

BIJLAGE 2

Nadere motivering en onderbouwing van het besluit van 6 april 2018 om op het perceel Erikaweg 9 een aanbouw toe te staan in afwijking van het geldende bestemmingsplan n.a.v. advies commissie bezwaarschriften van 25 september jl. (mbt bezwaren tegen de verleende vergunning)

Aanleiding

De commissie bezwaarschriften van de gemeente Huizen constateert dat niet blijkt waarom er volgens het college geen sprake is van een onevenredige verdichting van het perceel en/of onevenredige aantasting van de woonsituatie. De commissie kan daarom niet vaststellen dat er sprake is geweest van een belangenafweging waarbij ook rekening is gehouden met het belang van de aangrenzende bureu.

Verduidelijking en aanvullende motivering

Voor Erikaweg 9 is, na toepassing van een binnenplanse afwijkingsprocedure, vergunning verleend voor een aanbouw. De binnenplanse afwijking ziet op de bouw van 14 m² meer dan dat het bestemmingsplan zonder meer toelaat. Qua positionering, goot- en bouwhoogte voldoet de aanbouw aan het bestemmingsplan.

Nadere motivering en onderbouwing van verweer per bezwaargrond

1. Er zou sprake zijn van een ernstige aantasting van de woonsituatie van bezwaarden en van een evidente strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening. Een zorgvuldige belangenafweging zou ontbreken.

Ad 1. Op basis van het geldende bestemmingsplan Kom West 2007 kan middels een gebonden beschikking zonder meer een aanbouw van maximaal 40 m² worden gerealiseerd tegen de erfgrans aan met afmetingen van bijvoorbeeld 8 bij 5 meter met een goothoogte van maximaal 3,30 meter en een nokhoogte van 5,50 meter. Er zou, binnen voornoemde grenzen, echter ook zonder meer een aanbouw van bijvoorbeeld 12 bij 3 (36 m²) kunnen worden gerealiseerd met dezelfde hoogtes zonder dat van het bestemmingsplan zou behoeven te worden afgeweken. Deze muur van 12 meter lang en 3,30 meter hoog had er al ruim 10 jaar kunnen staan zonder dat de bezwaarden van Ericaweg 11 er iets tegen hadden kunnen doen. Zo beschouwd hebben bezwaarden lange tijd kunnen profiteren van relatief meer uitzicht en minder schaduw op hun perceel. Vergunninghouders hebben echter niet gekozen voor het (zonder afwijking) maximaal mogelijke. De feitelijke aanbouw heeft over een lengte van 4 meter een goot- en nokhoogte van 3,30 meter en over de resterende 8 meter een nokhoogte van 5,50 meter. De bruto vloeroppervlakte van de aanbouw bedraagt 66 m². Daarvan valt 12 m² binnen de bestemming 'Eensgezinshuizen I' en 54 m² binnen de bestemming 'Tuin II'. Dit ligt 14 m² boven het in beginsel toegestane maximum van 40 m² (50% van 80 m² 'Tuin 2' voor percelen tussen de 300 en 500 m²). Met deze extra 14 m² die met een binnenplanse afwijkingsprocedure mogelijk zijn gemaakt, worden bezwaarden niet in een nadeliger positie gebracht, laat staan onevenredig benadeeld omdat op basis van hetgeen het bestemmingsplan zonder meer toelaat hetzelfde resultaat (zoals is vergund) qua (uit)zicht en/of schaduw kan worden gerealiseerd.

2. De dakgoot van de bestreden uitbreiding zou enkele centimeters over de erfgrans heen gaan hetgeen civielrechtelijk ontoelaatbaar zou zijn. Bezwaarde verzoekt de dakgoot dusdanig te wijzigen dat deze de erfgrans niet zal overschrijden.

Ad 2. De muur wordt iets naar binnen geplaatst zodat de dakgoot niet over de erfgrans zal steken.

3. De nieuwe nokhoogte zou bovenmatig hoog zijn. Dit zou ingaan tegen de intentie van de wetgever. Bezwaarden stellen dat er vergunningsvrij lager zou mogen worden gebouwd dan met vergunning. Vergunninghouder zou daarmee ten onrechte worden beloofd voor het bebouwen van meer vierkante meters

Ad 3. De vergunde hoogtes zijn op basis van het geldende bestemmingsplan zonder meer (dus zonder binnenplanse afwijkingsprocedure) toegestaan. Dit staat volledig los van een eventuele intentie van de wetgever. Er is ook geen sprake van dat vergunninghouder zou zijn beloond met het mogen bebouwen van extra vierkante meters.

In de gemeente Huizen geldt als uitgangspunt dat voortuinen en bij hoekpercelen ook zijtuinen het overgangsgebied vormen van openbaar naar privé gebied. Dat ligt in het zicht en om verrommeling van het aanzicht vanaf openbaar gebied te voorkomen gelden daar beperkte bouw mogelijkheden.

