

ECLI	ECLI:NL:RVS:2019:3721
Datum uitspraak	6 november 2019
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 18 augustus 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders van Amersfoort aan Hobeva Amersfoort B.V. een omgevingsvergunning verleend voor het uitbreiden van het winkelgedeelte op het perceel Hellestraat 9 en 11 en het realiseren van 18 wooneenheden op de verdieping op het perceel Westsingel 13A tot en met 13U (met uitzondering van I, O en Q) in Amersfoort.

Volledige tekst

201900929/1/A1.

Datum uitspraak: 6 november 2019

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

De Vereniging van Eigenaren Appartementsgebouw Westsingel 10-13, gevestigd te Amersfoort,

appellante,

tegen de tussenuitspraak van 17 september 2018 en de einduitspraak van 17 december 2018 van de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland (hierna: de rechtbank) in zaken nrs. 18/878, 18/2788 en 18/4260 in het geding tussen:

de VvE

en

het college van burgemeester en wethouders van Amersfoort.

Procesverloop

Bij besluit van 18 augustus 2017 heeft het college aan Hobeva Amersfoort B.V. een omgevingsvergunning verleend voor het uitbreiden van het winkelgedeelte op het perceel Hellestraat 9 en 11 en het realiseren van 18 wooneenheden op de verdieping op het perceel Westsingel 13A tot en met 13U (met uitzondering van I, O en Q) in Amersfoort (hierna: de percelen).

Bij besluit van 1 februari 2018 heeft het college het door de VvE daartegen gemaakte

bezwaar ongegrond verklaard.

Bij tussenuitspraak van 17 september 2018 (hierna: de tussenuitspraak) heeft de rechtbank het college in de gelegenheid gesteld om gebreken in het besluit van 1 februari 2018 te herstellen.

Bij besluit van 4 oktober 2018 heeft het college de motivering van het besluit van 1 februari 2018 aangevuld en ontheffing verleend van de parkeereis voor 15 parkeerplaatsen.

Bij uitspraak van 17 december 2018 (hierna: de einduitspraak) heeft de rechtbank het door de VvE tegen het besluit van 1 februari 2018, zoals aangevuld bij besluit van 4 oktober 2018, ingestelde beroep gegrond verklaard, het bestreden besluit vernietigd voor zover daarbij onvoldoende is gemotiveerd of aan de parkeereis kan worden voldaan en het college opgedragen een nieuw besluit te nemen met in achtneming van de uitspraak. De tussenuitspraak en de einduitspraak zijn aangehecht.

Tegen de tussenuitspraak en de einduitspraak heeft de VvE hoger beroep ingesteld.

Bij besluit van 9 januari 2019 heeft het college het besluit van 1 februari 2018 gewijzigd en ontheffing verleend van de parkeernorm voor 18 parkeerplaatsen. Voor het overige is het besluit van 1 februari 2018, zoals aangevuld bij besluit van 4 oktober 2018, in stand gelaten.

De VvE heeft tegen dit besluit gronden aangevoerd.

Hobeva heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

Het college heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 26 augustus 2019, waar de VvE, vertegenwoordigd door [gemachtigde A] en mr. D. de Jong, advocaat te Zeist, het college, vertegenwoordigd door mr. drs. H. Maaijen, zijn verschenen. Ook is daar als partij Hobeva, vertegenwoordigd door [gemachtigde B], gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Het bouwplan voorziet in het uitbreiden van een bestaande winkel op de begane grond aan de achterzijde en het omzetten van de kantoorruimte op de boven de winkels gelegen verdiepingen in 18 wooneenheden (hierna: appartementen). Op de uitbreiding van de winkel komt een dakterras ten behoeve van de appartementen en daaronder bergingen en parkeervoorzieningen. Tussen de panden van Hobeva en het appartementencomplex van de VvE aan de Westsingel 10-13 ligt een binnenterrein dat deels eigendom is van Hobeva en deels van de leden van de VvE. De ontsluiting van de appartementen gaat via de poort aan de Westsingel en een deel van het binnenterrein die eigendom zijn van de leden van de VvE.

