



Gemeente Zeist

Publiekshal • Het Rond 1, Zeist
Postbus 513, 3700 AM Zeist

Telefoon 14 030 • zeist@zeist.nl
www.zeist.nl • www.twitter.com/gemeentazeist



Uit-C

Vereniging Bosch en Duin en omstreken
t.a.v. de heer drs. J. Pipers en ir. J. van den Berg Jeths
p/a Dennenweg 20B
3735 MT Bosch en Duin

VERZONDEN 10 MEI 2022

Datum	10 mei 2022	Ons kenmerk	BZ.1.21.0053
Burgerservicenummer		Uw kenmerk	
Bijlage(n)	twee	Behandeld door	R. Snijder
Onderwerp	beslissing op bezwaren omgevingsvergunning Reelaan 14		

Geachte heer Pipers en heer Van den Berg Jeths,

Op 30 maart 2021 hebben wij besloten tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het slopen van de bestaande woning en het oprichten van een nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw en zwembad alsmede het kappen van 5 bomen en het maken van een uitweg op het perceel Reelaan 14 te Bosch en Duin. Op 2 mei 2021 hebt u tegen dit besluit bezwaar gemaakt.

Ik deze brief leest u de beslissing op bezwaar.

Wij realiseren ons dat de beslissing op bezwaar lang op zich heeft laten wachten en bieden u daarvoor onze excuses aan.

Hoorzitting en Advies

Naar aanleiding van de bezwaren heeft de Adviescommissie bezwaarschriften (de commissie) op 14 oktober 2021 een hoorzitting gehouden. Vervolgens heeft de commissie advies uitgebracht op 5 april 2022. Het verslag van de hoorzitting en het advies zijn als bijlage meegestuurd.

Besluit

In overeenstemming met het advies besluiten wij om:

- het bezwaar ongegrond te verklaren en het besluit in stand te laten,
- voor de goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw af te wijken op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° (ipv onder 1°) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), en artikel 4 lid 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht,
- voor de goot- en nokhoogte van het bijgebouw van het bestemmingsplan af te wijken op grond van artikel 2.12 lid onder a sub 1° van de Wabo.

Voor de motivering verwijzen wij u naar het bijgevoegde advies van de commissie.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met R. Snijder via telefoonnummer: 14030. Het besluit met de bijlagen hebben wij ook gestuurd aan de heer M.C. de Wilde.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zeist,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,



dr. H.S. Groten



drs. J.J.L.M. Janssen

Beroep

Tegen dit besluit kunt u een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Het gemotiveerde beroepschrift moet u binnen zes weken na de dag waarop dit besluit verzonden is, indienen. Aan deze procedure zijn griffiekosten verbonden. Na indiening van het beroepschrift krijgt u van de rechtbank nader bericht over de verdere procedure.

Voorlopige voorziening

Daarnaast kunt u na het indienen van het beroepschrift (als onverwijlde spoed dat gelet op de betrokken belangen vereist) schriftelijk een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht, voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Ook aan deze procedure zijn griffiekosten verbonden. Na indiening van het verzoek om voorlopige voorziening krijgt u van de rechtbank nader bericht over de verdere procedure.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.



Gemeente Zeist

ADVIES VAN DE ADVIESCOMMISSIE BEZWAARSCHRIFTEN

Geacht college,

Inleiding

Op 30 maart 2021 hebt u besloten tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor

- het slopen van de bestaande woning en
- het oprichten van een nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw en zwembad
- het kappen van vijf bomen, en
- het maken van een uitweg

op het perceel Reelaan 14 te Bosch en Duin.

Deze omgevingsvergunning is aangevraagd door de heer M.C. de Wilde, Bilwijkenweg 10, Stolwijk.

Tegen dit besluit zijn op 2 mei 2021 bezwaren ingediend door de Vereniging Bosch en Duin en omstreken, Dennenweg 20B.

Aan de Adviescommissie bezwaren (de commissie) hebt u gevraagd om over de bezwaren advies uit te brengen. De commissie bestaat uit twee medewerkers van de gemeente Zeist en uit een voorzitter die bij die gemeente niet werkzaam is. Dit is een commissie, als bedoeld in artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De leden van de commissie zijn:

- mevrouw mr. M. Dirkzwager, voorzitter
- mevrouw mr. M. Jue, lid, werkzaam bij team juridische zaken en
- de heer mr. H.R. Snijder, secretaris, werkzaam bij hetzelfde onderdeel.

