

ECLI	ECLI:NL:RVS:2022:1869
Datum uitspraak	4 juli 2022
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 13 mei 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van Leiden aan Fairtree een omgevingsvergunning verleend voor de transformatie van een voormalig schoolgebouw tevens rijksmonument aan de Garenmarkt 1A in Leiden in een woongebouw met 61 appartementen. Op de locatie van het voormalig schoolgebouw geldt het bestemmingsplan "Binnenstad". In dat plan is aan deze locatie de bestemming "Gemengd - 1" toegekend, waar onder meer "wonen" is toegestaan. Bij besluit van 13 mei 2020 heeft het college aan Fairtree een omgevingsvergunning verleend als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, c, en f, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Daarbij is toepassing gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb. Hangende de beroepsprocedure is bij besluit van 20 september 2021 de omgevingsvergunning gewijzigd.

Volledige tekst

202203474/2/R3.

Datum uitspraak: 4 juli 2022

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak van de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op een verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening (artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb)), hangende het hoger beroep van:

Fairtree Capital Europe B.V., gevestigd te Den Haag,

verzoekster,

tegen de uitspraak van de rechtbank Den Haag van 18 mei 2022 in zaak nr. 20/4595 in het geding tussen:

[partij A] en [partij B] en anderen

en

het college van burgemeester en wethouders van Leiden.

Procesverloop

Bij besluit van 13 mei 2020 heeft het college aan Fairtree een omgevingsvergunning verleend voor de transformatie van een voormalig schoolgebouw tevens rijksmonument aan de Garenmarkt 1A in Leiden in een woongebouw met 61 appartementen.

Bij besluit van 20 september 2021 heeft het college de omgevingsvergunning gewijzigd, waarbij onder meer het aantal appartementen is teruggebracht naar 36.

Bij uitspraak van 18 mei 2022 heeft de rechtbank het door [partijen] en anderen ingestelde beroep gegrond verklaard en het besluit van 13 mei 2020 vernietigd. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft Fairtree hoger beroep ingesteld.

Tevens heeft Fairtree de voorzieningenrechter verzocht een voorlopige voorziening te treffen.

Fairtree heeft een nader stuk ingediend.

[partijen] hebben een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De voorzieningenrechter heeft het verzoek ter zitting behandeld op 21 juni 2022, waar Fairtree, vertegenwoordigd door mr. A.M. Nijboer, advocaat te Amsterdam, [gemachtigde A] en [gemachtigde B], en het college, vertegenwoordigd door mr. E.F. van Beusekom en A. Ramdien, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Het oordeel van de voorzieningenrechter heeft een voorlopig karakter en is niet bindend in de bodemprocedure.

2. Op de locatie van het voormalig schoolgebouw geldt het bestemmingsplan "Binnenstad". In dat plan is aan deze locatie de bestemming "Gemengd - 1" toegekend, waar onder meer "wonen" is toegestaan.

Bij besluit van 13 mei 2020 heeft het college aan Fairtree een omgevingsvergunning verleend als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, c, en f, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Daarbij is toepassing gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb.

Hangende de beroepsprocedure is bij besluit van 20 september 2021 de omgevingsvergunning gewijzigd. In het besluit staan de volgende wijzigingen vermeld:

- "- Eén stalen buispaal voor de opvang entresols in plaats van funderingsstroken voor een woning-scheidende wand;
- Plaatselijk één beperkt gat maken ten behoeve van een funderingspaal in plaats van de vloerstrook over de lengte te openen om een funderingsstrook aan te leggen van het klaslokaal;
- Het zoveel mogelijk behouden van bestaande toegangen van klaslokalen om als

woningentree te gebruiken in plaats van nieuwe toegangen te maken in de bestaande gangwanden;

- Klaslokalen niet opdelen (wel voorzien van entresols en sanitaire ruimten) in plaats van de klaslokalen op te delen in meerdere woonunits. De eerder vergunde 61 woonunits worden hierdoor teruggebracht naar 36 woonunits;
- Het aantal trappen verminderen ten opzichte van het originele plan;
- Vloeren zo veel mogelijk behouden in plaats van vloerdelen op te nemen met als doel isolatie."

3. De rechtbank heeft geoordeeld dat het beroep tegen het besluit van 13 mei 2020, gelet op artikel 6:19 van de Awb, van rechtswege mede gericht is tegen het besluit van 20 september 2021. De rechtbank heeft vervolgens geoordeeld dat de wijzigingen van het bouwplan geen wijzigingen van ondergeschikte aard zijn. Volgens de rechtbank gaat het namelijk om een meer dan marginaal bouwtechnische wijziging die bovendien kan ingrijpen in rijksmonumentale onderdelen van het pand. Omdat het college voor de gewijzigde aanvraag gelet daarop een nieuwe procedure had moeten starten, komt de rechtbank niet toe aan bespreking van de inhoudelijke beroepsgronden.

