

AANGETEKEND

Het College van Burgemeester en wethouders
van de gemeente Rijswijk
Postbus 5305
2280 HH Rijswijk

Tevens bezorgen aan het Boogaardplein 15 te Rijswijk
Tevens per fax: 070 - 326 14 10 (zonder bijlagen)

Voorburg, 16 april 2015
Mijn ref.: **P7844 zienswijze RK/MK**
Uw ref.: **15.001186**
E-mail: kohne@streefkerk.nl

ZIENSWIJZEN

Geacht college,

betr.: Residentie Vastgoed Ontwikkeling / gemeente Rijswijk

Namens cliënte, DGG Vastgoed V B.V., statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te (3016 BM) Rotterdam aan het Westplein 11, dien ik hierbij een zienswijze/zienswijzen in tegen:

- het ontwerpbesluit (inhoudende kort gezegd (het voornemen tot) weigering van de omgevingsvergunning voor de bouw van een appartementsgebouw van 20 wooneenheden en het aanleggen van een uitrit aan de voorzijde op het adres Geestbrugkade 38 te Rijswijk) (verzonden) d.d. 4 maart 2015, en
- het (ontwerp)raadsbesluit d.d. 16 december 2014 inhoudende het (besluit tot het) niet afgeven van een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen,

hierna ook wel **“het ontwerpbesluit”** en/of **“de ontwerpbesluiten”** genoemd. Cliënte is eigenaar van de gronden plaatselijk bekend kort gezegd Geestbrugkade 38 te Rijswijk.

Cliënte stelt voorop dat de aanvraag niet in strijd is met het bestemmingsplan. Cliënte licht dat als volgt toe.

Streefkerk Advocaten
Postbus 716
2270 AS Voorburg
The Netherlands

Zwartelaan 30
2271 BR Voorburg

T +31 (0)70 387 14 16
F +31 (0)70 386 02 58

www.streefkerk.nl

mr. G.J. de Lange
mr. R.M. Köhne
mr. J. Streefkerk
jhr. mr. F.C. van Spengler
mr. R. Gruben
mw. mr. M.E. Franke
mw. mr. A.A.M. Zeeman
mr. I.R. Köhne
mw. mr. T. Havekes

Streefkerk Advocaten
is aangesloten bij:



www.insuralex.com

Argentinië
Australië
België
Bermuda
Brazilië
Bulgarije
Duitsland
Engeland
Frankrijk
Griekenland
Ierland
Italië
Luxemburg
Mexico
Nederland
Noorwegen
Oostenrijk
Polen
Portugal
Spanje
Turkije
UAE
USA
Zweden
Zwitserland

Bladnr.: 2

Bij brief d.d.: 16 april 2015

Aan: Burgemeester & Wethouders van Rijswijk

Ten eerste merkt cliënte op dat de aanvraag volledig binnen de kaders past waarvoor in 2008 een omgevingsvergunning is verleend. Bijgaand zend ik u de beslissing op bezwaar en de tekeningen ter zake (**bijlage 1**). Uit de toelichting van het vigerende bestemmingsplan, blijkt dat voor de toepassing van de regels van het bestemmingsplan ervan uit dient te worden gegaan dat binnen de kaders van de in 2008 verleende vergunning gebouwd mag worden. Dat is ook bevestigd door diverse ambtenaren, maar omdat de originele tekening nog niet was gevonden (en door de gemeente zelf is zoek gemaakt) stelt de gemeente (kennelijk) dat er daáárom geen reguliere vergunning kan worden verleend, hetgeen uiteraard onjuist is. Bovendien is de vergunde tekening identiek aan de hierbij overgelegde tekening.

Uit de toelichting van het van vigerende bestemmingsplan, blijkt dat voor de toepassing van de regels van het bestemmingsplan ervan uit dient te worden gegaan dat binnen de kaders van de in 2008 verleende vergunning gebouwd mag worden. Zeker krachtens het overgangsrecht is er geen sprake van enige strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan laat de onderhavige bebouwing zonder meer toe (men mag bouwen zolang het aantal ten tijde van de tervisielegging bestaande woningen niet wordt overschreden), mede gezien de overgangsregeling en de eerbiedigende werking voor ten tijde van de tervisielegging/inwerkingtreding van het bestemmingsplan reeds bestaande/toegestane/niet met het vorige bestemmingsplan strijdige bouwwerken/gebruik (in welk kader ook blijkens het verweerschrift van de gemeente in het kader van de planschadeprocedure het aantal woningen dat krachtens de in 2008 verleende omgevingsvergunning gebouwd mocht worden dus dient te worden meegerekend, zie **bijlage 2**).

De overweging in het ontwerpbesluit dat “in het bestemmingsplan is bepaald dat het aantal woningen in het plangebied, zoals aanwezig ten tijde van ter visie leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan, niet mag worden vergroot” en dat “destijds de door cliënte aangevraagde woningen niet in het plangebied aanwezig waren”, is gelet op het vorenstaande derhalve onjuist.

Voorts geldt dat de aanvraag hoe dan ook niet in strijd is met het bestemmingsplan. Dat er sprake is van enige vergroting van het aantal woningen ten opzichte van het aantal woningen dat aanwezig was ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het bestemmingsplan, is niet gebleken (temeer niet nu daarbij rekening dient te worden gehouden met de reeds verleende vergunning ter zake, welke woningen hoe dan ook in het kader van een redelijke uitleg dienen te worden meegerekend, maar ook los daarvan niet). Enige andere strijd met het bestemmingsplan is in het ontwerpbesluit/de ontwerpbesluiten niet genoemd.

Voor zover er wel sprake mocht zijn van strijd met het bestemmingsplan, houdt dat in dat het bestemmingsplan iedere vorm van bebouwing verbiedt. Aangezien een bestemmingsplan dient te bepalen wat er wel is toegestaan, en niet zomaar iedere vorm van bebouwing en ge-

Bladnr.: 3

Bij brief d.d.: 16 april 2015

Aan: Burgemeester & Wethouders van Rijswijk

bruik mag verbieden waardoor er niets kan geschieden op een perceel, is het bestemmingsplan (voor dit perceel) onverbindend. Het bestemmingsplan kent bovendien ook geen hardheidsclausule (de zogenaamde “toverformule”). Aangezien dit bestemmingsplan valt onder het regime van de oude WRO, diende op grond van artikel 10 lid 1 WRO deze hardheidsclausule te worden opgenomen. Gelet op het vorenstaande is het bestemmingsplan (op dit punt/voor dit perceel) onverbindend (**bijlage 3**: literatuur ter zake). Dat geldt ook omdat het bestemmingsplan op dit punt in strijd is met het recht op eigendom zoals ook neergelegd in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM (er is sprake van een ongeoorloofde inbreuk die niet wordt gerechtvaardigd door een voldoende zwaarwegend algemeen belang welke een onevenredige last op de eigenaar en cliënte legt, waarbij in casu sprake is van een evident onredelijk en onevenredig geval).

Voorts is door de gemeente eerder bevestigd dat, als de aanvrager haar aanvraag op een aantal punten zou aanpassen, hetgeen zij heeft gedaan, haar aanvraag past binnen het bestemmingsplan. Dat is nota bene expliciet bevestigd in de brief van uw college van 14 november 2012: “Dat zou tot gevolg hebben dat de aanvraag niet meer strijdig is met het bestemmingsplan” (**bijlage 4**). Daarop kan uw college thans niet (meer) terugkomen, en in ieder geval is dat in strijd met het vertrouwensbeginsel. Datzelfde geldt overigens voor de duidelijke toezeggingen door de heer Bontebal van uw gemeente dat zolang cliënte binnen de kaders van de in 2008 verleende bouwvergunning zou blijven, er een reguliere procedure gevolgd zou (kunnen) worden.

Ook hecht cliënte eraan te benadrukken dat er zowel door medewerkers op ambtelijk niveau als door het college is toegezegd dat na een aantal kleine aanpassingen (die zijn doorgevoerd) er een reguliere vergunning zou worden verleend. Daarbij is nooit een voorwaarde gesteld dat de originele bouwtekeningen aanwezig zouden zijn, noch dat er een akkoord op bestuurlijk niveau zou komen na ambtelijk beraad.

Tenslotte, althans gelet op het vorenstaande, meent cliënte dat de aanvrager reeds beschikt over een van rechtswege verkregen vergunning. In dit verband merkt cliënte op dat er geen sprake is van strijd met het bestemmingsplan en dat er niet tijdig is beslist op de aanvraag.

Maar ook indien er wel sprake zou zijn van strijd met het bestemmingsplan kan cliënte zich geenszins in de (ontwerp)besluiten vinden.

Zoals terecht in het ontwerpbesluit/de ontwerpbesluiten staat vermeld, is een goede ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Dat kan dan ook niet in de weg staan aan verlening van de vergunning.

Bladnr.: 4
Bij brief d.d.: 16 april 2015
Aan: Burgemeester & Wethouders van Rijswijk

In het ontwerpbesluit/de ontwerpbesluiten wordt gesteld dat de Gemeenteraad eind 2013 niet bereid was de door het college voorgestelde verklaring van geen bedenkingen te verlenen. Dat is niet juist. Wel is het zo dat de Gemeenteraad heeft voorgesteld ter zake nog geen beslissing te nemen. De reden daarvoor was dat de Gemeenteraad op het verkeerde been was gezet doordat insprekers ten onrechte stelden dat de Provincie haar goedkeuring had onthouden aan het deel van het bestemmingsplan uit 2003 waarin de Geestbrugkade 38 is gelegen.

Cliënte wijst hierbij op de brief van het college van 17 december 2013, zulks mede gelet op al het vorenstaande (**bijlage 5**).

Op 17 september 2013 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen en de raad voor te stellen een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Daarop kan en kon het college niet meer terugkomen.

Met betrekking tot de massastudie geldt dat er evident sprake is van een doelredenering. De argumenten die worden aangedragen voor het niet passen van het plan, zijn geenszins steekhoudend en totaal niet objectief. De massastudie zelf bestaat uit niet meer dan héél veel plaatjes met 3D illustraties, doch zonder enige tekstuele toelichting of wat dies meer zij. Op basis daarvan wordt ineens een conclusie getrokken, die niet steunt op enige onderbouwing. Bij veel van de opties die in de massastudie naar voren komen, blijft het naastgelegen complex helemaal niet een (enige) accent. Dat een bouwhoogte van 22 meter niet wenselijk is, blijkt niet uit de massastudie (anders dan uit de niet onderbouwde conclusie). Ook opties uit de massastudie zijn hoger dan het naastgelegen complex.

Dat er “stedenbouwkundig geen enkele aanleiding bestaat om het accent van het naastgelegen complex teniet te doen door in te stemmen met het onderhavige bouwplan”, is uiteraard geen steekhoudend argument. Dat betekent bovendien niet dat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening; ook indien er stedenbouwkundig gezien geen aanleiding is voor een nieuw of breder of extra accent, hoeft dat nog niet onverantwoord te zijn en hoeft dat nog niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening. Dit standpunt kan de conclusie dan ook niet dragen.

