

ECLI	ECLI:NL:RVS:2009:BH1130
Datum uitspraak	28 januari 2009
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 24 januari 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad (hierna: het college) aan Zuiderven Vastgoed B.V. bouwvergunning eerste fase verleend voor het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw met 11 units op het perceel nabij [locatie] te [plaats] (hierna: het perceel).

Volledige tekst

200803133/1.

Datum uitspraak: 28 januari 2009

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

de stichting Stichting Zaan en Dijk, gevestigd te Zaandijk, gemeente Zaanstad, [appellanten sub 2], beiden wonend te [woonplaats], gemeente Zaanstad, en anderen, appellanten,

tegen de uitspraak in zaak nr. 07/2714 van de rechtbank Haarlem van 17 maart 2008 in het geding tussen:

de stichting Stichting Zaan en Dijk, [appellanten sub 2] en anderen

en

het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad.

1. Procesverloop

Bij besluit van 24 januari 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad (hierna: het college) aan Zuiderven Vastgoed B.V. bouwvergunning eerste fase verleend voor het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw met 11 units op het perceel nabij [locatie] te [plaats] (hierna: het perceel).

Bij afzonderlijke besluiten van 27 februari 2007 heeft het college het daartegen door [appellanten sub 2] gemaakte bezwaar niet-ontvankelijk verklaard en de daartegen door de stichting Stichting Zaan en Dijk en anderen (hierna: Zaan en Dijk en anderen) gemaakte bezwaren ongegrond verklaard en het besluit van 24 januari 2006, onder verlening van ontheffingen, in stand gelaten.

Bij uitspraak van 17 maart 2008, verzonden op 19 maart 2008, heeft de rechtbank Haarlem (hierna: de rechtbank) het daartegen door [appellanten sub 2], Zaan en Dijk en anderen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak hebben [appellanten sub 2], Zaan en Dijk en anderen bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 29 april 2008, hoger beroep ingesteld. De gronden van het hoger beroep zijn aangevuld bij brief van 2 mei 2008.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 25 november 2008, waar Zaan en Dijk en anderen, vertegenwoordigd door mr. F.J. Wytema, [gemachtigden], en het college, vertegenwoordigd door mr. F. Brouwer, ambtenaar in dienst van de gemeente, zijn verschenen. Voorts is ter zitting Zuiderven Vastgoed B.V., vertegenwoordigd door [gemachtigde], als belanghebbende gehoord.

2. Overwegingen

2.1. De Afdeling overweegt ambtshalve als volgt. Zoals de rechtbank met juistheid heeft overwogen, zijn [appellanten sub 2], gelet op de omvang van het bouwplan en hun uitzicht daarop, belanghebbenden als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), zodat het college hun bezwaar ten onrechte niet-ontvankelijk heeft verklaard. De rechtbank had het beroep van [appellanten sub 2] dan ook in zoverre gegrond moeten verklaren en het besluit van 27 februari 2007, waarbij het college het bezwaar van [appellanten sub 2] niet-ontvankelijk heeft verklaard, moeten vernietigen.

2.2. Ingevolge artikel 44, eerste lid, van de Woningwet, voor zover thans van belang, mag slechts en moet de reguliere bouwvergunning worden geweigerd, indien:

(...)

b. het bouwen niet voldoet aan de bouwverordening;

c. het bouwen in strijd is met een bestemmingsplan of met de eisen die krachtens zodanig plan zijn gesteld;

d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk of de standplaats, waarop de aanvraag betrekking heeft, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a.

Ingevolge artikel 56a, tweede lid, mag slechts en moet de bouwvergunning eerste fase worden geweigerd, indien een weigeringsgrond als bedoeld in artikel 44, eerste lid, onderdeel b, c, d of e, van toepassing is, met dien verstande dat onderdeel b van dat lid slechts van toepassing is voor zover de daar bedoelde voorschriften van stedenbouwkundige aard zijn.

