

Smartnewz AR 2017/6596

Realisatie van een kelder buiten het grondoppervlak van de bovengronds gelegen gebouwen ?



Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 13 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3446  - Op SmartNewz sinds: 18 december 2017

Appellant heeft in 2013 een perceel in Gouda aangekocht en wil ter plaatse een nieuwe woning bouwen, ter vervanging van de oude woning die inmiddels is gesloopt. Het bouwplan voorziet onder meer in de bouw van een kelder onder de nieuwe woning, die hij gedeeltelijk wil gebruiken als kantoorruimte. In 2014 is een postzegelplan vastgesteld, specifiek met het oog op het bouwplan van appellant. Tegen het plan is geen beroep ingesteld. Het college heeft in 2015 de omgevingsvergunning in eerste instantie verleend met toepassing van de binnenplanse afwijkingsregeling. De burens, woonachtig in een gemeentelijk monument, verwachten dat de uitvoering van het bouwplan nadelige gevolgen voor hen zal hebben, met name als gevolg van de omvang en het gebruik van de in het bouwplan voorziene kelder. Daarbij vrezen zij onder meer voor schade aan de constructie van hun woning. Bij het besluit op bezwaar heeft het college met toepassing van de buitenplanse kruimelgevallenregeling vergunning verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van ondergrondse bebouwing buiten het grondoppervlak van de bovengronds gelegen gebouwen.

Afdeling: de rechtbank heeft ten onrechte aanleiding gevonden om het primaire besluit van 2 juli 2015 te herroepen. De planregels bevatten regels waarmee de bouw van de kelder zowel horizontaal als verticaal is begrensd. De kelder mag niet dieper zijn dan 4,7 meter onder peil. Daarnaast mag de kelder slechts onder bovengronds gelegen gebouwen worden gebouwd, waarbij de grens van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter mag worden overschreden. Onder bovengronds gelegen gebouwen valt zowel het hoofdgebouw, dat uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd, als bijbehorende bouwwerken van de woning, die ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.

Daarnaast bevatten de planregels een afwijkingsregeling, waardoor onder voorwaarden kan worden afgeweken van de in de planregels opgenomen begrenzing van een kelder.

Het college kan niet de bevoegdheid worden ontzegd om de planregels uit te leggen op een wijze die het bij nader inzien juist acht.

De rechtbank heeft echter terecht geen aanleiding gezien om de rechtsgevolgen in stand te laten. In dit geval kan namelijk niet zonder meer als vaststaand worden aangenomen dat het bouwplan geheel in overeenstemming is met de regels van het bestemmingsplan. Het college moet dit beoordelen bij het nemen van het nieuwe besluit op bezwaar, waarbij het college in ieder geval de in de planregels gestelde voorwaarden en de regels voor de gronden van de bestemming "Tuin" dient te betrekken. De bouw van een kelder is op gronden met de bestemming "Tuin" volgens de planregels niet toegestaan. De planregels bieden ook niet de mogelijkheid om hiervan af te wijken.

mr.drs. C.C.J. (Carmen) Hartendorf - Lexquis

WETINGANG

[Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.12 !\[\]\(4b7a79268f6ba26c1471d4232fffa85a_img.jpg\)](#), [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

[Besluit omgevingsrecht bijlage II !\[\]\(95b425611cbd2b8716a140cf67c81822_img.jpg\)](#), [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

[Algemene wet bestuursrecht artikel 8.110 !\[\]\(b4eeff342f60cc7bcd67d869b4fedca2_img.jpg\)](#), [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

TREFWOORDEN

[afwijkactiviteit](#), [binnenplanse afwijking](#), [bouwvergunning](#), [buitenplanse afwijking](#), [omgevingsvergunning bouwen](#), [ontvankelijkheid](#)