Dat er sprake zou moeten zijn van “een ondergeschikt onderscheid ten opzichte van het naastgelegen appartementencomplex”, volgt nergens uit en wordt ook niet onderbouwd door de massastudie. Daar komt bij dat het bouwplan wel degelijk over een hoge mate van architectonische verfijning (*cum annexis*) beschikt; uw college en de raad geven er ook geen blijk van überhaupt naar de architectonische verfijning (*cum annexis*) te hebben gekeken.

Bladnr.: 5

Bij brief d.d.: 16 april 2015

Aan: Burgemeester & Wethouders van Rijswijk

Bovendien is er kennelijk voor het aangrenzende appartementengebouw nooit een massastudie opgesteld, terwijl datzelfde gebouw nu wel (volstrekt ononderbouwd) als maatgevend wordt aangevoerd in de motivering om het onderhavige plan van de hand te wijzen.

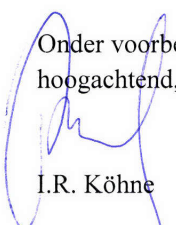
Al het vorenstaande geldt temeer gelet op de deugdelijke onderbouwing van de massaliteit op pagina's 13 tot en met 16 van de ruimtelijke onderbouwing. Daar komt bij dat het plan is goedgekeurd op het aspect welstand.

De gestelde mening van het college dat de aangevraagde bouwhoogte van circa 22 meter in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, is onjuist en ongemotiveerd.

Ten onrechte heeft het college de Gemeenteraad voorgesteld geen (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven en ten onrechte heeft de Gemeenteraad een (ontwerp)besluit genomen tot het niet afgeven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Op de bovenstaande, de reeds aangevoegde en de eventueel nog nader aan te voeren gronden verzoekt cliënte uw college (en de Gemeenteraad) de ontwerpbesluiten niet (definitief) te nemen/laten worden, te verstaan dat er van rechtswege een omgevingsvergunning is verkregen dan wel alsnog over te gaan tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen en alsnog de omgevingsvergunning te verlenen.

Onder voorbehoud van alle rechten en weren zijdens cliënte teken ik,
hoogachtend,


I.R. Köhne

Bijlagen: als vermeld.

uw brief van 5 augustus 2008
uw burgerserv.nr.
ons kenmerk 08.059579/SenS
inlichtingen bij E. Prins
doorkiesnummer (070) 326 1162



Rijswijk



De Groene Groep Ontwikkeling B.V.
Westplein 11
3016 BM ROTTERDAM

Afdeling Stad en Samenleving
Sectie Zorg, Wonen en Vergunningen

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5350, 2280 HH RIJSWIJK
Telefoon (070) 326 10 00
Fax (070) 326 14 10
info@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
Postbank Comptabele 29957
Bank BNG 28.50.07.424

betreft Bouwvergunning **eerste fase** Woningwet (artikel 56
A)

datum 18 NOV. 2008
bijlage(n) div.

op het perceel kadastraal bekend
gemeente Rijswijk sectie: D nummers 4602 en 6442

plaatselijk bekend **Geestbrugkade no. 38**

Wij hebben besloten u:

met toepassing van artikel 5 (algemene vrijstellingsbevoegdheid), sub a en g van het bestemmingsplan
"Leeuwendaal" vrijstelling te verlenen van het bepaalde in dat bestemmingsplan, voor wat betreft de
bebouwingsbepalingen.

- ☐ gelet op artikel 40, lid 1 van de Woningwet 2003;
- ☐ gelet op het welstandsadvies d.d.29 oktober 2008

een **bouwvergunning eerste fase** in de zin van artikel 56 a Woningwet te verlenen voor
het oprichten van een appartementengebouw met stallingsgarage.

Een bouwvergunning eerste fase betekent **niet** dat u mag gaan bouwen. Daarvoor dient u binnen 12
maanden na het onherroepelijk worden van deze vergunning een aanvraag bouwvergunning tweede
fase in te dienen waarover vervolgens door ons kan worden beschikt. Derhalve mag u pas gaan bouwen
indien u in het bezit bent van een bouwvergunning tweede fase.

LET OP : Bij de indiening van de bouwaanvraag tweede fase dient u een gewaarmerkte set tekeningen
te voegen van deze bouwvergunning eerste fase. U treft derhalve twee sets gewaarmerkte tekeningen
aan bij dit besluit.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders,
namens dezen,
het Hoofd Stad en Samenleving


M. den Dulk

S.v.p. bij correspondentie datum en kenmerk van deze brief vermelden en richten aan:
Gemeente Rijswijk, Afdeling S&S, Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk

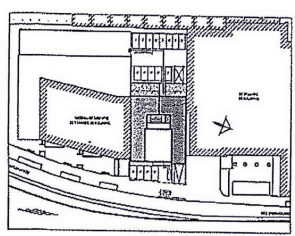
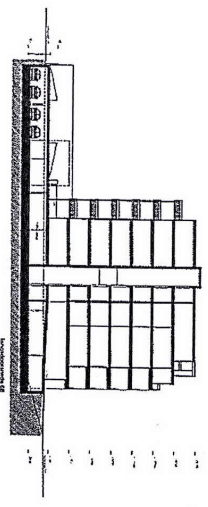
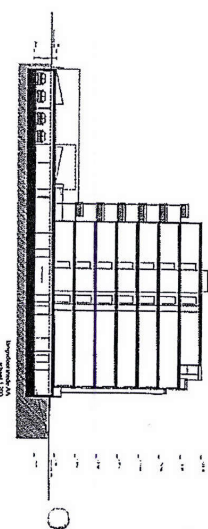
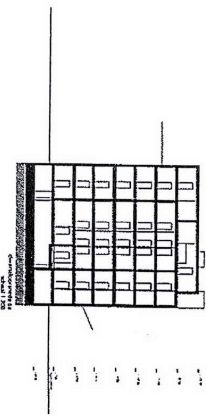
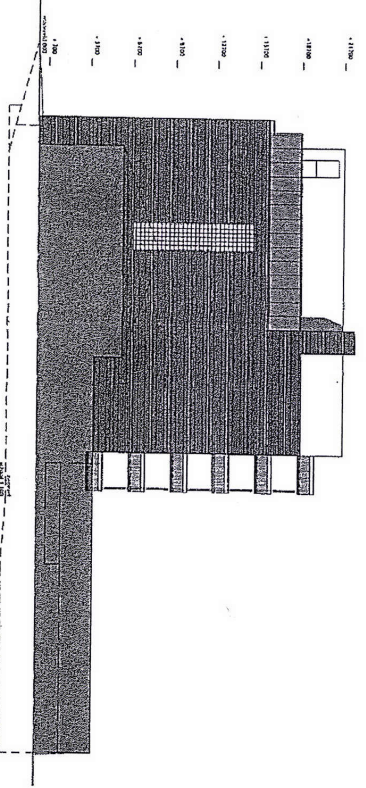
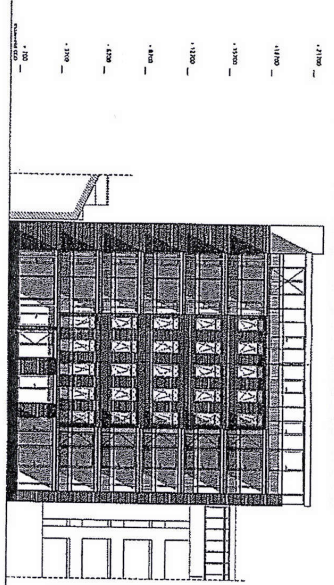
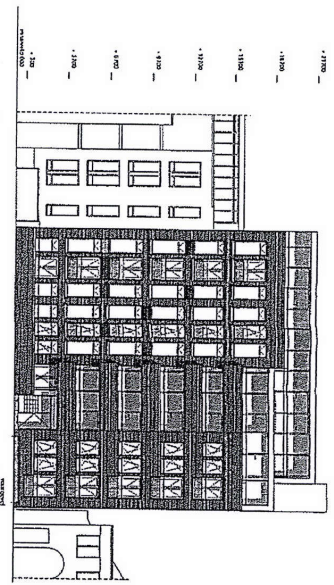
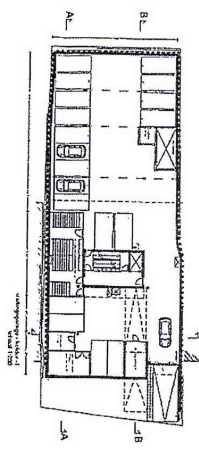
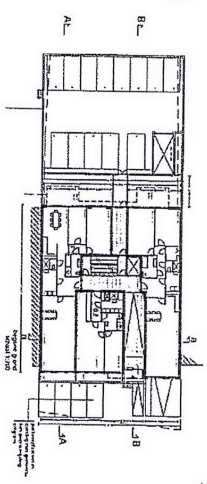
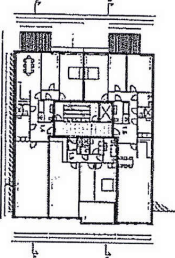
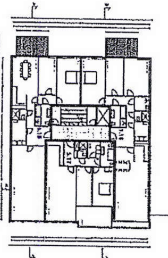
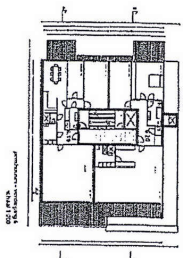
Het stadhuis is te bereiken met tram 17, bus 18, 23, 33

Tegen deze beschikking kunt u op grond van de Algemene Wet Bestuursrecht binnen zes weken na datum van verzending van deze brief een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij;

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk
Postbus 5305
2280 HH, RIJSWIJK.

