uitspraak

RECHTBANK GELDERLAND

Bestuursrecht

zaaknummer: ARN 20/4391

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 10 AUG. 2021

in de zaak tussen

[redacted] eisers

en

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westervoort, verweerder [redacted]

Als derde-partij neemt aan het geding deel: [redacted]

Procesverloop

In het besluit van 16 juli 2019 (primair besluit) heeft verweerder aan de derde-partij een omgevingsvergunning verleend.

In het besluit van 7 juli 2020 (bestreden besluit) heeft verweerder het bezwaar van eisers tegen het primaire besluit ongegrond verklaard.

Eisers hebben tegen het bestreden besluit beroep ingesteld.

Verweerder heeft een verweerschrift ingediend.

Het onderzoek op zitting heeft plaatsgevonden op 6 juli 2021. Eisers zijn verschenen, bijgestaan door hun gemachtigde. Namens verweerder zijn [redacted] verschenen, bijgestaan door [redacted]. Verder zijn ook [redacted] verschenen.

Overwegingen

Inleiding en besluitvorming

1. Verweerder heeft aan de derde-partij een omgevingsvergunning verleend voor de nieuwbouw van een woning op het adres Hamersestraat 47C in Westervoort.

Het perceel heeft in het bestemmingsplan "Westervoort Noord 2015" de bestemming "Wonen". Er is een bouwvlak op het perceel opgenomen met de bouwaanduiding vrijstaand en er mag maximaal één wooneenheid op het perceel worden gebouwd. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter en de maximale goothoogte 6 meter.

2. Eisers betogen kort samengevat dat de nieuwbouwwoning die op het perceel direct naast hun percelen wordt gebouwd een veel te groot beslag legt op de beschikbare ruimte. De woning past in ruimtelijke zin niet op het perceel en niet tussen de woningen van eisers. Er is geen sprake meer van een bouwplan zoals mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan. Verder zijn enkele afwijkingen door verweerder niet onderkend of er is een ontoereikende grondslag toegepast. Het bestreden besluit kan daarom geen stand houden, aldus eisers.

3. De rechtbank stelt vast dat verweerder op meerdere punten is afgeweken van het bestemmingsplan om het bouwplan te kunnen vergunnen. De rechtbank benoemt eerst kort om welke afwijkingen het gaat en hoe deze door verweerder zijn vergund. Daarna beoordeelt de rechtbank of verweerder dat terecht heeft gedaan.

3.1. Allereerst is het hoofdgebouw niet volledig binnen het bouwvlak gelegen en daarmee in strijd met artikel 18.2.1, onder a, van de planregels, omdat daarin staat dat een hoofdgebouw binnen het bouwvlak moet worden gebouwd.
Verweerder is hiervan binnenplans[1] afgeweken via artikel 18.3.1, onder a, van de planregels waarin staat dat afgeweken kan worden van het bepaalde in artikel 18.2.1, onder a, van de planregels voor het bouwen tot maximaal 5 meter buiten het bouwvlak, met inachtneming van artikel 18.2.1, onder b, van de planregels.
In artikel 18.2.1, onder b, van de planregels staat dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bij vrijstaande woningen aan beide zijden minimaal 3 meter moet zijn.
In het bouwplan is het hoofdgebouw aan de westzijde op een kortere afstand dan 3 meter tot de zijdelingse perceelgrens gelegen. Verweerder is hiervan binnenplans afgeweken via artikel 26.1, onder a, van de planregels waarin staat dat van de in de planregels genoemde afstandseisen kan worden afgeweken, waarbij een maximale overschrijding van 10% is toegestaan. Aan de westzijde overschrijdt de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens volgens verweerder niet de grens van 2,7 meter zodat deze afwijking middels artikel 26.1, onder a, van de planregels is vergund.
Aan de voorzijde van de woning overschrijdt het dakoverstek het bouwvlak en ook overschrijdt deze dakoverstek de bestemmingsgrens, want dit dakoverstek is vergund op de bestemming "Tuin". Verweerder is hiervan binnenplans afgeweken middels artikel 26.1, onder b, van de planregels. Hierin staat dat de bouwgrenzen mogen worden overschreden, waarbij een overschrijding tot maximaal 2,5 meter is toegestaan, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing. Omdat het dakoverstek aan de voorzijde het bouwvlak slechts minimaal overschrijdt, is deze afwijking door verweerder middels artikel 26.1, onder b, van de planregels vergund.

