

ECLI

ECLI:NL:RVS:2025:4336

Datum uitspraak

10 september 2025

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 8 april 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van IJsselstein geweigerd aan [appellant] een omgevingsvergunning te verlenen voor het splitsen van de woning op het perceel [locatie] in IJsselstein. [appellant] heeft de woning op het perceel verbouwd met de bedoeling er twee zelfstandige wooneenheden van te maken: een appartement op de begane grond waar hij zelf woont en een maisonnette op de eerste en tweede verdieping, die hij verhuurt. Het college heeft aan de weigering om hiervoor een omgevingsvergunning te verlenen ten grondslag gelegd dat het splitsen van de woning in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Zenderpark", omdat slechts één afzonderlijk huishouden in de woning is toegestaan. [appellant] betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat de splitsing van de woning niet in strijd is met het Parapluplan. Volgens [appellant] heeft het college bij de vaststelling van de parkeerbehoefte ten onrechte de parkeernorm voor de categorie woning-midden gehanteerd.

Volledige tekst

202205993/1/R1.

Datum uitspraak: 10 september 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend in IJsselstein,
appellant,

tegen de uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland van 2 september 2022 in zaak nr.

21/5167 in het geding tussen:
[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van IJsselstein.

Procesverloop

Bij besluit van 8 april 2021 heeft het college geweigerd aan [appellant] een omgevingsvergunning te verlenen voor het splitsen van de woning op het perceel [locatie] in IJsselstein.

Bij besluit van 12 november 2021 heeft het college het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 2 september 2022 heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

[appellant], het college en [partij A] en [partij B] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op zitting behandeld op 27 augustus 2025, waar [appellant], vergezeld door [persoon], en het college, vertegenwoordigd door mr. M. Maliepaard, zijn verschenen. Voorts zijn ter zitting [partij A] en [partij B], bijgestaan door mr. S.G.A. de Boer, advocaat te Baarn, als partij gehoord.

Overwegingen

Overgangsrecht

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Voor de beoordeling van het hoger beroep blijft het recht zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing.

Inleiding

2. [appellant] heeft de woning op het perceel verbouwd met de bedoeling er twee zelfstandige wooneenheden van te maken: een appartement op de begane grond waar hij zelf woont en een maisonnette op de eerste en tweede verdieping, die hij verhuurt.

Het college heeft aan de weigering om hiervoor een omgevingsvergunning te verlenen ten grondslag gelegd dat het splitsen van de woning in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Zenderpark", omdat slechts één afzonderlijk huishouden in de woning is toegestaan. Het college is niet bereid om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) in samenhang gezien met artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor) in afwijking van het bestemmingsplan de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hoewel het college de splitsing van de woning in ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar vindt, wil het alleen meewerken aan vergunningverlening als wordt voldaan aan de parkeernorm uit het geldende paraplubestemmingsplan "Parkeernormen IJsselstein". Dat is hier niet het geval omdat er slechts twee parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden aangelegd en dat is te weinig, aldus het college. Omdat van de parkeerbehoefte in de

bestaande situatie ook al één parkeerplaats wordt opgevangen in de openbare ruimte en dus beschikbaar is, komt er volgens het college nog één parkeerplaats tekort om in de parkeerbehoefte van het bouwplan te voorzien. Daarvoor is op het perceel van [appellant] geen ruimte zonder uitbreiding van de bestaande uitrit en het college is niet bereid daar aan mee te werken, vanwege de daarmee gepaard gaande aantasting van het groen. De door [appellant] aangedragen oplossing om parkeerplaatsen te huren op het nabij gelegen bedrijventerrein biedt volgens het college onvoldoende garantie dat deze parkeerplaatsen in de toekomst beschikbaar blijven en voldoet bovendien niet aan het Parkeerbeleidsplan omdat de loopafstand tot de woning meer is dan 100 m.

Hoger beroep

3. [appellant] betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat de splitsing van de woning niet in strijd is met het Parapluplan. Volgens [appellant] heeft het college bij de vaststelling van de parkeerbehoefte ten onrechte de parkeernorm voor de categorie woning-midden gehanteerd. Aangezien de woningtypering niet in het toepasselijke Parkeerbeleidsplan IJsselstein is vastgesteld, moet het college motiveren waarom de woning in de categorie woning-midden valt en dat heeft het niet gedaan, aldus [appellant]. De Woonvisie IJsselstein 2019-2030 biedt die motivering in ieder geval niet. [appellant] is van mening dat de woningen in de categorie woning-goedkoop vallen waarvoor een lagere parkeernorm geldt. Hij verwijst hiervoor naar het door hem in beroep overgelegde taxatierapport van P.J.M. Luykx en de huurovereenkomst voor de maisonnette. [appellant] heeft verder aangevoerd dat er wel degelijk mogelijkheden zijn om een derde parkeerplaats op zijn perceel aan te leggen. Ook heeft hij aangevoerd dat het college ten onrechte geen onderzoek heeft gedaan naar de parkeerdruk in de buurt van zijn woning. Volgens hem is er in de doodlopende straat voldoende parkeergelegenheid om in de parkeerbehoefte van de gesplitste woning te voorzien en had het college dat moeten betrekken in de besluitvorming.