Uw bezwaarschrift moet ondertekend zijn en dient ten minste te bevatten;

- Naam en het adres van de indiener,
- De dagtekening,
- Een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht,
- De gronden, ofwel de motivering, van het bezwaar



20060392

20060392V0a14

groenland partners | architects

RESIDENTIE LEEFFDAEL - GEESTBRUGKADE 38

bestaande situatie in beeld

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
VOOR DEZ. GEMEENTE
AFDELING STAD EN SAMENLEVING

18 NOV. 2008

BEHOORT BIJ
BOUWVERGUNNING
1^E FASE

projectlocatie
Rijswijk

projectomschrijving
woningbouw

opdrachtgever
De Groene Groep

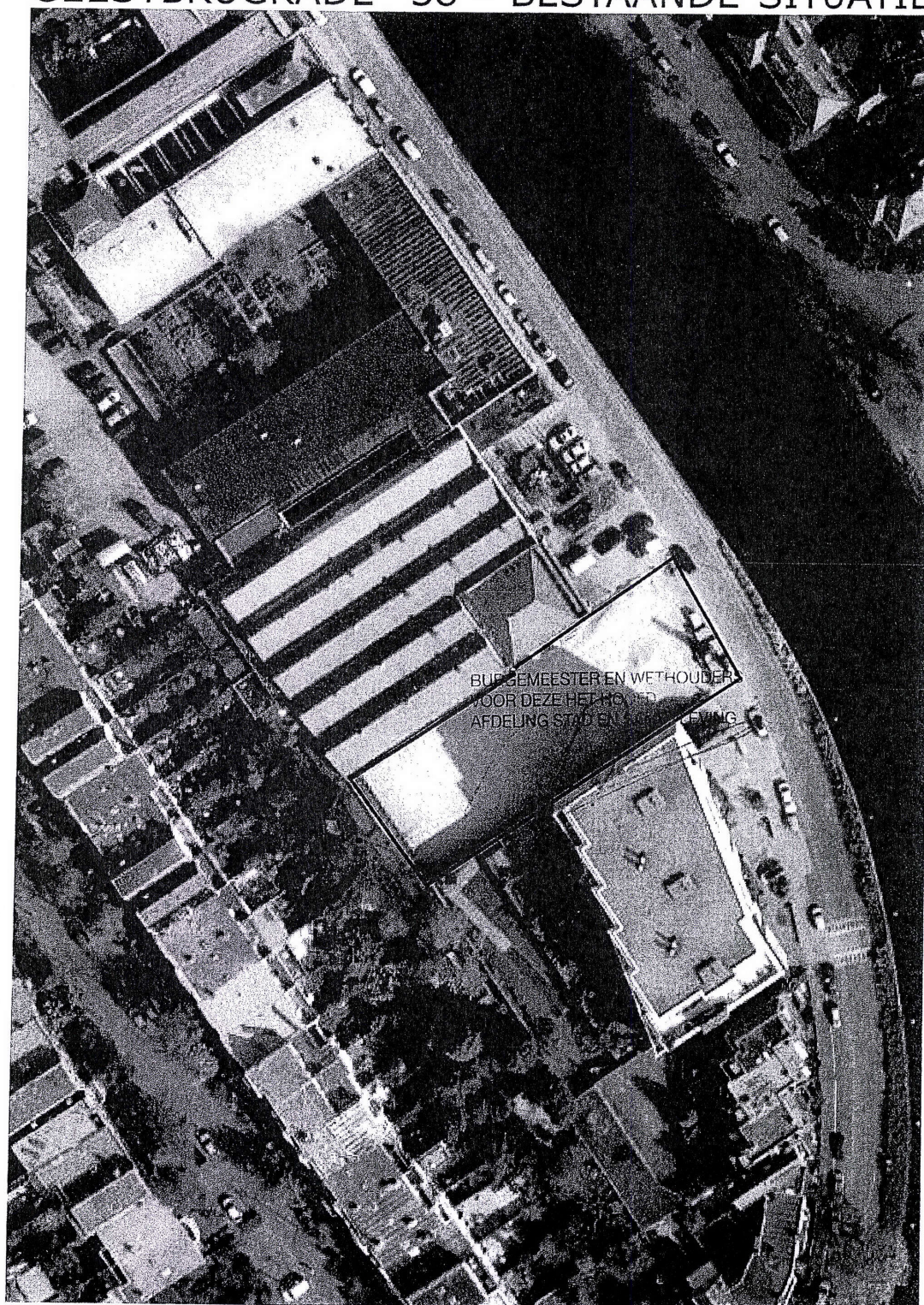
projectnummer
2006.039.2

status
voorlopig ontwerp

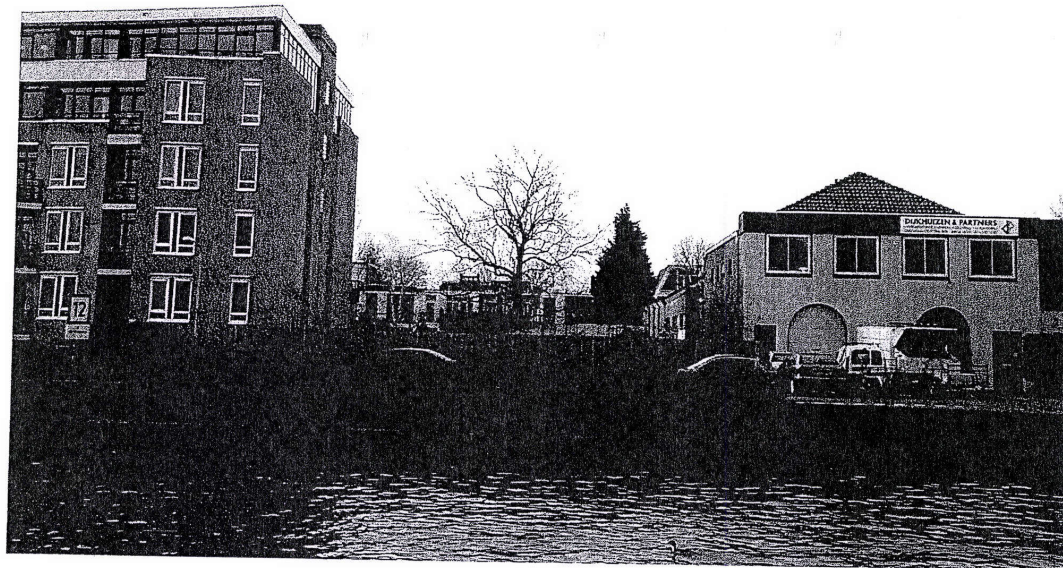
datum
07 juli 2008

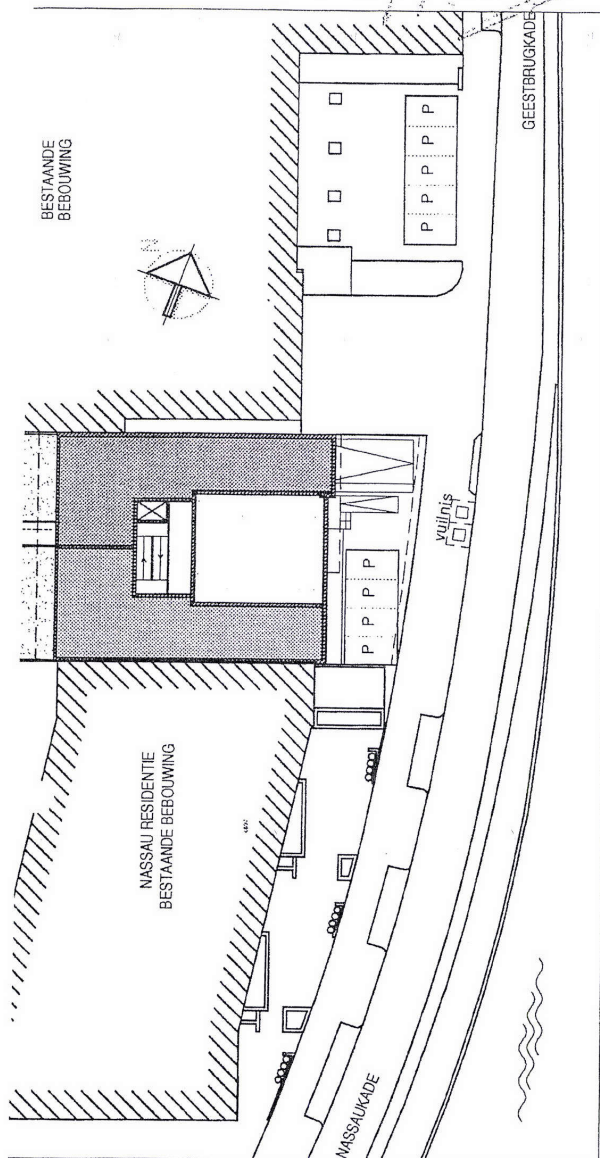
groenepact.nl
bpo

GEESTBRUGKADE 38 - BESTAANDE SITUATIE



GEESTBRUGKADE 38 - DE BOUWLOCATIE





BURGEMEESTER EN WETHOUDE
VOOR DEZE HET HOOFD
AFDELING STAD EN SAMENLEVING

16 NOV. 2008

project

2006.039.2

Rijswijk

Leeffdael

tekening

11 2 100

voorlopig ontwerp

overzicht

schaal

formaat

getekend

1:1

15-07-2008

gewijzigd

datum

a

17-07-2008

b

c

d

e

f

projectarchitect

projectcoördinator

Boudewijn Manot

Bert Van Esveld

Coert Verkuil

opdrachtgever

De Groene Groep

BEHOORT BIJ
BOUWVERGUNNING
1^E FASE

situatie
schaal 1:500

groosman partners | architecten

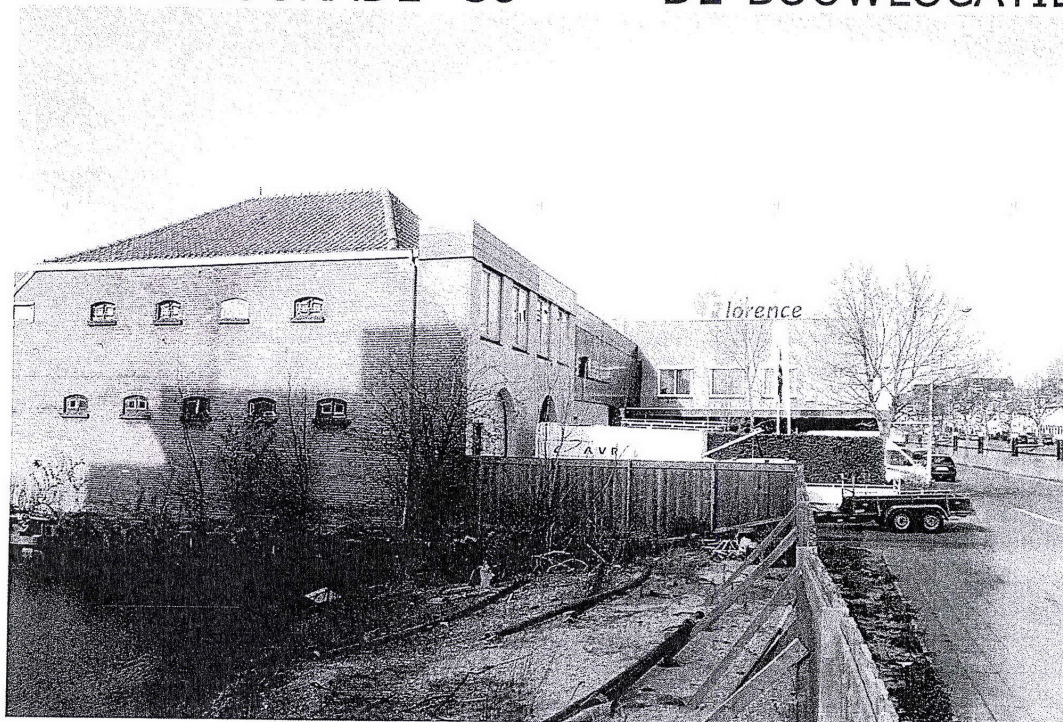
postbus
1750

3000 bt
rotterdam

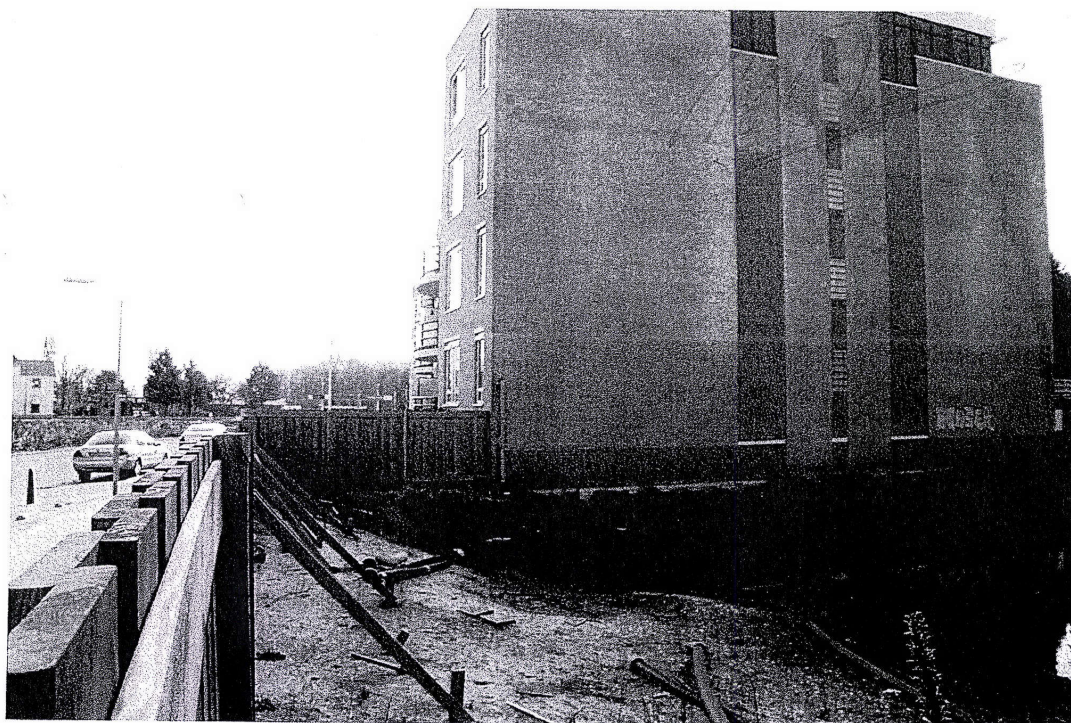
telefoon
010 2014000

telefax
010 2014010

GEESTBRUGKADE 38 - DE BOUWLOCATIE



BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
VOOR DEZE HET HOOFD
AFDELING STAD EN SAMENLEVING



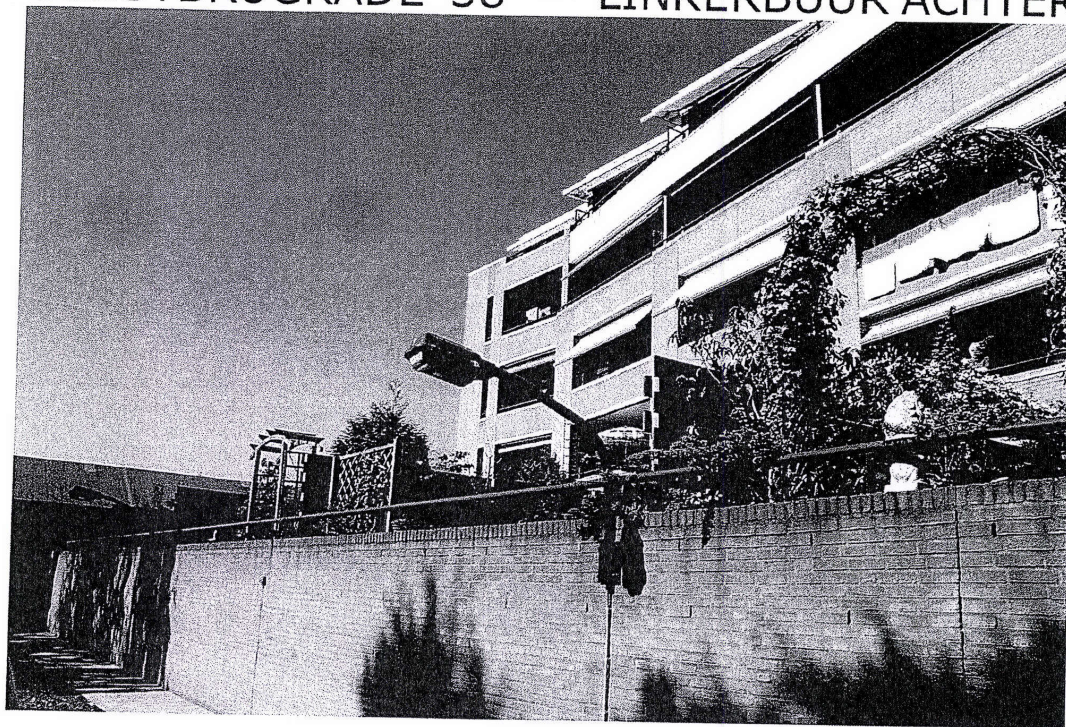
GEESTBRUGKADE 38 - LINKERBUUR VOOR



BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
