

ECLI	ECLI:NL:RVS:2013:BZ3397
Datum uitspraak	6 maart 2013
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 15 juli 2010 heeft het college aan [vergunninghouder] ontheffing en bouwvergunning verleend voor het bouwen van een woonhuis aan een bestaande garage op het perceel naast [locatie] te Ede.

Volledige tekst

201205218/1/A1.

Datum uitspraak: 6 maart 2013

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend te Ede,

tegen de uitspraak van de rechtbank Arnhem van 17 april 2012 in zaak nr. 11/1836 in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Ede.

Procesverloop

Bij besluit van 15 juli 2010 heeft het college aan [vergunninghouder] ontheffing en bouwvergunning verleend voor het bouwen van een woonhuis aan een bestaande garage op het perceel naast [locatie] te Ede.

Bij besluit van 7 april 2011 heeft het college het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar gedeeltelijk gegrond verklaard, het besluit van 15 juli 2010 in stand gelaten onder aanvulling van de motivering en bepaald dat de gewijzigde bouwaanvraag in de plaats treedt van het eerder vergunde bouwplan.

De rechtbank heeft het door [appellant] daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard, het besluit van 7 april 2011 vernietigd en bepaald dat de rechtsgevolgen van de bij het bestreden besluit gehandhaafde bouwvergunning geheel in stand blijven. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 15 november 2012, waar [appellant],

vertegenwoordigd door mr. H.P.J.G. Berkers, en het college, vertegenwoordigd door M.C.L. van den Broeke, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Het bouwplan voorziet in het bouwen van een woning aan een bestaande garage.
2. Ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kern-Ede" met de daarbij behorende aanvulling en wijziging van de voorschriften van 1994, rust op het perceel de bestemming "Vrijstaande en dubbele eengezinshuizen (EVD)".

Ingevolge artikel 1, aanhef en onder h1, van de planvoorschriften wordt onder voorgevelbebouwingsgrens verstaan de op de kaart aangegeven, aan de zijde van de weg gesitueerde bebouwingsgrens.

Ingevolge artikel 1, aanhef en onder i, wordt onder bouwperceel verstaan een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing met één gebouw of bij elkaar behorende gebouwen is toegestaan.

Ingevolge artikel 1, aanhef en onder t, wordt onder bouwlaag verstaan een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte gelegen vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond doch met uitzondering van onderbouw en zolder.

Ingevolge artikel 1, aanhef en onder v, wordt onder zijerf verstaan de grond, gelegen tussen de zijgevel en de zijdelingse perceelgrens of tussen de zijgevel en de gronden met de bestemming openbare wegen;

Ingevolge artikel 3 blijft grond, welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing.

Ingevolge artikel 4, eerste lid, zijn de op de kaarten als eengezinshuizen aangewezen gronden bestemd voor bebouwing met eengezinshuizen, met de daarbij behorende in de leden 4, 5 en 6 bedoelde bijgebouwen.

Ingevolge het tweede lid worden de in het eerste lid genoemde eengezinshuizen gebouwd met inachtneming van de eveneens op de kaarten aangegeven formules. Onder andere is bepaald dat de minimale afstand van zijgevels tot zijerfscheidingen 2,5 m moet bedragen en dat een eengezinswoning maximaal twee bouwlagen mag hebben.

Ingevolge het tweede lid, onder a, mogen de in het eerste lid genoemde eengezinshuizen uitsluitend zodanig worden gebouwd, dat de voorgevel van ieder eengezinshuis in de voorgevelbebouwingsgrens wordt geplaatst.

Ingevolge het derde lid, mogen de voor- en zijerven uitsluitend worden bebouwd met andere bouwwerken zoals stoepen, pergola's, keermuren en erfafscheidingen.

Ingevolge artikel 29, aanhef en onder c, van de planvoorschriften zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in deze voorschriften voor afwijkingen van de plannen, inbegrepen bebouwingsgrenzen en -oppervlakken, teneinde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling of situering blijkt, dat aanpassing van de plannen redelijk, gewenst of noodzakelijk is en afwijking van zo ongeschikte aard blijft, dat de structuur van de plannen en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

3. Het college heeft met toepassing van artikel 29 van de planvoorschriften ontheffing verleend, aangezien het zich op het standpunt heeft gesteld dat het bouwplan in strijd is met artikel 4, tweede lid, van de planvoorschriften. De rechtbank heeft geoordeeld dat het bouwplan niet in strijd is met de planvoorschriften en heeft het besluit op bezwaar, onder het in stand laten van de rechtsgevolgen, vernietigd.