2.3. Op een groot gedeelte van het perceel rust op grond van het bestemmingsplan "Regeling bebouwde kom ten westen van de Lagedijk tussen Karl Marxstraat en Hazepad" (hierna: het bestemmingsplan) de bestemming "Industriebebouwing".

Ingevolge artikel 7 van de planvoorschriften mogen op de gronden waarop die bestemming van toepassing is, uitsluitend ten dienste van handel en nijverheid en het verladen en opslaan van goederen, bedrijfsgebouwen zoals fabrieksgebouwen, industrie flats, laboratoria, pakhuizen, magazijnen, loodsen, schuren, werkplaatsen en daarbij behorende kantoren, dienst- of bedrijfswoningen en bedrijfsgarages, alsmede de daarbij behorende bijgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

(...)

b. het bebouwde oppervlak ten hoogste 70% van het perceeloppervlak mag bedragen;

(...)

f. de hoogte van de bebouwing, welke op een afstand van minder dan 20 m van de achtergevelrooilijn op belendende percelen met een andere bestemming is gelegen, ten hoogste 6 m mag bedragen.

2.4. Op een klein gedeelte van het perceel is geen bestemmingsplan van toepassing, zodat het bouwplan voor dat gedeelte getoetst moet worden aan de voorschriften van stedenbouwkundige aard als bedoeld in de Bouwverordening Zaanstad 2003 (hierna: de bouwverordening).

2.5. Ingevolge artikel 2.5.12 van de bouwverordening, voor zover thans van belang, is het verboden bouwvergunningplichtige bouwwerken te bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn.

Ingevolge artikel 2.5.16, eerste lid, moet achter een gebouw, waarvan geen deel tot woning, anders dan als dienstwoning is bestemd, een bij het gebouw behorend erf aanwezig zijn ter diepte van ten minste 2 m achter het verst achterwaarts gelegen deel van het gebouw en over de volle breedte daarvan.

Ingevolge het tweede lid, aanhef en onder b, kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het bepaalde in het eerste lid, indien, voor zover nodig, ontheffing is verleend van het verbod tot overschrijding van de achtergevelrooilijn.

Ingevolge artikel 2.5.29, eerste lid, voor zover thans van belang, kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de verboden tot bouwen met overschrijding van de voor- en van de achtergevelrooilijn.

Ingevolge het tweede lid, aanhef en onder c, kan de in het eerste lid bedoelde ontheffing door burgemeester en wethouders worden verleend indien het desbetreffende bouwplan in overeenstemming is met in voorbereiding zijnd toekomstig planologisch kader.

2.6. Vast staat dat het bouwplan in strijd is met de artikelen 2.5.12 en 2.5.16, eerste lid, van de bouwverordening. Teneinde het bouwplan mogelijk te maken heeft het college met toepassing van de artikelen 2.5.16, tweede lid, aanhef en onder b, en 2.5.29, tweede lid, aanhef en onder c, van de bouwverordening ontheffing verleend.

2.7. Het betoog van Zaan en Dijk en anderen dat de rechtbank niet heeft onderkend dat de bij de bouwaanvraag behorende bouwtekeningen niet waarheidsgetrouw zijn en dat de bouwaanvraag onjuiste informatie bevat, zodat niet wordt voldaan aan de in de bijlage bij het

Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning (hierna: Biab) gestelde vereisten, faalt. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 18 augustus 2004 in zaak nr. 200307139/1) volgt uit het enkele feit dat beweerdelijk niet is voldaan aan de indieningsvereisten, zoals gesteld bij het Biab, niet dat de bouwvergunning om die reden voor vernietiging in aanmerking komt. Het is aan het college om te beoordelen of voldoende gegevens en bescheiden zijn ingediend om een besluit op de aanvraag te kunnen nemen. Niet is gebleken dat het college in dit geval niet op basis van de ter beschikking staande gegevens en bescheiden een besluit kon nemen. Zaan en Dijk en anderen hebben hun betoog dat de bij de aanvraag overgelegde bouwtekeningen een onjuiste voorstelling van

zaken geven en dat de bouwaanvraag onjuiste gegevens bevat, niet aannemelijk gemaakt.