VOOR DEZE HET HOOFD
AFDELING STAD EN SAMENLEVING



GEESTBRUGKADE 38 - LINKERBUUR ACHTER



BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
VOOR DEZE HET HOOFD
AFDELING STAD EN SAMENLEVING



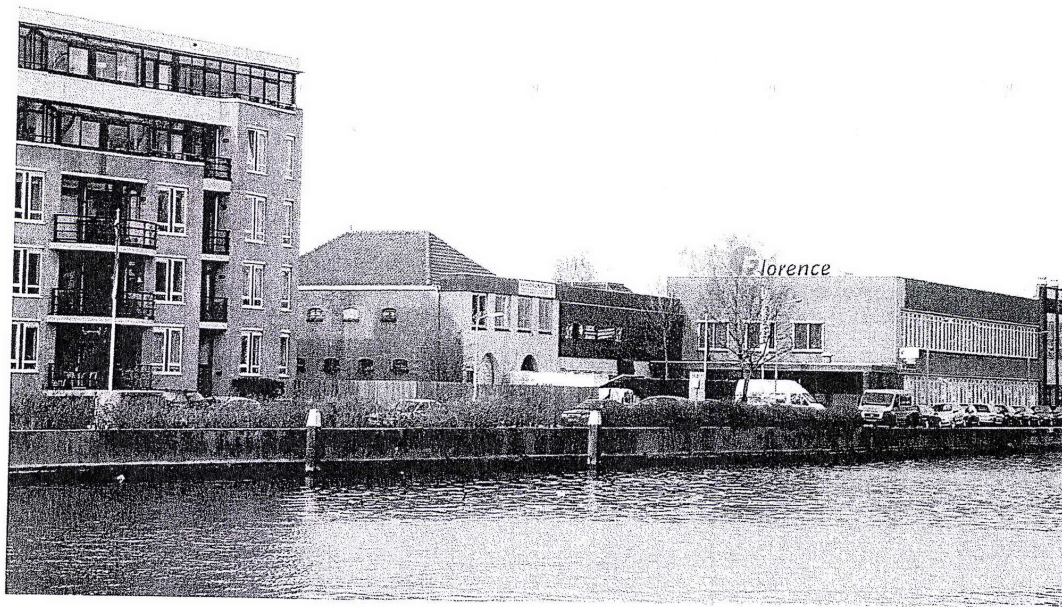
GEESTBRUGKADE 38 - RECHTERBUUR



BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
VOOR DEZE HET HOOFD
AFDELING STAD EN SAMENLEVING

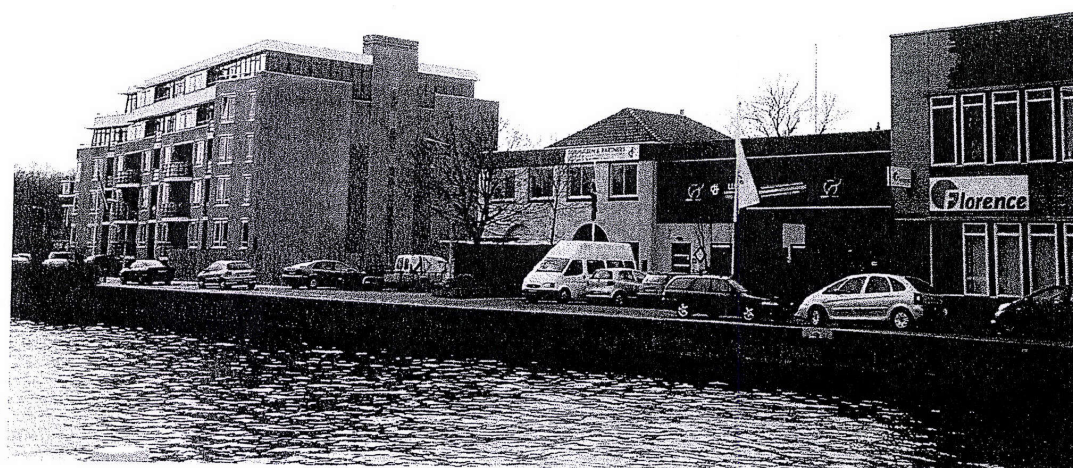


GEESTBRUGKADE 38 - AANZICHTEN



BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
VOOR DEZE HET HOOFD
AFDELING STAD EN SAMENLEVING

[Handwritten signature]



uw kenmerk HB/MV/mg - 70050354
uw brief van -
ons kenmerk 08.055714
inlichtingen bij V. van Oudenhoven
doorkiesnummer (070) 326 1771



Rijswijk

Stadhuis

Loyens & Loeff
t.a.v. de heer mr. H.J. Breeman
Postbus 2888
3000 CW Rotterdam

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH RIJSWIJK
Telefoon (070) 326 10 00
Fax (070) 326 18 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
Postbank Comptabele 29957
Bank BNG 28.50.07.424

betreft beslissing op bezwaar

datum 11 NOV 2008
bijlage(n) 2 Verzonden d.d. 14 NOV 2008

Geachte heer Breeman,

Inleiding

Bij besluit van 8 september 2008 hebben wij de door De Groene Groep Ontwikkeling B.V. te Rotterdam gevraagde bouwvergunning tot het oprichten van een appartementengebouw met stallinggarage op het perceel Geestbrugkade 38 te Rijswijk geweigerd. Bij brief van 16 september 2008 heeft De Groene Groep Ontwikkeling B.V. (hierna: reclamante) daartegen een bezwaarschrift ingediend. Op 9 oktober 2008 heeft een hoorzitting plaatsgevonden waarbij reclamante in de gelegenheid is gesteld het bezwaarschrift toe te lichten. Ter zitting heeft u namens reclamante het woord gevoerd. Het beknopte verslag van de hoorzitting treft u bijgaand aan.

