

BIJLAGE 1

Advies van de commissie voor de bezwaarschriften (hierna: de commissie) inzake het bezwaarschrift van 14 mei 2018, ontvangen op 15 mei 2018, ingediend door de heer mr. R. Reitsma en mevrouw drs. M. van der Valk, wonende aan Ericaweg 11 te Huizen, en de heer drs. P. Elias en mevrouw drs. A. Willemsen, wonende aan Tweede Anjelierdwarsstraat 15 I te Amsterdam, het bezwaarschrift van 14 mei 2018, ontvangen op 15 mei 2018, ingediend door de heer dr. J.M. van Haarst en mevrouw drs. F.J. van Haarst - Stevelink, wonende aan Bremweg 7 te Huizen, tegen de bij besluit van 5 april 2018 aan de heer D.H.G. Osborne verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op het perceel Ericaweg 9 te Huizen.

De feiten

- Op 29 december 2017 heeft de heer D.H.G. Osborne (hierna: de vergunninghouder) een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk. De aanvraag omvat de volgende activiteiten: het bouwen van een bouwwerk en het afwijken van het bestemmingsplan.
- Bij besluit van 5 april 2018, verzonden op 6 april 2018, heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) de aangevraagde omgevingsvergunning verleend.
- Bij brief van 14 mei 2018 hebben de heer Reitsma en mevrouw Van der Valk (hierna: bezwaarmakers I) en de heer Elias en mevrouw Willemsen (hierna: bezwaarmakers II) bezwaar gemaakt tegen de verleende omgevingsvergunning. In het bezwaarschrift is meegedeeld dat bezwaarmakers I hun woning op het perceel Ericaweg 11 te koop hebben aangeboden en dat zij inmiddels met bezwaarmakers II een voorlopig koopcontract hebben gesloten.
- Bij brief van 14 mei 2018 hebben de heer Van Haarst en mevrouw Van Haarst - Stevelink (hierna: bezwaarmakers III) bezwaar gemaakt tegen de verleende omgevingsvergunning.
- In het kader van de behandeling van de ingediende bezwaarschriften is op 21 juni 2018 een hoorzitting gehouden. Van deze hoorzitting is een verslag opgesteld.
- Bij brieven van 9 juli 2018 en 10 juli 2018 is aan bezwaarmakers I en bezwaarmakers II verzocht informatie te verstrekken over de verkoop en overdracht van de woning. Bij e-mail van 18 juli 2018 hebben bezwaarmakers II een afschrift van de akte van levering verstrekt en een afschrift van de koopovereenkomst. Deze stukken zijn bij e-mail van 19 juli 2018 aan de gemachtigde van het college verstrekt en bij brief van 9 augustus 2018 aan vergunninghouder en bezwaarmakers III verstuurd. Zij zijn in de gelegenheid gesteld om binnen 14 dagen daarop te reageren. Zij hebben van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

Bezwaren

Uit de bezwaarschriften, en de gehouden hoorzitting, blijkt dat de hiervoor vermelde bezwaarmakers de navolgende bezwaren hebben tegen de verleende omgevingsvergunning:

- Door het bestreden besluit wordt hun woonsituatie ernstig aangetast en daardoor is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening, zoals artikel 2:12, aanhef en eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) voorschrijft.
- Door het bestreden besluit valt er voor bezwaarmakers I en II minder licht in de eetkamer en achtertuin en valt er voor bezwaarmakers III minder licht in de woonkamer en zijtuin. Daarnaast wordt hun zicht op daken, bomen en lucht weggenomen. Daarom worden zij qua positionering en zicht wel degelijk benadeeld en blijft er geen sprake van een identieke situatie. Door hun belangen niet te onderkennen, heeft het college in strijd gehandeld met de zorgvuldigheidsnorm van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb)
- Door het bestreden besluit wordt een bovenmatig hoge nokhoogte toegestaan en bovendien gaat die nokhoogte tegen de intentie van de wetgever in.

Daarnaast hebben bezwaarmakers I en II aangevoerd dat door het bestreden besluit de authentieke jaren-30 architectuur onnodig wordt aangetast en verstoord.

Overwegingen

1. Ontvankelijkheid

Voordat de commissie de zaak inhoudelijk kan behandelen, dient zij eerst na te gaan of bezwaarmakers kunnen worden ontvangen in hun bezwaren. Aan de hand van de op de zaak betrekking hebbende stukken overweegt de commissie daarover het volgende.

1.1 Eisen waaraan aan bezwaarschrift moet voldoen en de geldende bezwaartermijn

Op grond van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) dient het bezwaarschrift te worden ondertekend en bevat het ten minste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van bezwaar.

Op grond van artikel 6:7 van de Awb bedraagt de bezwaartermijn zes weken. Die termijn vangt op grond van artikel 6:8, eerste lid, van de Awb aan met ingang van de dag na die waarop het besluit op de voorgeschreven wijze bekend is gemaakt.

