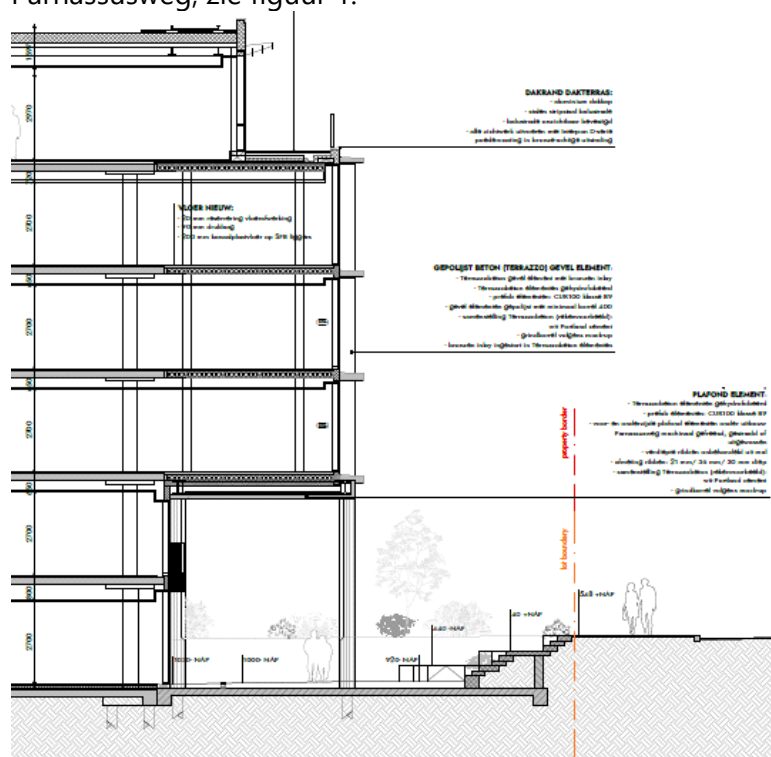


Notitie aanvraag omgevingsvergunning voor terras bij hoofdgebouw

Datum: 17 december 2020
Aan: Projectteam AICS-kavel
Van: 5.1.2.e en 5.1.2.e
Onderwerp: Omgevingsvergunning voor terras/horeca

Inleiding

Op het huidige perceel Prinses Irenestraat 59-61, (hierna: het perceel) bevindt zich een alleenstaand gebouw waar nu een internationale school in is gevestigd, maar waar straks een kantorencomplex wordt beoogd, met o.a. horeca- en parkeervoorzieningen. Het bouwplan ziet o.a. op een halfverdiept plein aan de westzijde van het gebouw (ca -5,5 meter diep en ca 100/150m² oppervlakte). Het plein biedt toegang tot het hoofdgebouw en sluit via een trap aan op de Parnassusweg, zie figuur 1.



Figuur 1: dwarsdoorsnede van het plein en de trap t.o.v. het hoofdgebouw.

Ter plaatse van het gehele perceel geldt het bestemmingsplan 'Prinses Irenestaat e.o.' 1981 (hierna: het bestemmingsplan). Voor het hoofdgebouw geldt de bestemming

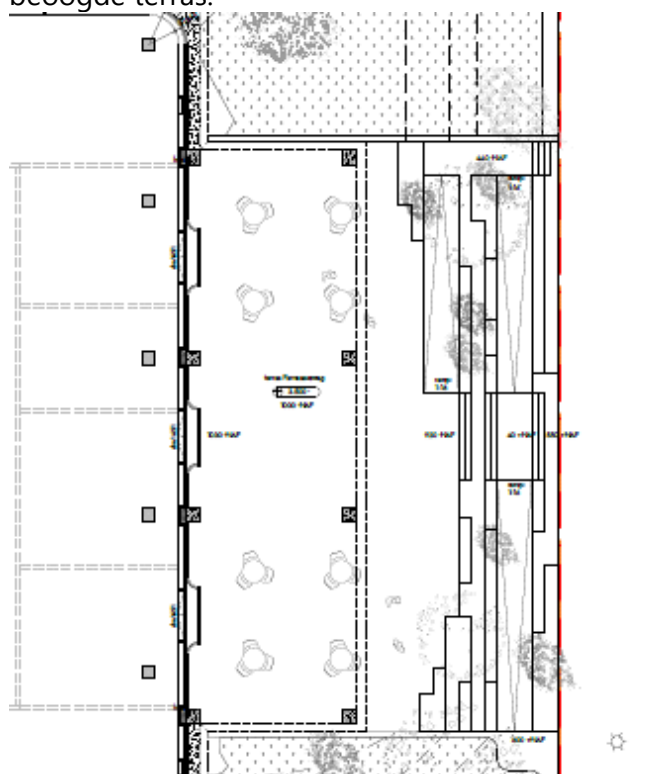
'Kantoorgebouwen'.

