullen hebben. In dat verband wijzen eisers erop dat de bezonningsstudie van 11 november 2021 onvolledig is geweest.

7.1 Vergunninghouder heeft een bezonningsstudie laten uitvoeren. Deze bezonningsstudie maakt deel uit van de ruimtelijke onderbouwing. In deze bezonningsstudie is uitgegaan van de lichte TNO-norm (twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober op de vensterbank in de woonkamer). Volgens eisers is ten onrechte niet onderzocht wat voor hen de gevolgen van het appartementencomplex zijn in februari en oktober na 15 uur. Dat wordt echter niet voorgeschreven in de lichte TNO-norm. Dat in de bezonningsstudie niet beoordeeld is wat de gevolgen zijn in februari en oktober na 15 uur, maakt deze studie naar het oordeel van de rechtbank daarom niet onvolledig. Eisers hebben ook niet onderbouwd dat en waarom van een ander beoordelingskader had moeten worden uitgegaan. Uit de bezonningsstudie blijkt voorts voldoende dat, voor wat betreft de woningen van eisers, wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. Dat de woningen/tuinen op een aantal momenten meer in de schaduw komen te liggen, maakt dat niet anders. Nu wordt voldaan aan de lichte TNO-norm, ziet de rechtbank geen grond voor het oordeel dat het appartementencomplex voor wat bezonnning en lichtinval betreft onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van eisers.

7.2 De beroepsgrond slaagt niet.

Parkeren & verkeer

8. Eisers betogen dat het college de toename van de parkeerdruk bagatelliseert. Daarnaast levert een toename van 90 motorvoertuigen per etmaal een jaarlijkse toename op van 32.850 motorvoertuigen. Dat is in de gegeven situatie veel te veel, aldus eisers.

8.1 De rechtbank is van oordeel dat eisers deze beroepsgrond voor wat betreft de parkeerdruk niet hebben onderbouwd. Voor zover eisers betogen dat [REDACTED] de toename van het aantal verkeersbewegingen niet kan verwerken overweegt de rechtbank het volgende. Het college heeft toegelicht dat [REDACTED] per jaar meer dan 2 miljoen voertuigen kan verwerken. Daarmee is een toename van jaarlijks 32.850 voertuigen relatief beperkt. Verder is in de ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd dat dit in spitsuren (dus op de drukste momenten van de dag) zal leiden tot 1 extra motorvoertuig per 6,5 minuten. Gelet op deze beperkte toename heeft het college naar het oordeel van de rechtbank voldoende gemotiveerd dat het appartementencomplex niet zal leiden tot verkeersproblemen.

8.2 De beroepsgrond slaagt niet.

Conclusie en gevolgen

9. Gelet op wat de rechtbank heeft overwogen in de rechtsoverwegingen 5 tot en met 6.2 is het beroep gegrond. De rechtbank zal het bestreden besluit vernietigen wegens strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht. Het college moet een nieuw besluit

nemen, waarbij deze uitspraak in acht moet worden genomen. Dat betekent dat het college alsnog toereikend moet motiveren dat het appartementencomplex wat bouwhoogte betreft niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en stedenbouwkundig gezien past in het straatbeeld. Ook zal het college nader moeten motiveren dat het appartementencomplex wat privacy betreft geen onevenredige gevolgen heeft voor eisers. Het college moet op basis daarvan afwegen of er voldoende grond is de bij het bestreden besluit verleende omgevingsvergunning in stand te laten

10. De rechtbank ziet aanleiding om het college te veroordelen in de proceskosten van eisers. De vergoeding daarvan wordt met toepassing van het Besluit proceskosten bestuursrecht (Bpb) als volgt berekend. De bijstand door een gemachtigde levert 2 punten op (1 punt voor het indienen van het beroepsschrift en 1 punt voor het verschijnen op de zitting met een waarde per punt van € 759,-), bij wegingsfactor 1. Toegekend wordt € 1.518,-. Ook moet het college het door eisers betaalde griffierecht van € 184,- vergoeden.

Beslissing

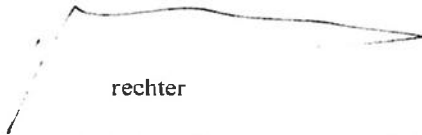
De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt het bestreden besluit;
- draagt het college op een nieuw besluit te nemen met inachtneming van deze uitspraak;
- veroordeelt het college in de proceskosten van eisers tot een bedrag van € 1.518,-;
- bepaalt dat het college het betaalde griffierecht van € 184,- aan eisers moet vergoeden.

Deze uitspraak is gedaan door mr. R.H. Smits, rechter, in aanwezigheid van mr. J.P. Brand, griffier. De uitspraak is uitgesproken in het openbaar op 17 november 2022.



griffier



rechter

Een afschrift van deze uitspraak is verzonden aan partijen op:

29 NOV 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.