2. Ingevolge het bestemmingsplan "Binnenstad" (hierna: het bestemmingsplan) rust op de percelen de bestemming "Centrum-2" met de functieaanduiding "kantoor". Op de begane grond, in de kelder en op de eerste verdieping van het pand is onder andere detailhandel toegestaan en op de verdiepingen zijn kantoor- en woonfuncties toegestaan. Het bouwplan is volgens het college in strijd met het bestemmingsplan omdat de uitbreiding een plat dak krijgt, terwijl het bestemmingsplan een kap met een dakhelling tussen 45 en 60 graden vereist. Om het bouwplan mogelijk te maken, heeft het college de gevraagde omgevingsvergunning verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo), gelezen in

samenhang met artikel 5.4.2 van de planregels.

Het college acht het bouwplan ruimtelijk aanvaardbaar omdat het bouwplan functioneel in overeenstemming is met het bestemmingsplan en op de binnenplaats een bouwaanduiding "100%" rust waardoor het binnenterrein geheel mag worden bebouwd. Verder verzetten cultuurhistorische en architectuurhistorische waarden van de achtergevel zich volgens het college niet tegen de bouw van een plat dak. Het maken van een kap op de aanbouw zou verder leiden tot een verminderde daglichttoetreding in de panden en het buurpand, aldus het college.

Oordeel van de rechtbank

3. De rechtbank heeft in de tussenuitspraak geoordeeld dat geen evidente privaatrechtelijke belemmeringen aan het verlenen van de omgevingsvergunning in de weg stonden. Ook leidt het bouwplan niet tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy van de leden van de VvE. Dat de uitbreiding van het winkelpand door het hoogteverschil tussen de Hellestraat en de Westsingel de vorm krijgt van een overbouw van de binnenplaats, betekent naar het oordeel van de rechtbank niet dat de uitbouw niet wordt gerealiseerd op begane grondniveau. Volgens de rechtbank heeft het college evenwel niet voldoende onderbouwd of de omgevingsvergunning voldoet aan de in de Bouwverordening neergelegde eis dat moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. In het besluit van 1 februari 2018 is ook geen kenbare parkeeroplossing opgenomen. Evenmin is gebleken dat op grond van artikel 3 van de Beleidsregel een ontheffing is verleend van de parkeereis. Het besluit van 1 februari 2018 is naar het oordeel van de rechtbank in dit opzicht niet draagkrachtig gemotiveerd. De rechtbank heeft het college in de gelegenheid gesteld de gesignaleerde gebreken te herstellen.

Het college heeft bij besluit van 4 oktober 2018 van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Het college heeft de parkeerbehoefte vastgesteld op 21 parkeerplaatsen en met toepassing van artikel 2.5.30, tweede lid, onder g, van de Bouwverordening, in samenhang met artikel 3 van de Beleidsregel Toepassing Parkeernormen 2014 (hierna: de Beleidsregel), ontheffing verleend van de parkeereis voor 15 parkeerplaatsen. De appartementen zullen worden toegevoegd aan de zogenoemde POET-lijst (Parkeren op Eigen Terrein), hetgeen betekent dat de bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning in de binnenstad.

De rechtbank heeft in de einduitspraak geoordeeld, voor zover nu van belang, dat het in de tussenuitspraak gesignaleerde gebrek met betrekking tot parkeren niet is geheeld. Ter zitting van de rechtbank is vastgesteld dat voor het bouwplan een ontheffing voor 18 parkeerplaatsen, drie meer dan waarvan het college is uitgegaan, nodig is om aan de parkeereis te kunnen voldoen. De rechtbank heeft het beroep gegrond verklaard en het besluit van 1 februari 2018, zoals aangevuld op 4 oktober 2018, vernietigd voor zover daarbij onvoldoende is gemotiveerd of aan de parkeereis kan worden voldaan.

