

ECLI:NL:RVS:2020:3086

Instantie	Raad van State
Datum uitspraak	23-12-2020
Datum publicatie	23-12-2020
Zaaknummer	202000020/1/R1
Rechtsgebieden	Omgevingsrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 17 juli 2015 heeft het college geweigerd een omgevingsvergunning te verlenen aan P---+ Onroerend Goed B.V. voor het verbouwen van het pand op het perceel Hoogte Kadijk 71 te Amsterdam. Puur Plus is sinds 2012 eigenaar van het pand op het perceel. Dit pand grenst aan een binnentuin met daaromheen bebouwing. Puur Plus Ontwerpers B.V. heeft op 1 april 2015 namens P---+ Onroerend Goed B.V. een omgevingsvergunning aangevraagd om het pand op het perceel te splitsen in drie woningen. Ook heeft zij een omgevingsvergunning aangevraagd ter legalisering van de reeds aangebrachte galerij aan de achterzijde op de eerste verdieping. Op de bij de aanvraag behorende tekening is ook een dakterras aan de achterzijde op het dak van de eerste bouwlaag ingetekend. het college niet in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning verlenen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

202000020/1/R1.

Datum uitspraak: 23 december 2020

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

Puur Plus Ontwerpers B.V. en P---+ Onroerend Goed B.V., beide gevestigd te Amsterdam, (hierna tezamen en in enkelvoud: Puur Plus),

appellanten,

en

het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 17 juli 2015 heeft het college geweigerd een omgevingsvergunning te verlenen aan P---+ Onroerend Goed B.V. voor het verbouwen van het pand op het perceel Hoogte Kadijk 71 te Amsterdam (hierna: het perceel).

Bij besluit van 12 december 2019, heeft het college, opnieuw beslissend op de gemaakte bezwaren, het door Puur Plus hiertegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Tegen dit besluit heeft Puur Plus beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 14 oktober 2020, waar Puur Plus, vertegenwoordigd door [gemachtigde], bijgestaan door mr. J.C. Ellerman, advocaat in Amsterdam, en het college, vertegenwoordigd door mr. C.M. Delstra en M.M.J.A. Langenhof, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. De toepasselijke regelgeving is opgenomen in de bijlage. Deze bijlage maakt deel uit van deze uitspraak.
2. Puur Plus is sinds 2012 eigenaar van het pand op het perceel. Dit pand grenst aan een binnentuin met daaromheen bebouwing. Puur Plus Ontwerpers B.V. heeft op 1 april 2015 namens P----+ Onroerend Goed B.V. een omgevingsvergunning aangevraagd om het pand op het perceel te splitsen in drie woningen. Ook heeft zij een omgevingsvergunning aangevraagd ter legalisering van de reeds aangebrachte galerij aan de achterzijde op de eerste verdieping. Op de bij de aanvraag behorende tekening is ook een dakterras aan de achterzijde op het dak van de eerste bouwlaag ingetekend.
3. Op het perceel rust ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Oostelijke Binnenstad" de bestemming "Gemengd-1". Het college heeft bij besluit van 17 juli 2015 de aangevraagde omgevingsvergunning geweigerd. Verder wil het college niet in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning verlenen. Deze weigering heeft het college bij besluit op bezwaar van 2 februari 2016 in stand gelaten.
4. De Afdeling heeft na haar tussenuitspraak van 1 augustus 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2583, bij uitspraak van 27 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:938, het hoger beroep van Puur Plus tegen de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 4 juli 2017, gegrond verklaard, die uitspraak vernietigd voor zover daarbij de rechtsgevolgen van het door de rechtbank vernietigde besluit op bezwaar van 2 februari 2016 in stand zijn gelaten en het nieuwe besluit op bezwaar van het college van 30 oktober 2018, dat is genomen in navolging van de tussenuitspraak, vernietigd. Dit betekent dat het college opnieuw een besluit op bezwaar moest nemen. In de uitspraak heeft de Afdeling overwogen dat uitgangspunt bij het nemen van dat besluit moet zijn dat het bouwplan de realisatie van drie woningen betreft en dat de aanvraag niet ziet op een ander beoogd gebruik dan wonen. Omdat het bouwplan in strijd is met de artikelen 8.2.2, aanhef en onder c, 8.2.4, onder b, en 8.2.7, onder e, van de planregels, dient het college te bezien of het op deze punten medewerking wil verlenen aan afwijking van het bestemmingsplan. Het college moet in ieder geval deugdelijk motiveren wat de gevolgen van de drie woningen, in het bijzonder de galerij en het dakterras, zijn voor het woon- en leefklimaat van het binnengebied van het bouwblok waarin het pand op het perceel is gelegen. De Afdeling heeft met toepassing van artikel 8:113, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) bepaald dat tegen het te nemen nieuwe besluit slechts bij haar beroep kan worden ingesteld.
5. Na de uitspraak van de Afdeling van 27 maart 2019 heeft het college bij het besluit op bezwaar van 12 december 2019 de weigering om een omgevingsvergunning te verlenen, in stand gelaten. Het college heeft hieraan, onder verwijzing naar het advies van de bezwaarschriftencommissie dat onderdeel uitmaakt van het besluit op bezwaar van 12 december 2019, ten grondslag gelegd dat het gebruik van de galerij als ontsluiting en als verkeersruimte voor de drie woningen zal leiden tot een onwenselijke inbreuk op de stille achterzijde van het pand op het perceel. Ook het aangevraagde dakterras leidt vanwege de grootte en het intensievere gebruik ervan tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de omwonenden aan het binnenterrein.