Wat vooraf ging

- Op 30 november 2020 heeft de heer M.C. de Wilde gevraagd om de in de inleiding genoemde omgevingsvergunning.
- Op 10 februari 2021 heeft de commissie voor ruimtelijke kwaliteit Mooisticht (de welstandscommissie) over het bouwplan een positief advies uitgebracht.
- Op 30 maart 2021 is besloten de gevraagde vergunning te verlenen.
- Op 30 maart 2021 is de verleende omgevingsvergunning bekendgemaakt aan de aanvrager.
- Op 14 oktober 2021 heeft de Adviescommissie bezwaarschriften (de commissie) een hoorzitting gehouden. Van de hoorzitting is een verslag gemaakt dat bij dit advies is gevoegd.
- Na de zitting heeft de commissie van uw college een document ontvangen met het verslag van het bouwplanoverleg van 8 december 2020, OV-nummer: OV20201298.

Advies

De commissie adviseert u het bezwaar ongegrond te verklaren en het besluit in stand te laten.

Bezwaar

Samengevat luidt het bezwaar als volgt.

- Door de verhoging van de maximale goothoogte en bouwhoogte en de gekozen architectuur is de woning dominant en staat deze op zichzelf. De woning is niet ingepast in het bos en past niet in de stedelijke omgeving. Dit is in strijd met het gemeentelijk beleid zoals vermeld op blz. 42 van de toelichting van het bestemmingsplan.
- De op dit gebouw geplaatste massieve schoorstenen overschrijden de voorgeschreven maximale verhoging van de bouwhoogte van 10%.
- Het gekozen peil is in strijd met het bestemmingsplan.
- Het bijgebouw is ten onrechte naast het gebouw gesitueerd en heeft een groter oppervlak dan is toegestaan.
- Niet alle omwonenden hebben ingestemd met het bouwplan.

Wettelijke voorschriften

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de Wabo)
wetten.overheid.nl/BWBR0024779/2021-07-01
- Besluit omgevingsrecht (het Bor)
wetten.overheid.nl/BWBR0027464/2022-01-01
- Bestemmingsplan Den Dolder Zuid, Bosch en Duin, Huis ter Heide Noord (de geconsolideerde versie ofwel het moederplan, en het reparatieplan), zie
www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view
- Algemene wet bestuursrecht (de Awb)
wetten.overheid.nl/BWBR0005537/2022-01-28

Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen (bouwplan) wordt getoetst aan artikel 2.10 lid 1 van de Wabo. Hierin is bepaald dat een bouwplan moet voldoen aan de technische bouwvoorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening en uit het Bouwbesluit, en aan redelijke eisen van welstand, en moet passen binnen de voorschriften van het bestemmingsplan.

Als een bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan wordt de aanvraag om omgevingsvergunning opgevat als een aanvraag zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo. Op grond van dit artikel is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren als dat bestaat uit het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Als het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan kan voor het bouwplan een vergunning worden verleend op grond van artikel 2.12 lid 1 van de Wabo. Hierin is toegelicht dat kan worden afgeweken op grond van een bepaling uit het bestemmingsplan, of op grond van een afzonderlijke wettelijke regeling (een algemene maatregel van bestuur), of op grond van een uitgebreide motivering (goede ruimtelijke onderbouwing).

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1° van de Wabo kunt u van het bestemmingsplan afwijken op grond van een bepaling uit het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2° van de Wabo kunt u afwijken van het bestemmingsplan in de in een algemene maatregel van bestuur beschreven gevallen. Die maatregel is het Besluit omgevingsrecht, ofwel het Bor.

In artikel 4 lid 1 van Bijlage II van het Bor (de Bijlage) kan voor beide strijdigheden – situering en oppervlakte – toch omgevingsvergunning worden verleend.

Artikel 4 lid 1 van de Bijlage luidt:

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
 - b. de oppervlakte niet meer dan 150 m²;

De afwijking zoals genoemd onder sub 1° en sub 2° moet in beide gevallen voldoen aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

Door af te wijken van het bestemmingsplan en de strijdigheid op te heffen kan worden voldaan aan het vereiste van artikel 2.10 lid 1 van de Wabo dat het bouwplan niet in strijd is met het bestemmingsplan.

Beoordeling van het bezwaar

De verleende omgevingsvergunning ziet op de bouw van een nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw en zwembad, het kappen van vijf bomen en het maken van een uitweg op het perceel Reelaan 14 te Bosch en Duin. Verleend is een omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- Bouwen van bouwwerken (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

- Werk of werkzaamheden uitvoeren (artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo). Dit gaat over de vergroting van het zwembad.
- Uitweg maken en/of veranderen (artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo)
- Houtopstand vellen (kappen) (artikel 2.2 lid 1 onder g Wabo)

Geen bezwaar is gemaakt tegen de vergroting van het zwembad, het maken van een uitweg en het kappen van bomen. Deze onderdelen van de omgevingsvergunning komen daarom in dit advies verder niet aan de orde.