4. De relevante regelgeving is opgenomen in de bij deze uitspraak behorende bijlage.

Strijd met het bestemmingsplan

5. De VvE betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat de goothoogte van de uitbreiding van de winkel aan de achterzijde in strijd is met artikel 5.2.2, aanhef en onder b, van de planregels. Uit dit artikel volgt volgens de VvE dat de aanbouw op begane grondniveau moet worden gerealiseerd. De aanbouw wordt echter als een zwevende constructie gerealiseerd in de vorm van een overkapping van het binnenterrein in verband met het hoogteverschil tussen het binnenterrein en de Hellestraat. Door dit hoogteverschil is ook het dakterras in

strijd met het bestemmingsplan. De toegang tot het dakterras bevindt zich in strijd met artikel 5.2.5, aanhef en onder d, van de planregels niet in de gevel van de eerste verdieping, aldus de VvE.

5.1. De hoofdingang van de winkel, die wordt uitgebreid, grenst onmiddellijk aan de Hellestraat. De rechtbank heeft terecht overwogen dat het college zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat het begane grondniveau van de panden vanaf de Hellestraat moet worden bepaald. De Afdeling neemt hierbij in aanmerking dat in artikel 1.82, onder a, van de planregels het peil van het gebouw wordt gekoppeld aan de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang. De winkel aan de voorkant bij de hoofdingang is de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, te weten de begane grond. De vloer van de voorziene uitbreiding van de winkel aan de achterkant bevindt zich op gelijke hoogte met de vloer van de winkel aan de voorkant. Deze uitbreiding moet, gelet op de begripsomschrijving van bouwlaag in artikel 1, onder 31, van de planregels, ook worden aangemerkt als de begane grond. De bouwlaag boven de winkel is dan de eerste verdieping. Dat de uitbreiding aan de achterkant vanwege het hoogteverschil met de voorkant op kolommen moet worden gerealiseerd, maakt dit niet anders.

In artikel 5.2.2, aanhef en onder b, van de planregels is de goothoogte gerelateerd aan de eerste verdieping van het hoofdgebouw. In artikel 5.2.5, aanhef en onder d, van de planregels is de toegang van een dakterras via een deur ook gerelateerd aan de eerste verdieping van het hoofdgebouw. Niet in geschil is dat indien de uitbreiding als begane grond moet worden aangemerkt en daarmee de daarboven gelegen verdieping als eerste verdieping, het bouwplan niet in strijd is met genoemde artikelonderdelen. De rechtbank heeft terecht geen aanleiding gezien voor het oordeel dat die strijd er wel is.

Het betoog faalt.

Privaatrechtelijke belemmeringen

6. De VvE betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat het college de omgevingsvergunning niet heeft kunnen verlenen, omdat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de realisering van het bouwplan in de weg staat. Zij stelt dat er op haar perceel erfdienstbaarheden rusten ten behoeve van Hobeve die door de omgevingsvergunning worden verzwaard, omdat de aard van het gebruik van de panden aan de Hellestraat 9 en 11 wordt gewijzigd en geïntensiveerd. Het deels volbouwen van de binnenplaats is daarbij in strijd met de (kwalitatieve) verplichtingen van partijen om de binnenplaats in goede staat te houden en te handhaven. Verder zijn in het bouwplan een bellentableau en brievenbussen voorzien op in eigendom aan de VvE toebehorende gronden en dient een deel van het perceel van (de leden van) de VvE volgens haar te worden ontgraven om de hellingbaan aan te passen. De VvE benadrukt dat zij geen toestemming zal geven voor het uitbreiden van de erfdienstbaarheden en het aanbrengen van deze voorzieningen.