Ontvankelijkheid

Reclamante is aan te merken als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Ook aan alle overige wettelijke vereisten voor het in behandeling nemen van het bezwaar is voldaan. Het bezwaarschrift is ontvankelijk.

Gronden van het bezwaar

De volgende bezwaren zijn aangevoerd:

1. het besluit is in strijd met de Awb, de Woningwet, de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De bouwvergunningaanvraag is ten onrechte niet aangemerkt als een verzoek om vrijstelling/ ontheffing en de weigering is ook voor het overige onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd;
2. het bouwplan komt in aanmerking voor vrijstelling op grond van het bepaalde in artikel 5, sub a en sub g van de bestemmingsplanvoorschriften. De afwijking van de maatvoering past immers binnen daarin genoemde marges. Uit de brief van 20 februari 2007 van het hoofd van de Afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling (hierna: Afdeling REO) blijkt bovendien dat de ontwikkeling van de locatie Geestbrugkade 38 diende te gebeuren binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan, eventueel met gebruikmaking van de in de planvoorschriften opgenomen vrijstellingsmogelijkheden. Op grond van die brief was de afwijking van het bestemmingsplan ten aanzien van de maatvoering destijds niet prohibitief voor het bouwplan.

Reclamante verzoekt op grond van artikel 7:15 van de Awb de door haar gemaakte proceskosten te vergoeden.

08.055714

S.v.p. bij correspondentie datum en kenmerk van deze brief vermelden en richten aan:
Gemeente Rijswijk, T.a.v. Burgemeester en wethouders Postbus 5305, 2280 HH RIJSWIJK

Het stadhuis is te bereiken met tram 17, bus 18, 23, 33
pagina 1 van 3

Overwegingen

Artikel 7:11 van de Awb bepaalt dat op grondslag van het bezwaar een heroverweging plaatsvindt van het bestreden besluit. Voor zover de heroverweging daartoe aanleiding geeft, kunnen wij het bestreden besluit herroepen en voor zover nodig in de plaats daarvan een nieuw besluit nemen.

De weigering van de bouwvergunning is gebaseerd op artikel 44 van de Woningwet. Het eerste lid, sub d van dit artikel bepaalt dat de bouwvergunning moet worden geweigerd indien het bouwen in strijd is met een bestemmingsplan of met de eisen die krachtens zodanig plan zijn gesteld.

Het perceel Geestbrugkade 38 is gelegen binnen het bestemmingsplan Leeuwendaal. Ingevolge dat bestemmingsplan rust op het perceel de bestemming "Woondoeleinden, gestapeld". Artikel 14, derde lid, sub b van het bestemmingsplan bepaalt dat de gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak. Ingevolge artikel 14, derde lid sub d mag de hoogte van een gebouw niet meer bedragen dan op de kaart in het bebouwingsvlak met de aanduiding "maximumbouwhoogte in meters" is bepaald. Het bouwwerk voldoet niet aan deze voorschriften. Zowel de bouwdiepte als bouwhoogte worden overschreden. Het bouwplan is daarmee in strijd met het vigerende bestemmingsplan zodat de vergunning op grond van artikel 44 van de Woningwet is geweigerd.

Artikel 5 van de bestemmingsplanvoorschriften bevat een algemene vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders. Op grond van artikel 5 sub a kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van de bebouwingsbepalingen, met dien verstande dat van de genoemde maten met ten hoogste 10% mag worden afgeweken. Op grond van artikel 5 sub g is vrijstelling van de bestemmingsplanbepalingen mogelijk waarbij wordt toegestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals onder andere schoorstenen, wordt overschreden mits de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bebouwingsvlak zal bedragen en de bebouwingsgrenzen met ten hoogste 2 meter wordt overschreden alsmede dat de hoogte ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

Wij stellen vast dat het bouwplan past binnen de in artikel 5 sub a en g van de bestemmingsplanvoorschriften genoemde marges. Het te realiseren bouwwerk komt daarmee voor vrijstelling in aanmerking.

Gelet op het bovenstaande komen wij tot de conclusie dat de weigering van de bouwvergunning niet in stand kan blijven. Het bestreden besluit dient te worden herroepen en de bouwvergunning dient onder het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 5, sub a en g van het bestemmingsplanvoorschriften alsnog te worden verleend. De overige bezwaargronden behoeven geen nadere bespreking.

Besluit

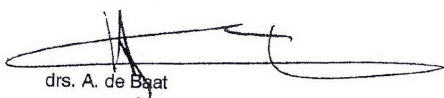
Gelet op het bovenstaande besluiten wij:

1. het bezwaar ontvankelijk te verklaren;
2. het bezwaar gegrond te verklaren;
3. het bestreden besluit te herroepen en met toepassing van artikel 5, sub a en g van de voorschriften van het bestemmingsplan Leeuwendaal vergunning te verlenen voor het oprichten van een appartementengebouw met stallinggarage op het perceel Geestbrugkade 38 te Rijswijk;
4. het verzoek om vergoeding van de proceskosten te honoreren en een bedrag toe te kennen van € 322,00.

Tegen deze beslissing staat voor belanghebbenden beroep open. Indien u daarvan gebruik maakt, dient

u binnen 6 weken na de dag van verzending van deze brief een beroepschrift en een kopie van deze beslissing te zenden aan de Rechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,



drs. A. de Baat

de burgemeester,



mw. G.W. van der Wel-Markerink



de Rechtspraak

Rechtbank Den Haag

Streefkerk Advocaten
tav de heer mr. R.M. Köhne
Postbus 716
2270 AS Voorburg

Bestuursrecht

bezoekadres
Prins Clauslaan 60
2595 AJ Den Haag

correspondentieadres
Postbus 20302
2500 EH Den Haag

t (070) 3813131
f (070) 3813360
www.rechtspraak.nl

Bij beantwoording de datum en
ons kenmerk vermelden. Wilt u
slechts één zaak in uw brief
behandelen.

datum	19 maart 2015
onderdeel	Team administratie 1 - Vakgroep C
contactpersoon	dhr J. Derksen
doorkiesnummer	070-3811918
ons kenmerk	zaaknummer SGR 14 / 11505 WABOA
uw kenmerk	P7844 beroep RK/MK
bijlage(n)	
faxnummer afdeling	070-3812802
onderwerp	het beroep van DGG Vastgoed B.V. te Rotterdam

Geachte heer,

Over het beroep met zaaknummer SGR 14 / 11505 WABOA deel ik u het volgende mee.

De rechtbank heeft een of meer stukken en/of een verweerschrift ontvangen. Ik stuur u hiervan een kopie.

Ik houd u op de hoogte van de voortgang van de procedure.

Als u naar aanleiding van deze brief vragen hebt, kunt u contact opnemen met de administratie van de rechtbank op het hierboven vermelde doorkiesnummer.

Als u de rechtbank belt of schrijft, verzoek ik u het zaaknummer te vermelden.

Hoogachtend,


de griffier

uw kenmerk SGR 14 / 11505 WABOA
uw brief van 28-01-2015
ons kenmerk 15.027590
inlichtingen bij V.M.M. van Oudenhoven / G. Groeneveld
doorkiesnummer (070) 326 17 71 / 326 11 32



Rijswijk

Afdeling Bedrijfsvoering
Sectie Juridische Zaken

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
Fax (070) 326 10 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH028500742

Rechtbank Den Haag, Bestuursrecht

16 MAART 2015

Ingekomen op de griffie

Rechtbank Den Haag
sector Bestuursrecht
Postbus 20.302
2500 EH 's-GRAVENHAGE



betreft verweerschrift Geestbrugkade 38

datum 12 MAART 2015
bijlage(n) -- VERZONDEN 13 MAART 2015

Geachte heer, mevrouw,

In antwoord op uw bovenaangehaalde brief brengen wij het volgende onder uw aandacht.

Bij brief met kenmerk 14.110462 d.d. 11 november 2014, verzonden 12 november daaropvolgend, hebben wij onze beslissing op het bezwaar van appellant verwoord en uitvoerig toegelicht. Voor de volledigheid, maar ook om herhalingen zoveel als mogelijk te vermijden, verzoeken wij u deze brief te beschouwen als hier integraal herhaald en ingelast. Ter toelichting en aanvulling op deze brief merken wij nog het volgende op.

Appellant stelt dat de gemeente ten onrechte heeft geoordeeld dat DGG Vastgoed V B.V. geen schade zou lijden en derhalve geen recht op een tegemoetkoming in planschade zou hebben. De gemeente laat het oordeel over de ontvankelijkheid van DGG Vastgoed V B.V. graag over aan uw rechtbank en conformeert zich aan uw oordeel dienaangaande.

In het vetgedrukte gedeelte op bladzijde 2 van het aanvullende beroepschrift, merkt appellant het volgende op: *"In essentie komt het standpunt van de gemeente erop neer dat zij van mening is dat omdat cliënten een bouwvergunning eerste fase hadden ten tijde van het in werking treden c.q. onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, cliënten geen aanspraak kunnen maken op planschade. Cliënten kunnen zich daarmee uitdrukkelijk niet verenigen. Cliënten achten het volstrekt onjuist en ook onbegrijpelijk dat vanwege de toevallige omstandigheid dat zij een vergunning eerste fase hadden aangevraagd (en nota bene wellicht ten onrechte hebben verkregen), zij thans geen recht zouden hebben op een planschadevergoeding"*.

Hiermee mist appellant naar onze mening het punt waar het om gaat. Het gemeentelijke standpunt is wel wat ruimer dan appellant weergeeft. Samengevat komt dat hierop neer, dat appellant beschikte over een bouwvergunning eerste fase en dat hij geen enkele poging heeft gedaan een bouwvergunning tweede fase te verkrijgen. Ook nadat het nieuwe bestemmingsplan in werking was getreden. Daarbij kan niet onvermeld blijven dat het verlenen van een bouwvergunning tweede fase aangemerkt kan en moet worden als een formaliteit.

In onze hiervoor genoemde brief van 11 november 2014 is – en in het navolgende zal – hierop nog nader worden ingegaan.

De opmerking over de (vermeende) planschade wegens het verschil tussen de verleende vergunning voor 20 woningen, terwijl het bestemmingsplan 22 woningen toestond, is onjuist. Zelfs als de bouwvergunning tweede fase zou zijn aangevraagd – hetgeen er dus toe zou hebben geleid dat die zou

S.v.p. bij correspondentie datum en kenmerk van deze brief vermelden
en richten aan: Gemeente Rijswijk, Sectie Juridische Zaken, Postbus
5305, 2280 HH Rijswijk

Het stadhuis is te bereiken met tram 17,
bus 18, 23, 30, 50 en 51
pagina 1 van 4

zijn verleend, zie de toelichting elders in deze brief – dan zou er voor het verschil tussen 22 en 20 geen recht op planschade bestaan: ook voor dat deel zou namelijk sprake zijn van “verwijtbaar stilzitten”. De introductie van het getal 20 komt voort uit het feit dat appellant een aanvraag bouwvergunning eerste fase had ingediend voor 20 woningen.