Gronden van het beroep

6. Puur Plus kan zich niet verenigen met de weigering van de omgevingsvergunning. Zij betoogt dat het college heeft miskend dat het afwijkend gebruik van de galerij en het vergunnen van het bestaande dakterras niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Volgens haar wordt de zogenaamde stille achterzijde van het pand door het gebruik van de galerij niet aangetast. Bovendien zullen de woningen, anders dan het college stelt, niet worden gebruikt voor short stay, zo stelt Puur Plus. Verder voert zij aan dat het college bij de belangenafweging de al vergunde delen van de galerij ten onrechte niet heeft meegewogen. Bovendien had het college volgens haar in de belangenafweging gewicht moeten toekennen aan het feit dat het wel al een vergunning heeft verleend voor vijf woningen, waarvan drie met de mogelijkheid van short stay, en een galerij die het bouwvlak niet overschrijdt. Verder voert Puur Plus aan dat het college zich ten onrechte heeft aangesloten bij artikel 33.5, aanhef en sub c, van de planregels op grond waarvan wat galerijen betreft alleen wordt afgeweken als er geen andere vorm van ontsluiting mogelijk is. Volgens haar ligt aansluiting bij artikel 4 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) meer voor de hand. Puur Plus voert daarnaast aan dat het college ten onrechte ervan is uitgegaan dat de aanvraag strekt tot uitbreiding van het dakterras, terwijl de aanvraag

daar niet op ziet. De aanvraag ziet volgens haar slechts op het vergunnen van een deel van het bestaande dakterras dat niet vergund is. Zij wijst erop dat het college er ten onrechte van is uitgegaan dat de gevraagde legalisering van het dakterras dubbel zo groot is.

6.1. Vast staat en niet in geschil is dat, zoals ook uit de bouwtekeningen blijkt, drie woningen zijn aangevraagd. Deze drie woningen zijn verdeeld over drie verdiepingen. Twee woningen bevinden zich op de begane grond en hebben ook ieder twee ruimtes op de eerste verdieping. In die woningen is geen interne verbinding tussen de verdiepingen. Bewoners van de woningen op de begane grond moeten hun woonruimte op de begane grond verlaten en via het trappenhuis of de lift naar de eerste verdieping om daar via de galerij de woonruimte te betreden op de eerste verdieping die bij hun woning hoort. Daarnaast is er een woning op de tweede verdieping met een ruimte op de eerste verdieping. Ook tussen deze woning op de tweede verdieping en de ruimte op de eerste verdieping is geen interne verbinding.

Gezien de tekening behorende bij de voorliggende aanvraag, is, anders dan Puur Plus stelt, wel een uitbreiding van het dakterras aangevraagd. Het college heeft toegelicht dat bij het bepalen van de grootte van het dakterras uitgegaan moet worden van het dakterras dat is vergund volgens de tekening uit 2010. Dit heeft Puur Plus niet betwist. Volgens deze tekening heeft de achterzijde van het pand een breedte van in totaal 18,480 m, waarvan over een breedte van 14,850 m een dakterras kan worden gerealiseerd. Het destijds vergunde dakterras heeft echter een breedte van 7,850 m en een diepte van 5,310 m. Dit betekent dus dat een deel van de achterzijde van het pand, te weten 7,000 m, niet werd gebruikt ten behoeve van het dakterras. Volgens de tekening van de voorliggende aanvraag zal ook het resterende deel van de achterzijde van het pand worden gebruikt voor het dakterras en zal het aangevraagde dakterras voor een groot deel een diepte van ongeveer 4,430 m hebben. Weliswaar is er gezien die tekening geen verdubbeling van het oppervlak van het dakterras aangevraagd, maar het college is er terecht van uitgegaan dat met genoemde afmetingen van het dakterras een uitbreiding van het dakterras wordt gevraagd. De stelling van Puur Plus dat een deel van het dakterras niet bruikbaar is omdat daar grote planten staan ter afscherming en voor de privacy, doet aan het vorenstaande niet af, nu deze, zoals het college terecht aangeeft, kunnen worden verwijderd.

