

ECLI	ECLI:NL:RVS:2026:2887
Datum uitspraak	20 mei 2026
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 13 mei 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch aan [partij] een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen en splitsen van een bestaand gebouw naar drie appartementen op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het college heeft een omgevingsvergunning verleend voor de verbouwing en splitsing van een monumentaal pand in de binnenstad van 's-Hertogenbosch. De vergunning maakt het mogelijk om het pand op te splitsen in drie appartementen, een kap op het dak te plaatsen en twee dakterrassen te realiseren. [appellant sub 1] en de leden van VvE De Groote Valk wonen naast het pand en zijn het niet eens met de omgevingsvergunning.

Volledige tekst

202405645/1/R2.

Datum uitspraak: 20 mei 2026

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op de hoger beroepen van:

1. [appellant sub 1], wonend in 's-Hertogenbosch,
 2. Vereniging van Eigenaren De Groote Valk en anderen, gevestigd en wonend in 's-Hertogenbosch
- appellanten,

tegen de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant van 1 augustus 2024 in zaak nrs. 22/3026 en 22/3090 in het geding tussen:

1. [appellant sub 1]
2. De Vereniging van Eigenaren De Groote Valk en anderen

en

het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch.

Procesverloop

Bij besluit van 13 mei 2022 heeft het college aan [partij] een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen en splitsen van een bestaand gebouw naar drie appartementen op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bij besluit van 4 november 2022 heeft het college de door [appellant sub 1] en VvE De Groote Valk en anderen daartegen gemaakte bezwaren ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 1 augustus 2024 heeft de rechtbank de door [appellant sub 1] en VvE De Groote Valk en anderen daartegen ingestelde beroepen ongegrond verklaard.

Tegen deze uitspraak hebben [appellant sub 1] en VvE De Groote Valk en anderen hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

[partij] heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op zitting behandeld op 4 maart 2026, waar [appellant sub 1], vertegenwoordigd door mr. M.J. Smaling, en VvE De Groote Valk en anderen, vertegenwoordigd door [gemachtigden], en het college, vertegenwoordigd door mr. C.M.A.P. Burgman-Linssen, zijn verschenen. Voorts is ter zitting [partij], vertegenwoordigd door M.C.H. van de Ven, advocaat in 's-Hertogenbosch, als partij gehoord.

Overwegingen

Overgangsrecht

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, dan blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 22 maart 2022. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

Inleiding

2. Het college heeft een omgevingsvergunning verleend voor de verbouwing en splitsing van een monumentaal pand in de binnenstad van 's-Hertogenbosch. De vergunning maakt het mogelijk om het pand op te splitsen in drie appartementen, een kap op het dak te plaatsen en twee dakterrassen te realiseren. [appellant sub 1] en de leden van VvE De Groote Valk wonen naast het pand en zijn het niet eens met de omgevingsvergunning.

3. De relevante wettelijke bepalingen en planregels zijn opgenomen in de bijlage. De bijlage maakt deel uit van de uitspraak.

Uitspraak van de rechtbank

4. De rechtbank heeft geoordeeld dat het college de omgevingsvergunning mocht verlenen en dat het daarbij heeft gehandeld in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Binnenstad". Zij heeft daartoe onder meer overwogen dat het vergunde dakterras niet

zichtbaar is vanaf de openbare weg. Daarmee is het dakterras niet in strijd met artikel 4.2.2, aanhef en onder n, subonderdeel 1, van de planregels, dat dit als voorwaarde aan een dakterras stelt. Ook heeft de rechtbank geoordeeld dat niet op voorhand kan worden gesteld dat het toestaan van een dakterras op grond van de planregels een privaatrechtelijke belemmering oplevert omdat dit evident in strijd zou zijn met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek.

Daarnaast heeft de rechtbank overwogen dat de vergunde dakkap voldoet aan de omschrijving die staat in artikel 1.34 van de planregels. Hierin is een dakkap omschreven als de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel een hellend dak met een hellingsvlak van ten minste 40 en ten hoogste 60 graden. Het college heeft de dakkap terecht als zodanig vergund.