3.1. De rechtbank is van oordeel dat het college bij de vaststelling van de parkeerbehoefte de twee woningen heeft kunnen typeren als woning-midden en de daarbij behorende gemiddelde parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning heeft kunnen toepassen, zodat vier parkeerplaatsen nodig zijn. De rechtbank is gemotiveerd ingegaan op de beroepsgrond over de vaststelling van de parkeerbehoefte. De Afdeling kan zich vinden in dit oordeel van de rechtbank en in overwegingen 11 en 12 waarop dat oordeel is gebaseerd. De Afdeling verwijst daar kortheidshalve naar. De Afdeling voegt daar nog aan toe dat de grens van € 225.000,00 die in de Woonvisie staat weliswaar niet is bedoeld voor de woningtypering in het Parkeerbeleidsplan, zoals [appellant] stelt, maar dat dat niet betekent dat het college hier voor de woningtypering niet bij mag aansluiten. De rechtbank heeft in het overgelegde taxatierapport en de huurovereenkomst terecht geen grond gezien om tot een ander oordeel te komen. Het betoog faalt in zoverre.

3.2. In het bouwplan is voorzien in de aanleg van een driehoekje extra bestrating op het perceel naast de uitrit. Niet in geschil is dat met dit deel extra bestrating twee parkeerplaatsen op het perceel kunnen worden aangelegd. Nog daargelaten dat de voorstellen die [appellant] in de beroepsprocedure heeft aangedragen om met extra verharding op zijn perceel een derde parkeerplaats mogelijk te maken geen onderdeel zijn van het bouwplan waarvoor de omgevingsvergunning is gevraagd, kan daaruit ook niet worden afgeleid dat op het perceel nog een derde parkeerplaats kan worden aangelegd. De rechtbank heeft hierover terecht overwogen dat het college zich op het standpunt heeft mogen stellen dat het hieraan niet wil meewerken, omdat het verdere opoffering van groen ongewenst vindt. Voor zover [appellant] er in dit verband op heeft gewezen dat het college in vergelijkbare gevallen wel heeft meegewerkt aan extra parkeerplaatsen op het perceel,

onderschrijft de Afdeling het oordeel van de rechtbank dat het college zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat de naar voren gebrachte voorbeelden geen vergelijkbare situaties zijn.

Dat het parkeren niet geheel op eigen terrein kan worden opgelost, betekent echter niet dat alleen al daarom niet aan artikel 4.1, onder a, van het Parapluplan is voldaan, zoals het college stelt. Uit deze planregel volgt dat op het bouwperceel of in de omgeving daarvan in voldoende parkeergelegenheid voor het bouwwerk moet zijn voorzien. Bij de toetsing aan deze parkeerregel is dus van belang of er in de openbare ruimte nabij het bouwplan voldoende capaciteit beschikbaar is om de nog resterende parkeerbehoefte van 1 parkeerplaats op te vangen. [appellant] heeft zowel in bezwaar als in beroep gesteld dat de parkeerdruk rondom zijn woning laag is en er meer dan voldoende ruimte is om de vierde parkeerplaats op te vangen. Hij heeft ook twee rapporten van verkeerskundigen en een eigen parkeeronderzoek ingezonden. Het college heeft op de zitting te kennen gegeven dat het geen onderzoek heeft gedaan naar de bezettingsgraad in de directe omgeving van het perceel en dat het niet op de hoogte is van de actuele parkeerdruk in de omgeving van het perceel. Dat betekent dat het onduidelijk is gebleven of in de buurt van het perceel voldoende ruimte beschikbaar is om te voorzien in een parkeerbehoefte van 1 parkeerplaats. Gelet hierop is het besluit onzorgvuldig voorbereid. Het college heeft onvoldoende gemotiveerd dat niet is voldaan aan artikel 4.1 van het Parapluplan en het bouwplan om die reden in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De rechtbank heeft dat niet onderkend.

Het betoog slaagt in zoverre.

4. Gelet op het voorgaande komt de Afdeling niet toe aan bespreking van het door [appellant] aangevoerde betoog dat de aan de weigering ten grondslag liggende belangenafweging onredelijk is.

Conclusie

5. Het hoger beroep is gegrond. De uitspraak van de rechtbank wordt vernietigd. Doende wat de rechtbank zou behoren te doen, zal de Afdeling het beroep van [appellant] tegen het besluit van 12 november 2021 van het college gegrond verklaren. Dat besluit moet worden vernietigd wegens strijd met de artikelen 3:2 en 7:12, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb). Dat betekent dat het college een nieuw besluit op de bezwaren van [appellant] moet nemen.

6. Met het oog op een efficiënte afdoening van het geschil ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:113, tweede lid, van de Awb te bepalen dat tegen het nieuw te nemen besluit slechts bij haar beroep kan worden ingesteld.

7. Het college moet de proceskosten vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het hoger beroep gegrond;

II. vernietigt de uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland van 2 september 2022 in zaak nr. 21/5167;

III. verklaart het bij de rechtbank ingestelde beroep gegrond;

IV. vernietigt het besluit van het college van burgemeester en wethouders van IJsselstein

van 12 november 2021, kenmerk 971711;

V. bepaalt dat tegen het door het college van burgemeester en wethouders van IJsselstein te nemen nieuwe besluit op de bezwaren van [appellant] slechts bij de Afdeling beroep kan worden ingesteld;

VI. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van IJsselstein tot vergoeding van bij [appellant] in verband met de behandeling van het beroep en hoger beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 2.721,00, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatige verleende rechtsbijstand;

VII. gelast dat het college van burgemeester en wethouders van IJsselstein aan [appellant] het door hem voor de behandeling van het beroep en hoger beroep betaalde griffierecht ten bedrag van € 455,00 vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. E.A. Minderhoud, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. G.J. Deen, griffier.

w.g. Minderhoud
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Deen
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 10 september 2025

604