

ECLI	ECLI:NL:RVS:2013:549
Datum uitspraak	31 juli 2013
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 24 maart 2011 heeft het college aan Bogor Projectontwikkeling B.V. vrijstelling en bouwvergunning verleend voor het oprichten van drie appartementencomplexen op het perceel Haagdoornstraat 1 tot en met 59 en Tunnelweg 11 tot en met 11h en 11k te Geldermalsen (hierna tezamen en in enkelvoud: het perceel).

Volledige tekst

201207008/1/A1.

Datum uitspraak: 31 juli 2013

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant] e.a. (hierna: tezamen en in enkelvoud: [appellant]), wonend te Geldermalsen,

tegen de uitspraak van de rechtbank Arnhem van 5 juni 2012 in zaak nr. 11/4417 in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Geldermalsen.

Procesverloop

Bij besluit van 24 maart 2011 heeft het college aan Bogor Projectontwikkeling B.V. vrijstelling en bouwvergunning verleend voor het oprichten van drie appartementencomplexen op het perceel Haagdoornstraat 1 tot en met 59 en Tunnelweg 11 tot en met 11h en 11k te Geldermalsen (hierna tezamen en in enkelvoud: het perceel).

Bij besluit van 13 september 2011 heeft het college het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

De rechtbank heeft het door [appellant] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant] heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 17 januari 2013, waar [appellant], bijgestaan door [gemachtigde], en het college, vertegenwoordigd door mr. M. Theunissen en drs. R. Oldebesten, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Voorts is ter zitting Bogor Projectontwikkeling B.V., vertegenwoordigd door T.C. Oskam en P.J. van Dijk, bijgestaan door mr. N.B. de Neef, advocaat te Dordrecht, als partij gehoord.

Overwegingen

1. Het project heeft betrekking op de bouw van drie gebouwen met in totaal 40 woonappartementen.

2. De rechtbank heeft overwogen dat, nu de bouwaanvraag op 28 januari 2008 bij het college is ingediend, op dit geding het recht van toepassing is, zoals dat gold voor 1 juli 2008.

[appellant] voert tegen deze overweging aan dat de aanvraag om bouwvergunning weliswaar is ingediend voor 1 juli 2008, maar de bouwtekeningen na die datum substantieel zijn gewijzigd, zodat bij de toepassing van het overgangsrecht niet kan worden uitgegaan van de oorspronkelijke bouwaanvraag.

2.1. Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Bij de invoering van deze wet is een aantal andere wetten gewijzigd. Uit het overgangsrecht, zoals dat is opgenomen in de Invoeringswet Wabo, volgt dat de wetswijzigingen niet van toepassing zijn op dit geding, omdat de aanvraag om een bouwvergunning en het verzoek om vrijstelling voor de inwerkingtreding van de Wabo zijn ingediend. In deze uitspraak worden dan ook de wetten aangehaald, zoals zij luiden voordat zij bij invoering van de Wabo werden gewijzigd.

2.2. Ingevolge artikel 9.5.1 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening blijft de Woningwet zoals die gold vóór 1 juli 2008 van toepassing ten aanzien van een besluit omtrent een bouwvergunning als bedoeld in artikel 40 van de Woningwet waarvan de aanvraag is ingekomen voor dat tijdstip.

Ingevolge artikel 9.1.10 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening blijft het recht zoals dat gold voor 1 juli 2008 van toepassing ten aanzien van een vrijstelling als bedoeld in artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening waarvan het verzoek is ingediend voor dat tijdstip.

2.3. Niet in geschil is dat de aanvraag om bouwvergunning is ingediend voor 1 juli 2008. Evenmin is in geschil dat na 1 juli 2008 een gewijzigde bouwaanvraag is ingediend bij het college. Dit doet niet af aan de toepasselijkheid van de artikelen 9.5.1 en 9.1.10 van voornoemde Invoeringswet indien het gaat om wijzigingen van ondergeschikte aard.