Het bestreden besluit is op 6 april 2018 verzonden. De bezwaartermijn is daarom op 7 april 2018 gestart en op 18 mei 2018 geëindigd. De commissie stelt vast dat beide bezwaarschriften op 15 mei 2018 zijn ontvangen. Er is dus binnen de geldende termijn bezwaar gemaakt. De commissie stelt voorts vast dat beide bezwaarschriften voldoen aan de eisen van artikel 6:5 van de Awb. In zoverre dienen beide bezwaarschriften ontvankelijk te worden verklaard.

1.2 Kring van belanghebbenden

Op grond van artikel 1:2, eerste lid, van de Awb wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. De wetgever heeft deze eis gesteld om te voorkomen dat een ieder, in welke hoedanigheid ook, of een persoon met slechts een verwijderd of indirect belang, als belanghebbende zou moeten worden beschouwd en bezwaar zou kunnen maken. Om als belanghebbende in de zin van de Awb te kunnen worden aangemerkt, dient volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS) een natuurlijk persoon een voldoende objectief en actueel, eigen persoonlijk belang te hebben dat hem in voldoende mate onderscheidt van anderen en dat rechtstreeks wordt geraakt door het bestreden besluit (zie bijvoorbeeld de uitspraak van ABRvS van 28 mei 2008, ECLI:NL:2008:BD2641). In het licht hiervan heeft de commissie gezien of de drie bezwaarmakers als belanghebbende in de zin van de Awb kunnen worden aangemerkt.

1.2.1 Bezwaarmakers I

Op 18 juli 2018 heeft de commissie afschriften van de akte van levering en koopovereenkomst ontvangen. Uit artikel 19 van de koopovereenkomst blijkt dat bezwaarmakers I een bedrag aan bezwaarmakers II verschuldigd zijn indien het bestreden besluit in stand blijft en er overeenkomstig dat besluit wordt gebouwd. Die omstandigheid maakt dat zij naar het oordeel van de commissie een rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken belang hebben. De commissie baseert haar oordeel op de uitspraak van de ABRvS van 20 februari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ1634. De commissie is daarom van oordeel dat bezwaarmakers I kunnen worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 1:2, eerste lid, van de Awb.

1.2.2 Bezwaarmakers II

Uit de akte van levering blijkt dat bezwaarmakers I op 29 juni 2018 de woning (en de daarbij horende grond) aan bezwaarmakers II hebben geleverd. Per die datum is de juridische eigendom van de woning dus overgedragen aan bezwaarmakers II. Met dit gegeven houdt de commissie rekening. Als hoofdregel in het bestuursrecht geldt namelijk dat de heroverweging in de bezwaarprocedure plaatsvindt met inachtneming van de feiten en omstandigheden die zich dan voordoen en de op dat moment geldende rechts- en beleidsregels. Dat bezwaarmakers II inmiddels eigenaar zijn van de woning maakt dat zij een rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken belang hebben. De commissie is daarom van oordeel dat bezwaarmakers II kunnen worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 1:2, eerste lid, van de Awb.

1.2.3 Bezwaarmakers III

Het perceel van bezwaarmakers III grenst direct aan het perceel van de vergunninghouder. Zij hebben zicht en wonen op een geringe afstand van dat perceel. Om die reden is de commissie van oordeel dat voldoende aannemelijk is dat bezwaarmakers III gevolgen van enige betekenis kunnen ondervinden van het bestreden besluit. Dit maakt dat zij een rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken belang hebben. De commissie is daarom van oordeel dat bezwaarmakers III kunnen worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 1:2, eerste lid, van de Awb.

1.2.4 Conclusie met betrekking tot de ontvankelijkheid

Beide bezwaarschriften zijn tijdig ingediend en voldoen aan de eisen van artikel 6:5 van de Awb. Om die reden en omdat alle drie bezwaarmakers kunnen worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 1:2, eerste lid, van de Awb, dienen de bezwaren ontvankelijk te worden verklaard.

2. Inhoudelijk

Aan de hand van de op de zaak betrekking hebbende stukken, waaronder het schriftelijk verweer, en hetgeen ter hoorzitting naar voren is gebracht, overweegt de commissie het volgende.

2.1 Toepasselijke wet- en regelgeving

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo kan, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo, de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

- 1° met toepassing van de in het bestemmingsplan of beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
- 2° in de bij de algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- 3° in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

2.2. Bestemmingsplan Kom West

Het perceel Ericaweg 9 valt onder het bestemmingsplan Kom West 2007 (hierna: het bestemmingsplan). Een deel van het perceel heeft de bestemming 'Eengezinshuizen II'. Een ander deel van het perceel heeft de bestemming 'Tuin I' en 'Tuin II'.

Op grond van artikel 8, eerste lid, van het bestemmingsplan zijn de op de kaart voor Tuin II aangewezen gronden bestemd voor bij het hoofdgebouw behorende tuinen en erven en voor een met de woonbestemming samenhang "beroep aan huis".