Spoeedeisend belang

4. Fairtree heeft verzocht om schorsing van de aangevallen uitspraak. Zij stelt een spoedeisend belang te hebben bij dit verzoek. Ter zitting heeft Fairtree gewezen op de voor haar ingrijpende gevolgen als zij opnieuw de procedure voor een omgevingsvergunning moet doorlopen en toegelicht dat er een overeenkomst is gesloten met de universiteit voor de verhuur van de appartementen. Omdat de werkzaamheden al grotendeels zijn afgerond kunnen de appartementen nog deze zomer worden verhuurd. Zonder vergunning zijn de gerealiseerde appartementen illegaal en kunnen deze niet worden verhuurd en bewoond, aldus Fairtree. Onder deze omstandigheden is de voorzieningenrechter van oordeel dat er in dit geval sprake is van een spoedeisend belang bij het verzoek.

Beoordeling verzoek

5. Fairtree kan zich niet verenigen met de uitspraak van de rechtbank en heeft daartegen hoger beroep ingesteld. Fairtree betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat geen sprake is van wijzigingen van ondergeschikte aard. Volgens Fairtree vinden de wijzigingen namelijk alleen intern plaats. Daarbij leidt de vermindering van het aantal appartementen ten opzichte van het oorspronkelijke bouwplan volgens Fairtree tot een geringere ruimtelijke impact en tot minder aantasting van het rijksmonument. Ook wordt hiermee tegemoetgekomen aan de eerdere opmerkingen van Erfgoed Leiden en Omstreken en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en aan de bezwaren van degenen die beroep hebben ingesteld, aldus Fairtree. Zij wijst ter onderbouwing van dit standpunt op diverse uitspraken van de rechtbank en de Afdeling.

5.1. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, in onder meer de uitspraken van 21 augustus 2013, [ECLI:NL:RVS:2013:793](#) en 27 november 2013, [ECLI:NL:RVS:2013:2139](#), en ook in de uitspraak van 9 september 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:2205](#), moet bij de totstandkoming van besluiten op aanvraag die ingevolge artikel 3.10 van de Wabo worden voorbereid met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, zoals neergelegd in afdeling 3.4 van de Awb, in beginsel op de aanvraag worden beslist zoals die is ingediend en met het ontwerp van het besluit ter inzage is gelegd. Na het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit is het niet meer geoorloofd de aanvraag te wijzigen en aan te vullen zonder dat een nieuw ontwerpbesluit ter

inzage wordt gelegd, tenzij de wijziging van ondergeschikte aard is dan wel aannemelijk is dat daardoor geen derden worden benadeeld.

5.2. De voorzieningenrechter is er niet van overtuigd dat er in dit geval een nieuw ontwerpbesluit ter inzage had moeten worden gelegd, mede erop gelet dat de aangebrachte wijzigingen voor het rijksmonument en voor de ruimtelijke uitstraling in vergelijking met het oorspronkelijke bouwplan gunstig zijn. Gelet hierop ziet de voorzieningenrechter, na afweging van alle betrokken belangen, aanleiding om de uitspraak van de rechtbank te schorsen. Daarbij neemt de voorzieningenrechter in aanmerking dat [partijen] er weliswaar belang bij hebben dat de appartementen nog niet worden bewoond, maar er bestaat geen aanleiding om daaraan in dit geval een doorslaggevend gewicht toe te kennen. De voorzieningenrechter acht het namelijk niet aannemelijk dat de aangevoerde beroepsgronden er toe leiden dat de vergunning uiteindelijk niet in stand kan blijven. Zo beroepen [partijen] zich onder meer op de Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening, terwijl toetsing daaraan in deze procedure niet aan de orde is. Ook betreft de voorzieningenrechter hierbij dat [partijen] vrezen dat de appartementen zullen worden gebruikt voor shortstay, en het college ter zitting heeft toegelicht dat shortstay niet valt onder "wonen" als bedoeld in het bestemmingsplan en daarmee dus in strijd is. Overigens kan, indien dit gebruik toch plaatsvindt, het college daartegen handhavend optreden. Verder heeft het college ter zitting over de parkeersituatie toegelicht dat parkeren op straat in de binnenstad alleen mogelijk is voor vergunninghouders of met een dagkaart, en dat aan de nieuwe bewoners geen parkeervergunning wordt verleend. Gelet hierop volgt de voorzieningenrechter [partijen] vooralsnog niet in hun betoog dat zij van de parkeersituatie nadeel zullen ondervinden.

6. Het college moet de proceskosten vergoeden.

Beslissing

De voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. schorst bij wijze van voorlopige voorziening de uitspraak van de rechtbank Den Haag van 18 mei 2022 in zaak nr. 20/4595;

II. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Leiden tot vergoeding van bij Fairtree Capital Europe B.V in verband met de behandeling van het verzoek opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1518,00, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

III. gelast dat het college van burgemeester en wethouders van Leiden aan Fairtree Capital Europe B.V. het door haar voor de behandeling van het verzoek betaalde griffierecht ten bedrage van € 548,00 vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. B.J. Schueler, voorzieningenrechter, in tegenwoordigheid van mr. J. Buskermolen, griffier.

w.g. Schueler
voorzieningenrechter

w.g. Buskermolen
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 4 juli 2022

896