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van de Afdeling van 10 september 2008 in zaak nr. 200800531/1) dient de vraag of zich een wijziging van ondergeschikte aard voordoet, per concreet geval te worden beantwoord.

Deze thans aan de orde zijnde wijziging heeft onder meer betrekking op de bouw van 40 in plaats van 38 appartementen, het veranderen van een doorgang in een trappenhuis, het wijzigen van een glazen liftschacht aan de zijde van de Haagdoornstraat en het veranderen van terrassen in balkons. [appellant] heeft niet aannemelijk gemaakt dat de beoogde balkons

meer zicht op de omliggende percelen bieden, dan de oorspronkelijk geplande terrassen. Verder is niet gebleken dat de entree aan de Haagdoornstraat in de oorspronkelijke aanvraag op een andere locatie was gesitueerd. De uiterlijke verschijningsvorm, de situering en de daarmee verband houdende ruimtelijke uitstraling van de beoogde gebouwen zijn vrijwel ongewijzigd gebleven. De rechtbank heeft de bouwkundige wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke bouwplan daarom met juistheid van niet ingrijpende aard geacht. Onder deze omstandigheden heeft de rechtbank de wijzigingen in de aanvraag terecht van ondergeschikte aard geacht, zodat daarvoor geen nieuwe aanvraag was vereist. Het betoog faalt.

3. Verder betoogt [appellant] dat de rechtbank niet heeft onderkend dat is gehandeld in strijd met de goede procesorde. Hij voert daartoe aan dat het college de conclusies van de notities "(...) Structuurvisie Geldermalsen 2009 - 2015" (hierna: de structuurvisie) en "Woonvisie 2006 - 2015" (hierna: de woonvisie), die het college aan zijn besluitvorming ten grondslag heeft gelegd, eerst ter zitting in beroep aan de orde heeft gesteld. Voorts heeft het college een door Companen opgestelde rapportage "Woningmarktonderzoek 2011" van 18 april 2011 (hierna: het woningmarktonderzoek), dat aan het besluit op bezwaar ten grondslag is gelegd, eerst zes dagen voor de zitting op 15 mei 2012 aan hem toegezonden. Volgens [appellant] is hij hierdoor in zijn verweermogelijkheden geschaad.

3.1. Dit betoog faalt. In de ruimtelijke onderbouwing van het project als neergelegd in de notitie "Woningbouw Tunnelweg 11, Geldermalsen" van 22 januari 2010, die aan het besluit op bezwaar ten grondslag is gelegd (hierna: de ruimtelijke onderbouwing), zijn de bevindingen overgenomen uit de structuurvisie en de woonvisie die in deze zaak van belang zijn. Niet gebleken is dat [appellant] in beroep niet beschikte over de ruimtelijke onderbouwing. [appellant] heeft derhalve met de inhoud van deze documenten bij het door hem ingestelde beroep rekening kunnen houden.

Verder heeft [appellant] vijf dagen de tijd gehad om het hem toegezonden woningmarktonderzoek te bestuderen. Van dat onderzoek zijn in dit geval in het bijzonder de pagina's 67 tot en met 79 van belang.

Gelet op de aard en hoeveelheid van deze informatie en de tijd die [appellant] ter beschikking stond om deze informatie te bestuderen, kan redelijkerwijs niet worden geoordeeld dat [appellant] in zijn mogelijkheden daarop te reageren is geschaad. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat [appellant] niet heeft gesteld dat hij ter zitting in beroep niet de mogelijkheid heeft gekregen om op de inhoud van dat rapport te reageren.

4. Ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Geldermalsen-West 1978" rust op het perceel de bestemming "Openbare en/of bijzondere bebouwing".

Het project is in strijd met deze bestemming. Teneinde deze strijdigheid weg te nemen, heeft het college krachtens artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: de WRO) vrijstelling van het bestemmingsplan verleend.