Ten aanzien van de maatvoering van de appartementen heeft de rechtbank voor zover relevant overwogen dat VvE De Groote Valk en anderen niet aannemelijk hebben gemaakt dat de grootte van de appartementen niet voldoet aan artikel 4.1 van de planregels, waarin is bepaald dat de vloeroppervlakte van een woning ten minste 50 m² moet zijn.

Toetsingskader planregels in hoger beroep

5. [appellant sub 1] en VvE De Groote Valk en anderen richten zich in hoger beroep in belangrijke mate op de uitleg van verschillende begrippen uit de planregels uit het bestemmingsplan "Binnenstad". Voor het antwoord op de vraag of een bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan zijn de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en aanduidingen en de daarbij behorende regels bepalend. Vanwege de rechtszekerheid moet een planregel letterlijk worden uitgelegd. Als die op zichzelf niet duidelijk is, ook niet in samenhang met de andere planregels, dan komt betekenis toe aan de niet bindende plantoelichting. Die plantoelichting kan namelijk meer inzicht geven in de bedoeling van de planwetgever.

Als een begrip niet in de planregels zelf is omschreven en als in het bestemmingsplan en de plantoelichting geen aanwijzingen zijn te vinden hoe het begrip moet worden uitgelegd, dan komt betekenis toe aan de uitleg die het college aan dat begrip heeft gegeven. Het college kan daarbij aansluiten bij het algemeen spraakgebruik.

Is het dakterras zichtbaar vanaf de openbare weg?

6. [appellant sub 1] en VvE De Groote Valk en anderen betogen dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat een van de vergunde dakterrassen niet zichtbaar is vanaf de openbare weg en dus aan artikel 4.2.2, aanhef en onder n, subonderdeel 1, van de planregels voldoet. Hierover voeren zij aan dat het dakterras zichtbaar is vanuit het Katerstraatje. Dit straatje behoort tot de openbare weg. De rechtbank heeft de term 'zichtbaar' echter te nauw geïnterpreteerd als 'duidelijk zichtbaar', waardoor zij ten onrechte tot het oordeel komt dat het straatje niet zichtbaar is.

6.1. De Afdeling stelt vast dat het Katerstraatje de enige openbare weg is waar vandaan het dakterras zichtbaar zou kunnen zijn. De afstand tussen dit straatje en het dakterras is ongeveer 60 meter en er staan meerdere gebouwen tussen dat straatje en het dakterras. Over het dak waar het terras moet komen, loopt een afvoerbuis die een hoek maakt en naar boven uitsteekt.

Uit de foto's die partijen hebben ingebracht, blijkt dat het dakterras wellicht kan worden waargenomen vanaf het Katerstraatje, maar als dit al zo is, dan zeker niet duidelijk. Dit heeft de rechtbank ook al vastgesteld. De rechtbank concludeerde hieruit dat het dakterras niet

zodanig zichtbaar is dat dit kwalificeert als zichtbaarheid vanuit de openbare weg.

6.2. De Afdeling overweegt hierover als volgt. In de planregels staat weliswaar niet dat het dakterras duidelijk zichtbaar moet zijn vanaf de openbare weg, maar een redelijke wetsuitleg brengt met zich dat er onder normale omstandigheden in enige mate feitelijk zicht is op het terras zelf. In zoverre heeft de rechtbank terecht overwogen dat er duidelijk zicht moet zijn.

De rechtbank heeft verder terecht overwogen dat de afstand tussen het straatje en het dakterras en de daar tussenliggende bebouwing ertoe leiden dat het dakterras in de praktijk zelf niet zichtbaar zal zijn. In dit verband wijst de Afdeling erop dat de locatie waar het dakterras moet komen op dit moment alleen op te merken is vanwege een zich naast het dakterras bevindende afvoerbuiskop die naar boven uitsteekt. Het deel van de afvoerbuiskop dat over het dak loopt, is op de foto's niet waarneembaar. Op basis hiervan heeft de rechtbank terecht geoordeeld het dakterras niet zichtbaar is vanaf de openbare weg.