3.2. Het souterrain, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, is in strijd met artikel 18.2.3 van de planregels waarin staat dat ondergronds bouwen binnen het bouwvlak is toegestaan tot maximaal het oppervlak wat op basis van de regels bovengronds is toegestaan. Verweerder heeft geconstateerd dat er geen binnenplanse

[1] Artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c en artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1°, van de Wabo.

afwijkingsmogelijkheden zijn om het ondergronds bouwen buiten het bouwvlak mogelijk te maken. Verweerder heeft het souterrain voor zover gelegen buiten het bouwvlak daarom vergund middels de zogenaamde Kruimelregeling.[2]
Het overdekte gedeelte van het souterrain, gelegen buiten het bouwvlak, merkt verweerder aan als bijbehorend bouwwerk. Middels artikel 4, onderdeel 1, van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is verweerder afgeweken van de planregels en is dit gedeelte van het souterrain vergund.
Het niet-overdekte gedeelte van het souterrain, gelegen buiten het bouwvlak, merkt verweerder aan als bouwwerk, geen gebouw zijnde. Middels artikel 4, onderdeel 3, van Bijlage II van het Bor is verweerder afgeweken van de planregels en is dit gedeelte van het souterrain vergund.

Beoordeling rechtbank
Hoofdgebouw – afstand tot zijdelingse perceelgrens
4. Ten aanzien van het betoog van eisers dat op een te korte afstand tot de zijdelingse perceelgrens wordt gebouwd, overweegt de rechtbank als volgt.

4.1. Verweerder mag voor het bouwen tot maximaal 5 meter buiten het bouwvlak van het bestemmingsplan afwijken, zolang de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens maar minimaal 3 meter blijft. Dat staat in artikel 18.2.1, onder a en b, en artikel 18.3.1, onder a, van de planregels. Op grond van artikel 26.1 onder a, van de planregels mag verweerder van deze in het plan genoemde afstandseis afwijken, waarbij een overschrijding tot maximaal 10% is toegestaan. Dat betekent dat verweerder het bouwplan mag vergunnen als de afstand tot de perceelsgrens minimaal 2,7 meter is. Daarbij dient ook te worden betrokken dat ondergeschikte bouwonderdelen, zoals overstekende daken, gelet op artikel 2.8 van de planregels, bij het bepalen van deze afstand buiten beschouwing worden gelaten, als de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

4.2. De rechtbank stelt vast dat met het voorliggende bouwplan wordt voldaan aan de minimale afstand van 2,7 meter van het hoofdgebouw (dus zonder het dakoverstek) tot de zijdelingse perceelgrens. Het betoog van eisers slaagt niet.

Hoofdgebouw – dakoverstek op bestemming tuin
5. Ten aanzien van het betoog van eisers dat het niet mogelijk is om het dakoverstek te vergunnen op de bestemming "Tuin", overweegt de rechtbank dat dit betoog slaagt. Verweerder heeft deze dakoverstek vergund via de toepassing van artikel 26.1, onder b, van de planregels. Deze bepaling maakt het mogelijk de bouwgrenzen te overschrijden. Volgens artikel 1.28 van de planregels is een bouwgrens de grens van het bouwvlak. Dat betekent dat dit artikel het alleen mogelijk maakt te bouwen buiten het bouwvlak. Hier wordt echter niet alleen buiten het bouwvlak gebouwd, maar ook op gronden met een andere bestemming. Uit artikel 15.1 van de planregels volgt dat op de bestemming "Tuin" de gronden zijn bestemd voor tuinen, erven met een oprit c.q. toegangspaden en bestaande parkeervoorzieningen, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en andere-werken. Deze gronden zijn dus niet bestemd voor wonen of een (deel van een) woning, ook niet als het alleen een dakoverstek van de woning betreft.

[2] Artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c en artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo.

Ook artikel 2.8 van de planregels biedt hier geen oplossing omdat deze bepaling alleen ziet op de regels over het bouwen en niet over die van gebruiken. Artikel 2.8 van de planregels kan dus niet ten aanzien van de bestemmingsgrens worden toegepast.
Dus de rechtbank is van oordeel dat verweerder het deel van het bouwwerk dat is gelegen in de bestemming "Tuin" niet kan vergunnen, zoals verweerder heeft gedaan. Het betoog slaagt.

Souterrain

6. Eisers betogen dat de woning te groot is en daarom niet vergund mag worden. De beoogde woning overschrijdt immers op meerdere punten het bouwvlak. Zo ook een gedeelte van het souterrain. Daarover oordeelt de rechtbank als volgt.

6.1. De rechtbank is van oordeel dat verweerder het overdekte gedeelte van het souterrain, gelegen buiten het bouwvlak, heeft mogen aanmerken als bijbehorend bouwwerk. Voor zover het souterrain is overdekt door een dak, geeft artikel 4, onderdeel 1, van Bijlage II van het Bor dus een wettelijke basis om dit gedeelte van het souterrain te vergunnen in afwijking van de planregels.

6.2. Het niet-overdekte gedeelte van het souterrain, gelegen buiten het bouwvlak, heeft verweerder vergund middels artikel 4, onderdeel 3, van Bijlage II van het Bor. In dit artikel staat dat van het bestemmingsplan kan worden afgeweken ten behoeve van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mits dit bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet hoger is dan 10 meter en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50m².

