

ECLI:NL:RBSGR:2008:BE9625

Instantie	Rechtbank 's-Gravenhage
Datum uitspraak	22-08-2008
Datum publicatie	11-03-2009
Zaaknummer	AWB 08/2148 WRO en AWB 08/3026 WRO
Formele relaties	Hoger beroep: ECLI:NL:RVS:2010:BN1110, Bekrachtiging/bevestiging
Rechtsgebieden	Bestuursrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig
Inhoudsindicatie	Vrijstelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en bouwvergunning voor ondergrondse parkeergarage, commerciële units en 66 woningen gelegen aan Damplein en Sluiskant te Leidschendam. Thans grotendeels parkeerterrein. Tamelijk grote inbreuk op planologische regime, doch ruimtelijke onderbouwing toereikend geacht. Betekenis van uitspraak van Afd. bestuursrechtspraak RvS in procedure met betrekking tot bestemmingsplan, waarin goedkeuring is onthouden aan bestemming "Uit te werken gebied voor Centrumdoeleinden". Geen verplichting om eerst nieuw bestemmingsplan op te stellen. Gemaakte keuze voor planologische invulling Damplein voldoende gemotiveerd.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

Rechtbank s-Gravenhage
sector bestuursrecht
eerste afdeling, meervoudige kamer

Reg. nrs. AWB 08/2148 WRO en AWB 08/3026 WRO

UITSPRAAK

als bedoeld in artikel 8:77
van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Uitspraak in het geding tussen

1. Stichting Behoud Damplein Leidschendam, gevestigd te Leidschendam, eiseres,
2. [eiser sub 2.], wonende te Leidschendam, eiser,

en

het college van burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg, verweerder.

Derde partij: Schouten De Jong Projectontwikkeling B.V., gevestigd te Voorburg, vergunninghoudster.

Ontstaan en loop van het geding

Bij besluit van 31 mei 2007 heeft verweerder aan vergunninghoudster vrijstelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) alsmede een reguliere bouwvergunning eerste fase verleend ten behoeve van de bouw van een ondergrondse parkeergarage, commerciële units (winkel/horeca), 66 appartementen en 2 maisonnettes op percelen gelegen aan het Damplein en de Sluiskant te Leidschendam, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nrs. 5428, 5431, 5432, 5874, 5875, 5876, 5877, 9423, 10818 en 10988.

Bij besluit van 20 maart 2008 heeft verweerder, deels conform en deels in afwijking van het advies van de Commissie voor bezwaarschriften van

9 oktober 2007 en het nadere advies van deze commissie van 21 februari 2008, de door eiseres sub 1 gemaakte bezwaren voor zover die leiden tot herziening van het primaire besluit gegrond verklaard en de overige bezwaren ongegrond verklaard.

Tegen dit besluit heeft eiseres sub 1 bij brief van 21 maart 2008, ingekomen bij de rechtbank op 25 maart 2008, beroep ingesteld.

Eiser sub 2 heeft bij brief van 23 april 2008, ingekomen bij de rechtbank op 24 april 2008, beroep ingesteld.

Naar aanleiding van het door eiseres sub 1 ingediende verzoek om een voorlopige voorziening heeft de voorzieningenrechter bij uitspraak van

24 april 2008 zowel de bestreden beslissing op bezwaar als het primaire besluit geschorst (zaaknummer AWB 08/2218 WW44).

Eiseres sub 1 heeft de beroepsgronden bij brief van 22 mei 2008 aangevuld.

Verweerder heeft de op de zaak betrekking hebbende stukken overgelegd en een verweerschrift ingediend.

Eiseres sub 1 en verweerder hebben nadien nog enige aanvullende stukken in het geding gebracht.

De beroepen zijn op 19 juni 2008 gevoegd ter zitting behandeld.

Namens eiseres sub 1 zijn verschenen [...], bijgestaan door mr. A.M.C. Marius-van Eeghen, advocaat te Den Haag. Eiser sub 2 is in persoon verschenen.

Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door [...] bijgestaan door mr. D.M.C. Schuurmans, advocaat te Voorburg.

Namens vergunninghoudster is verschenen [...], werkzaam bij Cleton & Com Vastgoed- en ruimtelijke ontwikkeling te Rotterdam.