Op grond van artikel 8, derde lid, onder a, van het bestemmingsplan mag per hoofdgebouw niet meer dan 40 m² van de in het eerste lid genoemde gronden worden bebouwd met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, mits het betreffende gedeelte met niet meer dan 50% wordt bebouwd.

Op grond van artikel 8, vijfde lid, onder a, van het bestemmingsplan is het college bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 8, derde lid, onder a voor een maximum oppervlakte van 60 m², mits er geen sprake is van een onevenredige verdichting van het perceel en/of onevenredige aantasting van de woonsituatie.

2.3 Overwegingen ten aanzien van het bezwaarschrift

Het bouwplan voorziet in de bouw van een bijbehorend bouwwerk op het perceel Ericaweg 9. Het betreft een aanbouw ten behoeve van een keuken, werkkamer en garage. De aanbouw heeft een oppervlakte van 67m² en bevindt zich over een lengte van ongeveer 12 meter op de erfgrans met het perceel Ericaweg 11. De aanbouw is boven de keuken 3,30 meter hoog en boven de werkkamer en garage 5,50 meter.

Na realisering van het bouwplan zal, naar niet in geschil is, 54 m² zich bevinden op gronden met bestemming Tuin II. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. Om het bouwplan niettemin mogelijk te maken, heeft het college met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1°, van de Wabo, gelezen in verbinding met artikel 8, vijfde lid, onder a van het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verleend.

2.3.1 Motivering en kenbare belangenafweging

Zoals hiervoor is opgemerkt, is het college op grond van artikel 8, vijfde lid, onder a, van het bestemmingsplan bevoegd om vrijstelling te verlenen voor het overschrijden van de toegestane 40 m² tot een maximum van 60 m² mits er geen sprake is van een onevenredige verdichting van het perceel en/of onevenredige aantasting van de woonsituatie.

Op grond van de maatvoering van het bouwplan is de commissie van oordeel dat sprake is van een forse/massale aanbouw. De ruimtelijke impact van de aanbouw geldt naar het oordeel van de commissie voor bezwaarmakers I en II en niet voor bezwaarmakers III. In gronden met de bestemming Tuin II staat het bestemmingsplan namelijk de beoogde goothoogte van 3.30 meter en bouwhoogte van 5,50 meter toe. Door deze in het bestemmingsplan voorziene bebouwingmogelijkheden kunnen bezwaarmakers III tegen hun erfgrans daarom sowieso te maken krijgen met een aanbouw met een dergelijke maatvoering.

De commissie constateert dat uit het bestreden besluit niet blijkt waarom het college van mening is dat er geen sprake is van een onevenredige verdichting van het perceel en/of onevenredige aantasting van de woonsituatie. Om die reden kan niet worden vastgesteld dat het college een belangenafweging heeft verricht, waarbij ook rekening is gehouden met het belang van bezwaarmakers I en II dat de woonsituatie niet onevenredig wordt aangetast. Bovendien kan daarom niet worden vastgesteld dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 12, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo. Dit alles brengt de commissie tot de slotsom dat niet blijkt dat het college aan het bestreden besluit een (goede) ruimtelijke onderbouwing ten grondslag heeft gelegd en dat in dat besluit afdoende gemotiveerd en begrijpelijk is uiteengezet op grond van welke overwegingen het tot het besluit is gekomen. Om die reden is de commissie van oordeel dat het bestreden besluit in strijd is met de artikelen 3:4, eerste lid, 3:46 en 3:47, eerste lid van de Awb.

De commissie is voorts van oordeel dat het college in het verweerschrift en ook ter hoorzitting het geconstateerde gebrek niet heeft hersteld. De commissie adviseert het college daarom om alsnog te bezien of dit gebrek kan worden hersteld. Indien dat mogelijk is, dan dient het college in het besluit op bezwaar daartoe over te gaan en daarbij ook de bezwaargronden van bezwaarmakers I en II te betrekken.

Advies

U wordt geadviseerd:

- om te bezien of het geconstateerde gebrek kan worden hersteld en indien dat mogelijk is in het bestreden besluit afdoende te motiveren waarom er geen sprake is van een onevenredige verdichting van het perceel en/of onevenredige aantasting van de woonsituatie en daarbij ook de bezwaargronden te betrekken.

Huizen, 25 september 2018

De commissie voor de bezwaarschriften
De voorzitter,



De heer mr. A.J. Elbertsen

De secretaris,



De heer mr. R.C. de Quay

Verslag van de hoorzitting op donderdag 21 juni 2018 van de commissie voor de bezwaarschriften (hierna: de commissie) inzake het bezwaarschrift van 14 mei 2018, ontvangen op 15 mei 2018, ingediend door de heer mr. R. Reitsma en mevrouw drs. M. van der Valk, wonende aan Ericaweg 11 te Huizen, en de heer drs. P. Elias en mevrouw drs. A. Willemsen, wonende aan Tweede Anjelierdwarstraat 15 I te Amsterdam en het bezwaarschrift van 14 mei 2018, ontvangen op 15 mei 2018, ingediend door de heer dr. J.M. van Haarst en mevrouw drs. F.J. van Haarst - Stevelink, wonende aan de Bremweg 7 te Huizen, tegen de bij besluit van 5 april 2018 aan de heer D.H.G. Osborne verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op het perceel Ericaweg 9 te Huizen.