4. [appellant] betoogt dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het bouwplan ook om andere redenen in strijd is met het bestemmingsplan. Hij voert daartoe aan dat het bouwplan is voorzien op het zijerf van de bestaande woning op het perceel [locatie], hetgeen in strijd is met artikel 4, derde lid, van de planvoorschriften.

Verder voert [appellant] aan dat door de realisering van het bouwplan de garage onderdeel zal uitmaken van het hoofdgebouw. Als gevolg hiervan wordt de woning binnen 2,5 m van de zijerfgrens gerealiseerd, hetgeen in strijd is met artikel 4, tweede lid, van de planvoorschriften, gelezen in samenhang met de plankaart, aldus [appellant].

Voorts krijgt de beoogde woning drie bouwlagen, hetgeen eveneens in strijd is met artikel 4, tweede lid, van de planvoorschriften, gelezen in samenhang met de plankaart, aldus [appellant].

4.1. Volgens de stukken is op het kadastrale perceel Ede D-3861, plaatselijk bekend als [locatie], een woonhuis en een garage gebouwd. Dit kadastrale perceel moet worden aangemerkt als bouwperceel, bedoeld in artikel 1, onder i, van de planvoorschriften. [vergunninghouder] heeft dit perceel kadastraal gesplitst in twee percelen, Ede D-9601 en Ede D-9602. Het beoogde woonhuis is voorzien tegen de garage op het kadastrale perceel Ede D-9602. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 16 januari 2008 in zaak nr. 200702672/1) is bij de vaststelling van de omvang van het bouwperceel de actuele situatie bepalend, waarbij in beginsel wordt uitgegaan van kadastrale percelen. Zoals de Afdeling bij die uitspraak eveneens heeft overwogen, is de enkele kadastrale splitsing van het oorspronkelijke perceel op zichzelf niet bepalend voor de vaststelling dat de omvang van het bouwperceel is gewijzigd. Zonder een wijziging in de eigendomsverhoudingen kunnen de kadastrale percelen weer eenvoudig worden samengevoegd, waardoor van daadwerkelijk afzonderlijke percelen geen sprake is, aldus de Afdeling.

Uit de stukken blijkt dat de eigendomsverhouding van het kadastrale perceel Ede D-3861 na de splitsing ervan niet is gewijzigd. De kadastrale percelen Ede D-9601 en Ede D-9602 hebben één eigenaar. Gegeven de omstandigheid dat de garage waartegen de beoogde woning wordt aangebouwd, deels staat op het kadastrale perceel Ede D-9601 en deels op het aangrenzende kadastrale perceel Ede D-9602 is ook niet aannemelijk dat wijziging van de eigendomsverhouding is beoogd. Onder deze omstandigheden zijn door de kadastrale splitsing geen twee bouwpercelen in plaats van een bouwperceel als bedoeld in artikel 1, onder i, van de planvoorschriften, ontstaan. De omvang van het oorspronkelijke kadastrale perceel Ede D-3861 is ongewijzigd gebleven en vormt in dit geval het bouwperceel. Dit heeft tot gevolg dat de beoogde woning is voorzien op gronden die zijn gelegen tussen de zijgevel van de woning op het perceel [locatie] en de zijdelingse perceelgrens, zodat de woning is voorzien op een zijerf als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder v, van de planvoorschriften. Dit is in strijd is met het bepaalde in artikel 4, derde lid, van de planvoorschriften. De rechtbank heeft dat niet onderkend.

Het betoog van [appellant] slaagt.

Gelet op het vorenstaande wordt niet toegekomen aan het betoog van [appellant], dat het

bepaalde in artikel 3 van de planvoorschriften eraan in de weg staat dat twee bouwpercelen zijn ontstaan door kadastrale splitsing.

4.2. De rechtbank heeft terecht geen grond gevonden voor het oordeel dat het bouwplan in strijd is met artikel 4, tweede lid, van de planvoorschriften, gelezen in samenhang met de plankaart. In de planvoorschriften ontbreekt een definitie van het begrip bijgebouw. Het college heeft daarom aangesloten bij de jurisprudentie van de Afdeling, dat een gebouw als bijgebouw wordt aangemerkt als dit in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Volgens de bouwtekeningen, zoals deze door [vergunninghouder] in de bezwaarfase zijn gewijzigd, zal de garage worden gebruikt als berging. De garage is daarom in functioneel opzicht ondergeschikt aan de te bouwen woning. Dat de garage toegankelijk is vanuit de woning, maakt deze nog niet tot deel van de woning.

