

ECLI	ECLI:NL:RVS:2003:AH9048
Datum uitspraak	2 juli 2003
Inhoudsindicatie	Bij besluiten van 27 juni 2001 heeft het college van burgemeester en wethouders van Veere (hierna: het college) aan [vergunninghouder] sloop- en bouwvergunning verleend voor het gedeeltelijk slopen onderscheidenlijk restaureren en vergroten van het hotel/restaurant op het perceel [locatie] te [plaats] (hierna: het Badpaviljoen).

Volledige tekst

200205275/1.

Datum uitspraak: 2 juli 2003

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellanten], beiden wonend te [woonplaats],

tegen de uitspraak van de rechtbank te Middelburg van 21 augustus 2002 in het geding tussen:

appellanten

en

het college van burgemeester en wethouders van Veere.

1. Procesverloop

Bij besluiten van 27 juni 2001 heeft het college van burgemeester en wethouders van Veere (hierna: het college) aan [vergunninghouder] sloop- en bouwvergunning verleend voor het gedeeltelijk slopen onderscheidenlijk restaureren en vergroten van het hotel/restaurant op het perceel [locatie] te [plaats] (hierna: het Badpaviljoen).

Bij besluit van 9 januari 2002 heeft het college het door appellanten tegen die besluiten gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 21 augustus 2002, verzonden op dezelfde dag, heeft de rechtbank te Middelburg (hierna: de rechtbank) het door appellanten daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak hebben appellanten bij brief van 1 oktober 2002, bij de Raad van State

ingekomen op dezelfde dag, hoger beroep ingesteld. Deze brief is aangehecht.
Bij brief van 26 februari 2003 heeft het college van antwoord gediend.

Na afloop van het vooronderzoek zijn nadere stukken ontvangen van partijen. Deze zijn aan de andere partijen toegezonden.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 31 maart 2003, waar appellanten in persoon, bijgestaan door mr. G.C.W. van der Feltz, advocaat te Den Haag, en het college, vertegenwoordigd door M. Jonker en C.A. Louws, beiden ambtenaar van de gemeente, zijn verschenen. Tevens is daar de vergunninghouder, vertegenwoordigd door mr. K.M. Moeliker, advocaat te Middelburg, gehoord.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge het ten tijde van het nemen van de beslissing op bezwaar ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kom Domburg, eerste herziening" rust op het voormelde perceel de bestemming "Horecavestigingen, hotel (Hh)". Op de plankaart zijn op dat perceel twee aaneengesloten bouwvlakken aangegeven: een gearceerd bouwvlak met een diepte van circa 30 m en de nadere aanduiding "10" (hierna: het grote bouwvlak) en een bouwvlak met een diepte van circa 8 m en de nadere aanduiding "4" (hierna: het kleine bouwvlak).

Ingevolge artikel 2, eerste lid, van de planvoorschriften wordt de hoogte van gebouwen en andere bouwwerken gemeten:

- a. bij ligging aan een weg: vanaf de kruin van de weg;
- b. bij ligging aan een anderszins verhard terrein: vanaf de bovenkant van dat terrein;
- c. bij ligging anders dan aan een weg of verhard terrein: vanaf het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- d. in het geval van niveauverschillen: vanaf het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Ingevolge artikel 3, eerste lid, aanhef en onder a, van de planvoorschriften wordt de maximaal toelaatbare hoogte van gebouwen aangegeven door het in een bebouwingsvlak ingeschreven Arabische cijfer. Deze hoogte mag uitsluitend worden overschreden door naar verhouding ondergeschikte bouwdelen zoals hellende dakvlakken en de daarbij behorende topgevels, verbindingsvlakken en dakkapellen, alsmede door schoorstenen en liftopbouwen, waarbij de nokhoogte echter niet meer dan vier meter mag afwijken van de aangegeven hoogte.

Ingevolge artikel 4, eerste lid, aanhef en onder a, van de planvoorschriften kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor het afwijken van de maximaal toelaatbare hoogte c.q. nokhoogte met dien verstande dat de afwijking niet meer dan 15% mag bedragen.