Bouwplan

Op grond van artikel 2.10 lid 1 van de Wabo moet een bouwplan voldoen aan bouwtechnische voorschriften uit het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening en aan vereisten van redelijke welstand en moet het passen binnen het bestemmingsplan.

Uit het bestreden besluit blijkt dat de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit en de bouwverordening. De commissie ziet geen aanleiding om aan dit oordeel te twifelen, ook omdat geen bezwaren zijn ingediend ten aanzien van deze onderdelen.

Welstand

Op grond van artikel 12 lid 1 en 12a lid van de Woningwet mag het uiterlijk van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in relatie met de omgeving niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.

In het bestreden besluit is vermeld dat de commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit op 8 juli 2020 ten aanzien van het als principeverzoek ter beoordeling voorgelegde bouwplan een advies heeft uitgebracht. Naar aanleiding van dit advies is het bouwplan verder aangepast. Op 10 februari 2021 heeft de commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit een positief welstandsadvies gegeven. U heeft besloten om dit advies over te nemen en te oordelen dat er aan de redelijke eisen van welstand is voldaan.

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling mag uw college aan het welstandsadvies in beginsel doorslaggevend betekenis toekennen, tenzij het advies zodanige gebreken vertoont dat het college dit niet aan zijn oordeel omtrent de welstand ten grondslag had mogen leggen. Het is de commissie niet gebleken dat het bouwplan op onjuiste wijze getoetst is aan de welstandsnota of op een onjuiste wijze tot stand is gekomen. De commissie heeft daarom geen reden om te twifelen aan de juistheid van het deskundig advies van de commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit. Uw college mocht daarom het welstandsadvies van 10 februari 2021 overnemen en oordelen dat onderhavig project voldoet aan de redelijke eisen van welstand. De commissie adviseert u dan ook de bezwaren op dit punt ongegrond te verklaren.

Bestemmingsplan

In het bezwaar is aangevoerd dat de woning en het bijgebouw niet passen binnen het in de toelichting genoemde beleid en de voorschriften van het bestemmingsplan.

De commissie merkt hierover op dat de op de plankaart aangegeven bestemming en de daarbij behorende voorschriften bepalend zijn voor het antwoord op de vraag of een bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan. De toelichting waarin de uitgangspunten van het bestemmingsplan zijn verwoord, is niet bindend en heeft in zoverre betekenis dat deze over de bedoeling van de planwetgever meer inzicht kan geven indien de bestemming en de bijbehorende voorschriften waaraan moet worden getoetst, op zichzelf noch in samenhang duidelijk zijn. Dit is vaste rechtspraak, zie onder meer de uitspraak van de Afdeling van 1 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:936.

De toelichting en het daarin genoemde beleid kunnen wel in de besluitvorming worden betrokken als wordt afgeweken van het bestemmingsplan. In het algemeen geldt dat een afwijking moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Bij de vraag of hieraan wordt voldaan betreft u doorgaans adviezen van bijvoorbeeld de welstandscommissie en een stedenbouwkundige. Het welstandsadvies is hiervoor al besproken. De stedenbouwkundige zal in het advies ook het beleid meewegen. Ook voor dit advies geldt dat u college daarop af mag gaan voor zover geen reden bestaat om te twifelen aan de wijze van totstandkoming van het advies of de inhoud. Dit geldt des te meer als geen deskundig tegenadvies is overgelegd.

De commissie meent dat de bepalingen uit het bestemmingsplan en de aanduidingen op de kaart duidelijk zijn. De woning en het bijgebouw worden geheel gebouwd binnen het bouwvlak met de bestemming Wonen-1. Hiermee wordt voldaan aan de gebruiksvoorschriften van het reparatieplan.

De voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte, de berekening van de maximale te bebouwen oppervlaktes en de mogelijkheid om van de maten af te wijken zijn eveneens duidelijk.

Het bouwplan is zoals ook is vermeld in uw besluit op drie punten strijdig met de bepalingen van het bestemmingsplan. Het gaat om de goot- en bouwhoogtes, de situering van het bijgebouw en de oppervlakte van het bijgebouw.

Goothoogte en bouwhoogte hoofdgebouw

In het bouwplan is de goothoogte van het hoofdgebouw 6,6 m en de bouwhoogte 9,9 m. In artikel 3.2.2. sub m van het reparatieplan is bepaald dat de goothoogte en de bouwhoogte respectievelijk niet meer mogen bedragen dan 6 m en 9 m. De genoemde hoogtes zijn dus in strijd met het bestemmingsplan.