Motivering

Het bouwplan, waarvoor vergunninghoudster op 20 april 2006 een aanvraag om reguliere bouwvergunning eerste fase heeft ingediend, voorziet in het bouwen van een ondergrondse parkeergarage, commerciële units (waarvan 588 m² horeca en 1859 m² overig) met 66 appartementen en 2 maisonnettes gesitueerd op percelen gelegen tussen de Damstraat, de Sluiskant en het Damplein te Leidschendam. Het gaat in totaal om zes gebouwen met een verschillende bouwhoogte. Een gedeelte van de locatie doet thans dienst

als parkeerterrein. Twee bestaande panden zullen grotendeels behouden blijven en drie historische panden worden gereconstrueerd. De commerciële ruimten zijn bedoeld voor detailhandel dan wel aan detailhandel gerelateerde dienstverlening. Daarnaast zullen er horecabedrijven worden gevestigd van categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten, zoals opgenomen in de bijlage van het bestemmingplan Damcentrum.

Eiseres sub 1 zet zich in voor het behoud van het Damplein als ontmoetingsplaats, en verzet zich tegen wat zij noemt kolossale bebouwing. Zij streeft naar bevordering van de leefbaarheid en het leefmilieu ter plaatse. Eiseres sub 1 bestrijdt dat het project van een goede ruimtelijke onderbouwing is voorzien. In de procedure heeft zij meermalen gepleit voor een aangepast, minder ingrijpend bouwplan.

Eiseres sub 1 heeft als formeel bezwaar aangevoerd dat verweerder in de procedure niet alle stukken ter inzage heeft gelegd. Aangezien een nadere toelichting op dit bezwaar ontbreekt, terwijl de stelling van eiseres sub 1 door verweerder nadrukkelijk is betwist, ziet de rechtbank hierin geen aanleiding om het beroep gegrond te verklaren.

Namens eiseres sub 1 is aangevoerd dat aan de bezwaarschriftprocedure processuele gebreken kleven, doordat zij geen kennis had van het advies van de commissie bezwaarschriften van 9 oktober 2007 ten tijde van de tweede mondelinge behandeling in bezwaar.

Uit de stukken blijkt dat op 17 september 2007 een hoorzitting heeft plaatsgevonden. Naar aanleiding van het op 9 oktober 2007 uitgebrachte commissieadvies heeft verweerder de ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan aangepast. Vervolgens is op 7 februari 2008 een tweede hoorzitting gehouden, waarna de commissie op 21 februari 2008 opnieuw advies heeft uitgebracht aan verweerder.

De rechtbank overweegt dat verweerder op grond van de bepalingen van de Awb niet gehouden is om een commissieadvies aan de indiener van het bezwaar te doen toekomen voordat op het bezwaar is beslist. Verweerder hoefde eiseres sub 1 dus niet tussentijds in kennis te stellen van het advies van 9 oktober 2007. Afgezien hiervan is eiseres sub 1 door de gang van zaken niet in haar processuele belang geschaad. Zij heeft immers tweemaal de mogelijkheid gehad haar bezwaren mondeling toe te lichten, en in beroep de gelegenheid gekregen om op het uiteindelijke advies van de commissie te reageren. Deze beroepsgrond treft geen doel.

Ingevolge artikel 56a, eerste lid, van de Woningwet (Wow), wordt een reguliere bouwvergunning op aanvraag in twee fasen verleend. De bouwvergunning eerste fase mag slechts en moet ingevolge het tweede lid van dit artikel 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.

In artikel 44, eerste lid, van de Wow is bepaald dat een bouwvergunning alleen mag en moet worden geweigerd indien sprake is van een van de daar genoemde weigeringsgronden. Ingevolge het bepaalde onder c dient de bouwvergunning te worden geweigerd indien het bouwen in strijd is met een bestemmingsplan of de krachtens zodanig plan gestelde eisen.

Ingevolge artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van de verwezenlijking van een project vrijstelling verlenen van het geldende bestemmingsplan, mits dat project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en vooraf van gedeputeerde staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben. Onder een goede ruimtelijke onderbouwing wordt 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 desbetreffende gebied.

Ingevolge artikel 19, vierde lid, aanhef en onder b, van de WRO, kan, indien sprake is van een gebied waarvoor het bestemmingsplan niet overeenkomstig artikel 33, eerste lid, na tien jaar is herzien, die

vrijstelling slechts worden verleend als voor het gebied een voorbereidingsbesluit geldt of een ontwerp voor een herziening ter inzage is gelegd.

Laatstelijk op 5 september 2007 heeft de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg voor de onderhavige percelen een voorbereidings-besluit genomen, dat ten tijde van het bestreden besluit nog geldig was. Voorts is het voorbereidingsbesluit, anders dan eiseres sub 1 heeft gesteld, op 27 september 2007 in de Staatscourant gepubliceerd. Nu voorts bij brief van gedeputeerde staten van Zuid-Holland (GS) van 18 maart 2008 de eerder bij besluit van 23 januari 2007 afgegeven verklaring van geen bezwaar is bestendigd, is aan de formele vereisten voor het volgen van de vrijstellingsprocedure voldaan.

