Privacy
De vergunning voor Hebridenlaan [redacted] is in bezwaar vernietigd vanwege het bestaan van een evident privaatrechtelijke belemmering. Hiermee komt genoemde precedentwerking te vervallen.

In het advies is geoordeeld dat het dakterras tot enige vermindering van privacy van de buren leidt, deze wordt echter niet van dusdanige aard geacht dat er sprake is van (onevenredige) aantasting van het woon- en leefklimaat. Los van de eerdergenoemde precedentwerking is er een belangenafweging gemaakt over de inbreuk op de privacy door het dakterras, het oordeel is dat er geen onevenredige aantasting plaats vindt.

Overigens is er op de locatie Hebridenlaan [redacted] geen sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering omdat er lopende de procedure nog mogelijkheden zijn eventuele belemmeringen weg te nemen door het nemen van privacybeschermende maatregelen. In de belangenafweging kunnen privacybeschermende maatregelen mee worden gewogen, hierdoor blijft het advies mee te werken aan het dakterras gehandhaafd waarin de bescherming van privacy is meegewogen.

Geluidsbelasting
Gesteld wordt dat door intensievere bewoning de geluidsbelasting stijgt en dat er hiermee onvoldoende aan de eisen uit het bouwbesluit wordt voldaan, dan wel er onvoldoende aan het Bouwbesluit is getoetst.

De woning scheidende elementen blijven gelijk, deze voldoen aan de eisen van het bouwbesluit voor wat betreft geluidwering, er zijn immers alleen nieuwbouw eisen opgenomen. Het is voldoende aannemelijk dat er door de verbouwing geen verslechtering optreedt van de al bestaande situatie.

Geluidsbelasting door Intensievere bewoning is geen onderdeel van de toets aan het bouwbesluit. (*zie ook intensievere bewoning*).

Parkeerplek
Afgezien dat een privaatrechtelijke verplichting geen onderdeel uitmaakt van het toetsingskader van een omgevingsvergunning kan het volgende worden gezegd over het parkeren van een auto op eigen parkeerplaats en van toepassing zijnde normen aangaande parkeren.

Uit de gebruiksregels van het bestemmingsplan blijkt dat op het pand op het adres Hebridenlaan [redacted] de specifieke vorm van verkeer – parkeren 1' van toepassing is (artikel 16.4). Per bestaande woning dienen minimaal twee parkeervoorzieningen te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden. Uit de definitie van 'bestaand' in het bestemmingsplan (artikel 1.16) volgt dat op het moment van terinzagelegging, dan wel van kracht worden van dit bestemmingsplan (op 23 februari 2016 en 24 juni 2019) twee parkeervoorzieningen per bestaande woning aanwezig moeten zijn. Dat betekent dat deze eis niet geldt voor ontwikkelingen na laatstgenoemde datum. Er zijn twee parkeerplekken voor de deur aanwezig waarmee wordt voldaan aan de eis uit het bestemmingsplan.
(*zie ook intensievere bewoning*).

Intensievere bewoning
Op de locatie Hebridenlaan [redacted] is het bestemmingsplan 'De Aker'(2016) van toepassing, met als bestemming 'Wonen-1' (artikel 16). Wonen is gedefinieerd als "*het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, al dan niet gecombineerd met zorgfuncties die naar intensiteit en tijdsduur beperkt zijn*." Er is geen beperking aan het aantal woningen op deze locatie. Het bouwkundig splitsen en laten bewonen van Hebridenlaan [redacted] past in het bestemmingsplan.
Nu het bestemmingsplan voorziet in deze vorm van bewoning moet worden geacht dat de ruimtelijke afweging ten opzichte van de verzwaring van de druk op het woon- en leefklimaat als gevolg van de toename van het aantal huishoudens en hiermee gepaard gaande intensievere bewoning in het bestemmingsplan is gemaakt. Dit geldt ook voor de punten ten aanzien van de geluidsbelasting, parkeerdruk.

Berging
Op het omzetten van de bergruimte naar verblijfsruimte is volgens het Bouwbesluit 2012 het verbouw niveau van toepassing (artikel 4.33). Het niveau van eisen moet voldoen aan het rechtens verkregen niveau. Het rechtens verkregen niveau is het niveau dat het gevolg is van de toepassing op enig moment van de relevante op dat moment van toepassing zijnde technische voorschriften en dat niet lager ligt dan het niveau van de desbetreffende voorschriften voor een bestaand bouwwerk en niet hoger dan het niveau van de desbetreffende voorschriften voor een te bouwen bouwwerk (artikel 1.1). Het rechtens verkregen niveau (het actuele kwaliteitsniveau voor de verbouwing) is één woning met een buitenberging. Na de verbouwing moet er dus minimaal één woning met buitenberging aanwezig zijn die voldoet aan de nieuwbouw eisen uit artikel 4.31 leden 1 en 3. 1. Het gaat om een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m die vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar is via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte.