

Smartnewz AR 2018/6531

Geen dubbelgebruik parkeerplaatsen nu parkeerplaatsen bij appartementen aangekocht kunnen worden



Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 12 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:4079  - Op SmartNewz sinds: 17 december 2018

Traject Heesch B.V., heeft een omgevingsvergunning verkregen voor het bouwen van een kantoor met appartementen op het perceel 't Dorp 13 te Heesch. Het bouwplan voorziet in een gebouw met een kantoor op de begane grond en vier appartementen op twee verdiepingen. Het bouwplan wijkt op een aantal punten af van de bouwregels uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Centrum Heesch", omdat het gebouw niet volledig binnen het bouwvlak is gesitueerd, de toegestane bouw- en goothoogte wordt overschreden en de toegestane diepte voor wonen op de verdieping vanaf de bouwgrens aan de wegzijde wordt overschreden.

Afdeling: Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 27 maart 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7446) moet ter bepaling of het aantal woningen gelijk blijft als bedoeld in artikel 5, eerste lid, van bijlage II van het Bor, niet bij de feitelijke situatie maar bij de bebouwingmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt aansluiting worden gezocht. Dat het bouwplan niet voorziet in woningen op de begane grond en de eerste verdieping, maar in woningen op de eerste en de tweede verdieping, doet er niet toe voor de beoordeling van de vraag of het aantal woningen gelijk blijft als bedoeld in artikel 5, eerste lid, van bijlage II van het Bor. Het gaat er om dat binnen de bebouwingmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt reeds vier woningen kunnen worden gerealiseerd, zodat het bouwplan niet leidt tot een toename van het aantal woningen.

Het college heeft zich op het standpunt gesteld dat er 10 parkeerplaatsen op eigen terrein nodig zijn en dat er wordt voldaan aan de parkeereis. Daarbij heeft het college een aanwezigheidspercentage van 50% voor de woningen in verband met het dubbelgebruik van de parkeerplaatsen met het kantoor aangehouden. Volgens de parkeernormennota mag worden uitgegaan van dubbelgebruik, onder de voorwaarde dat dubbelgebruik ook daadwerkelijk mogelijk is. Tijdens het verhandelde ter zitting is gebleken dat elk appartement over een parkeerplaats beschikt en dat per appartement een tweede parkeerplaats kan worden bijgekocht, hetgeen ten aanzien van twee appartementen inmiddels ook is gebeurd. Het college heeft onvoldoende gemotiveerd waarom die omstandigheid er niet aan in de weg staat dat is verzekerd, dat dubbelgebruik van parkeerplaatsen door de bewoners van de appartementen en de gebruikers van de kantoorruimte daadwerkelijk mogelijk is.

Het college heeft betoogd waarom het bouwplan ruimtelijk inpasbaar is, daarbij is in aanmerking genomen dat de kortste afstand van de nieuwe bebouwing tot de woningen inclusief aangebouwde bijgebouwen aan de Hoogstraat 34 meter is. De rechtbank heeft in hetgeen appellanten aanvoeren terecht geen aanleiding gezien voor het oordeel dat het college de overschrijdingen van het bouwvlak met 2 meter, de goothoogte met 0,20 meter en de toegestane diepte voor wonen op de verdieping met 1 meter niet aanvaardbaar heeft kunnen achten, gelet op de functie van het gebied en de situering van het gebouw.

Op grond van het bestemmingsplan dient een zijdelingse perceelsgrens van minimaal 3 meter in acht te worden genomen. Het college stelt zich op het standpunt dat het bouwplan voorziet in gestapelde woningen waarvoor deze in de planregels opgenomen afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens niet geldt. Volgens het college worden met de in die bepaling genoemde aaneengebouwde woningen uitsluitend grondgebonden woningen, te weten rijtjeswoningen, bedoeld. Van grondgebonden woningen is volgens het college echter geen sprake, aangezien de in het bouwplan voorziene appartementen op de verdiepingen zijn gesitueerd. Dit is een onjuiste uitleg van de planregels van het college. Bij de appartementen op de verdiepingen gaat het ook om aaneengebouwde woningen en dient de afstand van het woongebouw tot de zijdelingse perceelsgrens daarom ingevolge de planregels ten minste 3 meter te bedragen.

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

WETINGANG

Algemene wet bestuursrecht artikel 7.12 , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

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

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

Besluit omgevingsrecht bijlage II , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

Algemene wet bestuursrecht artikel 8.51D , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

TREFWOORDEN

afwijkactiviteit, omgevingsrecht