Tot slot voert de VvE in dit verband aan dat door de privaatrechtelijke belemmeringen niet kan worden voldaan aan de in de Bouwverordening neergelegde eis dat moet worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen, en de in het Bouwbesluit 2012 gestelde eisen aan de aanwezigheid en bereikbaarheid van bergingen.

6.1. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in onder meer de uitspraak van 11 mei 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:1274](#), bestaat voor het oordeel dat een privaatrechtelijke belemmering aan de verlening van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan in de weg staat, slechts aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een

privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit. De aanwezigheid van een zakelijk recht, zoals een erfdienstbaarheid, of een (kwalitatieve) verplichting is in beginsel voor de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning niet doorslaggevend (vergelijk onder meer de uitspraak van de Afdeling van 3 oktober 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:3227](#)). Dit is slechts anders indien zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat het bouwplan leidt tot strijd met de (zakelijke) rechten en tevens vaststaat dat niet tot opheffing of wijziging van de privaatrechtelijke belemmering kan worden overgegaan.

6.2. Bij akte van 20 oktober 2016 zijn ten behoeve van de percelen van Hobeva en de leden van de VvE over en weer erfdienstbaarheden gevestigd. Tussen partijen is niet in geschil dat een erfdienstbaarheid van overpad en uitweg is gevestigd richting de Westsingel ten behoeve van Hobeva en ten laste van de gronden en de poort van de leden van de VvE. De leden van de VvE en Hobeva hebben verder over en weer het recht om op de binnenplaats onbeperkt vrachtwagens te laden en te lossen. Tenslotte bevat de akte de (kwalitatieve) verplichting voor partijen om de binnenplaats aan hun kant in goede staat te houden en te handhaven.

Tussen de VvE en Hobeva bestaat discussie over de uitleg van de erfdienstbaarheden en de (kwalitatieve) verplichtingen. Ter beantwoording van de vraag of de gestelde belemmering zich voordoet is uitleg van de erfdienstbaarheid door de civiele rechter nodig. Gebleken is dat hierover inmiddels een civielrechtelijke procedure loopt. Onder deze omstandigheden kan niet worden geoordeeld dat de erfdienstbaarheden een privaatrechtelijke belemmering met een evident karakter opleveren die in de weg stond aan het verlenen van de omgevingsvergunning. De rechtbank is terecht tot hetzelfde oordeel gekomen.

6.3. Voor zover de VvE stelt dat een deel van haar perceel moet worden ontgraven voor de verlegging van de hellingbaan in de richting van de Westsingel en zij daarvoor geen toestemming zal verlenen, heeft de rechtbank terecht overwogen dat dit niet betekent dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de uitvoering van het bouwplan in de weg staat. De rechtbank heeft terecht overwogen dat, voor zover de VvE hieraan niet zal meewerken, eventueel ook andere oplossingen zijn te bedenken.

Dat de VvE weigert toestemming te verlenen voor het aanbrengen van het bellentableau en de postbussen aan haar gebouw leidt evenmin tot het oordeel dat evidente privaatrechtelijke belemmeringen aan de uitvoering van het bouwplan in de weg staan. Hobeva heeft in haar schriftelijke uiteenzetting van 12 april 2019 toegelicht dat zij een alternatieve oplossing met de toekomstige bewoners van de te realiseren appartementen zal overeenkomen. Aannemelijk is dat partijen hierover alsnog overeenstemming kunnen bereiken. Niet is gebleken dat een andere oplossing ertoe leidt dat het bouwplan in afwijking van de omgevingsvergunning zal worden uitgevoerd. De rechtbank heeft de gestelde privaatrechtelijke belemmeringen dan ook terecht niet evident geacht.