2.8. Zaan en Dijk en anderen betogen dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het bouwplan in strijd is met de op het perceel rustende bestemming "Industriebebouwing". Daartoe voeren zij aan dat het bouwplan niet voorziet in bedrijfsunits, maar in woonappartementen, hetgeen in strijd is met deze bestemming.

2.8.1. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 13 juli 2005 in zaak nr. 200409527/1), moet bij toetsing van een bouwplan aan een bestemmingsplan niet slechts worden gezien of het bouwwerk overeenkomstig de bestemming van het perceel kan worden gebruikt, doch mede of het bouwwerk ook met het oog op zodanig gebruik wordt opgericht. Het concrete, beoogde gebruik van het bouwwerk vormt op voorhand een reden om bouwvergunning te weigeren, indien op grond van de bouwkundige inrichting of anderszins redelijkerwijs valt aan te nemen dat dit gebruik uitsluitend of mede betrekking heeft op andere doeleinden dan die, waarin de bestemming voorziet.

Uit de aan de bouwvergunning ten grondslag liggende bouwaanvraag blijkt dat bouwvergunning is verzocht voor het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw met 11 units. In deze aanvraag noch in de daarbij behorende bouwtekeningen zijn aanknopingspunten te vinden voor het oordeel dat beoogd wordt te voorzien in woonappartementen. Anders dan Zaan en Dijk en anderen betogen, kan deze bedoeling niet worden afgeleid uit de omstandigheden dat het bouwplan ook voorziet in terrassen en een botenloods, dat een overheaddeur in het gebouw ontbreekt en dat de deuren van het gebouw slechts een breedte hebben van 1 m. Zoals Zuiderven Vastgoed B.V. ter zitting heeft toegelicht, dienen de terrassen als recreatieruimte voor de gebruikers van de bedrijfsunits tijdens de lunchpauze en is het de bedoeling dat de botenloods verhuurd zal worden aan een bedrijf dat zich bezighoudt met opslag en reparatie van boten. De rechtbank heeft dan ook terecht geen grond gezien voor het oordeel dat het bouwplan voor andere doeleinden zal worden gebruikt dan die waarin de bestemming voorziet. Indien Zuiderven Vastgoed B.V. voornemens is de units te verhuren als woonappartementen, zal het college omtrent dit gebruik een nader besluit moeten nemen waartegen bezwaar en beroep open zal staan.

Het betoog faalt.

2.9. Zaan en Dijk en anderen betogen voorts dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het bouwplan in strijd is met artikel 7, onder b en f, van de planvoorschriften. Daartoe voeren zij aan dat het bouwplan 76% van het perceeloppervlak met de bestemming "Industriebebouwing" beslaat en dat het bouwplan is gesitueerd op een afstand van minder dan 20 m van het naburige perceel [locatie], terwijl de hoogte van het bouwplan hoger is dan 6 m.

2.9.1. Dit betoog faalt. In de door Zaan en Dijk en anderen overgelegde berekening is ten onrechte de oppervlakte van de terrassen niet meegenomen in de berekening van de oppervlakte van het perceel, terwijl de oppervlakte van de terrassen wel is meegenomen in de berekening van het bebouwde oppervlak. Zoals de rechtbank met juistheid heeft overwogen, blijkt uit de stukken dat het perceel, voor zover daarop de bestemming "Industriebebouwing" rust, een oppervlakte heeft van 1462 m². Nu het bouwplan, voor zover dat op gronden met deze bestemming is gelegen, een oppervlakte heeft van 816 m² en de bestaande woning een oppervlakte heeft van 63 m², heeft de rechtbank met juistheid overwogen dat de totale oppervlakte van deze gebouwen onder het maximale bebouwingspercentage als bedoeld in artikel 7, onder b, van de planvoorschriften blijft.