In het besluit van 30 maart 2021 hebt u voor de afwijking van het bestemmingsplan gemotiveerd dat de verhoging van de goothoogte en de bouwhoogte van het hoofdgebouw met 10%, bijdraagt aan een goede maatverhouding van de brede woning. Ook geeft de extra goothoogte en bouwhoogte meer ruimte voor de uitwerking van de statige architectuur van het pand. Hetzelfde maar dan in mindere mate geldt ook voor het bijgebouw. Ook gelet op de hoogte van het buurpand en de afmetingen van het perceel hebben de voorgestelde goothoogte en bouwhoogte stedenbouwkundig geen invloed op de omgeving, aldus uw besluit. Uw conclusie is dat met de toepassing van deze afwijkmogelijkheid een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd is en kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

In uw besluit hebt u verwezen naar uw bevoegdheid om van de voorgeschreven maten af te wijken met maximaal 10%. In uw verweerschrift hebt u erop gewezen dat daarbij toepassing is gegeven aan artikel 27 onder h van de planvoorschriften uit het moederplan. Op grond van deze bepaling kunt u van de voorgeschreven maten afwijken met maximaal 10%.

Peil

De aldus vastgestelde goothoogte van 6,6 m en bouwhoogte van 9,9 m zijn gemeten van het peil.

In het bezwaar is aangevoerd dat de hoogte van het peil onjuist is bepaald en dat het gebouw daardoor in feite nog hoger wordt.

U hebt daarover aangevoerd dat bij het bepalen van de peilhoogte de definitie uit de planvoorschriften van het bestemmingsplan is gevolgd. Artikel 1.37 bepaalt dat het peil voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst de gemiddelde hoogte is van het aansluitende afgewerkte terrein voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen.

De hoogte van het terrein aan de kopse kanten is aangeduid als peil. Op een van de tekeningen bij de aanvraag (van 28-11-2020 20:48:38, blad 8/17) is te zien dat het hoofdgebouw verdiept ligt ten opzichte van het aansluitend afgewerkte terrein bij de kopse kanten van het gebouw. Bij de zij aanzichten is deze verdiepte ligging niet te zien. De commissie meent dat dit aantoonbaar is dat het aansluitend afgewerkte terrein voorafgaand aan de vergunning niet aan alle kanten van de woning op het op de tekeningen aangegeven peil lag. Het aangegeven peil is dus niet juist vastgesteld. Het ligt ergens tussen het aangegeven peil en het maaiveld in de verdieping. Dit is het eigenlijke peil.

De goothoogte en de bouwhoogte zijn gemeten vanaf het op de tekening aangeduide peil. Door te meten vanaf het eigenlijke peil reiken deze hoogtes tot boven de vermeerdering van de voorgeschreven maten met 10%.

Dit betekent dat u geen toepassing kunt geven aan de in artikel 27 onder h van het bestemmingsplan geregelde bevoegdheid om met 10% af te wijken van de voorgeschreven hoogtes.

U bent daarom afgeweken op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2° in plaats van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1°. U hebt bij de afwijking verwezen naar artikel 4 lid van de Bijlage.

Dit betekent echter ook dat u in de motivering van de goede ruimtelijke ordening ten onrechte hebt verwezen naar de 10%-regeling. Aan drie zijden van het hoofdgebouw is inderdaad sprake van een verhoging van maximaal 10%, maar dit percentage wordt aan de voorzijde verder overschreden.

Uit het nagezonden stuk met het verslag van het bouwplanoverleg van 8 december 2020, OV-nummer: OV20201298 blijkt dat de in de omgevingsvergunning gegeven onderbouwing vrijwel letterlijk overeenkomt met een passage uit het verslag van het bouwplanoverleg van 8 december 2020. Bij dit overleg was ook de gemeentelijk stedenbouwkundige aanwezig en de genoemde passage kan worden opgevat als stedenbouwkundig advies.

De commissie meent al met al dat in het verslag van het bouwplan overleg ten onrechte melding is gemaakt van de 10%-regeling, maar dat kennelijk bedoeld is dat de verhoging planologisch aanvaardbaar was. Er mag van worden uitgegaan dat het stedenbouwkundig advies op juiste wijze tot stand is gekomen, en dat voldoende is onderbouwd dat de afwijking stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Er is geen deskundig tegenadvies overgelegd. U hebt al met al van het bestemmingsplan kunnen afwijken aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wabo en artikel 4 lid 1 van de Bijlage.

Goothoogte en bouwhoogte bijgebouw

In het bouwplan heeft het bijgebouw een goothoogte en een bouwhoogte van respectievelijk 3,3 m en 4,95 m. In artikel 3.2.2 sub s van het reparatieplan is bepaald dat de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen niet meer mogen bedragen dan 3 m en 4,5 m.

