

Smartnewz AR 2018/624

## Hoger beroepen tegen bouw appartementsgebouwen Zijlsingel Leiden ongegrond



Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:353  - Op SmartNewz sinds: 5 februari 2018

### *Hoger beroepen tegen bouw appartementsgebouwen Zijlsingel Leiden ongegrond*

HIG Ontwikkeling B.V. heeft een vergunning verkregen om twee appartementsgebouwen te bouwen met in totaal 46 appartementen aan de Zijlsingel 36 te Leiden. De twee appartementengebouwen bestaan uit een bouwblok met drie bouwlagen met kap aan de Zijlsingel (hierna: gebouw A), waarin 16 appartementen zijn voorzien, en een bouwblok dat is voorzien op het daarachter gelegen binnenterrein met drie bouwlagen met plat dak (hierna: gebouw B), waarin 30 appartementen zijn voorzien. De derde verdieping van gebouw B is voorzien van een "set back", te weten een inspringing. De hoofdentree voor beide gebouwen is gelegen op het binnenterrein, waar onder meer ook de parkeerplaatsen voor auto's zijn voorzien en waar de bergingen en gemeenschappelijke buitenruimte zijn gelegen.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan,

Afdeling: De brandweer kan als ter zake deskundig worden aangemerkt en de adviezen zijn inzichtelijk. De rechtbank heeft, gelet op de adviezen van de brandweer en de gestelde voorwaarde over de gelijkwaardige oplossing, terecht geconcludeerd dat het college aannemelijk mocht achten dat het bouwplan in overeenstemming is met het Bouwbesluit 2012.

In de omgevingsvergunning is niet vermeld of de appartementen worden verkocht of verhuurd. Het college heeft in dat verband toegelicht dat ten tijde van de verlening van de omgevingsvergunning nog niet bekend was of de appartementen verkocht of verhuurd zouden worden, zodat bij de berekening van de parkeerbehoefte rekening is gehouden met het "worst case scenario" van koopappartementen. De rechtbank heeft voorts terecht geconcludeerd dat bij de beantwoording van de vraag of voorzien wordt in voldoende parkeermogelijkheden alleen rekening dient te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van het bouwplan. Anders dan appellanten betogen, is in dit geval geen sprake van een situatie waarin het gebouw of het terrein langer dan vijf jaar niet is gebruikt of tijdelijk is gebruikt en ervan moet worden uitgegaan dat de bestaande parkeerbehoefte nihil is.

In de ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan is vermeld dat het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft verklaard dat er geen watercompensatie voor het project vereist is, aangezien het project niet bij een waterbouwkundig werk ligt en geen sprake is van een (toename) van verhard oppervlak van 500 m<sup>2</sup>. Er zijn geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de toename van verharding niet wordt beperkt tot maximaal 500 m<sup>2</sup>.

Ook de overige betogen, die zien op het Beeldkwaliteitsplan voor de Zeeheldenbuurt, de schaduwwerking, de welstand en de proceskosten, falen. De hoger beroepen zijn ongegrond.


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

---

### WETINGANG

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.12 , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

Bouwbesluit 2012 artikel 6.37 , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

bouwverordening 1992 artikel 2.5.30 , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

---

### TREFWOORDEN

activiteit, afwijkactiviteit, afwijken van bestemmingsplan, bouwvergunning, omgevingsvergunning bouwen