Zoals ter zitting is gebleken, ligt de achtergevelrooilijn van het perceel in het verlengde van de

achtergevelrooilijn van het belendend perceel [locatie]. Het bouwplan is derhalve niet gesitueerd achter de achtergevelrooilijn van laatstgenoemd perceel, zodat de rechtbank met juistheid heeft overwogen dat van strijd met artikel 7, onder f, van de planvoorschriften geen sprake is.

2.10. Zaan en Dijk en anderen betogen verder dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het college niet in redelijkheid ontheffing heeft kunnen verlenen van de bouwverordening. Daartoe voeren zij aan dat het bouwplan niet in overeenstemming is met de ruimtelijke structuurschets van Zaanstad 2005-2015 "Dansen op het Veen" (hierna: de structuurschets) van 24 februari 2005 en het voorontwerpbestemmingsplan "Oud Zaandijk".

2.10.1. Dit betoog faalt. Zoals de rechtbank met juistheid heeft overwogen, bestaat geen grond voor het oordeel dat het bouwplan niet in overeenstemming is met de structuurschets, nu de structuurschets louter een visie geeft over de afwisseling van wonen en werken tussen de Zaan en de oude dijk en het bouwplan daarmee in overeenstemming is. De omstandigheid dat het bouwplan in strijd is met het voorontwerpbestemmingsplan "Oud Zaandijk", leidt, anders dan Zaan en Dijk en anderen betogen en wat daar verder van zij, niet tot het oordeel dat het college niet in redelijkheid met toepassing van artikel 2.5.29, tweede lid, onder c, van de bouwverordening ontheffing heeft kunnen verlenen van artikel 2.5.12 van de bouwverordening, nu het college niet gebonden was aan dit voorontwerpbestemmingsplan. Aangezien het college in redelijkheid ontheffing heeft kunnen verlenen van artikel 2.5.12 van de bouwverordening, heeft hij evenzeer in redelijkheid met toepassing van artikel 2.5.16, tweede lid, onder b, van de bouwverordening ontheffing kunnen verlenen van het eerste lid van dit artikel. De rechtbank is terecht tot hetzelfde oordeel gekomen.

2.11. Zaan en Dijk en anderen betogen ook dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het benodigde aantal parkeerplaatsen niet op het perceel kan worden gerealiseerd, zodat het bouwplan in strijd is met artikel 2.5.30 van de bouwverordening.

2.11.1. Dit betoog slaagt. Uit de bij de bouw aanvraag behorende bouwtekeningen volgt dat op het perceel 15 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Nu, zoals de rechtbank heeft vastgesteld, het bouwplan een parkeercapaciteit op het perceel van 17 parkeerplaatsen vergt, wordt niet voldaan aan artikel 2.5.30 van de bouwverordening. De rechtbank heeft dit niet onderkend.

Het ter zitting gevoerde betoog van Zaan en Dijk en anderen dat de in het bouwplan voorziene parkeerplaatsen niet voldoende breed zijn, slaagt eveneens. Uit de nota "Bouwen en Parkeren" waarnaar wordt verwezen in artikel 2.5.30 van de bouwverordening volgt dat haakse parkeerplaatsen een breedte moeten hebben van 2,42 m. Nu ter zitting is gebleken dat de haakse parkeerplaatsen op het perceel niet aan dit vereiste voldoen, voldoet het bouwplan ook in zoverre niet aan artikel 2.5.30 van de bouwverordening.

2.12. Ten slotte betogen Zaan en Dijk en anderen dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het college het advies van de Stichting Welstandszorg Noord-Holland (hierna: de welstandscommissie) van 28 april 2006 niet aan het besluit op bezwaar ten grondslag had mogen leggen. Daartoe wijzen zij op de door hen overgelegde adviezen van Freling advies van 11 maart 2006 en van J. Schipper van 24 maart 2006.