6.4. Onder 6.2 is overwogen dat de erfdienstbaarheden niet een privaatrechtelijke belemmering met een evident karakter opleveren. Gelet hierop heeft het college terecht geen aanleiding gezien voor het oordeel dat niet kan worden voldaan aan de in de Bouwverordening en het Bouwbesluit neergelegde eisen over voldoende laad- en losruimte en bereikbaarheid van bergingen. De Afdeling betreft hierbij ook dat Hobeva in haar schriftelijke toelichting van 12 april 2019 onbestreden heeft gesteld dat een aanzienlijk deel van de bevoorrading van de winkels via de voorkant aan de Hellestraat zal plaatsvinden waardoor de binnenplaats wordt ontlast. In de oude situatie werden de winkels uitsluitend bevoorrad via de binnenplaats.

6.5. De rechtbank heeft terecht in de gestelde privaatrechtelijke belemmeringen geen aanleiding gezien voor het oordeel dat deze in de weg staan aan de verlening van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. Ook heeft de rechtbank daarin terecht geen aanleiding gezien voor het oordeel dat het bouwplan in strijd is met de in de Bouwverordening en het Bouwbesluit neergelegde eisen over voldoende laad- en losruimte en bereikbaarheid van bergingen.

Het betoog faalt.

Parkeerplaatsen op eigen terrein niet bereikbaar

7. De VvE betoogt dat de rechtbank niet heeft onderkend dat de omgevingsvergunning niet uitvoerbaar is, omdat onzeker is of de onder de uitbreiding voorziene drie parkeerplaatsen wel voldoende bereikbaar zijn. Er wordt een onjuiste maatvoering aangehouden op de gewijzigde bouwtekeningen van 25 september 2018, waardoor het de vraag is of er voldoende ruimte is voor de aanleg van drie parkeerplaatsen. De afstand van de boombak en de gevel van het te verbouwen pand bedraagt volgens de tekening 8,35 m, maar is volgens de VvE 8,2 m. Zij benadrukt dat de VvE geen toestemming zal verlenen voor de benodigde werkzaamheden op haar perceel ten behoeve van de benodigde verlegging van de hellingbaan.

7.1. Tussen partijen is niet in geschil dat de parkeereis als gevolg van het bouwplan uitkomt op 21 parkeerplaatsen. Drie daarvan zijn voorzien op het binnenterrein op het gedeelte dat in eigendom is van Hobeve. Op de gewijzigde bouwtekeningen van 25 september 2018 zijn drie parkeerplaatsen op de percelen ingetekend. De VvE heeft niet aannemelijk gemaakt dat de op de bouwtekeningen van 25 september 2018 weergegeven situatie tussen de boombak en de gevel onjuist is. Ter zitting van de Afdeling heeft Hobeve toegelicht dat de aanpassing van de hellingbaan niet noodzakelijk is om de parkeerplaatsen te kunnen bereiken en dat de huidige hellingbaan kan blijven. De VvE heeft dit niet betwist. Gelet op het vorenstaande bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de rechtbank in navolging van het college van een onjuiste situatie is uitgegaan. Op de stelling van de VvE dat in zoverre sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering, is de Afdeling reeds hiervoor onder 6.3 ingegaan.

Het betoog faalt.

Conclusie met betrekking tot het hoger beroep van de VvE

8. Het hoger beroep van de VvE is ongegrond. De uitspraken, voor zover aangevallen, dienen te worden bevestigd.

Het besluit van 9 januari 2019

9. Hangende het hoger beroep heeft het college bij besluit van 9 januari 2019 het besluit van 1 februari 2018 gewijzigd en ontheffing van de parkeernorm verleend voor 18 parkeerplaatsen. Dit besluit wordt, gelet op artikel 6:24 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), gelezen in samenhang met artikel 6:19, eerste lid, van die wet, geacht eveneens onderwerp te zijn van dit geding.