De grief dat niet is gebleken van toestemming van het Stadsgewest Haaglanden, die zou zijn vereist op grond van artikel 36m van de WRO, treft geen doel. Deze wetsbepaling verlangt uitsluitend dat GS het dagelijks bestuur van een regionaal openbaar lichaam horen alvorens zij besluiten omtrent de verklaring van geen bezwaar.

In de brief van GS van 18 maart 2008 is verklaard dat de op 23 januari 2007 afgegeven verklaring van geen bezwaar, de VROM-inspectie en Stadsgewest Haaglanden gehoord, in stand blijft. Daarmee is aan de hoorplicht voldaan.

Ten aanzien van het planologische regime ten tijde van het bestreden besluit staat het volgende vast. Volgens het (oude) bestemmingsplan Damlaan 1983 waren de in geding zijnde gronden bestemd voor Verkoopruimten en/of woningen (V) en voor een beperkt gedeelte Woningen, eengezinshuizen (W). De gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg heeft op 6 juni 2005 het nieuwe bestemmingsplan Damcentrum vastgesteld.

De betrokken percelen hebben op grond van de van dit bestemmingsplan deel uitmakende plankaart de bestemmingen Uit te werken gebied voor Centrumdoeleinden (UC) (gehele locatie), Archeologisch waardevol gebied (gehele locatie), Waardevol dorpsgezicht (zuidelijk gedeelte van de locatie), Molenbiotoop (oostelijk gedeelte van de locatie) en Primair waterkeringsdoeleinden (percelen aan de Sluiskant).

Ingevolge artikel 26, eerste lid, van de planvoorschriften zijn gronden op de plankaart aangewezen voor Uit te werken gebied voor Centrumdoeleinden (UC) onder meer bestemd voor wonen, detailhandel, dienstverlening, culturele voorzieningen en horeca. In artikel 26, tweede lid, is bepaald dat burgemeester en wethouders de in lid 1 genoemde bestemming nader uitwerken met inachtneming van de aanduiding op de plankaart.

Het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland (GS) heeft bij besluit van 17 januari 2006 het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Damcentrum goedgekeurd. Tegen het goedkeuringsbesluit van GS is door een aantal belanghebbenden beroep ingesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder te noemen: de Afdeling) heeft in haar uitspraak van 6 juni 2007 (JM 2007, 121, LJN: BA6457) geoordeeld dat GS het plandeel met de bestemming Uit te werken gebied voor Centrumdoeleinden (UC) ten onrechte hebben goedgekeurd. Samengevat heeft de Afdeling overwogen dat de planvoorschriften voorzien in een parkeergarage van één bouwlaag, terwijl alleen aan de parkeerbalans en de parkeernormen kan worden voldaan, indien een parkeergarage van twee bouwlagen wordt gerealiseerd. Verder achtte de Afdeling onvoldoende aannemelijk dat het plandeel kon worden verwezenlijkt zonder in strijd te komen met de luchtkwaliteitsnormen van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005). Gelet hierop heeft de Afdeling het besluit van GS, voor zover daarbij aan het plandeel met de bestemming "Uit te werken gebied voor centrumdoeleinden (UC)" goedkeuring is verleend, vernietigd, en zelf in de zaak voorzien alsnog goedkeuring aan dat plandeel onthouden.

Partijen verschillen van mening over het geldende planologische regime, en met name over de vraag in hoeverre bij de vergelijking van het bestaande met het nieuwe regime moet worden teruggegrepen op het

bestemmingsplan Damlaan 1983, de Afdelingsuitspraak van 6 juni 2007 in aanmerking genomen. Dienaangaande wordt het volgende overwogen.

Op pagina 19 van de bij het bestemmingsplan Damcentrum behorende toelichting is vermeld dat medebestemmingen bestemmingen zijn die mede van toepassing zijn op de gronden naast de reguliere bestemmingen. Deze medebestemmingen zijn gericht op een specifiek belang. De voorschriften bevatten nadere voorwaarden die erop gericht zijn de betrokken belangen te beschermen. Blijkens de desbetreffende doeleindenomschrijvingen zijn de bestemmingen Waardevol dorpsgezicht, Archeologisch waardevol gebied en Molenbiotoop medebestemmingen.