Aanwezig: van de zijde van de commissie:
de heer mr. A.J. Elbertsen, voorzitter
mevrouw mr. G.E. Creijgton-Sluijk, lid
mevrouw mr. M.C. Remeijer-Schmitz, lid
de heer mr. R.C. de Quay, ambtelijk secretaris

namens bezwaarmakers:
de heer mr. R. Reitsma
mevrouw drs. F.J. van Haarst - Stevelink
de heer drs. P. Elias
de heer mr. D. Pinxter, gemachtigde van de heren Reitsma en Elias

namens het college van burgemeester en wethouders:
mevrouw mr. M.A. van Lunteren

namens de vergunninghouder:
mevrouw E. Osborne
de heer D.H.G. Osborne

De **voorzitter** opent de hoorzitting en licht de procedure toe. Hij deelt mee dat de commissie onafhankelijk van de gemeente Huizen is en advies uitbrengt aan het college van burgemeester en wethouders over het te nemen besluit op het bezwaarschrift. De beslissing op bezwaar van het college gaat vergezeld van het verslag van de hoorzitting en het advies van de commissie.

De **secretaris** antwoordt op de vraag van een van de aanwezigen dat wordt gestreefd naar het uitbrengen van een commissieadvies voor 13 juli 2018, maar dat het niet zeker is of dit ook lukt. De procedure verloopt met inachtneming van de wettelijke behandeltermijn. Die termijn bedraagt twaalf weken en begint te lopen nadat de bezwaartermijn is verstreken. Deze termijn kan met zes weken worden verdaagd. Als verdaging het geval is, ontvangen alle partijen hierover bericht.

De **voorzitter** stelt vast dat de aanwezigen geen bezwaar hebben tegen het maken van een geluidsopname van de hoorzitting ten behoeve van het opstellen van het verslag.

De heer **Elias** deelt mee dat hij de toekomstige buurman is van vergunninghouder en dat hij op dit moment in de Jordaan te Amsterdam woont. De zoektocht naar een woning buiten Amsterdam eindigde met de koop van het huis op de Ericaweg 11 in Huizen. De aankoop verliep voortvarend totdat bij de ondertekening van de concept koopovereenkomst de bouwtekeningen van de familie Osborne werden getoond. Daarvoor was gemeld dat er een verbouwing plaats zou gaan vinden. De heer Elias schrok van de massaliteit van de aanbouw. Dit was anders dan was voorgesteld. Het tekenmoment is opgeschort. Vervolgens is nagedacht over de gevolgen. Met stokken en zeilen is in de tuin getracht een beeld te vormen van de nieuwe situatie. De nieuwe muur wordt 3.30 meter hoog en dat is een enorm verschil met de hoogte van 1.85 meter van de huidige muur. Tevens is getracht met fotoshoppen de hoogtes en perspectieven zo goed mogelijk na te bootsen. Op deze foto's is het effect te zien vanuit nummer 11 kijkend naar nummer 9. Uiteindelijk heeft de heer Elias na veel wikken en wegen besloten tot koop over te

gaan. De koper en verkoper hebben afspraken gemaakt over een genoegdoening vanwege de waardedaling van de woning door de aanbouw. Het effect van het bouwwerk is zo groot, dat sprake is van een daadwerkelijke benadeling. De overdracht vindt eind juni 2018 plaats. Het verweer en de argumentatie van vergunningverlener zijn weliswaar juridisch correct, maar er lijkt te worden voorbijgegaan aan het effect op de burens. Er staat in een vrij korte zin dat er een verwaarloosbaar effect is. Dat is echter niet waar en valt niet vol te houden. De gemeente dient ook het belang van de inwoners te behartigen, niet strikt de wet te handhaven en de mogelijkheden te benutten die de wet biedt. De heer **Elias** maakt geen bezwaar tegen de verbouwing an sich, maar de grootsheid van de plannen die tot het maximale worden opgerekt, stuit tegen de borst. Het is belangrijk te zorgen voor een middenweg waarmee alle partijen verder kunnen.

De heer **Reitsma** deelt mee dat hij begrijpt dat er een aanbouw wordt gerealiseerd. Een schutting mag maximaal twee meter hoog zijn. Het is verbazingwekkend dat een hoogte van 3.30 meter voor de muur van de woning wordt toegestaan. De heer Reitsma en zijn ex-vrouw, die mede-eigenaar is, hebben getracht via een gesprek tot een compromis te komen over twee knelpunten. Het verzoek was de hoogte van de keuken te verlagen en de schuine daklijn aan te houden, want dat oogt mooier en minder massaal. Het dak wordt nu op het achterste stuk recht afgesneden. Dat maakt het minder fraai om naar te kijken, omdat alles aan vier kanten een schuin dak heeft. De familie Osborne is niet tegemoetgekomen aan de vraag om het plafond in de keuken te verlagen en de zijkanten schuin te bouwen. De insteek van het bezwaar is bedoeld om een compromis te vinden.