Ook voor deze afwijking van het bestemmingsplan kunt u afwijken op grond van artikel 27 sub h van het moederplan. Dat wordt voldaan aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening hebt u onderbouwd met dezelfde argumenten als u hebt gebruikt bij de toepassing van de 10%-regel bij de overschrijding van de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte van het hoofgebouw. Daar is in navolging van het advies uit het bouwplanoverleg van 8 december 2020 toegelicht dat wat over de overschrijding van de bouwhoogte met 10% in mindere mate ook geldt voor het bijgebouw.

In uw besluit is niet duidelijk op welke grondslag u van het bestemmingsplan bent afgeweken en dat is een motiveringsgebrek. De commissie stelt daarom vast dat dit mogelijk is op grond van artikel 2.12 lid onder a sub 1°, waarbij is verwezen naar afwijking op grond van het bestemmingsplan. Dit kan worden hersteld in de beslissing op bezwaar.

Situering en oppervlakte bijgebouw

Bijgebouwen mogen volgens artikel 3.2.2. sub p van het reparatieplan alleen binnen het bouwvlak en achter de achtergevel worden gesitueerd. Het bouwplan voor het bijgebouw is met de genoemde regels in strijd doordat het bijgebouw op 1,5 m achter de voorgevel is gesitueerd.

Ten aanzien van de situering van het bijgebouw kan op grond artikel 3.3 lid b van het reparatieplan worden afgeweken. Bepaald is dat een bijgebouw ook vóór de achtergevel kan worden geplaatst maar dan ten minste 3 m achter de voorgevel. U kunt niet van het bestemmingsplan afwijken voor de plaatsing van een bijgebouw op slechts 1,5 m achter de voorgevel. Op grond van het bestemmingsplan kan dus niet voor de gewenste situering worden afgeweken.

De maximale oppervlakte van bijgebouwen mag volgens artikel 3.2.2. lid q niet meer bedragen dan 40 m² plus 2% van de oppervlakte van het bouwperceel tot een maximum van 100 m²; het bouwperceel mag daardoor nooit met meer dan voor 50% worden bebouwd.

Het bouwplan voor het bijgebouw is ook hiermee in strijd doordat de maximaal toegestane oppervlakte met 57 m² wordt overschreden. Op grond van laatstgenoemde bepaling zou de maximale oppervlakte van het bijgebouw 40 m² + 2% van de oppervlakte van het bouwperceel (1800 m²) mogen bedragen. De maximaal toegestane oppervlakte voor de bijgebouwen op grond van het bestemmingsplan bedraagt dus 40 + (2x18 = 36 =) 76 m². Het bouwplan voorziet in een bijgebouw met een oppervlakte van 133 m². Ook voor deze strijdigheid biedt het bestemmingsplan geen afwijkingsmogelijkheden.

De situering en de oppervlakte van de woning zijn in strijd met het reparatieplan. Om toch een omgevingsvergunning voor het bouwen te kunnen verlenen moet u dus (buitenplans) afwijken van het bestemmingsplan.

U hebt daarover overwogen dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezien situering van het bijgebouw achter de achtergevel, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan, de voorkeur verdient. De Bijlage bepaalt echter ook – in artikel 2 – dat vergunningsvrij een bijgebouw kan worden geplaatst op 1 m achter de voorgevel. In vergelijking daarmee wijkt het bouwplan voor een bijgebouw op 1,5 m achter de voorgevel dan maar beperkt af. Omwille van een goede verhouding tussen het bijgebouw en het hoofgebouw is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt dan ook niet bezwaarlijk om medewerking te verlenen aan het bouwplan voor het bijgebouw op die plaats en met die oppervlakte, aldus uw besluit in navolging van het stedenbouwkundig advies.

Het bouwplan voor het bijgebouw voldoet daarmee naar uw mening aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening en kan daarom als zodanig vergund worden.

De commissie stelt vast dat u niet hebt benoemd dat een bijbehorend bouwwerk zoals genoemd in artikel 2 lid 3 van de Bijlage maximaal 5 meter hoog is en, voor zover hier relevant ook niet ligt op meer dan 0,3 meter boven de scheidingsconstructie (plafond/vloer) tussen de eerste en tweede bouwlaag van het hoofdgebouw. Naar schatting ligt deze op een hoogte van ongeveer 4,5 m, het bijgebouw is 4,95 hoog. In zoverre past het bijgebouw niet in de regeling van artikel 2 lid 3 van de Bijlage.