Het betoog slaagt niet.

Is er een privaatrechtelijke belemmering om het dakterras te vergunnen?

7. [appellant sub 1] en VvE De Groote Valk en anderen betogen dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat er geen privaatrechtelijke belemmering bestaat voor de toepassing van artikel 4.2.2, aanhef en onder n, van de planregels. Dit artikel stelt voorwaarden waaraan een nieuw te bouwen dakterras moet voldoen. Volgens [appellant sub 1] en VvE De Groote Valk blijkt uit de aanvraag echter dat het dakterras binnen twee meter van de erfgrans wordt geplaatst en zicht geeft op hun perceel. Toepassing van de planregel op deze plek is volgens [appellant sub 1] en VvE De Groote Valk daarom in strijd met artikel 5:50, eerste lid, van het BW, dat stelt dat het niet geoorloofd is zonder toestemming van de eigenaar van een naburig erf binnen 2 meter van de erfgrans een dakterras te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geeft.

7.1. De mogelijkheid om de gelding van de toepasselijke bestemmingsplanregeling aan de orde te stellen in een procedure die is gericht tegen een besluit over de verlening van een omgevingsvergunning, strekt niet zover dat deze regeling aan dezelfde toetsingsmaatstaf wordt onderworpen als de toetsingsmaatstaf die wordt gehanteerd in het kader van de beoordeling van beroepen tegen een vastgesteld bestemmingsplan. Als in een procedure over een vergunningverlening wordt aangevoerd dat de bestemmingsregeling in strijd is met een hogere regeling, dan moet de bestemmingsregeling alleen onverbindend worden geacht of buiten toepassing worden gelaten als de bestemmingsregeling evident in strijd is met de hogere regeling. Om evident te zijn, is onder meer vereist dat de hogere regelgeving zo concreet is dat deze zich voor toetsing daaraan bij wijze van exceptie leent en dat de strijdigheid met de hogere regeling zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld.

7.2. Naar het oordeel van de Afdeling maakt het enkele feit dat zich op een locatie binnen het gebied alwaar dit bestemmingsplan geldt, een strijdigheid met artikel 5:50, eerste lid, van het BW zou kunnen voordoen bij de toepassing van een planregel, nog niet dat die planregel evident in strijd is met hoger recht. Er zijn immers omstandigheden waaronder de toepassing van de planregel niet leidt tot een met het burgerlijk recht strijdige situatie, zoals bijvoorbeeld het geval, waarin de in artikel 5:50, eerste lid, van het BW genoemde toestemming wordt verleend. Dat de huidige bewoners/eigenaren niet van plan zijn een dergelijke toestemming te geven, doet hier niet aan af, omdat hieruit niet volgt dat zo'n toestemming nooit gegeven zou worden.

Het betoog slaagt niet.

Voldoet de dakkap aan de eisen die het plan stelt?

8. VvE De Groote Valk en anderen betogen dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat de te plaatsen dakkap voldoet aan de definitie uit artikel 1.34 van de planregels. Dit artikel omschrijft een kap als een volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel een hellend dak met een hellingsvlak van ten minste 40 en ten hoogste 60 graden, tenzij in de regels anders is bepaald. Het vergunde dak voldoet niet aan deze definitie. Op grond van artikel 4.2.2, aanhef en onder i, van de planregels mag een gebouw worden voorzien van een kap, dakschild of attiek als er nog geen kap aanwezig is. Aangezien het hier volgens VvE De Groote Valk en anderen echter niet gaat om een kap in de zin van artikel 1.34 van de planregels, had het college de vergunning voor het dak niet op grond van dit artikel mogen verlenen.