De rechtbank is, onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van

12 september 2007 (LJN: BB3418), met verweerder van oordeel dat ten gevolge van de eerdergenoemde uitspraak van de Afdeling van 6 juni 2007 laatstgenoemde vier (mede)bestemmingen van het bestemmingsplan Damcentrum onverkort gelden. De Afdeling heeft het goedkeuringsbesluit van GS immers slechts gedeeltelijk vernietigd, te weten uitsluitend voor zover daarbij aan het plandeel met de bestemming Uit te werken gebied voor centrumdoeleinden (UC) goedkeuring is verleend.

Uit genoemde uitspraak van de Afdeling van 12 september 2007 kan voorts worden afgeleid dat, nu de Afdeling aan de reguliere bestemming Uit te werken gebied voor centrumdoeleinden goedkeuring heeft onthouden, voor het bepalen van de reguliere bestemming in dit geval moet worden teruggevallen op de reguliere bestemmingen die op basis van het bestemmingsplan Damlaan 1983 aan die gronden waren toegekend, te weten Verkoopruimten en/of woningen (V) en voor een beperkt gedeelte Woningen, eengezinshuizen (W).

Het bouwplan is in strijd met die onderdelen van het bestemmingsplan Damlaan 1983 die thans ter plaatse nog van kracht zijn, alsmede met de bestemming Primair waterkeringsdoeleinden van het bestemmingsplan Damcentrum. Om medewerking te kunnen verlenen aan het bouwplan diende derhalve vrijstelling ingevolge artikel 19, eerste lid, van de WRO te worden verleend.

De aan de ruimtelijke onderbouwing van een project te stellen eisen zijn minder zwaar, naarmate de inbreuk van het bouwplan ten behoeve waarvan vrijstelling wordt verleend op de bestaande planologische situatie geringer is. Naar het oordeel van de rechtbank is in dit geval sprake van een tamelijk grote inbreuk op het geldende planologische regime, met name omdat de percelen dichter worden bebouwd en omdat voorzien is in hogere gebouwen. Hierbij maakt de rechtbank wel de kanttekening dat ook op basis van het bestemmingsplan Damlaan 1983 een groot gedeelte van het plein kon worden bebouwd.

Anders dan eiseres sub 1 heeft betoogd volgt uit de Afdelingsuitspraak waarbij alsnog goedkeuring is onthouden aan bedoeld plandeel niet dat verweerder verplicht zou zijn om eerst een nieuw bestemmingsplan althans uitwerkingsplan op te stellen, en dat het vrijstellingsbesluit alleen om die reden al niet van een toereikende motivering is voorzien. De Afdeling heeft in haar uitspraak van 30 juni 2004 (Gst. 2005, 7239, 169, LJN: AP4640) overwogen dat een nadere motivering voor deze keuze voor het volgen van de vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de WRO en het vooralsnog afzien van het opstellen van een uitwerkingsplan niet is vereist indien ten minste aan de vereisten van dat artikellid is voldaan.

Dat betekent naar het oordeel van de rechtbank dat het volgen van bedoelde vrijstellingprocedure ook in dit geval geoorloofd was. Hierbij is mede van belang dat de ruimtelijke onderbouwing in dit geval niet (uitsluitend) wordt gevormd door het nieuwe (maar nog niet onherroepelijke) bestemmingsplan.

De door eiseres sub 1 gemaakte vergelijking met de uitspraak van de Afdeling van 7 december 2005, AB 2006/114, LJN: AU7544, gaat niet op.

De ruimtelijke onderbouwing van het project wordt gevormd door de geactualiseerde Goede Ruimtelijke Onderbouwing van 18 maart 2008. Hierin is uitvoerig gemotiveerd waarom het project in de visie van verweerder past binnen de (toekomstige) bestemming van het gebied. Ondanks het feit dat goedkeuring is

onthouden aan de bestemming Uit te werken gebied voor Centrumdoeleinden (UC) geldt dat het grotendeels wel onherroepelijk goedgekeurde bestemmingsplan Damcentrum nog altijd een belangrijk beleidskader is. Voorts is hierin opgemerkt dat voor het bouwplan in principe met de lichtere vrijstellingsprocedure ex artikel 19, tweede lid, van de WRO kon worden volstaan, aangezien het gaat om een ruimtelijk-beleidsmatig goed inpasbaar geachte ontwikkeling, die past binnen de door de provincie aangewezen categorieën van gevallen. Louter op grond van archeologische aspecten diende de weg van artikel 19, eerste lid, van de WRO te worden gevolgd, aldus verweerd.