De uitbreiding van het hoofdgebouw op verdieping 3, 4 en 5 ziet op kantoren. Hiervoor wordt de kruimelregeling toegepast.

Het plein komt op gronden met de bestemmingen 'Erven bij kantoorgebouwen' en 'Openbaar groen'.

Het terras t.b.v. horeca ligt op een deel van het plein, zie figuur 2. Het huidige bestemmingsplan staat geen horeca toe dus voor dit gebruik moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. Voor de horecavoorziening in het hoofdgebouw gebeurt dit al met de zogenaamde kruimelgevallenregeling.

De vraag ligt voor of de kruimelgevallenregeling ook kan worden toegepast voor het beoogde terras.



Figuur 2: uitsnede van plattegrond van het souterrain met het plein en het beoogde terras.

Kruimelgevallenregeling toepassen voor terras

In artikel 4 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor)) staan gevallen opgesomd waarvoor een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan kan worden verleend met de reguliere procedure, oftewel: gekruimeld. Op grond van onderdeel 9 van dit artikel, kan voor van het bestemmingsplan afwijkend gebruik van bouwwerken en daarbij aansluitend terrein worden gekruimeld. Bij de toetsing is het uitgangspunt dat de uitbreiding van het

hoofdgebouw op verdieping 3, 4 en 5 en de bouwkundige aanpassingen ten behoeve van kantoren geschiedt en op dit deel onderdeel 1 van de kruimelregeling wordt toegepast.

De eerste vraag is of het plein kwalificeert als aansluitend terrein.

Onder aansluitend terrein wordt verstaan een aan een bouwwerk grenzend (aansluitend) onbebouwd perceel. Het begrip omvat ook een aan een bouwwerk grenzend openbaar toegankelijk gebied zoals wegen, voetpaden, pleinen en paden in parken, plantsoenen en ander openbaar gebied dat algemeen toegankelijk is voor personen. Het plein valt onder het begrip aansluitend terrein.

De volgende vraag is of het terras op het plein gekruimeld kan worden.

Voor het realiseren van het terras zijn verder geen bouwkundige handelingen nodig, maar alleen het plaatsen van een paar stoelen en tafels. De afwijking waar een vergunning voor nodig is, ziet dus alleen op een gebruikswijziging van een deel van het plein om als (horeca)terras te gebruiken.

In ABRvS 20 februari 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:477](#), TBR 2019/39, m.nt. A.G.A. Nijmeijer, is aan de orde de vraag of de gebruikswijziging van een terras valt binnen het bereik van artikel 4 onderdeel 9 bijlage II Bor. In deze zaak had een hotelexploitant eerder een omgevingsvergunning verkregen voor een gebruikswijziging van een pand naar een hotel. Later vroeg hij een omgevingsvergunning aan om de tuin aan de achterzijde van het hotel als terras in gebruik te nemen.

Voor uitbreidingen van en gebruikswijzigingen binnen al bestaande hoofdgebouwen en bijbehorende percelen geldt volgens de Afdeling de hoofdlijn dat de reguliere voorbereidingsprocedure moet worden toegepast. Ook wijst de Afdeling op de Nota van toelichting bij het Bor ([2014, 333](#)) dat onder de reikwijdte van artikel 4 lid 9 bijlage II Bor niet alleen valt het desbetreffende bouwwerk maar ook het daarbij aansluitend terrein valt. Voor het beantwoorden van de vraag of je onderdeel 9 ook mag gebruiken voor alléén het aansluitend terrein is voor de Afdeling – in lijn met de nota van toelichting – met name van belang of sprake is van nieuw gebruik. Indien geen sprake is van nieuw gebruik, kan volgens de Afdeling gebruik worden gemaakt van de kruimellijst.

Nu we hebben vastgesteld dat én sprake is van aansluitend terrein is de conclusie dat het terras kan worden vergund met toepassing van artikel 4 onderdeel 9 Bijlage II van het Bor.