Het stedenbouwkundig advies verwijst naar de plaatsing en de oppervlakte van het bijgebouw. De commissie meent dat door te wijzen op de verhouding tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw impliciet ook is verwezen naar de hoogte omdat in die verhouding redelijkerwijs ook de hoogte wordt betrokken.

De commissie meent al met al dat de afwijkingen van het bestemmingsplan met betrekking tot de oppervlakte en de situering voldoende zijn onderbouwd en dat u op grond daarvan hebt kunnen afwijken op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo en artikel 4 lid van de Bijlage.

Schoorstenen

In het bezwaar is aangevoerd dat de geplande schoorstenen niet voldoen aan de maximale bouwhoogte uit het bestemmingsplan. De schoorstenen zijn inderdaad hoger. De commissie merkt hierover op dat schoorstenen, op grond van artikel 2.4 van het moederplan, ondergeschikte bouwonderdelen zijn. Het artikel bepaalt ook dat ondergeschikte bouwonderdelen niet worden meegeteld bij het meten van de bouwhoogte. Aannemelijk is dat de schoorstenen zijn betrokken in het welstandsadvies en bij de toetsing aan de technische bouwvoorschriften; de schoorstenen staan immers op de tekening. De schoorstenen voldoen al met al aan alle vereisten die artikel 2.10 van de Wabo aan een bouwplan stelt, zodat u deze bouwonderdelen zonder meer in uw besluit hebt kunnen betrekken.

Inpraak

In het bezwaar is aangevoerd dat met omwonenden overleg heeft plaatsgevonden over een eerdere versie van het bouwplan in een meer passende bouwstijl. De commissie merkt hierover op dat voor de beoordeling alleen het bouwplan zoals het is aangevraagd en vergund relevant is. Aan de hand van het bezwaar wordt getoetst of het vergunde bouwplan voldoet aan de in artikel 2.10 van de Wabo gestelde eisen en of het besluit berust op een goede belangenafweging, en of de vergunning op grond daarvan had kunnen worden verleend.

Onder verwijzing naar het voorgaande meent de commissie dat u het bouwplan voldoende hebt getoetst en dat u de omgevingsvergunning hebt kunnen verlenen.

Advies

De commissie adviseert u het bezwaar ongegrond te verklaren en het besluit in stand te laten, zoals toelicht in dit advies.

Zeist, 20 april 2022

de voorzitter,
namens deze,
de secretaris,



R. Snijder

VERSLAG VAN DE VERGADERING VAN DE ADVIESCOMMISSIE BEZWAARSCHRIFTEN OP 14 OKTOBER 2021 IN HET GEMEENTEHUIS

ONS KENMERK: BZ.1.21.0053.001

ONDERWERP: Hoorzitting bezwaarschrift omgevingsvergunning Reelaan 14 slopen van een bestaande woning

Inleiding

De bezwaren richten zich tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 30 maart 2021 tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het slopen van de bestaande woning en het oprichten van een nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw en zwembad, en het kappen van 5 bomen en het maken van een uitweg op het perceel Reelaan 14 te Bosch en Duin. Het besluit is bekend gemaakt op 30 maart 2021.

Het besluit is aangevraagd door de heer M.C. de Wilde, Bilwijkerweg 10, STOLWIJK.

Tegen dit besluit zijn op 2 mei 2021 bezwaren ingediend door de Vereniging Bosch en Duin en omstreken, Dennenweg 20B.

Samenstelling van de commissie:

- mevrouw mr. M. Dirkzwager, voorzitter
- De heer R. Snijder, secretaris
- mevrouw mr. M. Jue, lid

Verder aanwezig:

- de heer dr. B. Pipers (voorzitter van de vereniging), namens de bezwaarmaker
- de heer ir. J. van den Berg Jeths (lid bestuur van de vereniging), namens de bezwaarmaker
- de heer de M.C. Wilde, namens vergunninghouder
- de heer mr. L.A. Bolmers en de heer W.H. Chan, namens het college van burgemeester en wethouders

Samenvatting

De voorzitter heet de aanwezigen welkom, stelt de commissieleden voor en legt de procedure uit.

De voorzitter: de hoorzitting is er voor om eventuele onduidelijkheden op te lossen zodat de commissie het college kan adviseren over het bezwaarschrift. De commissie heeft het gedetailleerde verweerschrift van het college gelezen. Kan bezwaarmaker hierop reageren?

De heer van de Berg Jeths: het bouwproject is niet passend in de omgeving, het is te massaal.

De heer Bolmers: in het welstandsadvies zijn alle verhoudingen meegewogen, en het college heeft geen redenen om te twifelen aan het welstandsadvies. Het is een deskundig advies. Stedenbouwkundig waren er ook geen bezwaren.