Het op 6 april 2004 door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan Damcentrum 2004 (Masterplan) geeft de herontwikkeling van het Damcentrum weer en biedt de bestuurlijk-beleidsmatige basis voor de bebouwing van het Damplein/Sluiskant. Het Masterplan heeft een nadere uitwerking gekregen in de op 9 augustus 2005 vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie. De bouwhoogten aan de Sluiskant voldoen aan de in deze randvoorwaarden vermelde lagenopbouw. Aan het Damplein heeft ten opzichte van deze uitgangspunten een wijziging plaatsgevonden bij blok D, die heeft geleid tot een betere relatie plattegrond versus gevel, zonder de stedenbouwkundige intenties te ondermijnen.

In haar uitspraak van 21 november 2007 (LJN: BB8385) heeft de Afdeling overwogen dat de ruimtelijke onderbouwing slechts betrekking hoeft te hebben op die onderdelen van het bouwplan die in strijd zijn met het ten tijde van de beslissing op bezwaar geldende bestemmingsplan.

De rechtbank leidt hieruit af dat voor de afwijking van het bouwplan met de geldende bestemmingen een motivering moet zijn gegeven in een gemeentelijk document van ruimtelijke relevantie, zoals in dit geval het Masterplan dan wel de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Gebleken is dat het bouwplan in overeenstemming is met de stedenbouw-kundige uitgangspunten van het Masterplan en slechts op een ondergeschikt onderdeel afwijkt van de stedenbouwkundige randvoorwaarden. De door verweerder in de ruimtelijke onderbouwing gegeven motivering van deze afwijking acht de rechtbank voldoende.

Gelet op de zich onder de gedingstukken bevindende situatietekeningen kan de rechtbank de stelling van eisers dat van de grote pleinruimte slechts een soort binnenplaats of straat van 390 m² zal overblijven niet volgen. De situatietekening op schaal van 23 augustus 2007 toont aan dat in het centrum van het bouwplan een onbebouwde ruimte van 1421 m² zal worden gerealiseerd, die via vijf doorgangen van uiteenlopende breedte (totale oppervlakte 700 m²) toegankelijk zal zijn, en die, in tegenstelling tot het thans aanwezige plein, dat grotendeels een parkeerterrein is, zal worden ingericht als voetgangersgebied. Reeds hierom verwerpt de rechtbank het bezwaar dat ten onrechte niet wordt gestreefd naar behoud van een plein dat geschikt is voor evenementen en manifestaties, en dat het grotendeels volbouwen van het Damplein in strijd is met hedendaagse stedenbouwkundige inzichten. Voor zover sprake is van cultuurhistorische waarden, waarbij het met name gaat om de Sluiskant, overweegt de rechtbank, mede onder verwijzing naar de Afdelingsuitspraak van 6 juni 2007, dat deze waarden voldoende worden beschermd door de (onherroepelijk goedgekeurde) bestemming waardevol dorpsgezicht en de daarbij behorende voorschriften van het bestemmingsplan Damcentrum. Daarbij neemt de rechtbank in aanmerking dat aan de bestemming UC uitsluitend goedkeuring is onthouden in verband met de parkeernormen en luchtkwaliteitseisen, doch niet op grond van stedenbouwkundige uitgangspunten.

Alles bijeen genomen acht de rechtbank de gemaakte keuze voor de planologische invulling van het Damplein, inclusief de vormgeving en de hoogte van de beoogde bebouwing, voldoende gemotiveerd. Hierbij heeft de rechtbank mede in aanmerking genomen dat blijkens de uitspraak van de Afdeling over de goedkeuring van het bestemmingsplan Damcentrum het Masterplan als beleidskeuze aan het bestemmingsplan ten grondslag kon worden gelegd. Uit die uitspraak blijkt verder dat, afgezien van enkele specifieke tekortkomingen, de gemaakte planologische keuze voor de bestemming uit te werken gebied voor centrumdoeleinden (UC) voldoende duidelijk en inzichtelijk is geworden. De stelling van eiseres sub 1 dat het bouwplan te massaal en te hoog is ten opzichte van de bestaande omgeving kan dan ook niet slagen. Of de ruimtelijke onderbouwing op enkele specifieke gezichtspunten tekortkomingen bevat,

wordt hierna per deelonderwerp besproken.

Eiseres sub 1 heeft aangevoerd dat onvoldoende parkeergelegenheid wordt gecreëerd, waarbij zij heeft benadrukt dat de relatie tussen de parkeerbalans voor het hele gebied en de benodigde parkeerruimte voor het Damplein onduidelijk is. Verweerder stelt daar tegenover dat geen debat meer kan worden gevoerd over de parkeerbalans, inclusief parkeernormen en aanwezigheidspercentages, omdat daarover al een definitief oordeel is gegeven in de bestemmingsplanprocedure. Volgens verweerder komt bij de bouw van een parkeergarage van twee bouwlagen onder het Damplein voor dit project ruim voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.