2.12.1. Dit betoog faalt. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 22 maart 2006 in zaak nr. 200506325/1), mag het college, hoewel hij niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij hem berust, aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen. Het overnemen van een welstandsadvies

behoeft in de regel geen nadere toelichting, tenzij de aanvrager of een derde-belanghebbende een advies overlegt van een andere deskundig te achten persoon of instantie. Dit is slechts anders indien het advies van de welstandscommissie naar inhoud en wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het college dit niet - of niet zonder meer - aan zijn oordeel omtrent de welstand ten grondslag heeft mogen leggen.

Anders dan Zaan en Dijk en anderen betogen, heeft de rechtbank met juistheid overwogen dat de welstandscommissie het bouwplan terecht niet heeft getoetst aan de criteria uit de van toepassing zijnde Welstandsnota Zaanstad (hierna: de welstandsnota) die gelden voor gebied 10C, nu het bouwplan niet voorziet in woningbouw.

Uit de welstandsnota en het Beeldkwaliteitsplan Zaan en Dijk volgt dat de doorzichten naar de rivier de Zaan behouden dienen te blijven. Vaststaat dat het bouwplan tot gevolg heeft dat enige doorzichten naar de Zaan verdwijnen. Zoals ter zitting is gebleken, heeft op het perceel een fabriek gestaan. Ook toen waren er geen doorzichten naar de Zaan. Zoals voorts ter zitting is gebleken, zijn ter plaatse van de naast het bouwplan gerealiseerde woningen nieuwe doorzichten naar de Zaan gecreëerd.

Zaan en Dijk en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat door de realisatie van het bouwplan een wezenlijke achteruitgang wordt gecreëerd ten opzichte van de voor het bouwplan bestaande situatie. De rechtbank heeft dan ook met juistheid overwogen dat geen grond bestaat voor het oordeel dat het advies van de welstandscommissie van 28 april 2006, dat als een reactie kan worden beschouwd op de adviezen van Freling advies van 11 maart 2006 en van J. Schipper van 24 maart 2006, naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont, dat het college dit niet - of niet zonder meer - aan zijn oordeel omtrent de welstand ten grondslag heeft mogen leggen.

2.13. Het hoger beroep van [appellanten sub 2], Zaan en Dijk en anderen is gegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden vernietigd. Doende hetgeen de rechtbank zou behoren te doen, zal de Afdeling het beroep van [appellanten sub 2], Zaan en Dijk en anderen gegrond verklaren en de besluiten van het college van 27 februari 2007, waarbij de bezwaren van Zaan en Dijk en anderen ongegrond zijn verklaard, vernietigen wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb. Voorts zal de Afdeling het besluit van het college van 27 februari 2007, waarbij het bezwaar van [appellanten sub 2] niet-ontvankelijk is verklaard, vernietigen wegens strijd met artikel 1:2, eerste lid, van de Awb.

2.14. Van door [appellanten sub 2], Zaan en Dijk en anderen gemaakte proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen is niet gebleken.

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 Haarlem van 17 maart 2008 in zaak nr. 07/2714;

III. verklaart het door [appellanten sub 2], Stichting Zaan en Dijk en anderen bij de rechtbank ingestelde beroep gegrond;

IV. vernietigt de besluiten van het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad van 27 februari 2007, waarbij de bezwaren van Stichting Zaan en Dijk en anderen tegen het besluit van 24 januari 2006 ongegrond is verklaard;

V. vernietigt het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad van 27 februari 2007, waarbij het bezwaar van [appellanten sub 2] tegen het besluit van 24 januari 2006 niet-ontvankelijk is verklaard;

VI. gelast dat de gemeente Zaanstad aan [appellanten sub 2], Stichting Zaan en Dijk en anderen het door hen betaalde griffierecht ten bedrage van € 718,00 (zegge: zevenhonderdachttien euro) voor de behandeling van het beroep en het hoger beroep vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. M. Vlasblom, voorzitter, en mr. S.F.M. Wortmann en mr. D. Roemers, leden, in tegenwoordigheid van mr. M.A. Graaff-Haasnoot, ambtenaar van Staat.

w.g. Vlasblom w.g. Graaff-Haasnoot
voorzitter ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 28 januari 2009

531.