Mevrouw **Van Haarst** deelt mee dat zij naar een muur van 2.80 meter hoog kijkt en een schuin weglappend dak. Na de verbouwing is 2.80 meter gewijzigd in 5.50 meter. Er is sprake van een verdubbeling van de hoogte op de erfgrans. De muur gaat recht omhoog. Als daar een naar achteren weglappend dak kan worden gerealiseerd, wijzigt de aanblik. Dan lijkt het meer op de huidige situatie ondanks dat het nieuwe bouwwerk hoger is.

De gemeente heeft met afbeeldingen aangetoond hoe de lichtinval wordt in de nieuwe situatie. De afbeeldingen zijn niet correct want het getekende huisje in bijlage 6 staat een kwartslag gedraaid ten opzichte van de nieuwe situatie. Deze foutieve afbeelding zegt dus niets over de lichtinval. De gemeente heeft op een aantal momenten op de dag gekeken, maar ook hierbij is de stand van de zon bepalend. De Het zonlicht gaat niet langs de woning, maar in de middag schijnt de zon de woonkamer in. Die lichtinval vervalst bij een hoogte van 5.50 meter. De gemeente is in het verweer niet ingegaan op de inhoud van het bezwaar. De werkelijkheid wordt niet weergegeven.

De heer **Pinxter** deelt mede dat hem is gevraagd de impact van de bouwplannen op nummer 11 toe te lichten. Het gevoel van bezwaarmakers over de zakelijke afweging in het primaire besluit en het verweerschrift van de gemeente is begrijpelijk. De juridische toets is inderdaad de zakelijke afweging maar daarnaast is het van belang dat de gemeente de gevolgen voor de burens meeweegt, zeker als in het bestemmingsplan gebruik wordt gemaakt van een vrijstellingsmogelijkheid, zoals hier het geval is. Het college stelt dat het bezwaarschrift van nummer 11 niet ontvankelijk zou moeten worden verklaard. De handtekening zou ontbreken, maar het document is ondertekend door de huidige en de nieuwe bewoner. Als dat niet het geval zou zijn geweest, dan had de mogelijkheid voor herstel moeten worden geboden.

Het college vraagt zich af of de heer Elias belanghebbende is omdat op 29 juni 2018 de koopakte passeert. Het argument is dat de heer Elias nu geen belanghebbende is. Enkel de heer Reitsma is belanghebbende. Na overdracht van het eigendom treedt de heer Elias in de plaats van de heer Reitsma. Als de heer Elias geen contact zou hebben met de heer Reitsma en de heer Reitsma zou als huidige belanghebbende geen bezwaar willen indienen, terwijl de heer Elias een voorlopig koopcontract heeft getekend, betekent dit dat de heer Elias rechteloos is. Dit kan niet zo zijn. Het college haalt rechtspraak aan, maar het gaat concreet om het feit dat er zicht is op het verwerven van het eigendom door de heer Elias en dat hij voldoende persoonlijk actueel belang heeft. Daarbij speelt mee dat op 26 april 2018 een voorlopig koopcontract is getekend. Dit is voordat de bezwaartermijn is verlopen. Met het sluiten van het voorlopig koopcontract is sprake van voorzienbaarheid van de levering van het gekochte. De nieuwe bewoners dienen dan ook conform de jurisprudentie 201308916/1/A1 van 21 mei 2014 als belanghebbenden te worden aangemerkt. Het college oordeelt niet over de inhoud van de akte. Een ondertekende akte biedt de redelijke zekerheid dat op den duur de levering zal plaatsvinden.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid te bouwen tot 40 vierkante meter. Het college heeft de bevoegdheid om daarvan af te wijken. In artikel 8, derde lid, van het bestemmingsplan is de zinsnede opgenomen *'mits het betreffende gedeelte van het perceel met niet meer dan vijftig procent wordt bebouwd'*. Met de term 'het betreffende gedeelte van het perceel' wordt bedoeld de gronden met bestemming Tuin II. Het college verwijst echter naar het volledige perceel waarop de woning staat, dus inclusief Tuin 1. Het volledige perceel is 485 vierkante meter groot en daarbij is een bebouwing van tien tot twintig procent niet onevenredig. Tuin II heeft een oppervlakte van 76 vierkante meter, want het pand is 7.60 meter breed en twaalf meter diep. Het college gaat in het besluit voor de vergunning uit van tachtig vierkante meter. De uitbouw gaat dan ver over de vijftig procent heen. De motivering van het college dat er geen sprake is van onevenredige verdichting, is mager.