10. Het besluit van 9 januari 2019 is genomen ter uitvoering van de aangevallen einduitspraak. Bij dit besluit heeft het college met toepassing van artikel 3 van de Beleidsregel ontheffing verleend voor 18 parkeerplaatsen. Volgens het college is tenminste 15% restcapaciteit in de openbare parkeergarages in de binnenstad aanwezig, zodat toepassing kan worden gegeven aan de ontheffingsmogelijkheid conform de Beleidsregel. In de openbare parkeergarages aan de Koestraat, Beestenmarkt, Flintplein, St. Jorisplein,

Soeverein, Stadhuisplein en Eemplein zijn in totaal ongeveer 2200 parkeerplaatsen aanwezig. Het college heeft erop gewezen dat uit gegevens uit 2014 van het digitale ParkeerRouteinformatieSysteem (hierna: PRIS) blijkt dat, op een enkele piekbelasting na, ruimschoots meer dan 15% restcapaciteit in de parkeergarages in de binnenstad aanwezig is. De huidige bezettingsgraad zal hier volgens het college nauwelijks van afwijken. Met de drie aanwezige parkeerplaatsen op eigen terrein wordt voldaan aan de parkeereis van 21 parkeerplaatsen, aldus het college.

11. De VvE betoogt dat het besluit van 9 januari 2019 leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van haar leden. Het besluit van 9 januari 2019 is volgens haar onvoldoende gemotiveerd en niet zorgvuldig voorbereid, nu het college in strijd met artikel 3 van de Beleidsregel onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt dat sprake is van de benodigde restcapaciteit van tenminste 15% in de parkeergarages in de binnenstad op de momenten dat de parkeervraag het grootst is. Niet duidelijk is of überhaupt voldoende capaciteit in de parkeergarages overblijft om aan de parkeervraag van het bouwplan tegemoet te komen, laat staan op piekmomenten. Het college maakt niet inzichtelijk wanneer deze piekbelasting plaatsvindt en of deze momenten gelijk zijn aan de momenten waarop de parkeervraag van het bouwplan zich voordoet, aldus de VvE.

11.1. Het college heeft pas op 26 juli 2019 grafieken overgelegd van de bezetting van de zes hierboven genoemde parkeergarages in en rond de binnenstad van Amersfoort in 2019. Deze dienen ter onderbouwing van zijn in het besluit van 9 januari 2019 ingenomen standpunt dat voldoende restcapaciteit aanwezig is. Het besluit van 9 januari 2019 is daarom niet deugdelijk gemotiveerd.

11.2. Ter zitting van de Afdeling heeft het college toegelicht dat de gegevens weergegeven in de grafieken afkomstig zijn van Q-park, die de parkeergarages exploiteert, en zijn gebaseerd op een continue meting. Op elke grafiek per parkeergarage staat met een rode lijn de bezetting weergegeven en met een blauwe lijn de capaciteit van die parkeergarage. Daarmee wordt inzicht gegeven in de restcapaciteit van de parkeergarages. Gelet hierop heeft het college aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de eis dat tenminste 15% restcapaciteit aanwezig is, zodat op grond van artikel 3, van de Beleidsregel ontheffing van de parkeernorm kon worden verleend. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat het college niet al de hiervoor genoemde parkeergarages kon betrekken bij de beoordeling of voldoende restcapaciteit aanwezig is. Het college heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de loopafstand tot deze parkeergarages voor bewoners van de binnenstad acceptabel is.

11.3. Het beroep is gegrond. Het besluit van 9 januari 2019 dient wegens strijd met artikel 7:12, eerste lid, van de Awb te worden vernietigd. Omdat het college met de overlegging van de grafieken en de op zitting gegeven toelichting nu wel deugdelijk heeft gemotiveerd dat voldoende restcapaciteit aanwezig is, ziet de Afdeling aanleiding om de rechtsgevolgen van het te vernietigen besluit van 9 januari 2019 in stand te laten.