6.3. Aan de hand van de bouwtekeningen maakt de rechtbank op dat alleen het deel dat daarop rood gearceerd is, op deze wijze is vergund. Uit de bouwtekeningen maakt de rechtbank echter ook op dat het oppervlakte van het niet-overdekte gedeelte van het souterrain, gelegen buiten het bouwvlak, groter is dan alleen dit rood gearceerde deel en daarmee groter dan de maximaal toegestane 50m². Ook het op de bouwtekening aangegeven gedeelte terras/buitenruimte (patio) lijkt namelijk (grotendeels) niet overdekt te zijn, waardoor de maximaal toegestane oppervlakte genoemd in artikel 4, onderdeel 3, van Bijlage II van het Bor van 50 m² lijkt te worden overschreden. De rechtbank kan daarom verweerder niet volgen in zijn standpunt dat het deel van het souterrain dat niet overdekt is (geen dak heeft), in afwijking van het bestemmingsplan op de voet van artikel 4, onderdeel 3, van het Bor, kan worden vergund. Het betoog dat de vergunde woning te groot is slaagt ook om deze reden.

Peil

7. De rechtbank stelt tot slot nog vast dat op de bouwtekeningen een peil van 10,50 meter + NAP staat. Alle maten op de bouwtekening zijn dus ten opzichte van dit peil vergund. Op de zitting heeft verweerder aangegeven dat door verweerder zelf een peil van 9,75 meter + NAP is gehanteerd. Het bouwplan is echter vergund op het peil genoemd op de bouwtekeningen, zodat de hoogte van het betrokken bouwwerk hoger is, dan door verweerder beoogd. Ook om deze reden kleeft er een gebrek aan het bestreden besluit.

Conclusie

8. Concluderend komt de rechtbank tot het oordeel dat niet alle afwijkingen van het bestemmingsplan ook daadwerkelijk vergunbaar zijn op de manier waarop verweerder dit

heeft gedaan. Het gaat dan over het dakoverstek op de bestemming "Tuin" en een deel van het souterrain. Ook is er iets mis gegaan met de aanduiding van het peil.
Het beroep is daarom gegrond en het bestreden besluit komt voor vernietiging in aanmerking. Verweerder dient met inachtneming van deze uitspraak opnieuw te oordelen of en op welke wettelijke basis het bouwplan kan worden vergund. Pas als duidelijk is of en zo ja op welke basis van het bestemmingsplan wordt afgeweken, wordt duidelijk welke eisen aan deze afwijkingen worden gesteld en kan uiteindelijk worden beoordeeld of het plan in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Die beoordeling kan de rechtbank nu dus nog niet maken en de beroepsgronden die daar op zien, kunnen dus nu niet worden beoordeeld. De rechtbank kan de zaak daarom niet finaal beslechten. Ook leent een dergelijk gebrek zich niet voor een tussenuitspraak. Verweerder dient daarom een nieuwe beslissing op bezwaar te nemen.

9. Omdat het beroep gegrond is, veroordeelt de rechtbank verweerder in de door eisers gemaakte proceskosten. Deze kosten stelt de rechtbank op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht voor de door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vast op € 1.496 (1 punt voor het indienen van het beroepschrift en 1 punt voor het verschijnen ter zitting, met een waarde per punt van € 748 en een wegingsfactor 1).

10. De rechtbank bepaalt verder dat verweerder het door eisers betaalde griffierecht vergoedt.

Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt het bestreden besluit;
- draagt verweerder op een nieuw besluit op bezwaar te nemen met inachtneming van deze uitspraak;
- veroordeelt verweerder in de proceskosten van eisers tot een bedrag van € 1.496;
- bepaalt dat verweerder het door eisers betaalde griffierecht van € 178 aan hen vergoedt.

Deze uitspraak is gedaan door [redacted] rechter, in aanwezigheid van [redacted] griffier. De uitspraak is uitgesproken in het openbaar op 10 AUG. 2021

griffier rechter

Een afschrift van deze uitspraak is verzonden aan partijen op: 10 AUG. 2021

Bent u het niet eens met deze uitspraak?
Als u het niet eens bent met deze uitspraak, kunt u een brief sturen naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin u uitlegt waarom u het er niet mee eens bent. Dit heet een beroepschrift. U moet dit beroepschrift indienen binnen 6 weken na de dag waarop deze uitspraak is verzonden. U ziet deze datum hierboven.

Voor kopie conform

De griffier van de
rechtbank Gelderland

Bijlage

Bestemmingsplan "Westervoort Noord 2015"

Artikel 1.69 peil
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
(...)

Artikel 2.8 overige bepalingen
Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.