8.1. De Afdeling stelt vast dat de vergunde kap vier hellende vlakken heeft, maar wordt afgeknot met een plat vlak. Dit platte vlak beslaat ongeveer een derde van het totale oppervlak dat met het dak wordt bedekt.

In de plantoelichting is geen nadere toelichting op de omschrijving van het begrip dakkap gegeven. Het college heeft toegelicht dat in de omschrijving uit de planregels niet staat dat een hellend dak samen moet komen in een punt. Ook stelt het dat een hellend dak in ieder geval geen plat dak is.

8.2. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de rechtbank ten onrechte geoordeeld dat de vergunde kap voldoet aan de definitie van een dakkap uit artikel 1.34 van de planregels. Ook in het licht van de uitleg die het college aan de omschrijving van het begrip dakkap geeft, voldoet deze kap daar niet aan. Weliswaar hoeft de kap volgens het college niet te eindigen in een punt, maar die begripsomschrijving vereist wel dat een kap een gebouw nagenoeg of volledig afdekt met een hellend dak.

Een derde deel van het oppervlakte van de vergunde dakkap is echter plat. Dit deel kan in ieder geval niet als een hellend dak aangemerkt worden. Daarmee dekt de kap het gebouw niet volledig of niet nagenoeg volledig af met een hellend dak, maar slechts voor een deel. Dit betekent dat de vergunning in zoverre in strijd is met artikel 4.2.2, aanhef en onder i, van de planregels.

Het college heeft dus ten onrechte aangenomen dat het bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan en dat de gevraagde omgevingsvergunning daarom moest worden verleend. Het college had de aanvraag om omgevingsvergunning op grond van artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo mede moeten aanmerken als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, en daarop moeten beslissen. De rechtbank heeft dat niet onderkend.

Het betoog slaagt.

Voldoet de vloeroppervlakte van de woningen aan de planregels?

9. VvE De Groote Valk en anderen betogen dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat aan artikel 4.1 van de planregels is voldaan. Deze regel vereist dat de vloeroppervlakte van een woning ten minste 50 m² bedraagt. Volgens VvE De Groote Valk en anderen heeft het college de vloeroppervlakte per woning verkeerd berekend. Voor de berekening van de vloeroppervlakte van de woningen sluit het college aan bij de norm NEN 2580, maar als strikt volgens de definitie van de gebruiksoppervlakte uit deze norm gerekend wordt zijn de appartementen kleiner dan 50 m².

10. Het begrip 'vloeroppervlakte per woning' is verder niet omschreven in de planregels of in de plantoelichting. Uit de vergunning en wat op zitting naar voren is gekomen, blijkt dat het college voor de uitleg van dit begrip is aangesloten bij de begripsbepaling van 'gebruiksoppervlakte' uit NEN 2580. Deze norm wordt ook in het Bouwbesluit 2012 gebruikt om de oppervlakte van een ruimte te bepalen. Naar het oordeel van de Afdeling is het daarom redelijk om voor de uitleg van de 'vloeroppervlakte per woning' aan te sluiten bij de definitie van 'gebruiksoppervlakte' uit NEN 2580.

11. Voor het appartement met huisnummer [locatie 1] geldt het volgende. VvE De Groote Valk en anderen voeren aan dat het college de oppervlakte van de gemeenschappelijke gang niet mee had mogen nemen in de berekening van de vloeroppervlakte van het appartement.

11.1. De Afdeling stelt vast dat volgens NEN 2580 een gemeenschappelijke verkeersruimte die niet bij de woonruimte behoort, niet moet worden meegenomen in de berekening. De gemeenschappelijke gang is een gemeenschappelijke verkeersruimte die niet bij de woonruimte hoort.

Op zitting heeft het college ook erkend dat het deze oppervlakte ten onrechte heeft opgeteld bij de vloeroppervlakte van het appartement. Zonder de oppervlakte van deze gang is het appartement kleiner dan 50 m². De vergunning voldoet voor dit appartement dus niet aan de in artikel 4.1 van de planregels gestelde voorwaarde. Het college heeft dus ten onrechte aangenomen dat het bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan en dat de gevraagde omgevingsvergunning daarom moest worden verleend. Het college had de aanvraag om een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo mede moeten aanmerken als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, en daarop moeten beslissen.