6.2. Naar het oordeel van de Afdeling heeft het college zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de galerij in combinatie met het gebruik van het dakterras zal leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat. Het college heeft daarbij kunnen betrekken dat het aan de stille achterzijde geen galerij en dakterras wenst. Een dergelijke galerij maakt, zoals het ter zitting nader heeft toegelicht, inbreuk op de stille achterzijde, zeker omdat de galerij zal dienen als interne verkeersruimte voor drie woningen en deze bovendien in verbinding staat met het dakterras.

Dat aan het pand op het perceel andere panden grenzen met drie galerijen en dat via deze galerijen 24 woningen worden ontsloten, betekent, anders dan Puur Plus stelt, niet dat geen sprake is van een stille achterzijde. Het college heeft daarbij in aanmerking kunnen nemen dat die galerijen in de jaren 90 zijn vergund onder een ander planologisch regime. Deze galerijen zijn grotendeels inpandig en waren niet in strijd met het toen geldende bestemmingsplan. Bovendien was, zoals het college nader heeft toegelicht, in die periode nog geen aandacht voor de negatieve gevolgen die galerijontsluitingen met zich brengen, ook vanwege het feit dat de druk op het woon- en leefklimaat beduidend lager was dan nu. De galerijen van de aangrenzende panden dienen bovendien niet als interne verkeersruimte noch staan deze in verbinding met een dakterras. Verder overweegt de Afdeling dat de vergelijking van Puur Plus met de bestaande galerij op de tweede verdieping van het pand op het perceel Hoogte Kadijk 71 niet opgaat. Daarbij is van belang dat die galerij in 2006 is vergund voor de ontsluiting van alleen één woning en dat daarbij geen dakterras is aangelegd. Bovendien was de galerijontsluiting volgens het college noodzakelijk vanwege eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Voor zover Puur Plus ter zitting heeft gesteld dat geen sprake zal zijn van een inbreuk op de privacy van andere bewoners, omdat in de hoek van het pand tussen de woningen en de te legaliseren galerij op de eerste verdieping een liftgebouw aanwezig is en wordt voorzien in een permanent groenscherm, overweegt de Afdeling dat niet aannemelijk is gemaakt dat daarmee alle gevolgen, zoals geluidhinder, voor de stille achterzijde zijn weggenomen. Bovendien heeft het college, zoals volgt uit het voorgaande, voldoende gemotiveerd waarom het, los van de ernst van de hinder, geen galerijen wil toestaan aan de achterzijde.

Het betoog van Puur Plus dat de woningen, anders dan het college stelt, niet zullen worden gebruikt voor short stay, omdat de aanvraag daar niet op ziet, maakt het vorenstaande niet anders. Het college

heeft ter zitting toegelicht dat het gebruik van short stay weliswaar in beschouwing is genomen gelet op artikel 8.1, aanhef en onder b, van de planregels, maar dat hieraan, geen doorslaggevende betekenis is toegekend. Immers, aan de weigering is ten grondslag gelegd dat de galerij in combinatie met het gebruik van het dakterras zal leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat.

6.3. Over het betoog van Puur Plus over de belangenafweging, overweegt de Afdeling dat het college al vergunde onderdelen in redelijkheid niet had hoeven meewegen. Daarbij heeft het college in aanmerking kunnen nemen dat al vergunde onderdelen afzonderlijk of als onderdeel van diverse andere bouwplannen zijn vergund en dat die onderdelen niet zijn vergund als onderdeel van een galerij die dient als interne verkeersruimte voor drie woningen en in verbinding staat met een dakterras. Verder heeft het college in aanmerking kunnen nemen dat de vergunde inpandige galerij niet in strijd met het bestemmingsplan was. Onder deze omstandigheden heeft het college in redelijkheid ook geen doorslaggevend gewicht hoeven toekennen aan het feit dat het wel een vergunning heeft verleend voor vijf woningen, waarvan drie met de mogelijkheid van short stay, en een galerij. De vergelijking van Puur Plus met de aan haar verleende vergunning waarbij een lichtstraat is vergund en waarbij de voorwaarde geldt dat de inpandige galerij met woningontsluiting wordt gerealiseerd, gaat evenmin op. Daarbij is van belang dat, zoals het college heeft toegelicht, de lichtstraat is vergund met de aanvullende eis dat de bovenzijde van de lichtstraat niet mag worden gebruikt voor toetreding van de woningen, zodat de galerij, anders dan in de voorliggende aanvraag, niet wordt gebruikt als toegangsgalerij.