Aangaande de stelling van appellant dat de bestemmingsplanherziening een “slip of the pen” is, merken wij op dat niet is gesteld of gebleken, dat het bestemmingsplan is vastgesteld in strijd met wet of jurisprudentie, waardoor aan de rechtskracht van het plan kan of moet worden getwijfeld. Appellant heeft dit ook niet gesteld! Het gegeven dat in de bestemmingsplantoelichting een onjuistheid staat, namelijk verouderde informatie die abusievelijk is blijven staan, betekent uiteraard niet dat er sprake is van “tegenstrijdigheden” in het bestemmingsplan: de toelichting op een bestemmingsplan is nu eenmaal niet bindend en is dat ook nooit geweest.

Voor de duidelijkheid gaan wij hierna in op de planologische vergelijking tussen het planologische regime van het bestemmingsplan “Leeuwendaal” (het “oude” bestemmingsplan) en dat van het bestemmingsplan “Leeuwendaal, eerste herziening” (het “nieuwe” bestemmingsplan). Op grond van het oude bestemmingsplan kon op de percelen van appellant in essentie een 22 woningen omvattende en 20,50 meter hoog appartementengebouw worden opgericht.

Met het nieuwe bestemmingsplan is die mogelijkheid komen te vervallen. Weliswaar zou, indien elders in het gebied met dezelfde bestemming (de woonbestemming) bestaande woningen zouden worden afgebroken, nog steeds op de percelen woningen kunnen worden opgericht doch niet van dezelfde orde als voorheen mogelijk was. Appellant zou daarvoor afhankelijk zijn van de sloop van woningen op percelen van derden.

Door het vervallen van de relatief omvangrijke bouw mogelijkheden heeft de planologische maatregel voor aanvrager geleid tot een nadeliger positie waaruit schade in de vorm van waardevermindering is voortgevloeid. Het is deze schade waarvoor hij een verzoek om een tegemoetkoming in planschade heeft ingediend.

In andere woorden: de bestemming ter plaatse is niet gewijzigd want de woonbestemming is op de locatie in kwestie gehandhaafd. Echter, het aantal woningen binnen het bestemmingsplangebied is gemaximeerd. Daarbij werden de woningen die in de bouwvergunning eerste fase waren vergund, meegerekend. Er werd daarbij niet van uitgegaan – en het lag ook geenszins in de lijn der verwachting – dat appellant zijn bouwvergunning eerste fase zou laten verlopen.

Het verkrijgen van een bouwvergunning tweede fase was, in tegenstelling tot hetgeen appellant stelt, een puur routinematige handeling. Bij de bouwaanvraag eerste fase moest alleen en mocht uitsluitend getoetst worden aan bestemmingsplan en welstand. Bij de aanvraag bouwvergunning tweede fase mocht vervolgens **niet** meer getoetst worden aan bestemmingsplan en welstand, zelfs niet als de gemeente op dat moment tot de ontdekking zou zijn gekomen dat bij deze toetsing fouten zijn gemaakt. Bij de aanvraag tweede fase mocht evenmin getoetst worden aan de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening, want die waren alleen van toepassing indien er anderszins geen sprake was van een planologisch kader (art. 56a, lid 2, Woningwet oud). Dat was hier niet aan de orde, want dit deed zich slechts voor bij bestemmingsplannen (“uitbreidingsplannen”) van vóór 1965 en, zoals hiervoor aangegeven, mocht die toets dan ook alleen nog maar plaatsvinden bij de behandeling van de bouwaanvraag eerste fase.

De bouwaanvraag tweede fase mocht en moest uitsluitend (in hoofdzaak) getoetst worden aan het Bouwbesluit en aan **de technische bepalingen van** de Bouwverordening. Dit betekende in de praktijk eigenlijk altijd dat de bouwvergunning tweede fase verleend kon (en dus: **moest**) worden, want als er al een strijdigheid geconstateerd werd (wat incidenteel voorkwam), was die altijd wel oplosbaar. Deze

oplossing werd dan vervolgens verwerkt in de bouwaanvraag en daarna werd de vergunning verleend. Het parkeren zou in casu niet hebben geleid tot weigering van de bouwvergunning tweede fase. Alleen al niet omdat de gemeente eigen parkeernormen heeft en ook toen al had. Het ingediende bouwplan bleef binnen die normen. Verder maakt de parkeertoets onderdeel uit van de toetsing van de bouwaanvraag eerste fase en dat stadium was, zoals genoegzaam bekend, in het stadium van de tweede fase al onherroepelijk gepasseerd.

Maar, wat van het vorenstaande verder ook zij, appellant heeft zelfs geen enkele poging gedaan de bouwvergunning tweede fase te verkrijgen en dat mag hem worden aangerekend. Overigens stelt de gemeente wel vast dat deze appellant kennelijk bouwplannen indient die naar zijn eigen zeggen niet voldoen aan de parkeernorm.

Het argument van appellant dat in redelijkheid van hem niet kon worden verwacht dat hij een bouwvergunning tweede fase aan zou vragen omdat de woningmarkt zich inmiddels op een voor hem minder gunstige wijze had ontwikkeld, kan niet worden aangemerkt als een valide reden om geen actie te ondernemen. Immers, zou dit wel het geval zijn, dan zou aanvaard worden dat hij daarmee de facto het ondernemersrisico bij de gemeente zou neerleggen. Het wekt dan ook geen verbazing dat de AbRS heeft uitgemaakt dat een gebrek aan financiële middelen en een tegenzittende markt behoren tot de risicosfeer van de aanvrager (zie AbRS 09-09-2009, nr. 200900428/1/H2, Voorst).

De twee door de gemeente aangehaalde uitspraken zijn wel degelijk relevant voor de onderhavige kwestie. De kwintessens is in beide gevallen dat (langdurig) stilzitten leidt tot verlies van (bouw)rechten. Verder was ook in casu duidelijk voor de houder van de bouwvergunning eerste fase dat er een ongunstige bestemmingsplanwijziging stond aan te komen. Dat is namelijk op de gebruikelijke wijze gecommuniceerd met de buitenwereld en zeker toen het ontwerpbestemmingsplan ter inzage was gelegd, met de daarbij behorende verplichte bekendmakingen in de Staatscourant en de plaatselijke krant alsmede plaatsing op de gemeentelijke website, kan dit appellant onmogelijk zijn ontgaan. Desondanks heeft appellant, die zowel tot aan de inwerkingtreding van het bestemmingsplan (omstreeks 17 april 2009) als ruim daarna (namelijk tot 30 december 2010) de mogelijkheid heeft gehad een bouwvergunning tweede fase aan te vragen, ervoor gekozen van die mogelijkheid geen gebruik te maken. Ook in de beslissing op bezwaar is aan dit aspect reeds aandacht besteed.

Appellant had het dus in zijn macht om op basis van de verkregen bouwvergunning eerste fase de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden te benutten. Er mag, zeker van een professionele ontwikkelaar, verwacht worden dat hij bekend is met de regelgeving ter zake en dat hij derhalve weet dat de mogelijkheid om een bouwvergunning tweede fase aan te vragen, van rechtswege vervalt op het moment dat twee jaren zijn verstreken sinds de verlening van de bouwvergunning eerste fase. Het gegeven dat reeds vóór het indienen van de aanvraag bouwvergunning eerste fase een nieuw bestemmingsplan in ontwerp ter visie was gelegd, zodat duidelijk was dat het planologische regime (namelijk de bestemming) zou gaan veranderen, zou een extra stimulans hebben moeten zijn om tijdig de aanvraag bouwvergunning tweede fase in te dienen, te meer omdat appellant kon weten wat de consequentie zou zijn van het achterwege laten van deze aanvraag. Desondanks, zoals reeds meermalen is opgemerkt, is van zijn kant geen enkele actie ondernomen en zoals wij ook in onze brief van 11 november 2014 reeds hebben aangegeven, is deze periode van inactiviteit – tot aan de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan omstreeks 17 april 2009 – aan te merken als passieve risicoaanvaarding, terwijl voor de periode daarna geldt dat sprake is van het ontbreken van causaal verband tussen de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan en het intreden van de schade. De schade – bestaande uit de waardedaling van de grond – is in dat geval het gevolg van de beslissing van appellant om geen bouwvergunning tweede fase aan te vragen en aldus de met de bouwvergunning eerste fase “herverkregen” oude gebruiks- en bouw mogelijkheden niet alsnog te

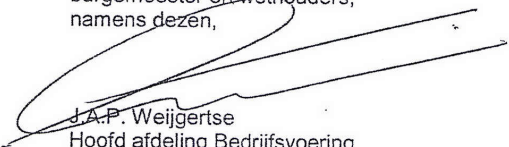
benutten.

Tenslotte memoreren wij hier dat van enige schade eigenlijk sowieso al geen sprake is. Immers, de bouwvergunning eerste fase is ten onrechte verleend, iets wat appellant ongetwijfeld bekend zal zijn geweest. Ten tijde van het indienen van de aanvraag bouwvergunning eerste fase, op 11 juli 2008, gold nu eenmaal formeel een aanhoudingsplicht. Er was immers een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd (artikel 50, lid 1, sub b Woningwet oud). Door nu te proberen onder de vlag van planschade een tegemoetkoming in de kosten te verkrijgen, zet appellant eigenlijk de wereld op zijn kop.

Op basis van het vorenstaande kan onzes inziens de conclusie geen andere zijn dan dat de ingediende beroepsgronden geen doel treffen.

Wij verzoeken u dan ook het ingediende beroep ongegrond te verklaren en, in het verlengde daarvan, geen kostenvergoeding toe te kennen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders,
namens dezen,



J.A.P. Weijgertse
Hoofd afdeling Bedrijfsvoering

Uitgetoverd?

Door mr. Armando Snijders



Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de in bestemmingsplannen gangbare toverformule overbodig geworden. In dit artikel wordt ingegaan op het hoe en waarom.

De toverformule

De toverformule stamt nog uit het Kroontijdperk. De Kroon achtte een ongeclausuleerd gebruiksverbod in het bestemmingsplan in strijd met artikel 10 WRO-oud en verlangde daarom dat daaraan de zogenoemde toverformule werd gekoppeld (zie bijv. KB 1 maart 1974, BR 1974 p. 534). Deze toverformule luidde in het algemeen als volgt:

"Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het algemene gebruiksverbod indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd".