Dit is door de rechtbank niet onderkend, zodat het betoog slaagt.

12. Voor de appartementen met huisnummers [locatie 2] en [locatie 3] oordeelt de Afdeling als volgt. VvE De Groote Valk en anderen voeren aan dat het college de oppervlakte van de kelder, respectievelijk de zolder niet mee had mogen nemen in de berekening. Volgens NEN 2580 is de gebruiksoppervlakte namelijk gekoppeld aan de functie die een ruimte vervult. Dat betekent dat het college alleen de ruimte mag meerekenen die wordt gebruikt als woonruimte. De rest moet worden aangemerkt als overige inpandige ruimte. Dit heeft als gevolg dat bij het appartement op de begane grond met huisnummer [locatie 2] de oppervlakte van de kelder niet meegerekend moet worden, waardoor de totale vloeroppervlakte kleiner is dan 50 m². Bij het appartement op de tweede verdieping met huisnummer [locatie 3] heeft dit als gevolg dat de zolder niet meegerekend moet worden, waardoor de totale vloeroppervlakte van dit appartement ook kleiner is dan 50 m².

VvE De Groote Valk en anderen voeren daarnaast aan dat de zolder niet meegenomen kan worden in de berekening omdat de maximale hoogte 1,5 meter is. Volgens NEN 2580 kan een ruimte met deze hoogte niet worden meegerekend.

12.1. Het college stelt dat het zo dicht mogelijk bij de definitie van 'gebruiksoppervlakte' uit NEN 2580 aansluit, maar dat deze op dit punt niet volledig toepasbaar is. In de planregels is de 'vloeroppervlakte per woning' niet gekoppeld aan een bepaalde gebruiksfunctie die de oppervlakte heeft. Volgens het college gaat het bij woningen om de gehele woning, inclusief gebruiksruimten die daarbij horen. Daarom moet binnen de definitie 'vloeroppervlakte per woning' in het plan de oppervlakte van elke ruimte die tot de woning behoort worden meegerekend, ongeacht of deze toebehoort aan de woonruimte of gezien kunnen worden als

overige inpandige ruimte. Daarom zijn zowel de kelder als de zolder meegenomen in de berekening van de vloeroppervlakte per woning.

12.2. Naar het oordeel van de Afdeling mocht het college artikel 4.1 van de planregels zo uitleggen dat deze aansluit bij het begrip gebruiksoppervlakte uit NEN 2580 op een wijze dat een bij de woning behorende kelder of zolder deel uitmaakt van de woonfunctie. Op deze manier telt deze ruimte mee als deel van de vloeroppervlakte van de woning, als bedoeld in dit artikel van de planregels. Dit betekent dat de kelder en de zolder meegenomen kunnen worden bij het bepalen van de vloeroppervlakte van de woningen, omdat zij deel uitmaken van de woningen, waarbij zij eventueel kunnen worden beschouwd als overige inpandige ruimte.

12.3. Voor zover VvE De Groote Valk en anderen stellen dat de zolder te laag is om mee te kunnen tellen in de oppervlakte, overweegt de Afdeling als volgt. In NEN 2580 is bepaald dat de oppervlakte van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 meter niet wordt meegerekend. Het college stelt dat het zich op dit punt bij de norm aansluit. Het college heeft in de berekening alleen de ruimte meegenomen voor zover de hoogte daarboven 1,5 meter of hoger is. Het heeft dan ook alleen dat deel van de zolder meegenomen waar de hoogte precies 1,5 meter is.

In dit opzicht, kan dus ook het oordeel van de rechtbank worden gevolgd, zij het op andere gronden. Het betoog slaagt niet.