Er wordt zakelijk gekeken naar wat bestemmingsplanmatig mogelijk is. Als wordt voldaan aan de binnenplanse afwijkingmogelijkheden, ziet het college geen grond om de vergunning te weigeren of een andere inpassing voor te schrijven. Dit zou zo zijn als het in het gewone bestemmingsplan mogelijk zou zijn gemaakt via artikel 8, lid 3. Het gaat hier echter om een vrijstellingsmogelijkheid, tegenwoordig een binnenplanse afwijking. Volgens artikel 2.12 Wabo moet er ook een goede ruimtelijke ordening zijn.

De conclusie is dat in het primaire besluit en het verweerschrift onvoldoende rekening worden gehouden met de ruimtelijke ordening en de belangen van de bewoners van nummer 11.

De werkgroep geeft aan dat qua zicht voor de aangrenzende burens sprake blijft van een identieke situatie en er geen sprake is van benadeling. Bij een muur met een dak van in totaal 5.50 meter hoog en een lengte van twaalf meter kan niet zo makkelijk worden gesteld dat er geen sprake is benadeling.

Mevrouw **Van Lunteren** deelt mee dat zij het liefst ingaat in op vragen en merkt voorts op dat het verweerschrift een duidelijk uitgangspunt vormt voor het college.

Mevrouw **Osborne** deelt mee dat haar man en zij in december 2017 bij het huis zijn gaan kijken. Op 21 februari 2018 hebben ze de sleutel ontvangen. In december 2017 hebben ze kennisgemaakt met de heer Reitsma en gemeld dat ze voornemens waren te gaan verbouwen. Zonder verbouwingmogelijkheden was het huis niet gekocht, omdat de ruimte nodig is voor een gezin met drie kinderen. In februari 2018 zijn de bouwtekeningen aan de heer Reitsma getoond. Er kwam geen bezwaar, maar er is geconstateerd dat de muur hoger zou worden. Er is over gesproken om de muur aan de zijde van de burens te verfraaien met een klimop of deze te stucen. Er is niet gesproken over een bezwaar tegen de bouwplannen. Na ontvangst van de sleutel is gestart met de sloop en realisatie van de uitbouw. Op 5 april 2018 zijn ze gebeld door de makelaar van de heer Reitsma die meer wilde weten over de bouwplannen, ook al lagen die ter inzage bij de gemeente. Alles is getoond en toegelicht. Een paar weken later kwam de heer Reitsma melden dat de kopers zich hadden teruggetrokken vanwege de bouwplannen. Er is zojuist gezegd dat zij niet zouden openstaan voor een compromis. Dat is jammer. We hebben gezegd de muur zo laag mogelijk te maken, maar de eis was de goothoogte en dat was om meerdere redenen geen optie. Er is ons verteld dat als er geen compromissen konden worden gesloten dat er andere stappen zouden worden gezet. Het bezwaar is pas aangekaart op het moment dat de koper zich terugtrok.

De door de heer Elias verstrekte foto's zijn niet realistisch. Het perspectief is niet correct. Ook als de binnenplanse afwijking niet wordt goedgekeurd, blijven de muur en het dak net zo hoog maar wordt de uitbouw versmald. Er is eerder gemeld dat het dak recht wordt opgetrokken omdat de ruimte nodig is om daar een kamer te realiseren. Daar wordt onverkort aan vast gehouden. Een muur van 3,30 meter en een dak met een nokhoogte 5,50 meter zal dus blijven gehandhaafd. Wellicht dat de muur nog naar 3,10 meter kan worden teruggebracht.

De jarendertigstijl wordt gehandhaafd met stenen, dakpannen en de dakgoot. De muur wordt iets naar binnen gehaald zodat de dakgoot niet over de erfafscheiding steekt. Ze zijn bereid om knelpunten op te lossen maar kunnen niet aan de volledige eisen van de heer Reitsma voldoen. De heer **Osborne** vult aan dat voor het plaatsen van een lichtstraat in het dak een bepaalde hoogte noodzakelijk is. Een verlaging van het plafond in de keuken staat niet bij de rest van het huis.

Mevrouw **Remeijer** vraagt op basis waarvan het college van mening is dat geen sprake is van een onevenredige aantasting omdat die motivering niet terugkomt in het besluit of het verweerschrift. Mevrouw **Van Lunteren** geeft aan dat de bouwaanvraag 40 vierkante meter zou behelzen. Het gaat om een surplus van 14 vierkante meter. Dat vindt het college weinig en leidt niet tot een verdichting van het perceel. Ook