Voorts volgt uit de bouwtekeningen dat de woning een nokhoogte krijgt van ongeveer 11,3 m en de garage een nokhoogte heeft van ongeveer 6,5 m. Gelet daarop en op de situering van de woning ten opzichte van de garage, is deze ook in bouwkundig opzicht ondergeschikt aan de woning. Dat de oppervlakte ervan groter is dan de oppervlakte van de begane grond van de woning geeft geen grond voor een ander oordeel. De rechtbank heeft daarom de garage op het perceel terecht aangemerkt als bijgebouw in de hiervoor bedoelde zin. Dat, naar [vergunninghouder] stelt, dit bijgebouw wat de afmetingen betreft niet voldoet aan de planvoorschriften leidt, wat verder van de juistheid van deze stelling zij, niet tot een ander oordeel. De vraag of de garage wat betreft de omvang ervan voldoet aan het bestemmingsplan is thans niet in geding.

Aangezien artikel 4, tweede lid, van de planvoorschriften, gelezen in samenhang met de plankaart, er niet aan in de weg staat dat een bijgebouw wordt gebouwd tegen de zijerfgrens, is het bouwplan in zoverre niet in strijd met die bepaling. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat voor zover de woning in de garage is gebouwd, dit gedeelte van de woning zich op meer dan 2,5 m van de erfgrens bevindt.

4.3. Verder betoogt [appellant] tevergeefs dat de beoogde woning drie bouwlagen heeft. De bovenste verdieping van de woning is direct gelegen onder het dak en is niet begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte gelegen vloeren of balklagen. Die ruimte kan daarom niet worden aangemerkt als een bouwlaag als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder t, van de planvoorschriften. Dat [appellant] aannemelijk acht dat bij de uitvoering van het bouwplan alsnog een plafond in de bovenste ruimte zal worden aangebracht, leidt niet tot een ander oordeel, nu het college in beginsel dient uit te gaan van de bouwvraag zoals deze is ingediend.

5. [appellant] betoogt ten slotte dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het positieve advies van de welstandscommissie van 31 maart 2010 inhoudelijk zodanige gebreken vertoont, dat het college dit niet aan zijn oordeel over de welstand ten grondslag heeft mogen leggen. Hij voert daartoe aan dat de woning in strijd met de ter plaatse geldende criteria, neergelegd in de welstandsnota, niet is gelegen midden op het perceel. Volgens [appellant] had het college daarom aan de welstandscommissie nader advies moeten vragen.

5.1. Volgens de criteria van de welstandsnota moet een vrijstaande woning midden op een kavel staan.

Niet in geschil is dat het bouwplan hier niet aan voldoet. Volgens het college heeft deze strijdigheid niet geleid tot een negatief welstandsadvies, nu de welstandscommissie zich heeft te richten naar de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Zoals onder 4.1 is overwogen voldoet het bouwplan wat de situering betreft niet aan de bouw mogelijkheden

die het bestemmingsplan biedt. Hiermee is in het welstandsadvies geen rekening gehouden. Gelet hierop heeft het college bij zijn oordeel omtrent welstand niet kunnen volstaan met het verwijzen naar het welstandsadvies van 31 maart 2010. Het betoog slaagt.

6. In aanmerking genomen hetgeen is overwogen onder 4.1 en 5.1, is het besluit op bezwaar genomen in strijd met artikel 44, eerste lid, aanhef en onder c, van de Woningwet en artikel 7:12, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht. De rechtbank heeft daarom ten onrechte aanleiding gezien de rechtsgevolgen van dat besluit in stand te laten.

7. Het hoger beroep is gegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden vernietigd voor zover daarbij de rechtsgevolgen van het vernietigde besluit van 7 april 2011 in stand zijn gelaten.

8. 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

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het door [appellant] ingestelde hoger beroep gegrond;

II. vernietigt de uitspraak van de rechtbank Arnhem van 17 april 2012 in zaak nr. 11/1836, voor zover daarbij de rechtsgevolgen van het vernietigde besluit van 7 april 2011 in stand zijn gelaten;

III. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Ede tot vergoeding van bij [appellant] in verband met de behandeling van het hoger beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 944,00 (zegge: negenhonderdvierenveertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

IV. gelast dat het college van burgemeester en wethouders van Ede aan [appellant] het door hem betaalde griffierecht ten bedrage van € 232,00 (zegge: tweehonderdtweeëndertig 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. P.A. Koppen, leden, in tegenwoordigheid van mr. J.A.W. van Leeuwen, ambtenaar van staat.

w.g. Van der Beek-Gillesen w.g. Van Leeuwen
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 6 maart 2013

543.