2.2. Het als rijksmonument aangewezen Badpalvijljoen past precies binnen het grote bouwvlak. Het is tegen een duinhelling gebouwd, de voorzijde langs de [locatie] aan de duinvoet en de achterzijde langs het wandelpad Boulevard van Schagen (hierna: de Boulevard) op het duin. Het verloop van de voor- naar de achterzijde bedraagt ongeveer 3 m. De aan de achterzijde aangebouwde serres zijn gesitueerd binnen het kleine bouwvlak.

Het bouwplan voorziet, voorzover voor het navolgende van belang, in een uitbreiding op het achterste gedeelte van het grote bouwvlak, die zal resulteren in een aanmerkelijk hogere bouwmassa dan het daarvoor gelegen gedeelte van het Badpaviljoen.

2.3. Appellanten betogen dat de rechtbank heeft miskend dat het college zich bij de toetsing van het bouwplan aan het bestemmingsplan ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de maximaal toelaatbare bouwhoogte voor die uitbreiding van 10 m moet worden gemeten vanaf het niveau van de Boulevard aan de achterzijde van het grote bouwvlak. Zij menen dat binnen het grote bouwvlak maar van één maaiveld in de zin van voormeld artikel 2, eerste lid, aanhef en onder d, van de planvoorschriften sprake kan zijn, dat ligt op het niveau van de [locatie].

2.4. De Afdeling stelt voorop dat, indien de maximaal toelaatbare bouwhoogte, als bedoeld in voormeld artikel 3, eerste lid, aanhef en onder a, van de planvoorschriften, moet worden gemeten vanaf het niveau van de [locatie], de uitbreiding die bouwhoogte overschrijdt en dat die overschrijding ook niet met toepassing van voormeld artikel 4, eerste lid, aanhef en onder a, van de planvoorschriften kan worden opgeheven. Dat is tussen partijen ook niet in geschil.

Gelet op de omstandigheid dat het grote bouwvlak samenvalt met de omtrek van het Badpaviljoen en op hetgeen in de toelichting bij het bestemmingsplan staat vermeld over de handhaving van het karakter van het Badpaviljoen, alsmede gelet op de omstandigheid dat de aanwijzing als rijksmonument dateert van vóór de vaststelling van het bestemmingsplan, moet er, voorzover uit het bestemmingsplan en de voorschriften niet expliciet het tegendeel blijkt, vanuit worden gegaan dat het bestemmingsplan en de voorschriften ten aanzien van het ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan feitelijk bestaande Badpaviljoen een conserverend karakter hebben. De door appellanten bepleite meting van de bouwhoogte vanaf het niveau van de [locatie] doet veeleer recht aan dit conserverende karakter dan de door het college toegepaste meting daarvan vanaf het niveau van de Boulevard. Aan de hand van de van de bouwaanvraag deelsluitmakende bouwtekeningen valt immers vast te stellen dat bij meting vanaf het niveau van de [locatie] de bouwhoogte van het bestaande Badpaviljoen in grote lijnen samenvalt met de maximum toelaatbare bouwhoogte, terwijl bij meting vanaf het niveau van de Boulevard het gehele bestaande Badpaviljoen drastisch in de hoogte zou kunnen worden uitgebreid. Dat met name het torentje aan de oostelijke voorgevel bij de eerste wijze van meten niet binnen de maximum toelaatbare bouwhoogte past, maakt dat, gelet op de ondergeschiktheid daarvan ten opzichte van de gehele bouwmassa, niet anders.

Uit het vorenstaande volgt dat de planwetgever kennelijk heeft beoogd met de vermelding "10" in het grote bouwvlak de maximum toelaatbare bouwhoogte daarbinnen vast te leggen, gemeten vanaf het niveau van de [locatie].

