

ECLI	ECLI:NL:RVS:2005:AT9672
Datum uitspraak	20 juli 2005
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 23 januari 2003 heeft het college van burgemeester en wethouders van Warmond (hierna: het college) bouwvergunning verleend voor het oprichten van appartementen/hotel met haven en steigers op het perceel [locatie] te Warmond.

Volledige tekst

200409996/1.

Datum uitspraak: 20 juli 2005

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellanten], gevestigd te [plaatsen],

tegen de uitspraak in zaak no. AWB 03/4107 van de rechtbank 's-Gravenhage van 1 november 2004 in het geding tussen:

appellanten

en

het college van burgemeester en wethouders van Warmond.

1. Procesverloop

Bij besluit van 23 januari 2003 heeft het college van burgemeester en wethouders van Warmond (hierna: het college) bouwvergunning verleend voor het oprichten van appartementen/hotel met haven en steigers op het perceel [locatie] te Warmond.

Bij besluit van 19 augustus 2003 heeft het college het daartegen gemaakte bezwaar, voor zover hier van belang, gegrond verklaard en de verleende bouwvergunning herroepen.

Bij uitspraak van 1 november 2004, verzonden op dezelfde dag, heeft de rechtbank 's-Gravenhage (hierna: de rechtbank) het daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard, de bestreden beslissing op bezwaar vernietigd en het college opgedragen een nieuw besluit te nemen met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak hebben appellanten bij brief van 8 december 2004, bij de Raad van State ingekomen op 9 december 2004, hoger beroep ingesteld. De gronden zijn aangevuld bij

brief van 5 januari 2005. Deze brieven zijn aangehecht.
Bij brief van 7 februari 2005 hebben [partijen] een reactie ingediend.

Bij brief van 9 februari 2005 heeft het college van antwoord gediend.

Op 31 mei 2005 zijn nadere stukken ontvangen van het college en op 17 juni 2005 van appellanten. Deze zijn aan de andere partijen toegezonden.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 28 juni 2005, waar appellanten, vertegenwoordigd door mr. M.H.J. van Driel, advocaat te Amsterdam, en het college, vertegenwoordigd door mr. P.J. Koomen, ambtenaar der gemeente, zijn verschenen. [partijen] zijn met bericht niet verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Niet in geschil is dat ten tijde van de bouwvraag op de betreffende gronden ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Veerpolder" (hierna: het bestemmingsplan) de bestemming "Bedrijven" rustte en dat deze gronden gesitueerd zijn in de "Zone watersportactiviteiten" zoals afgebeeld op plankaart WO 6a en beschreven in artikel 4B, eerste lid, van de voorschriften van het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 4B, eerste lid, onder d, van de planvoorschriften is de vestiging van één aan de watersport gerelateerde horecavestiging al dan niet met logies-accommodatie door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk.

Ingevolge artikel 10 van de planvoorschriften zijn de op de plankaart voor "Horeca (H)" aangewezen gronden bestemd voor horecagelegenheden, met uitzondering van hotels.

Ingevolge artikel 1 onder j van de planvoorschriften wordt onder horeca verstaan het bedrijfsmatig verstrekken van consumpties, maaltijden en/of logies, met uitzondering van kantines.

Ingevolge artikel 17 van de planvoorschriften is, voor zover hier van belang, het college bevoegd de bestemming "Bedrijven" te wijzigen in die zin dat binnen de op de kaart nr. WO 6-a aangegeven zone watersportactiviteiten maximaal 1500 m² mag worden bestemd voor horeca, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4B, eerste lid, onder d.

Op 12 juni 2001 heeft het college de "1e wijziging van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veerpolder'" vastgesteld (hierna: het wijzigingsplan), goedgekeurd door gedeputeerde staten Zuid Holland op 5 september 2001.

De gronden waarop de bouwvraag betrekking heeft, hebben blijkens de kaart van het wijzigingsplan de bestemming "Horeca".

Ingevolge artikel 2 van de voorschriften van het wijzigingsplan is het bepaalde in artikel 10, eerste lid, van het bestemmingsplan betreffende de uitzondering van hotels overeenkomstig het bepaalde in artikel 17, eerste lid onder d van het bestemmingsplan voor de in het onderhavige wijzigingsplan begrepen gronden met de bestemming "Horeca" niet van toepassing.

