

Smartnewz AR 2017/1777

Hotel in pand Ripperdastraat 13a Haarlem mag er komen!



Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:941  - Op SmartNewz sinds: 6 april 2017

Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem heeft op 26 maart 2015 een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van een restaurant en kantoor te Haarlem tot een restaurant en hotel. De begane grond van het pand waarop de vergunning betrekking heeft wordt gebruikt voor de exploitatie van een opleidingsrestaurant. Het pand werd verder gebruikt door Stichting Jeugdzorg, maar is na herhuisvesting van deze stichting grotendeels leeg komen te staan. De vergunning is verleend om in het pand, naast en in aanvulling op het al bestaande opleidingsrestaurant, een hotel met 21 kamers te vestigen. Hiervoor is een overwegend interne verbouwing noodzakelijk. Omwonenden zijn het niet eens met de vergunningsverlening.

ABRVs: Er is geen aanwijzing dat de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: de ARK) zich niet met vergunningverlening kon verenigen. In dit opzicht bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het college van vergunningverlening had moeten afzien.

Het advies van de ARK is een elektronisch beschikbaar stuk dat redelijkerwijs nodig was voor een beoordeling van het ontwerp. Omwonenden hebben gelet hierop op zichzelf terecht betoogd dat niet kon worden volstaan met het opnemen van een samenvatting van het advies in het ontwerpbesluit. Ingevolge artikel 3:11, eerste lid, van de Awb had het advies zelf ter inzage moeten worden gelegd.

Zoals de rechtbank terecht heeft geconcludeerd is de tekening naar aanleiding van de opmerkingen van de brandweer aangepast en is op basis van die aangepaste tekening vergunning verleend. Er is geen aanleiding voor het oordeel dat het college ten onrechte heeft geconcludeerd dat het bouwplan na deze wijzigingen voldoet aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit 2012. Het college was niet verplicht op dit punt een nieuw advies van de brandweer in te winnen.

De planschaderegeling in de Wet ruimtelijke ordening is de aangewezen weg voor een discussie over planschade, en door omwonenden is niet duidelijk gemaakt waarom het realiseren van een hotel met 21 kamers in een bestaand gebouw vanwege mogelijke planschadeclaims op voorhand niet uitvoerbaar zou zijn. De rechtbank heeft in de gestelde gevolgen van planschadeclaims terecht geen grond gezien voor het oordeel dat het college niet in redelijkheid een vergunning voor afwijking van het bestemmingsplan heeft kunnen verlenen.

Een gebruik van de tuin waarbij deze feitelijk geheel zou opgaan in een hotel- of restaurantfunctie, bijvoorbeeld door in de gehele tuin tafeltjes en stoeltjes te plaatsen ten behoeve van de gasten om daar door het hotel of het restaurant verstrekte drink- en etenswaren te nuttigen, is in strijd met deze bestemming (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 16 februari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP4720). Een dergelijk gebruik is dus niet toegestaan en behoefde bij de afweging over verlening van de vergunning niet te worden betrokken.

De Afdeling merkt voorts op dat de wijze van beoordelen van de gevolgen van de vergunningverlening - een vergelijking van de situatie zoals die op grond van het bestemmingsplan was toegelaten (restaurant en kantoor) met de situatie waarvoor de vergunning voor afwijken van het bestemmingsplan is verleend (restaurant met hotel) - voor de parkeerdruk juist is. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de rechtbank in de notitie over de parkeerdruk terecht geen aanleiding gezien voor het oordeel dat het college niet van deze ook in de ruimtelijke onderbouwing ter zake vermelde feiten heeft kunnen uitgaan, reeds omdat deze notitie niet gaat over de in die onderbouwing weergegeven beoordeling aan de hand van de normgetallen.

Mw. mr.dr.s. C.C.J. (Carmen) Hartendorf - Lexquis

WETINGANG

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.1 , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

Algemene wet bestuursrecht artikel 6.22 , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

Algemene wet bestuursrecht artikel 3.11 , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

TREFWOORDEN

afwijkactiviteit, bestemming, bouwvergunning, monument