niet ten opzichte van het gedeelte van het perceel met de bestemming Tuin II, vraagt **mevrouw Remeijer**. Mevrouw **Van Lunteren** antwoordt dat dit zeker niet het geval is, want er is een behoorlijke grote tuinbestemming. Bovendien hebben de burens eveneens een groot perceel met een grote tuin. Er is geen sprake van een enorme verdichting bij deze 14 vierkante meter extra, zeker niet ten opzichte van het perceel. Mevrouw **Creijghton** vult aan dat hert bij Tuin II in artikel 8, derde lid, moet gaan om het betreffende gedeelte van het perceel en niet om de hele tuin. Mevrouw **Van Lunteren** bevestigt dat dit correct is. De deelnemers van de werkgroep hebben de totale tuin in oenschouw genomen. Dat was niet de bedoeling. Het college is met de werkgroep van mening dat gezien het perceel met de twee tuinbestemmingen het mogen bijbouwen met slechts 40 meter niet in verhouding staat. Tuin II is geen op zichzelf staand stuk. Mevrouw **Creijghton** meldt dat het zo in de planvoorschriften staat. Mevrouw **Van Lunteren** meent dat een binnenplanse vrijstelling kan worden bewerkstelligd. Het college kijkt naar de impact op de ruimtelijke kwaliteit. Het college meent dat 40 of 60 vierkante meter geen grote verdichting is. Mevrouw **Remeijer** vraagt de mening en de motivering van het college over de aantasting van de woonsituatie. Mevrouw **Van Lunteren** vindt het beslist geen onevenredige aantasting van de woonsituatie voor het eigen perceel en de buurpercelen. Er zijn meer percelen in die omgeving waar op dergelijk wijze is aangebouwd. Bij de heer Reitsma is ook op dergelijke wijze aangebouwd. De heer **Reitsma** meldt dat zijn aanbouw op zes meter van de erfgrans is geplaatst.

Mevrouw **Creijghton** geeft aan dat het om twee verschillende punten gaat, namelijk de verdichting en een onevenredige aantasting van de woonsituatie. De verdichting is door het college toegelicht. De vraag is nu of sprake is van een onevenredige aantasting van de woonsituatie en hoe dat in het bestreden besluit en verweerschrift is gemotiveerd. Dat blijkt niet het geval. Dat het college niet vindt dat er sprake is van een onevenredige aantasting van de woonsituatie is geen motivering. Mevrouw **Van Lunteren** heeft geen nadere motivering van de werkgroep ontvangen. De werkgroep is van mening dat beide punten hetzelfde zijn.

Mevrouw **Remeijer** wil weten waarom het college in het verweerschrift niet heeft gereageerd op het welstandsargument. Mevrouw **Van Lunteren** constateert dat de nota van de welstand niet aan het dossier is toegevoegd. Deze nota is te raadplegen. Dit gebied is nagenoeg welstandsvrij. Hier geldt een beperkte welstandstoetsing voor kleine zaken als dakkapellen en schuttingen. De welstandsnota kent een aantal gebieden met eigen criteria per gebied. De **voorzitter** vat samen dat het perceel welstandsvrij is.

Mevrouw **Creijghton** vraagt naar de reden dat op de bezonningsstudie het gebouw verkeerd op het perceel is ingetekend. Mevrouw **Van Lunteren** licht toe dat het als surplus is ingetekend. Mevrouw **Van Haarst** meent dat dit haar betoog bevestigt, namelijk plaats iets op de tekening zoals het wordt gerealiseerd. Dit zegt niets over de schaduwvorming en lichtinval in met name de tuin. Mevrouw **Creijghton** vraagt naar de waarde van de bezonningsstudie, omdat het de huidige situatie betreft en niet kan worden gebruikt voor de motivering dat geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de woonsituatie. Het college kan een verkeerde studie niet gebruiken voor de motivering. Mevrouw **Van Lunteren** meldt dat het document als extra is aangeleverd.

Mevrouw **Creijghton** vraagt of het bouwplan moet worden gezien als een aanbouw, vastzittend aan hoofdgebouw, of als bijgebouw zoals een losstaande garage. Er is geen toegang tussen de keuken, werkkamer en de garage. De heer **Osborne** meldt dat het gaat om een aanbouw aan het woonhuis. Mevrouw **Van Lunteren** stelt dat het een aanbouw is. Mevrouw **Creijghton** refereert aan de voorschriften in artikel 8, derde lid, sub d, die gelden voor de hoogte van de totale aanbouw. De heer **Osborne** stelt dat hierop de 3.30 meter hoogte is gebaseerd. Mevrouw **Van Lunteren** bevestigt dat de aanbouw in overeenstemming is met dit artikel. Mevrouw **Creijghton** constateert dat enkel nog gaat om het overschrijden van de 40 vierkante meter bebouwde oppervlakte met 14 vierkante meter.

Mevrouw **Van Haarst** deelt mee dat zij op 21 april 2018 door de familie Osborne op de hoogte is gesteld van de plannen. De vergunning was op die datum al verleend. Eerder is informeel gemeld dat er iets zou komen vergelijkbaar met wat er nu staat. Op 21 april 2018 zijn de plannen getoond waaruit bleek dat ze niet overeenkomen met wat er nu staat.