De voorzitter: is het stedenbouwkundig advies gemaakt door een stedenbouwkundige?

De heer Bolmers leest het stedenbouwkundige advies voor zoals opgenomen in de vergunning.

De heer Snijder: waar komt dit advies precies vandaan?

De heer Chan: uit het bouwplanoverleg, hiervan is een verslag gemaakt. Dat wordt verwerkt in een formulier. Dit formulier wordt nagestuurd.

De heer Van den Berg Jeths: Pas vorige week hebben wij de gewaarmerkte tekeningen ontvangen van de gemeente. Hieruit blijkt dat er een hoogteverschil is van 50 centimeter vanwege het peil. In werkelijkheid wordt de woning dus hoger. Dit is in strijd met het bestemmingsplan.

De heer De Wilde: ik ben het er niet mee eens dat groeperingen worden geïnformeerd over privacygevoelige informatie. Het verstrekken van informatie aan derden is in strijd met de privacywetgeving. Dit moet worden gestopt. Op de bouwtekeningen staan slaapkamers van kinderen.

De voorzitter: we hebben hier te maken met een bezwaarschriftprocedure. De regels van de Algemene wet bestuursrecht worden dan toegepast. Een belanghebbende bij een besluit mag een bezwaarschrift indienen. In dit geval is de vereniging belanghebbende. Bezwaarmaker krijgt dan ook de stukken. Privacygevoelige informatie moet worden weggelakt.

De heer Van den Berg Jeths: hier kwam de informatiestroom al op gang voordat er sprake was van een bezwaarschriftprocedure. Dat moet stoppen.

De heer Bolmers: ik weet niet hoe het in dit geval is gegaan. Over het algemeen wordt een aanvraag gepubliceerd. Naar aanleiding hiervan kan het zo zijn dat mensen vragen hebben over de aanvraag. Deze mensen vragen dan stukken op. Ze kunnen dan een geanonimiseerde aanvraag ontvangen met de bijbehorende tekening. Al het andere kan worden opgevraagd bij het indienen van bezwaar op grond van de Awb en de Wabo.

De voorzitter: Ik wil de bezwaren nu verder inhoudelijk behandelen. Hoe zit dat nu met het peil?

De heer Van den Berg Jeths: stedenbouwkundig is het bouwproject niet passend. Er is aangesloten bij de bouw van Reelaan 12, en niet bij het andere buurperceel Reelaan 16. Het pand wordt overvleugeld en er is sprake van wanverhoudingen. In het bestemmingsplan staan de maten niet voor niets aangegeven. Wij staan voor kwaliteit. Het bouwen moet ondergeschikt zijn aan het bos zoals in het bestemmingsplan staat.

De heer Bolmers: Ik vraag mijn collega Chan om te reageren op de opmerking over het peil. Over welstand wil ik zeggen dat over smaak valt te twisten. Daarom heeft het college een onafhankelijke welstandscommissie MooiSticht. Dit project is door de welstandscommissie beoordeeld. Dat daarin alleen een opmerking staat over Reelaan 12 wil niet zeggen dat er niet naar het totaalbeeld is gekeken. MooiSticht is uitgebreid ingegaan op het onderdeel wonen in het bos. Het is aan de welstandscommissie om hierover een oordeel te geven. Dit advies is goed tot stand gekomen volgens vaste jurisprudentie mag het college dit advies vervolgens ook overnemen.

De heer Van den Berg Jeths: het project is afgezet tegen Reelaan 12 en niet tegen Reelaan 16. Er is sprake van een wanverhouding.

De voorzitter: mevrouw Jue heeft uw opmerking genoteerd.

De heer De Wilde: het gaat hier om een persoonlijke mening de heer van den Berg Jeths woont zelf twee huizen verder. Hij zit hier dus ook met een ander belang.

De heer Pipers: ik ben de voorzitter van de vereniging.

De voorzitter: het is mij duidelijk dat u beide hier zit namens de vereniging.

De heer Pipers: de vereniging vindt dat met deze afmetingen het einde zoek is. De gemeente zit te weinig op het project. Het zou moeten gaan om bouwen in het groen. Hier wordt door de gemeente onvoldoende naar gekeken.

De heer Chan: de definitie bepaling van het peil staat in het bestemmingsplan. De schoorsteen is een ondergeschikt bouwdeel dus die telt niet mee bij de bouwhoogte. De gehele woning is op de bestemming Wonen gerealiseerd en niet op de bestemming Bos en Tuin, er is dus wel goed gekeken naar de planologische verhoudingen. Volgens het bestemmingsplan mag er 457 m² worden gebouwd, er mag dus al heel veel.