Ingevolge artikel 3 van de voorschriften van het wijzigingsplan is het verboden de gronden, welke in het onderhavige wijzigingsplan zijn aangewezen voor "Horeca" te gebruiken voor opstallen voor permanente bewoning.

2.2. Appellanten betogen dat de rechtbank een onjuiste motivering aan haar uitspraak ten

grondslag heeft gelegd. Zij voeren hiertoe aan dat de rechtbank heeft miskend dat het bouwplan voorziet in een horecagelegenheid in de zin van het wijzigingsplan, dat recreatieve bewoning is toegestaan onder de bestemming "Horeca" en dat er sprake is van bedrijfsmatige exploitatie. Voorts betogen appellanten dat de rechtbank heeft miskend dat het college appellanten in de gelegenheid had moeten stellen de bouwvraag aan te passen, omdat er sprake was van een wijziging van ongeschikte aard. Bovendien had volgens appellanten het college appellanten opnieuw moeten horen op grond van artikel 7:9 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

2.2.1. Dit betoog faalt. Uit de stukken en met name de verkoopbrochure blijkt dat appellanten een complex van luxe appartementen voor ogen hadden, die zouden worden verkocht aan individuele eigenaren. Eveneens is gebleken dat de individuele eigenaren niet zouden worden verplicht hun appartement te verhuren op momenten dat zij er zelf geen gebruik van zouden maken. Appellanten hebben evenmin aannemelijk gemaakt dat toekomstige eigenaren van de appartementen in een van betekenis zijnde mate logies zullen gaan verstrekken. Daarmee is de conclusie gerechtvaardigd dat er geen sprake is van het bedrijfsmatig verstrekken van logies in de zin artikel 1 sub j van de planvoorschriften. Dat het bouwplan voorziet in een restaurant betekent niet dat daarmee aan de bestemming "Horeca" wordt voldaan. Appellanten bestrijden immers niet dat het voorziene restaurant aanzienlijk is verkleind tot een omvang van ongeveer 50 m² ten gunste van het verruimen van de appartementen, hetgeen bedrijfsmatige exploitatie van het complex evenmin waarschijnlijk maakt.

Anders dan appellanten betogen kan uit het feit dat het wijzigingsplan uitdrukkelijk verbiedt om opstallen op gronden met de bestemming "Horeca" voor permanente bewoning te gebruiken, niet de conclusie getrokken worden dat recreatieve bewoning van die opstallen wel zou zijn toegestaan. Deze conclusie valt evenmin te trekken uit de tussen appellanten en het college gesloten zogeheten botelovereenkomst van 31 mei 2001 waarin sprake is van het bedrijfsmatig verstrekken van logies. In de considerans van deze overeenkomst wordt het voornemen vermeld tot stichting van een botel voor recreatie, waarvan de kamers casu quo eenheden bestemd zijn te worden verhuurd.

2.2.2. Het betoog van appellanten dat het college hen in de gelegenheid had moeten stellen de bouwvraag aan te passen, treft evenmin doel. In zijn brief van 26 mei 2003 aan appellanten naar aanleiding van het concept van de verkoopbrochure stelt het college uitdrukkelijk dat het bouwplan het karakter van een hotel/botel moet hebben, omdat dit voor het verlenen van de bouwvergunning essentieel is. Appellanten stellen ten onrechte dat het ging om een wijziging op ongeschikte punten, daar het een wijziging betrof van de exploitatie-opzet van het appartementencomplex.

Het college was evenmin gehouden om naar aanleiding van de hoorzitting van 10 juni 2003 op grond van artikel 7:9 van de Awb opnieuw belanghebbenden te horen, aangezien er derhalve geen sprake was van na het horen bekend geworden feiten en omstandigheden die daartoe aanleiding gaven.

2.3. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak moet worden bevestigd.

2.4. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. E.M.H. Hirsch Ballin, Voorzitter, en mr. H.G. Lubberdink en mr. S.J.E. Horstink-von Meyenfeldt, Leden, in tegenwoordigheid van mr. P. Lodder, ambtenaar van Staat.

w.g. Hirsch Ballin w.g. Lodder
Voorzitter ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 20 juli 2005

17-488.