De heer **Reitsma** gaat in op de opmerkingen van mevrouw Osborne inzake het gesprek over de aanpassingen van de aanbouw, namelijk verlaging van het plafond en twee schuine daken. Bij de heer Reitsma loopt de daklijn door in de stijl van het huis. Dat geeft intern een plafondhoogte van 2.40 meter. De rest van de uitbouw van de woning is lager dan 2.40 meter, omdat daarboven een kamer is gerealiseerd. Een argument is dat het een geheel moet vormen met de huidige keuken. De verbinding met de nieuwe keuken is twee meter. De meeste uitbouwen hebben een verlaging. Hoe zwaar weegt het belang dat het plafond moet kunnen doorlopen versus het belang van de burens die te maken krijgen met een muur van 3.30 meter hoogte? De rechte muur komt bij de dakkapel naar binnen. Het aangezicht van de woning wordt aangetast terwijl er een alternatief is, namelijk de daklijn doortrekken en de aanbouw gelijk maken aan de andere kamers. Dit is een aanvaardbaar compromis. Inzake het argument van de schuine ruimte gaat het om het belang van de grotere kinderkamer en kosten versus de belangen van de burens ten aanzien van het uitzicht. Het zijn subjectieve en persoonlijke belangen. De hoop is dat de belangen van alle partijen worden gewogen. Het lijkt logisch ook hiervoor een compromis te vinden.

De heer **Elias** hoorde over de tekeningen en herinnert zich dat er verschillende tekeningen in omloop waren waarbij voornamelijk de hoogten verschilden. Daarover is verwarring ontstaan. De heer **Reitsma** vroeg bij de gemeente om een toelichting. Bij de balie werd een dossier opengeklapt met daarin een tekening met aan vier zijden een schuin dak en een lage doorlopende dakgoot. Hij was opgelucht dat was gekozen voor deze aanpassingen. Een andere medewerker constateerde vervolgens dat de tekening, die voorlag, niet de goedgekeurde tekening was.

De heer **Pinxter** gaat in op de opmerking van het college dat de uitbouw niet zoveel scheelt met de mogelijkheden van het bestemmingsplan, omdat maar 14 vierkante meter extra wordt aangebouwd. Het gaat niet om de 14 vierkante meter, maar wat in totaliteit mogelijk wordt gemaakt. De argumenten die ten grondslag worden gelegd aan de verlening van de vergunning is dat geen sprake is van een onevenredige verdichting en onevenredige aantasting van de woonsituatie, zijn de grote tuin van de burens en de uitbouw van de heer Reitsma. Dat is geen enkele objectieve onderbouwing voor het perceel waarvoor vergunning is verleend.

Mevrouw **Van Lunteren** is verbaasd te horen dat twee tekeningen in omloop waren. In het dossier bevindt zich één tekening. De heer **Osborne** licht toe dat er verschillende tekeningen zijn, omdat er een binnenplanse afwijking nodig was. Er is een werktekening gemaakt waarbij in de legenda duidelijk staat dat het een tekening betreft ten behoeve van een binnenplanse afwijking. De feitelijke bouwtekening is samen met de vergunningsaanvraag later ingediend. In het voortraject is de werktekening wellicht door het college toegevoegd ten behoeve van de onderbouwing van de binnenplanse afwijking. Het bezwaar betreft de hoogte van het dak terwijl het in de zitting gaat over de binnenplanse afwijking. De muur en het dak wijzigen niet als de binnenplanse afwijking wordt afgewezen. Mevrouw **Creighton** licht toe dat het gaat om het volume. Er is een verschil tussen een bebouwd oppervlak met de bepaalde hoogte. Daarom is in het bestemmingsplan gekozen voor een maximaal bebouwd oppervlak van 40 vierkante meter met daarbij de hoogte. Als meer wordt toegestaan, wordt de bebouwing te massaal. Dit houdt verband met elkaar.

Mevrouw **Osborne** heeft dronefoto's toegevoegd. Daarop is goed te zien dat de verhoudingen goed blijven tussen bebouwing en tuin en dat de aanbouw past in de omgeving. Ze betreurt dat wordt betwist dat zij in februari 2018 de heer Reitsma hebben bezocht met de bouwtekeningen. In reactie daarop merkt de heer **Reitsma** op dat hij niet betwist dat de tekeningen zijn getoond en deelt voorts mee dat hij de plannen heeft aangehoord. Hij heeft zelf in 2006 uitgebouwd en moest vanwege de afwijking van het bestemmingsplan een getekende toestemming van de burens krijgen. Zijn aanname was dat familie Osborne op een gegeven moment formeel akkoord zou vragen aan de burens. Hij was niet bekend met de gewijzigde procedure en is verrast dat het mogelijk is 12 meter over de volledige lengte van de achtertuin uit te bouwen.

De **voorzitter** vraagt of partijen verwachten via een gesprek tot een compromis te kunnen komen of dat de commissie wordt verzocht advies uit te brengen.

Mevrouw **Van Haarst** wenst graag in gesprek te gaan.

Mevrouw **Osborne** meldt dat deze fase is gepasseerd.

De **voorzitter** concludeert dat de commissie om advies wordt gevraagd.

Niets meer aan de orde zijnde sluit de voorzitter de hoorzitting.

De commissie voor de bezwaarschriften
De voorzitter,

De secretaris,



De heer mr. A.J. Elbertsen



De heer mr. R.C. de Quay