Proceskosten

Het college dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. bevestigt de uitspraken van de voorzieningenrechter van de rechtbank, voor zover

aangevallen;

II. verklaart het beroep tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Amersfoort van 9 januari 2019, kenmerk DIR/JDA/BRP.18.0013.001 gegrond;

III. vernietigt dat besluit;

IV. bepaalt dat de rechtsgevolgen van dat besluit geheel in stand blijven;

V. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Amersfoort tot vergoeding van bij Vereniging Appartementsgebouw Westsingel 10-13 in verband met de behandeling van het beroep tegen het besluit van 9 januari 2019 opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 768,00 (zegge: zevenhonderdachtenzestig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VI. gelast dat het college van burgemeester en wethouders van Amersfoort aan de Vereniging van Eigenaren Appartementsgebouw Westsingel 10-13 het door haar betaalde griffierecht ten bedrage van € 508,00 (vijfhonderdacht euro) voor de behandeling van het hoger beroep vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. P.B.M.J. van der Beek-Gillesen, voorzitter, en mr. A.W.M. Bijloos en mr. H.J.M. Baldinger, leden, in tegenwoordigheid van mr. A.J. Soede, griffier.

w.g. Van der Beek-Gillesen w.g. Soede
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 6 november 2019

270-908.

BIJLAGE

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Artikel 2.1

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

a. het bouwen van een bouwwerk,

b. [...];

c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan [...].

Artikel 2.12

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking

[...]

Bestemmingsplan "Binnenstad"

Artikel 1.31 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitzondering van kelder en ruimten in de kap;

Artikel 1.82 peil:

a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

Artikel 2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

Artikel 5 Centrum - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

doeleinden	begane grond/ kelder	eerste verdieping	overige verdiepingen
Detailhandel en/of detailhandel met horeca van categorie 3 [...]	ja	ja	nee
wonen [...]	nee	ja	ja

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn toegestaan binnen het bestemmingsvlak en mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken en overkappingen op een afstand van niet minder dan 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;

b. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en aangebouwde overkappingen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waartoe deze bebouwing behoort, vermeerderd met 0,30 meter;

[...].

d. de bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden afgedekt met een kap met een dakhelling en dakvorm overeenkomstig het hoofdgebouw; indien het hoofdgebouw plat is afgedekt, worden de bijbehorende bouwwerken en overkappingen afgedekt met een kap van minimaal 45 graden en maximaal 60 graden;

[...]

f. het bebouwingspercentage van de gronden buiten het bouwvlak mag ten behoeve van bijbehorende bouwwerken en overkappingen niet meer bedragen dan 50%, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen op die gronden niet meer mag bedragen 45 m²;

g. in afwijking van het bepaalde in lid f. mag ter plaatse van de aanduiding

"maximum bebouwingspercentage 100%" het bebouwingspercentage van de gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van bijbehorende bouwwerken en overkappingen 100% bedragen;

5.2.5 Dakterrassen op aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Dakterrassen zijn toegestaan op aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de achtergevel, met dien verstande dat:

a. a. de dakterrassen worden gerealiseerd op een plat dak;

[...]

d. de toegang tot het dakterras uitsluitend bestaat uit een dakluik, een dakkoepel of een deur in de gevel van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, mits daarmee de cultuurhistorische en de architectuurhistorische waarden van de gevel van het hoofdgebouw niet onevenredig worden aangetast

5.4.2 Afdekking aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder d en h ten behoeve van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en aangebouwde overkappingen met een (gedeeltelijk) plat dak, met dien verstande dat:

a. de cultuurhistorische en architectuurhistorische waarden van de achtergevel van het hoofdgebouw en het erf niet onevenredig worden aangetast;

b. de woonfunctie op de verdiepingen van de bij de bijbehorende bouwwerken en overkappingen behorende hoofdgebouwen daardoor wordt bevorderd in verband met het creëren van een buitenruimte.