Conclusie

13. Het hoger beroep van [appellant sub 1] is ongegrond.

13.1. Gelet op het oordeel onder 8.2 en 11.1 is de vergunning voor de appartementen gebrekkig omdat niet voldaan is aan de eisen in het bestemmingsplan, anders dan de rechtbank heeft geoordeeld. De vergunde dakkap en de vloeroppervlakte van het appartement met huisnummer [locatie 1] voldoen namelijk niet aan alle voorwaarden uit de planregels van bestemmingsplan "Binnenstad", zodat de gevraagde omgevingsvergunning niet moest worden verleend.

Het hoger beroep van VvE De Groote Valk en anderen is daarom gegrond en de uitspraak van de rechtbank moet worden vernietigd. Doende wat de rechtbank zou moeten doen, zal de Afdeling het beroep van VvE De Groote Valk en anderen tegen het besluit van 4 november 2022 gegrond verklaren en dat besluit vernietigen.

Dit betekent dat het college opnieuw een besluit over het bezwaar moet nemen.

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

13.3. Het college moet de proceskosten van VvE De Groote Valk en anderen vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het hoger beroep van [appellant sub 1] ongegrond;

II. verklaart het hoger beroep van Vereniging van Eigenaren De Groote Valk en anderen gegrond;

III. vernietigt de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant van 1 augustus 2024 in zaak nrs. 22/3026 en 22/3090;

IV. verklaart het beroep van Vereniging van Eigenaren De Groote Valk en anderen tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch van 4 november 2022 gegrond;

V. vernietigt dat besluit;

VI. draagt het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch op om een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

VII. bepaalt dat tegen het nieuwe besluit enkel bij haar beroep kan worden ingesteld;

VIII. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch tot vergoeding van bij Vereniging van Eigenaren De Groote Valk en anderen in verband met de behandeling van het beroep en het hoger beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van €3665,80, voor een bedrag van €3618,00 toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat het bestuursorgaan bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

IX. gelast dat het college van burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch aan Vereniging van Eigenaren De Groote Valk en anderen het door hun voor de behandeling van het beroep en het hoger beroep betaalde griffierecht ten bedrage van €743,00 vergoedt, met dien verstande dat het bestuursorgaan bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. J. Hoekstra, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. M. Scheele, griffier.

w.g. Hoekstra
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Scheele
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 20 mei 2026

723-1192

Bijlage

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Artikel 2.10

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:

a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet;

b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de

aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;

c.de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;

d.het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;

e.de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

(...)

Planregels van het bestemmingsplan "Binnenstad"

1.34 kap of dakschild:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel een hellend dak met een hellingsvlak van ten minste 40° en ten hoogste 60°, tenzij in de regels anders is bepaald.

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Begane grond en kelder

(...)

h. wonen, waarbij uitsluitend woningen zijn toegestaan en de vloeroppervlakte per woning ten minste 50 m² moet bedragen, met dien verstande dat hiervan ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan afwijkende bestaande woonsituaties tevens zijn toegestaan;

(...)

Tweede en hogere bouwlagen

op de tweede en hogere bouwlagen voor wonen, waarbij uitsluitend woningen zijn toegestaan en de vloeroppervlakte per woning ten minste 50 m² moet bedragen en in de kap geen zelfstandige woningen zijn toegestaan, met dien verstande dat hiervan- ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan- afwijkende bestaande woonsituaties tevens zijn toegestaan; ingeval van woonruimte in de kap moet deze deel uitmaken van de woning op de ondergelegen verdieping;

(...).

Artikel 4.2.2 Hoofdgebouwen

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

(...)

i. ingeval geen kap aanwezig is, mogen hoofdgebouwen worden voorzien van een kap, dakschild of attiek;

(...)

n. voor bestaande dakterrassen geldt -met uitzondering van de locatie met de specifieke bouwaanduiding "dakterrassen uitgesloten" - , dat deze zijn toegestaan, zoals deze aanwezig waren ten tijde van inwerkingtreding van dit plan; voor nieuwe dakterrassen geldt, dat deze zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de dakterrassen mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;

(...).