De praktijk leert dat daar waar vanuit het bestemmingsplan gezien een deel van een perceel als zijtuin (aan openbaar gebied) wordt gezien en zodoende beperkte bouw mogelijkheden gelden, diezelfde tuin voor bewoners als achtertuin wordt ervaren. Dit doet zich zeker voor in een plangebied als bij het bestemmingsplan Kom West 2007.

In zulke situaties bestaan er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren om binnen het deel van de gronden die planologisch als achtertuin worden gezien meer vierkante meters aan bebouwing toe te staan. De oppervlakte van een deel van de voor Tuin II bestemming bestemde gronden wordt dan dus opgeteld bij het deel dat de bestemming Tuin I heeft. Dat wordt per geval afgewogen.

Bij de toepassing van de binnenplanse afwijkingen voor extra m², zo ook in het geval van Erikaweg 9, wordt in geval van een omgevingsaanvraag dan de volgende formule gehanteerd:

$$B = \frac{A - 80}{120} \times 20 + 40 =$$

Hierin is:

A het oppervlak van de te beschouwen zij- en achtertuin (in m²)

B het bebouwd oppervlak dat in totaal met de afwijking wordt toegestaan

Oftewel, als het tuinoppervlak (A) meer is dan 200 m² is dan mag er maximaal 60 m² (B) worden bebouwd. Als het tuinoppervlak (A) 80 m² is mag maximaal 40 m² (B) worden bebouwd. Is A tussen 80 en 200 m² is dan mag een oppervlakte tussen 40 en 60 m² worden gebouwd in verhouding tot het deel van het tuinoppervlak dat meer is dan die 80 m².

Toepassing van deze formule heeft de volgende voordelen:

1. de formule is duidelijk en dient ter bewaking van gelijke behandeling van gelijke gevallen;
2. de formule heeft tot gevolg dat naar het oordeel van de vakafdeling sprake blijft van een goede verdeling van de bebouwde en onbebouwde (privé) ruimte, zeker in die gevallen waar een perceel grotendeels bestaat uit een Tuinbestemming (geen bouw mogelijkheden voor gebouwen). Van een onevenredige verdichting van het perceel is met het toestaan van extra m² vanuit ruimtelijk oogpunt dan redelijkerwijs geen sprake;
3. de formule is ook in andere gevallen toegepast in de gemeente Huizen. Het betreft een vaste gedragslijn.

In het geval van de Erikaweg 9 bedraagt het relevante tuinoppervlak (A):

80 m² (totaal opp met Tuin II bestemming) + 146 m² (gearceerd gedeelte vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn in lijn met het naburige pand als percentage van totaal opp met Tuin I bestemming – zie bijlage)

= 226 m²

Het relevante tuinoppervlak bedraagt meer dan 200 m².

Dus mag er, vlg de formule althans, 64 m2 worden bijgebouwd

Specifiek: $146 (226 \text{ minus } 80) \text{ gedeeld door } 120 = 1,2$ - Vervolgens $1,2 \times 20 + 40 = 64$

Volgens artikel 8, derde lid onder a van de bestemmingsplanvoorschriften mag er bij een (relevant) tuinoppervlak van meer dan 200 m2 maximaal 60 m2 worden bij- of aangebouwd. De gevraagde 54 m2 (binnen bestemming Tuin II) valt zo beschouwd ruim binnen deze marge. Er is dus geen sprake van een onevenredige verdichting van het perceel Ericaweg nr. 9

4. De authentieke jaren-30 architectuur zou volgens bezwaarde onnodig worden aangetast en verstoord. Er zou in het besluit ten onrechte zijn geoordeeld dat een welstandstoets niet nodig is.

Ad 4. Het bouwplan behoeft geen welstandstoetsing omdat het perceel als zodanig welstandsvrij is. De jaren-30 stijl is in het ontwerp van de aanbouw zoveel mogelijk gerespecteerd in de vorm van de gekozen bakstenen, dakpannen en dakgoten.

5. Bezwaarde stelt een alternatief vormgegeven aanbouw voor met verlaagde hoogtes.

Ad 5. De vergunde hoogtes zijn op basis van het geldende bestemmingsplan zonder meer (dus zonder binnenplanse afwijkingsprocedure) toegestaan. Vergunninghouder is daardoor niet gehouden om op het aanbod van bezwaarde in te gaan.

Conclusie

Met inachtneming van het door de commissie gegeven advies zijn wij van mening dat het door de commissie geconstateerde gebrek aan het bestreden besluit door voorgaande nadere motivering en onderbouwing voldoende is hersteld. Daarmee is ons inziens aangetoond dat er noch sprake is van onevenredige verdichting van het perceel Ericaweg nr. 9, noch sprake is van een onevenredige aantasting van de woonsituatie bij de aangrenzende burens van Ericaweg nr. 11 en Bremweg 7. Wij verzoeken daarom de bezwaren ongegrond te verklaren.

NB: Door het verloop van de gehele procedure is de uiterlijke beslistermijn inmiddels overschreden.



Mark Dickmann
Afdeling Omgeving
Team Vergunningen, toezicht & handhaving