De Afdeling heeft in haar uitspraak van 6 februari 2008 (LJN: BC3609) onder verwijzing naar de uitspraak van 28 juli 2004 (BR 2004, p. 1044, LJN: AQ5735), overwogen dat bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening behoort te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Een eventueel bestaand tekort kan als regel buiten beschouwing worden gelaten. Uit de uitspraak van de Afdeling van 29 maart 2006 (LJN: AV7559) volgt dat dit bij vervangende nieuwbouw inhoudt dat slechts rekening dient te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de reeds bestaande parkeerbehoefte vanwege het te slopen pand.

Dat betekent naar het oordeel van de rechtbank dat de parkeerbalans in het kader van de vrijstellingverlening niet relevant is voorzover deze niet specifiek betrekking heeft op het onderhavige bouwplan. Vast staat dat ten behoeve van het bouwplan 272 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Het bouwplan voorziet in 278 plaatsen. Aangezien in het Masterplan reeds werd gesproken van de bouw van een parkeergarage onder het Damplein met ongeveer 225 openbare parkeerplaatsen en ongeveer 75 plaatsen voor de bewoners van de bovengelegen woningen, is de ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van dit aspect naar het oordeel van de rechtbank voldoende.

Eiseres sub 1 heeft onder verwijzing naar een rapport van de door haar geraadpleegde deskundige, Schoonderbeek en Partners te Ede, kanttekeningen geplaatst bij de rapportage van Goudappel Coffeng, die in opdracht van verweerder onderzoek heeft gedaan naar de gevolgen van het project voor de luchtkwaliteit. In de ruimtelijke onderbouwing is ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit vermeld dat uit recente rapporten van Goudappel Coffeng van 14 december 2006 en 17 september 2007 blijkt dat ook bij de huidige hoge verkeersintensiteiten, dus zonder rekening te houden met beoogde verkeersreducerende maatregelen, kan worden voldaan aan de normen van het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005). Goudappel Coffeng heeft in een aanvullend rapport van 4 juni 2008 commentaar geleverd op de bevindingen van Schoonderbeek en Partners.

De Afdeling heeft in haar uitspraak van 31 januari 2007 (LJN: AZ7443), onder verwijzing naar de uitspraak van 13 april 2005 (JB 2005, 151), overwogen dat bij ingebrachte rapporten betreffende luchtkwaliteit ter nadere toelichting van een genomen besluit van belang is of deze kunnen worden beschouwd als nadere aanvulling in aansluiting op en voortvloeiend uit de aan het besluit ten grondslag gelegde motivering.

Naar het oordeel van de rechtbank kan het nadere rapport van Goudappel Coffeng van 4 juni 2008 als nadere motivering van eerdergenoemd rapport van Goudappel Coffeng van 17 september 2007 worden aangemerkt, nu die rapportage geen nieuwe invoergegevens dan wel nieuwe berekenings-resultaten bevat. In het rapport van 4 juni 2008 zijn de in de brief van Schoonderbeek en Partners Advies van 25 maart 2008 weergegeven punten van kritiek en opgeworpen vragen naar het oordeel van de rechtbank genoegzaam weerlegd, zodat verweerder zich op de rapporten van Goudappel Coffeng mocht baseren.

Eiseres sub 1 heeft onder verwijzing naar rapportage van de door haar ingeschakelde deskundige Kupers & Niggebrugge kanttekeningen geplaatst bij het akoestisch onderzoek dat in opdracht van verweerder is uitgevoerd door Goudappel Coffeng. Volgens eiseres sub 1 staat niet vast dat een goed woon- en

leefklimaat zal worden gewaarborgd, gelet op de verkeerssituatie ter plaatse.

De rechtbank stelt voorop dat ter plaatse van het bouwplan een 30 kilometerzone geldt, zodat ingevolge artikel 74, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wet geluidhinder (Wgh) geen geluidszone geldt langs de weg waarbinnen de geluidsnormen van die wet van toepassing zijn.