Anders dan Puur Plus stelt, heeft het college zich niet aangesloten bij artikel 33.5, aanhef en sub c, van de planregels op grond waarvan alleen wordt afgeweken als er geen andere vorm van ontsluiting mogelijk is.

De afwijkingsbevoegdheid in artikel 33.5, aanhef en sub c, van de planregels geldt hier niet, omdat in het bouwplan geen bestemmingsgrens wordt overschreden. Het college heeft een afweging gemaakt in het kader van artikel 4 bijlage II van het Bor en heeft in die afweging betrokken dat medewerking zou kunnen worden verleend als geen andere manier van ontsluiting mogelijk is. Het college heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het na afweging van de belangen en gezien de negatieve effecten van het woon- en leefklimaat geen aanleiding ziet om af te wijken van het bestemmingsplan. Daarbij heeft het college in aanmerking mogen nemen dat het gebouw zodanig kan worden aangepast dat de woningen zonder galerij ontsloten worden. Puur Plus heeft niet aannemelijk gemaakt dat een interne verbinding niet mogelijk is. Zij heeft evenmin aannemelijk gemaakt dat een dergelijke indeling zodanig onevenredig hoge kosten met zich brengt dat het college bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan het heeft gedaan.

6.4. Gelet op wat hiervoor is overwogen heeft het college de omgevingsvergunning in redelijkheid kunnen weigeren.

Conclusie

7. Het beroep is ongegrond.

8. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. B.J. Schueler, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. D.A.B. Montagne, griffier.

Het lid van de enkelvoudige kamer is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 23 december 2020

374-877.

BIJLAGE

Planregels bij het bestemmingsplan "Oostelijke binnenstad"

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met in achtneming van het bepaalde in artikel 8.2.16 en 8.5.6;
- b. gebruik ten behoeve van short stay, met in achtneming van het bepaalde in artikel 8.5.6;

[]

8.2 Bouwregels

Op de tot 'Gemengd-1' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bouwregels.

8.2.2 Uitbreiding in de diepte van gebouwen

Uitbreiding van de diepte van gebouwen, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, is toegestaan met inachtneming van het volgende:

- a. onder uitbreiding wordt niet het realiseren van een vrijstaand gebouw begrepen;
- b. de diepte van de uitbreiding bedraagt maximaal 2,50 meter, gemeten vanaf de achtergevel van de belendingen, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- c. in afwijking van het voorgaande is uitbreiding in de diepte van gebouwen niet toegestaan in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Gemengd-1' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden.

8.2.4 Maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen

[]

- b. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere bouwhoogte.

8.2.7 Dakbeëindiging

[]

- e. Dakterrassen zijn niet toegestaan;

[]

8.4 Bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels

Het dagelijks bestuur is bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de volgende bouwregels.

8.4.6 Dakterrassen

Het bepaalde in artikel 8.2.4 onder b, artikel 8.2.5 onder b en artikel 8.2.7 onder c, voor een dakterras met bijbehorende afrastering, waarvan de hoogte ten hoogste 1,20 meter bedraagt ten opzichte van het desbetreffende dak.

Het dakterras mag op de tot 'Gemengd-1' bestemde gronden alleen aan de achtergevel van het hoofdgebouw worden gerealiseerd, tot een diepte van maximaal de helft van het gebouw, mits de kapvorm wordt gerespecteerd en het dakterras geen aantasting van het daklandschap oplevert. Het dakterras mag tevens op een aanbouw of een bijgebouw worden gerealiseerd.

8.5.6 Wonen

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 8.1 onder a, zijn op de eerste bouwlaag van bebouwing aan de Plantage Kerklaan, de Nieuwe Kerkstraat en de Plantage Middenlaan tot aan de Plantage Westermanlaan geen woningen en in pandige parkeervoorzieningen toegestaan (detailhandellint plus);.
- b. Voor zover woningen en in pandige parkeervoorzieningen op de eerste bouwlaag van bebouwing in genoemde straten voorkomen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mogen deze worden gehandhaafd tot aan het moment dat de functie is beëindigd en een van de toegestane functies is gerealiseerd.

33.5 Balkons

Het overschrijden van bestemmingsgrenzen voor balkons, (hoek)erkers, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van bouwwerken, met in achtneming van het volgende:

[]

c. de omgevingsvergunning om af te wijken voor galerijen wordt slechts verleend als een andere vorm van ontsluiting niet mogelijk is. De overschrijding van de bestemmingsgrens bedraagt ten hoogste 2 meter.

Deze afwijking wordt alleen voor de achterzijde van bebouwing verleend. In elk geval dient de parcellering, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan te worden gehandhaafd;

[]