Hoewel gebaseerd op artikel 15 WRO-oud, was de toverformule de enige "vrijstellingsbevoegdheid" die verplichtend kon en moest worden geformuleerd (zie o.a. Ab 17 november 1997, nr. E01.06.0238, Milieu en Recht 1998, nr. 42). Zonder toverformule zou, als gebruik overeenkomstig de bestemming redelijkerwijs niet meer mogelijk zou blijken, überhaupt geen gebruik meer toegestaan zijn, zo redeneerde de Kroon. De formule had een behoorlijk beperkt toepassingsbereik, maar er werd in de praktijk nog wel eens creatief mee getoverd. Voor de liefhebber wordt verwezen naar een uitgebreid artikel van mr. P.J.J. van Buuren in Bouwrecht (In de ban van de toverformule, BR 1988, p. 258-267).

De Wro

In de (nieuwe) Wro is in artikel 3.1 bepaald dat de gemeenteraad ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het bestemmingsplan begrepen grond aanwijst en daarvoor regels geeft. De (oude) WRO kende artikel 10 op grond waarvan bestemmingsplanvoorschriften slechts om dringende redenen een beperking van het meest doelmatige gebruik mochten inhouden. Juist deze zin was voor de Kroon aanleiding voor het verplicht stellen van de toverformule.

De bepaling over het meest doelmatige gebruik is in de Wro geschrapt naar aanleiding van het advies van de evaluatiecommissie WRO/Bro '85. Deze commissie vond deze bepaling overbodig omdat het voldoen aan deze eis al is verankerd in het begrip goede ruimtelijke ordening. De ratio achter de toverformule is dan op zich nog steeds aanwezig. Het nu algemeen geregelde gebruiksverbod kan er immers ook toe leiden dat, als zinvol

gebruik overeenkomstig de bestemming niet meer mogelijk is, er helemaal geen gebruik meer is toegestaan. In de memorie van toelichting op de nieuwe Wro (TK 2002-2003, 28916, nr. 3, p. 23) wordt echter aangegeven dat er geen noodzaak meer is voor opname van de toverformule gelet op de redactie van artikel 3.1 Wro.

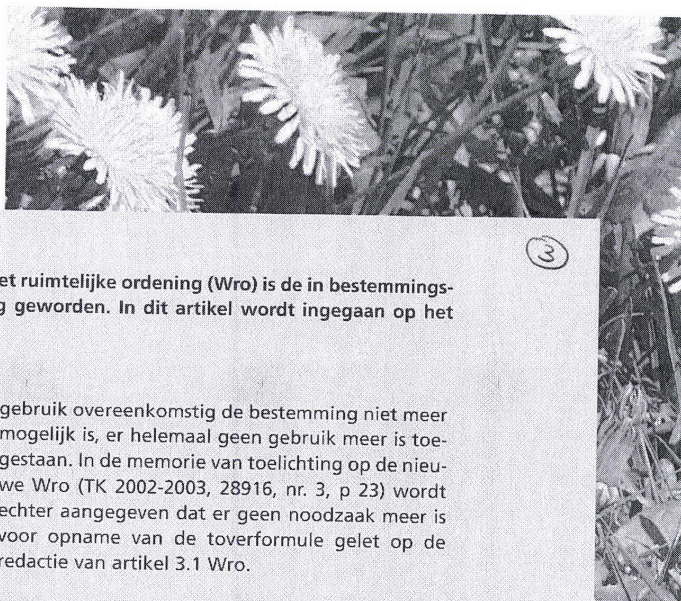
Alsnog opnemen van de toverformule

De toverformule is dus niet meer verplicht. Betekent dit ook dat deze niet meer mag worden opgenomen in bestemmingsplannen? Het algemene gebruiksverbod vloeit nu rechtstreeks voort uit artikel 7.10 Wro. Dit wordt dus niet meer opgenomen in bestemmingsplannen. De toverformule is echter niet opgenomen in de Wro. Op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder Wro (de opvolger van artikel 15 WRO) kan alleen ontheffing worden verleend van bij het plan aan te geven regels. In het bestemmingsplan de mogelijkheid scheppen van ontheffing van de Wro is niet mogelijk. Dit betekent dat opname van de toverformule niet meer mogelijk is.



Conclusie

De toverformule is niet meer. Dit betekent dat creatief toveren niet meer mogelijk is, althans niet met gebruikmaking van de toverformule. Voor de juridische praktijk is waarschijnlijk geen sprake van een al te groot verlies, hoewel de toverformule wel aanleiding kon geven tot interessante discussies. De komst van de Wro en de juridische vragen die deze in de praktijk oproept, maken dit echter ruimschoots goed!



Hooflijnen ruimtelijk bestuursrecht - Google Boeken - Mozilla Firefox
Bestand Beelden Geschiedenis Bladvijzer Extra Help

Hooflijnen ruimtelijk bestuursrecht - G...
Meest bezocht Aan de slag Aanbevolen websites Google Kamer van Koophandel Koppelingen aanpassen Web Slice-galerie Uit Internet Explorer
-lij Zoeken Afbeeldingen Maps Play YouTube Nieuws Gmail Documenten Agenda Meer

Google bestemmingsplan onverbindend

Boeken Zoeken Aan mijn bibliotheek toevoegen Recensie schrijven Pagina's 414

Resultaat 11 van 14 in dit boek voor bestemmingsplan onverbindend - Volgende - Alles weergeven Zie inrichting pinnen

GEDEELTDE BOEK AANDELEN

Geen eBook beschikbaar

Kluwer
Bol.com
Prox.nl
elexyz.nl
Van Stadsam

Zoeken in een bibliotheek
Lokale bibliotheken zoeken
Alle bibliotheken

Hooflijnen ruimtelijk bestuursrecht
bestemmingsplan on... Go

Over dit boek

Mijn bibliotheek
Mijn geschiedenis
Boeken op Google Play

Kluwer

Resultaat 11 van 14 in dit boek voor bestemmingsplan onverbindend - Volgende - Alles weergeven Zie inrichting pinnen

mingsplan en de regels van artikel 4.1 lid 1 of 4.3 lid 1, toevoeging auteurs, dan zal de rechter die regel of dat voorschrift uit dat bestemmingsplan onverbindend kunnen verklaren wegens strijd met de bij of krachtens de Wro gestelde regels. De rechtmatigheid van een onherroepelijk bestemmingsplan of van de daarin opgenomen regels, is dus geen gegeven. Bestemmingsplannen in strijd met de hogere regelgeving hebben een inhoudelijk gebrek.¹¹ Even verderop in de paragraaf over de positie van derden (bedoeld zijn burgers) bij de algemeen verbindende voorschriften gesteld bij aanvang of provinciale verordening: 'Indien in een algemene maatregel van bestuur of in een provinciale verordening, houdende een dergelijke algemeen verbindend voorschrift, is bepaald dat met ingang van een daarbij bepaald tijdstip bestemmingsplannen met het voorschrift in overeenstemming moeten zijn gebracht, heeft dat tot gevolg dat aanvragen vanaf dat tijdstip moeten worden geweigerd. Een burger kan dan aan de met het voorschrift tegenstrijdige bepalingen van het bestemmingsplan geen rechten ontleen. Een belanghebbende heeft na omekomst van de 'implementatietermijn' toegang tot de rechter om de toepassing of de tenuitvoerlegging van met de norm strijdige bestemmingsplannen te blokkeren. Ook in het geval een bestemmingsplan een tijdsig maar niet correcte omzetting is van een hoger algemeen verbindend voorschrift kan een belanghebbende uitvoeringsbesluiten ter beoordeling voorleggen aan de rechter. Oordeelt de

¹¹ In de jurisprudentie van de AHRB wordt er vanuit gegaan dat een bestemmingsplan, ongeacht de vraag of er een beroepsprocedure over de goedkeuring ervan is gevoerd, geen formele rechtskracht kan krijgen. Daarom is het in beginsel mogelijk dat ook bij de toepassing van het bestemmingsplan nog bij wijze van exceptie een beroep op de onverbindendheid van een voorschrift van een bestemmingsplan wordt gedaan. Die onverbindendheid wordt overigens in het belang van de rechtszekerheid niet zo gemakkelijk aangenomen.

¹² Kamerstukken II 2002-2003, 28 916, nr. 3, p. 49.

X Zoeken onverb Volgende Volge Alles markeren Hgooflettergevoelig Onderkant van de pagina bereikt, doorgaan vanaf de bovenkant

EN 11:02 29-10-2012

uw BSN of KvK nr 27255136
uw kenmerk
ons kenmerk 12.087997
inlichtingen bij N. Huijbregts
doorkiesnummer 070 326 11 05



Rijswijk

14 NOV 2012



Residentie Vastgoed Ontwikkeling B.V.
t.a.v. M. Ouwerkerk
Rhone 24
2491 AP 'S-GRAVENHAGE

Afdeling Stad en Samenleving
Sectie Mobiliteit, Duurzaamheid, Groenbeleid en
Vergunningen

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH RIJSWIJK
Telefoon (070) 326 10 00
Fax (070) 326 1410
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
ING Comptabele 29957
Bank BNG 28.50.07.424

betreft Besluit opschorting en verlenging beslistermijn

datum 14 november 2012
bijlage(n) -

14 NOV. 2012

Geachte heer Ouwerkerk,

Op 26 juli 2012 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een appartementengebouw van 20 wooneenheden en het aanleggen van een uitrit aan de voorzijde op het adres Geestbrugkade 38 te Rijswijk. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- **Bouw**
- **Inrit/Uitweg**

Uw aanvraag is door ons ambtshalve aangemerkt als een aanvraag die tevens ziet op de activiteit:

- **RO (Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening)**

De aanvraag staat geregistreerd onder nummer 2012070581. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag delen wij u het volgende mee.

Beslistermijn

Thans zijn wij met u in overleg over de strijdigheid van uw aanvraag met het vigerende bestemmingsplan. In het op 14 november jl. gevoerde overleg heeft u aangegeven uw aanvraag te zullen wijzigen opdat het bouwplan zal passen binnen de vigerende bestemming. Dat zou tot het gevolg hebben dat de aanvraag niet meer strijdig is met het bestemmingsplan, en dat de aanvraag derhalve niet meer (ambtshalve) heeft te zien op de activiteit RO (Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening). De door ons te ontvangen gewijzigde aanvraag zal dan volgens de reguliere voorbereidingsprocedure door ons worden behandeld.

2012070581

S.v.p. bij correspondentie datum en kenmerk van deze brief vermelden en richten aan:
Gemeente Rijswijk, Sectie Mobiliteit, Duurzaamheid, Groenbeleid en Vergunningen
Postbus 5305, 2280 HH RIJSWIJK

Het stadhuis is te bereiken met tram 17, bus 18, 23, 33
pagina 1 van 2

Opschorten beslistermijn t.b.v. aanlevering ontbrekende gegevens

Voor de inhoudelijke toetsing van de door ons te ontvangen gewijzigde aanvraag benodigen wij de thans nog ontbrekende gegevens, zoals door ons opgesomd op pagina 3 van onze brief van 5 september 2012 (ons kenmerk: 12.066845). Hierbij besluiten wij om u nogmaals in de gelegenheid te stellen om deze gegevens aan ons aan te leveren. Daartoe gunnen wij u een termijn van 8 weken vanaf de dag van verzenden van deze brief. De beslistermijn wordt door ons opgeschort voor de duur van deze termijn, dan wel tot het moment dat eerder dan deze 8 weken de door ons verzochte, ontbrekende stukken door u aan ons worden toegezonden. Op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht wordt uw aanvraag buiten behandeling gesteld als wij de door ons verzochte gegevens niet binnen de voornoemde termijn van 8 weken hebben ontvangen.