Met betrekking tot het aspect geluidhinder is in de ruimtelijke onderbouwing aangegeven dat bij ongewijzigd verkeersbeleid rekening dient te worden gehouden met de noodzaak tot toepassing van asfaltverharding ter plaatse van het Damplein. Daarmee zal worden bereikt dat de gevelbelasting ter plaatse van de nieuwe woonbebouwing maximaal 61dB zal bedragen. Bij een verkeersintensiteit van 5800 voertuigen per etmaal is een klinkerverharding mogelijk. In die variant bedraagt de gevelbelasting maximaal 60 dB. Blijkens het rapport van Goudappel Coffeng van 4 juni 2008 is dit beleid in overeenstemming met het door de gemeente, op basis van de per 1 januari 2007 gewijzigde Wet geluidhinder, op 11 september 2007 genomen besluit omtrent verkeerslawaaï. Hierin is bepaald dat de gemeente in stedelijk gebied, rekening houdend met de reeds heersende geluidniveaus, bij nieuwe planontwikkeling de mogelijkheid heeft hogere grenswaarden te verlenen tot maximaal 63 dB. Naar het oordeel van de rechtbank is er geen aanleiding om de conclusies van verweerder met betrekking tot de geluidssituatie in twijfel te trekken. De uitgangspunten en invoergegevens van het uitgevoerde onderzoek zijn voldoende toegelicht. Voldoende aannemelijk is geworden dat de berekeningen zijn uitgevoerd conform de geldende meet- en rekenvoorschriften van de Wet geluidhinder. Ook de andere kritiekpunten genoemd in het rapport van Kupers & Niggebrugge van 24 maart 2008 zijn naar het oordeel van de rechtbank voldoende weerlegd in de rapportage van Goudappel Coffeng van 4 juni 2008. Ook overigens is de geluidssituatie die zal optreden ter plaatse van de te realiseren (woon-)bebouwing geen aanleiding om de verleende vrijstelling vanuit planologisch oogpunt onaanvaardbaar te achten.

Concluderend moet worden geoordeeld dat weliswaar sprake is van een vrij ingrijpende planologische inbreuk, maar dat verweerder voldoende heeft gemotiveerd waarom het te verwezenlijken project past binnen de ruimtelijke ontwikkeling van het betrokken gebied. Daarom kan niet worden gezegd dat het bouwplan niet van een goede ruimtelijke onderbouwing is voorzien.

Eiseres sub 1 heeft zich voorts nog op het standpunt gesteld dat het welstandsadvies summier is en dat daarin geen aandacht is besteed aan de status van de omgeving van het Damplein als beschermd dorpsgezicht.

In het nadere welstandsadvies van 21 november 2007 is uiteengezet dat het bouwplan op 22 mei 2007 is getoetst aan redelijke eisen van welstand, akkoord is bevonden, alsmede dat het bouwplan meerdere keren is besproken in een speciaal overleg met de supervisor en de monumentenspecialist van de welstands- en monumentencommissie. Daarnaast staat vast dat de toenmalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg reeds op 31 mei 2006 tot de conclusie is gekomen dat het bouwplan zich aan de zijde van de Sluiskant wat maat en schaal betreft goed voegt in het beschermde dorpsgezicht van Leidschendam. Derhalve is niet gebleken dat de welstandsadvisering gebreken vertoont dan wel dat onvoldoende aandacht zou zijn besteed aan de status van beschermd dorpsgezicht.

Eiseres sub 1 vreest voor diverse vormen van overlast als gevolg van horecabedrijven aan de Sluiskant. De rechtbank acht ook het hierop betrekking hebbende onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing niet ontoereikend. Hierbij wordt aangetekend dat ook het bestemmingsplan Damlaan 1983 reeds horeca op de begane grond van de bebouwing aan de Sluiskant mogelijk maakte. Het in geding zijnde project voorziet maximaal in 4 units met een oppervlakte van in totaal 588m². Bovendien heeft verweerder na heroverweging besloten dat alleen lichte horeca van categorie 1, zoals restaurants, cafetarias en ijssalons, zal worden toegestaan.

Van de kant van eisers is benadrukt dat het bouwplan voorziet in hogere bebouwing dan tot dusverre was toegestaan. Voor bestaande woningen in de directe omgeving kan dit leiden tot verminderde bezonning en

lichtinval, ook vanwege de relatief korte afstand tussen bestaande en nieuwe bebouwing. Ook heeft dit volgens eisers gevolgen voor het uitzicht vanuit bestaande woningen en voor de privacy van veel van de bewoners.

De rechtbank overweegt dat niet kan worden ontkend dat realisering van het bouwplan voor de bewoners van de nabijgelegen appartementengebouwen gevolgen kan hebben in de door eisers bedoelde zin. Verweerder heeft echter in redelijkheid meer belang kunnen hechten aan de belangen die met de realisering van het bouwplan worden gediend, kort gezegd de herinrichting van het Damplein binnen het vernieuwde centrum van Leidschendam. Indien en voorzover omwonenden schade zouden leiden die redelijkerwijs niet (geheel) voor hun rekening zou moeten blijven, kan bij verweerder een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend.