4.1. [appellant] betoogt dat de rechtbank niet heeft onderkend dat de ruimtelijke onderbouwing niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Hij voert daartoe aan dat daarin onvoldoende wordt ingegaan op de relatie van het project met het bestemmingsplan en dat onvoldoende wordt gemotiveerd waarom het project past in het toekomstige stedenbouwkundige beleid.

4.2. Ingevolge artikel 19, tweede lid, van de WRO kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het bestemmingsplan in door gedeputeerde staten, in

overeenstemming met de inspecteur, aangegeven categorieën van gevallen. Gedeputeerde staten kunnen daarbij tevens bepalen onder welke omstandigheden vooraf een verklaring van gedeputeerde staten dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben, is vereist. Het bepaalde in het eerste lid met betrekking tot een goede ruimtelijke onderbouwing is van overeenkomstige toepassing.

Ingevolge het eerste lid wordt onder een goede ruimtelijke onderbouwing bij voorkeur een gemeentelijk of intergemeentelijk structuurplan verstaan. Indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld, wordt bij de ruimtelijke onderbouwing in elk geval ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel wordt gemotiveerd waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.

4.3. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat de realisering van het project in strijd is met de ter plaatse geldende bestemming onder meer vanwege de beoogde woonfunctie en omdat de beoogde gebouwen buiten het op de plankaart weergegeven bouwvlak worden opgericht.

Verder is in de ruimtelijke onderbouwing vermeld, onder verwijzing naar het ontwerpbestemmingsplan "Geldermalsen woongebied 2011", dat het project past binnen de toekomstige bestemming van het gebied. Voorts is daarin vermeld dat het project ligt in een bestaand woongebied op een locatie die zich leent voor inbreiding en als zodanig past in het toekomstig ruimtelijk beleid als neergelegd in de structuurvisie en het geactualiseerde ruimtelijk beleid als neergelegd in de notitie "Wikken en wegen". Gelet hierop heeft de rechtbank terecht overwogen dat in de ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op de relatie van het project met het bestemmingsplan en dat is gemotiveerd waarom het project past in het toekomstige stedenbouwkundige beleid.

5. [appellant] betoogt verder dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het college de gevraagde vrijstelling in redelijkheid niet heeft kunnen verlenen. Daartoe voert hij aan dat er op de woningmarkt geen behoefte bestaat aan de beoogde appartementen. Verder voert [appellant] aan dat de realisering van het project een onaanvaardbare inbreuk maakt op het geldende planologische regime.

5.1. Het project voorziet in de bouw van 30 goedkopere koopappartementen met een verkoopprijs van ongeveer € 250.000,00 en 10 duurdere koopappartementen. Blijkens de conclusies van het woningmarktonderzoek en blijkens de structuurvisie en de woonvisie bestaat vooral behoefte aan de bouw van goedkopere appartementen in de gemeente voor mensen vanaf 65 jaar en huishoudens met een lager inkomen. Verder blijkt uit de woonvisie dat de vraag naar duurdere appartementen het aanbod ervan overstijgt. Gelet hierop heeft de rechtbank terecht aannemelijk geacht dat er ten tijde van het nemen van het besluit op bezwaar op de woningmarkt voldoende vraag bestond naar de beoogde appartementen.

De stelling van [appellant] dat er veel appartementen in de dorpskern leeg staan, leidt, wat daarvan zij, in haar algemeenheid niet tot een ander oordeel. Hij heeft deze stelling onvoldoende met feiten en omstandigheden onderbouwd.