Bouwverordening Amersfoort 2014

Artikel 2.5.30 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

1.

a. Bij een gebouw moet ten behoeve van het parkeren en het stallen van auto's in de juiste mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

b. In afwijking van lid 1a geldt dat voor ontwikkelingen in de binnenstad de parkeereis opgelost wordt in bestaande of nieuw te realiseren parkeervoorzieningen aan de rand van de binnenstad.

[...]

2. De in lid 1 genoemde juiste mate van ruimte wordt bepaald met behulp van

parkeernormen waarbij het volgende van toepassing is:

[...]

f. Er kan in de binnenstad een ontheffing worden verleend van de parkeereis voor kleine ontwikkelingen (niet zijnde woonfuncties), van de parkeereis voor bezoekers en van de parkeereis voor gebruikers van panden. Daarbij kan een vergoeding vereist worden voor het in de parkeeroplossing betrekken van reeds bestaande parkeerplaatsen. Het college van burgemeester en wethouders stelt daarvoor nadere regels vast.

g. Er kan buiten de binnenstad een ontheffing worden verleend van de parkeereis voor kleine ontwikkelingen (niet zijnde woonfuncties), en van de parkeereis voor het parkeren van bezoekers in vergunninggebieden. Daarbij kan een vergoeding vereist worden voor het in de parkeeroplossing betrekken van reeds bestaande parkeerplaatsen. Het college van burgemeester en wethouders stelt daarvoor nadere regels vast.

[...]

7. Als de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

[...]

9. Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van:

a. het bepaalde in lid 1a in samenhang met lid 2 onder c t/m g, een en ander volgens de voorwaarden in respectievelijk lid 3, lid 4 en lid 5;

b. het bepaalde in lid 1b, als het oplossen van de parkeereis op andere plaatsen dan op eigen terrein leidt tot onaanvaardbare consequenties;

[...]

10. Het college van burgemeester en wethouders stelt nadere regels voor het bepaalde in lid 1a en lid 7 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien. Daarbij wordt bij gebruik van reeds bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte een vergoeding in rekening gebracht van € 3.792,- (prijsspeil 2014), welk bedrag jaarlijks wordt geïndexeerd op basis van de CPI-index van het CBS (alle huishoudens, over de eerst vijf maanden van het jaar, basisjaar 2006).

Beleidsregels Toepassing parkeernormen 2014

Overige ontwikkelingen

Bezoekersdeel

Van de parkeereis voor bezoekers wordt ontheffing verleend als in de openbare parkeergarages in de binnenstad (inclusief Soeverein en Eemplein) tezamen op de momenten waarop die parkeervraag zich voordoet, ten minste 15% restcapaciteit aanwezig is en met de toename van parkeerders door de functie ook behouden blijft.

Gebruikersdeel (werknemers /bewoners)

a. Bij functiewijziging van bestaande panden: Van de parkeereis voor gebruikers van niet-woonfuncties (dus bijvoorbeeld werknemers) wordt ontheffing verleend als in de openbare

parkeergarages in de binnenstad (inclusief Soeverein en Eemplein) tezamen op de momenten waarop die parkeervraag zich voordoet, ten minste 15% restcapaciteit aanwezig is en met de toename van parkeerders door de functie ook behouden blijft.

b. Bij nieuwbouw van niet-woonfuncties wordt geen ontheffing van de parkeereis (aandeel werknemers) verleend.

c. Van de parkeereis voor het gebruikersdeel (bewoners) van woonfuncties kan met gebruikmaking van de regel 'Woningen/ruimten zonder parkeerplaats' ontheffing worden verleend. Daarbij vervalt het recht op een parkeervergunning. Zonder gebruikmaking van deze regel moet de parkeereis opgelost worden.

d. Voor het gestelde onder c geldt dat de ontheffingsmogelijkheid ook voor een deel van het bouwinitiatief kan worden toegepast.

e. Ontwikkelingen waarbij het parkeren op eigen terrein of via de regel 'Woningen/ruimten zonder parkeerplaats' worden geregeld, worden opgenomen in de POET-lijst.