Verlengen beslistermijn

Na ontvangst van de door u aan ons toe te zenden, thans ontbrekende gegevens, (pas dan) kan door ons worden aangevangen met de inhoudelijke toetsing van uw aanvraag. Om deze toetsing in alle volledigheid en zorgvuldig te kunnen voltooien maken wij hierbij gebruik van de gelegenheid die de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) ons biedt om de termijn waarbinnen een beslissing moet worden genomen eenmalig te verlengen met maximaal 6 weken. Door de beslistermijn te verlengen met 6 weken proberen wij de kans te vergroten dat een positief besluit op uw (nog te wijzigen) aanvraag wordt genomen. Dit houdt in dat wanneer wij – binnen de bovengenoemde, door ons gestelde termijn van 8 weken – de ontbrekende gegevens van u hebben ontvangen, wij uiterlijk 6 weken daarna tot een beslissing op uw aanvraag dienen te komen.

Nadere informatie

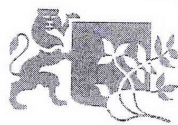
Informatie over de behandeling van uw aanvraag is te krijgen bij de heer N. Huijbregts, telefoonnummer: 070 326 11 05, mailadres: nhuijbre@rijswijk.nl.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders,
namens dezen,



drs. M. van der Lely- Kloet
Hoofd sectie Mobiliteit, Duurzaamheid, Groenbeleid & Vergunningen

uw kenmerk -
uw brief van -
ons kenmerk 13.103097
inlichtingen bij F.D.J. de Bruijn
doorkiesnummer (070) 326 11 08



Rijswijk

ARCHIEFEXEMPLAAR

AKKOORD		
Peri- houder	DR/ HFD	DR/ HFD

5

Afdeling Stad en Samenleving
Sectie Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

De raad

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
Fax (070) 326 10 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424
iban ING: NL02INGB0000029957

betreft Informeren over Geestbrugkade 38

datum
bijlage(n) 4

17 DEC. 2013
VERZONDEN 24 DEC. 2013

1. Inleiding

Tijdens de raadsvergadering van 29 oktober jl. is het voorstel tot het afgeven van een ontwerp-Verklaring Van Geen Bedenkingen behandeld. Een ordevoorstel van de fractie Gemeentebelangen Rijswijk is toen in meerderheid aangenomen waarmee het voorstel om advies is teruggelegd bij het college. Momenteel beraden de grondeigenaar en de ontwikkelaar zich op mogelijke vervolgstappen nadat wij hen gevraagd hebben in hoeverre men bereid is het bouwplan aan te passen waarbij de bouwhoogte naar beneden wordt bijgesteld.

Met deze brief geven wij aan in welke positie de gemeente zich bevindt tegenover ontwikkelende partijen en hoe wij met deze situatie om wensen te gaan.

2. Voorgeschiedenis en gevolgen

De nu in procedure zijnde ontwikkeling kent een lange voorgeschiedenis. In het bestemmingsplan "Leeuwendaal", vastgesteld in 1986, is reeds een bestemming opgenomen welke woningbouw op dit perceel mogelijk maakte met een hoogte van 20,5 m. Er zijn verschillende bouwplannen geweest, licht variërend in bouwhoogte en aantal woningen. Om verschillende redenen is er tot op heden nog geen bouwplan gerealiseerd. Door de tijd is het bestemmingsplan tweemaal herzien en bij de laatste herziening in 2008 is waarschijnlijk beoogd een bouwplan van 7 lagen, waarvoor vergunning was verleend, over te nemen (blijkt uit de toelichting), maar nu blijkt dat een dergelijk bouwplan toch niet past binnen de juridische kaders van het (nieuwe) bestemmingsplan.

Verleende 1^e fase bouwvergunning

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 18-11-2008 een 1^e fase bouwvergunning verleend voor de realisatie van 20 appartementen en een verdiepte stallingsgarage met een bouwhoogte van ca. 22 meter.

Deze 1^e fase bouwvergunning is vervallen omdat niet tijdig een 2^e fase bouwvergunning is aangevraagd. Wanneer vergunninghouder hieraan invulling had gegeven dan had het appartementencomplex er inmiddels een aantal jaar kunnen staan.

Aanvraag omgevingsvergunning

Op 26 juli 2012 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een appartementencomplex en een verdiepte stallingsgarage met een bouwhoogte van ca. 22 meter. De ontwikkelende partijen waren lange tijd niet bereid een uitgebreide Wabo-procedure te doorlopen omdat men van mening is dat het aangevraagde niet in strijd is met het bestemmingsplan. Bovendien, redeneert men, zou teruggevallen kunnen worden op de eerder verleende 1^e fase bouwvergunning. Onder protest heeft de aanvrager uiteindelijk toch ingestemd met het volgen van een uitgebreide Wabo-procedure maar nu dit, vooralsnog, niet tot een omgevingsvergunning leidt, beraadt men zich over een eventueel vervolg. De verwachting is dat de grondeigenaar een verzoek



S.v.p. bij correspondentie datum en kenmerk van deze brief vermelden
en richten aan: Gemeente Rijswijk, Sectie Ruimtelijke en Economische
Ontwikkeling, Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk

Het stadhuis is te bereiken met tram 17, bus 18, 23 en 30

pagina 1 van 3

tot planschade bij de gemeente zal indienen om zijn bouwrechten in algemene zin zeker te stellen. Hij zal dan waarschijnlijk tegelijkertijd vragen om zijn planschadeclaim aan te houden, zolang hij nog met de gemeente in overleg is over een mogelijke ontwikkeling op deze locatie.

Raadsvoorstel en handelingen vaststelling bestemmingsplan in 2003

Uit de handelingen van de raadsvergadering waarin het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan "Leeuwendaal" zijn vastgesteld, blijkt dat Geestbrugkade 38 uitvoerig is besproken. Met het vaststellen van het bestemmingsplan heeft de raad de mogelijkheid gecreëerd om een bouwplan met zeven bouwlagen te realiseren.

Raadsvoorstel en handelingen vaststelling bestemmingsplan in 2008

Uit de handelingen van de raadsvergadering waarin het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan "Leeuwendaal, eerste herziening" zijn vastgesteld, blijkt dat Geestbrugkade 38 uitvoerig is besproken. Er wordt verwezen naar de procedure van de 1^e fase bouwvergunning welke met toepassing van de binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 5 sub a. en g. naderhand is verleend. Verder blijkt niet uit de stukken dat de raad hier uitdrukkelijk bezwaar tegen maakt.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan stelt geen eisen aan de ontwikkeling van Geestbrugkade 38 en bevat de volgende tekst: "Naast dit complex ligt een braakliggend terrein, waar ook appartementen zullen worden gebouwd."

Grondhouding ontwikkelende partijen en juridische positie gemeente

Duidelijk is dat de ontwikkelende partijen de gemeente verantwoordelijk houden voor de inhoud van het bestemmingsplan. Door de manier van bestemmen en het laten verlopen van de 1^e fase bouwvergunning, is de realisatie van een bouwplan niet langer bij recht mogelijk, maar kan wel via een uitgebreide Wabo-procedure of een herziening van het bestemmingsplan aan een bouwplan worden meegewerkt. De vraag is dan wel van hoeveel lagen c.q. van welke bouwhoogte daarbij zou moeten worden uitgegaan. Die vraag is ook van belang voor de hoogte van een eventuele resterende planschade.

Wanneer de ontwikkelende partijen in overleg met de gemeente tot een bouwplan met een lagere bouwhoogte komen, waarvoor een omgevingsvergunning wordt verleend, wensen zij financiële compensatie voor het verschil (van 7 lagen naar 5 óf 6).

Duidelijk lijkt dat ontwikkelende partijen naar verwachting een (plan)schadeclaim gaan indienen wanneer er geen omgevingsvergunning verleend wordt voor een bouwplan van 7 lagen.

3. Vervolgtraject

Deze voorgeschiedenis in ogenschouw nemende, was en is het college van mening dat zij niet in de positie was de aanvraag omgevingsvergunning niet in procedure te brengen. Daarbij heeft verantwoordelijkheidsgevoel en de eerder, door college en raad gewekte verwachtingen ook een rol gespeeld. Ter illustratie van het bovenstaande wordt nogmaals verwezen naar de als bijlage opgenomen raadsvoorstellen en de relevante onderdelen van de handelingen behorende bij de vaststellingsbesluiten van de bestemmingsplannen uit 2003 en 2008.

Wij menen er goed aan te doen dit opnieuw onder uw aandacht te brengen en zijn van mening dat de ontwikkelende partijen hieraan bepaalde rechten kunnen ontfangen.

Anderzijds hebben wij de geluiden uit de wijk Leeuwendaal goed gehoord en kennen de weerstand tegen de bouwhoogte. Wij beraden ons op de manier waarop wij hiermee kunnen omgaan maar moeten nu reeds constateren dat het inwilligen van de wens om één of meerdere bouwlagen te schrappen al tot een forse (plan)schadevergoeding aan de ontwikkelaar en / of eigenaar zal leiden. Het leek ons juist om u van deze constatering op de hoogte te brengen.

Omdat de ruimtelijke onderbouwing voor wat betreft de aspecten bouwhoogte en beeldkwaliteit ook naar onze mening voor verbetering vatbaar is, is het idee om een stedenbouwkundige visie voor de Geestbrugkade op te stellen zodat de onderbouwing inhoudelijk versterkt wordt. Op basis daarvan denken we goed te kunnen onderbouwen waarom meerlaagse woningbouw verantwoord is en kan richting de wijk ook duidelijkheid geboden worden over het toekomstperspectief voor naastgelegen percelen.

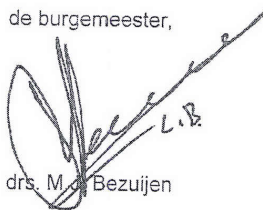
Hoewel het geldende beeldkwaliteitsplan inhoudelijk niet van toepassing is op het perceel Geestbrugkade 38, wordt in de op te stellen stedenbouwkundige visie wel aandacht aan beeldkwaliteit besteed. Daarbij merken we op dat de op te stellen stedenbouwkundige visie voor de naastgelegen percelen waarschijnlijk niet in overeenstemming zullen zijn met de bepalingen uit het beeldkwaliteitsplan vanwege het conserverende karakter van het beeldkwaliteitsplan. Alvorens de stedenbouwkundige visie wordt vastgesteld gaan wij met een conceptversie de wijk in. Wanneer dat moment zich aandient informeren wij u daarover.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,



drs. A. de Baat

de burgemeester,



drs. M. Bezuijzen