Dit project gaat dus niet ten koste van de bosomgeving omdat niet binnen de bestemming bos en tuin wordt gebouwd. Als je kijkt naar de oppervlakte van de woning van het bijgebouw dan is er nauwelijks sprake van een overschrijding.

De heer Van den Berg Jeths: er wordt 58 m² aan oppervlakte te veel gebouwd als je kijkt naar het bijgebouw. Het gaat hier om een combinatie van oppervlakte en bouwhoogte. Dit staat niet in verhouding als je kijkt naar de woning van Reelaan 16. Dit is ook aan de orde gekomen tijdens een informeel overleg met Wethouder Janssen. We zijn met hem op de fiets door de buurt gereden.

De heer De Wilde: in het verweerschrift is op alles ingegaan. Wij creëren een mooi huis, wij hebben ons best gedaan. De woning is straks niet te zien vanaf de weg. We hadden zelfs nog groter kunnen bouwen. Als er nou vooraf overleg was geweest dan hadden we niet in deze procedure gezeten. Wij bouwen als familie, ons project wordt nu 8 maanden getraineerd. Met de gemeente moeten we in gesprek hoe we dit met een volgend bestemmingsplan kunnen oplossen. Vooraf, en dus niet achteraf in een bezwaarprocedure.

De heer Bolmers: bij een bestemmingsplanprocedure is ook vooraf overleg. Daar is de gehele procedure op ingericht. Maar in de praktijk pakken de bestemmingsplanvoorschriften voor mensen vaak anders uit dan dat ze dachten. En dan krijg je een bezwaarprocedure. Premediation is in dit geval niet toegepast. Wij hadden niet het idee dat dit tot een positief resultaat zou leiden. We hebben gekeken wat er bebouwd mag worden en wat er nu komt. Op grond van het bestemmingsplan mag er 435 m² gebouwd worden (335 m² + 30%). Er komt 351 m², dat is dus minder dan wat er maximaal gebouwd mag worden. Het geheel is dus onder het maximaal te bouwen oppervlakte.

De heer Van den Berg Jeths: ik kan de cijfers nu niet precies volgen. Maar wat ik wel weet is dat er 58m² te veel aan bijgebouwen wordt gerealiseerd en dat de gemeente dit heeft toegestaan. En de hoogte wordt 10,35 m, en dan heb ik het niet over de schoorsteen. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. Er is uitgegaan van een verkeerd peil. De wethouder vindt ook dat dit niet mag worden toegestaan.

De voorzitter: wij gaan hier naar kijken en brengen hier een advies over uit.

De heer Chan: voor de 58 m² te veel aan bijgebouwen geldt dat dit ook mogelijk was geweest als vergunninghouder het bijgebouw vergunningsvrij had opgericht. Deze massa had vergunningsvrij ook gekund, alleen de situering niet.

De heer Snijder: het zwembad is vergund met een binnenplanse afwijking. Als voorwaarde van deze afwijking moet er gekeken worden naar de karakteristieken van artikel 5.1 van de bestemmingsplanvoorschriften. Hoe is hieraan getoetst?

De heer Bolmers: wij hebben hiernaar gekeken en er is geen afbreuk aan de waarden zoals genoemd in artikel 5.1 van de planvoorschriften.

De heer Chan: leest artikel 5.1 van de planvoorschriften voor. Hij geeft aan dat er al een zwembad was. Het is minimaal wat erbij komt. Uit het natuurrapport blijkt dat er geen verstoring van het boskarakter plaatsvindt. Welstand was ook positief.

De heer Snijder: de conclusie van dat rapport staat niet in het besluit. Verder nog een vraag over het algemeen belang van de verkeersveiligheid in relatie met de uitwegvergunning. Is er advies gevraagd bij de afdeling verkeer?

De heer Bolmers: ja, dat zal worden nagestuurd.

De heer de Wilde: we gaan van 2 naar 1 uitweg.

De voorzitter stelt vast dat de commissie geen vragen meer heeft en dat de commissie voldoende is geïnformeerd. Ze geeft bezwaarmakers het laatste woord.

De heer Van den Berg Jeths: wij blijven van mening dat er gekozen is voor een dominante architectuur. Willens en wetens zijn de maten opgerekt, een dubbel tentdak. Het voldoet niet aan het bestemmingsplan en de gemeente had het bestemmingsplan moeten handhaven. Het peil is in strijd met het bestemmingsplan.

De heer Pipers: ik wil dat de gemeente betere spelregels maakt. Deze discussie voeren wij al jaren met de gemeente. Wij hebben niks persoonlijk tegen de heer de Wilde.

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de behandeling.

Zeist, 14 oktober 2021

de voorzitter,
namens deze,
de secretaris,



R. Snijder