De Afdeling merkt in dit verband nog op dat artikel 2, eerste lid, aanhef en onder d, van de planvoorschriften geen steun kan bieden voor de opvatting van het college dat gesproken moet worden van meerdere maaivelden met verschillende niveaus binnen het grote bouwvlak. Daarbij merk de Afdeling ook nog op dat de planwetgever het kleine bouwvlak een maximaal toelaatbare bouwhoogte van 4 m heeft toegekend. Omdat dat een van het grote bouwvlak te onderscheiden bouwvlak is, is daar wel sprake van een ander maaiveld. Dat ligt op het niveau van de Boulevard, omdat het daarop is georiënteerd. Van de door de rechtbank geconstateerde ongerijmdheid dat, indien van één maaiveld op het niveau van de [locatie] wordt uitgegaan, binnen het kleine bouwvlak slechts gebouwen met een bouwhoogte van 1 m zouden zijn toegelaten, is dus geen sprake.

2.5. De slotsom uit het vorenstaande is dat het bouwplan in strijd is met de ingevolge het bestemmingsplan maximaal toegelaten bouwhoogte van 10 m binnen het grote bouwvlak. Het college heeft dan ook bij de beslissing op bezwaar in strijd met artikel 44, aanhef en

onder c, van de Woningwet de verleende bouwvergunning gehandhaafd.

2.6. Het hoger beroep is gegrond en de aangevallen uitspraak moet worden vernietigd. Doende hetgeen de rechtbank zou behoren te doen, zal de Afdeling het beroep gericht tegen de beslissing op bezwaar verder zelf afdoen. Uit hetgeen hiervoor is overwogen, volgt dat het beroep gericht tegen de handhaving bij de beslissing op bezwaar van de bouwvergunning gegrond is. De beslissing op bezwaar komt in zoverre in aanmerking voor vernietiging. Het college dient met inachtneming van deze uitspraak in zoverre een nieuwe beslissing te nemen op het bezwaar van appellanten.

De rechtbank is ten onrechte niet toegekomen aan het beroep voorzover dat gericht is tegen de sloopvergunning. Ten aanzien daarvan overweegt de Afdeling dat die is verleend krachtens artikel 8.1.1 van de Bouwverordening van de gemeente Veere (hierna: de Bouwverordening), ingevolge welk artikel het is verboden bouwen e.d. te slopen zonder of in afwijking van een vergunning van het college. In artikel 8.1.6 van de Bouwverordening staan limitatief de weigeringsgronden. Het betoog van appellanten dat het college ten onrechte aan de sloopvergunning niet de voorwaarde heeft verbonden dat daarvan alleen gebruik mag worden gemaakt indien rechtens en praktisch redelijkerwijze zeker is dat op korte termijn na gebruik van de sloopvergunning, gebruik gemaakt kan en zal worden van de bouwvergunning, faalt. De Bouwverordening biedt die mogelijkheid niet. In zoverre bestaat er geen grond voor vernietiging van de beslissing op bezwaar.

2.7. Het college dient op na te melden wijze in de proceskosten te worden veroordeeld.

3. 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 te Middelburg van 21 augustus 2002, nr. Awb 02/68;

III. verklaart het bij de rechtbank ingestelde beroep gegrond;

IV. vernietigt het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Veere van 9 januari 2002, nr. 024.368, voorzover het betreft het daarbij gehandhaafde primaire besluit van 27 juni 2001, nr. 990718/249, waarbij bouwvergunning is verleend voor het restaureren en vergroten van het Badpaviljoen;

V. veroordeelt het college in de door appellanten in verband met de behandeling van het beroep en hoger beroep gemaakte proceskosten tot een bedrag van € 1288,00, welk bedrag geheel is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand; het bedrag dient door de gemeente Veere te worden betaald aan appellanten;

VI. gelast dat de gemeente Veere aan appellanten het door hen voor de behandeling van het beroep en het hoger beroep betaalde griffierecht (€ 267,10) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. C. de Gooijer, Voorzitter, en mr. T.M.A. Claessens en mr. J.E.M. Polak, Leden, in tegenwoordigheid van mr. D. Haan, ambtenaar van Staat.

De Voorzitter w.g. Haan
is verhinderd de uitspraak ambtenaar van Staat
te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 2 juli 2003

27-429.