Verweerder heeft het bezwaar van eiseres sub 1, inhoudende dat een bouwplan van grotere oppervlakte is vergund dan waarop de aanvraag betrekking had, genoegzaam weerlegd. Het relatief kleine verschil tussen de maten die worden genoemd in de aanvraag respectievelijk de ruimtelijke onderbouwing kan worden verklaard uit het feit dat twee stadswoningen waarop de aanvraag tevens betrekking had niet zijn vergund. Nu in de ruimtelijke onderbouwing een oppervlakte wordt genoemd van 2447m² en in de aanvraag om bouwvergunning wordt gesproken van 2482 m², kan worden uitgesloten dat een grotere oppervlakte is vergund dan was aangevraagd. Verder blijkt uit de overgelegde stukken genoegzaam op hoeveel woningen en op hoeveel bedrijfsvloeroppervlakte voor horeca en andere commerciële units het bouwplan betrekking heeft.

Eiseres sub 1 acht de financiële haalbaarheid van het project dubieus. Zij doelt daarbij vooral op de bekostiging van de parkeergarage. De rechtbank overweegt onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 14 december 2005 (LJN: AU7993) dat de financiële uitvoerbaarheid van een project in zoverre van belang is voor de rechtmatigheidstoets van de voorliggende besluiten tot het verlenen van vrijstellingen, dat indien op voorhand moet worden getwijfeld aan de financiële uitvoerbaarheid van het bouwplan dat met de vrijstellingsbesluiten wordt voorbereid, de ruimtelijke onderbouwing niet aan de daaraan te stellen eisen voldoet. Van dergelijke omstandigheden is de rechtbank in dit geval niet gebleken.

Daarnaast heeft eiseres sub 1 aangevoerd dat de grond van het Damplein, geschatte waarde 4 tot 6 miljoen, om niet beschikbaar is gesteld aan de vergunninghouder, zodat sprake is van ongeoorloofde overheidssteun.

Ook dit betoog faalt. Onder verwijzing naar de Afdelingsuitspraak van 21 april 2004 (BR 2004, p. 668, JB 2004/232, LJN: AO7997) overweegt de rechtbank dat de verlening van de vrijstelling en bouwvergunning niet onlosmakelijk is verbonden met de overeengekomen grondtransacties. Naar het oordeel van de rechtbank is niet komen vast te staan dat het bouwplan uitsluitend uitvoerbaar is op basis van de overeengekomen grondtransactie. Bovendien moet in aanmerking worden genomen dat de gemeente Leidschendam-Voorburg met de projectontwikkelaar deelneemt in een vennootschap onder firma, en aanspraak maakt op 50% van de winst die het project eventueel oplevert. De stelling van eiseres sub 1 dat sprake is van ongeoorloofde belangenverstrengeling, nu de gemeente behalve vergunningverlener ook ondernemer is, treft geen doel. Er is geen wettelijk voorschrift of algemeen rechtsbeginsel dat zich tegen deze tegenwoordig niet ongebruikelijke constructie verzet.

Hetgeen eiser sub 2 heeft aangevoerd ten aanzien van de hoeveelheid groenvoorzieningen heeft betrekking op de inrichting van het gebied en staat los van de in geding zijnde bouwvergunning. Het bezwaar dat de relatief smalle doorgangen tussen de bouwblokken uitnodigen tot allerlei vormen van overlast en criminaliteit treft evenmin doel. Hierbij is overwogen dat de gemeentelijke werkgroep planvorming en veiligheid, waarin onder meer de politie is vertegenwoordigd, een positief advies heeft uitgebracht. Deze bezwaren treffen geen doel.

Hetgeen eisende partijen voor het overige nog hebben aangevoerd kan evenmin leiden tot het oordeel dat verweerder bij afweging van de betrokken belangen in redelijkheid niet gebruik heeft kunnen maken van

zijn bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling.

Aangezien geen van de andere in artikel 44, eerste lid, van de Wow genoemde weigeringsgronden zich voordoet, heeft verweerder, gelet op dit artikellid in samenhang met artikel 56a, tweede lid, van de Wow, op goede gronden de gevraagde bouwvergunning eerste fase verleend.

De beroepen zijn ongegrond.

Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De rechtbank s-Gravenhage,

RECHT DOENDE:

verklaart de beroepen ongegrond.

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na verzending daarvan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Aldus gegeven door mr. C.J. Waterbolk, mr. M.J. van den Bergh en
mr. W.E. Doolaard en in het openbaar uitgesproken op 22 augustus 2008, in tegenwoordigheid van de
griffier drs. A.C.P. Witsiers.