5.2. Verder betoogt [appellant] dat de realisering van het project een onaanvaardbare inbreuk maakt op het geldende planologische regime. Het college heeft zich bij de beantwoording van de zienswijzen op het standpunt gesteld dat de wijziging van het plangebied naar een woonfunctie beter in de omgeving past dan veel van de functies die het bestemmingsplan toelaat. De Afdeling begrijpt dit aldus dat het college vindt dat de beoogde woningbouw aansluit bij de woningen in de omgeving en de op de aangrenzende percelen rustende woonbestemming. Het college wijst ter ondersteuning van dit standpunt naar de adviezen van de welstandscommissie het Gelders Genootschap (hierna: de welstandscommissie)

onder meer van 15 oktober 2010, 22 juli 2010, 14 juli 2009, 2 juli 2009, 2 juli 2008 en 30 maart 2007 waarin het project mede is getoetst aan stedenbouwkundige randvoorwaarden. Volgens de adviezen is het project bij die toets voor wat betreft maat, schaal, vorm en kleur door de welstandscommissie beoordeeld in relatie tot de bebouwing in zijn omgeving. Gelet op het vorenstaande is de Afdeling met de rechtbank van oordeel dat het college zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het project geen onaanvaardbare inbreuk maakt op het geldende planologische regime.

5.3. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen heeft de rechtbank terecht overwogen dat het college de gevraagde vrijstelling in redelijkheid heeft kunnen verlenen.

6. Voorts betoogt [appellant] dat de rechtbank niet heeft onderkend dat buiten het eigen terrein van de projectontwikkelaar bovengronds parkeerplaatsen zullen worden aangelegd, waarvoor ten onrechte geen ontheffing is verleend als bedoeld in artikel 2.5.30, vierde lid, van de bouwverordening van Geldermalsen.

6.1. Ingevolge artikel 9, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde ten tijde van belang, blijven, voor zover de voorschriften van de bouwverordening niet overeenstemmen met de voorschriften van het desbetreffende bestemmingsplan, eerstbedoelde voorschriften buiten toepassing.

6.2. Volgens de ruimtelijke onderbouwing en de bouwtekeningen, die deel uitmaken van het in bezwaar gehandhaafde vrijstellingsbesluit van 24 maart 2011, heeft dat besluit betrekking op de aanleg van 55 parkeerplaatsen in de beoogde parkeergarage en 19 parkeerplaatsen op maaiveld niveau. Niet in geschil is dat het project aldus voorziet in voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid van de projectlocatie. Gelet hierop is het belang bij aanwezigheid van voldoende parkeerruimte uitdrukkelijk en op genoegzame wijze meegewogen bij het verlenen van de vrijstelling als bedoeld in artikel 19, tweede lid, van de WRO. Daarmee heeft dat belang voldoende regeling gevonden. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 3 augustus 2011 in zaak nr. 201100024/1/H1), brengt onder die omstandigheid een redelijke toepassing van artikel 9 van de Woningwet, gelet op de aard van de in artikel 19 van de WRO geregelde vrijstellingsprocedure, met zich dat het bepaalde in de bouwverordening ook moet wijken voor hetgeen via een vrijstelling mogelijk wordt gemaakt. Het betoog faalt derhalve.

7. [appellant] betoogt ten slotte dat zijn hoger beroep, op basis van hetgeen hij eerder heeft aangevoerd in bezwaar en beroep, gegrond moet worden verklaard. Dit betoog is een herhaling van hetgeen hij in beroep bij de rechtbank heeft aangevoerd. De rechtbank is hierop in de aangevallen uitspraak gemotiveerd ingegaan. In hoger beroep heeft [appellant] geen redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende gronden en argumenten in de aangevallen uitspraak onjuist, dan wel onvolledig zou zijn. In hetgeen [appellant] in zoverre heeft aangevoerd, bestaat dan ook geen grond voor vernietiging van de aangevallen uitspraak.

8. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd, voor zover aangevallen.

9. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

bevestigt de aangevallen uitspraak, voor zover aangevallen.

Aldus vastgesteld door mr. M. Vlasblom, voorzitter, en mr. R. Uylenburg en mr. G.M.H. Hoogvliet, leden, in tegenwoordigheid van mr. D.L. Bolleboom, ambtenaar van staat.

w.g. Vlasblom w.g. Bolleboom
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 31 juli 2013

543