



## Advies

Zaaknummers: JB.23.001642.001-006

**Advies van de bezwaarschriftencommissie over de bezwaren gericht tegen het besluit van 13 december 2022 tot verlening van een omgevingsvergunning voor het veranderen en vergroten van de begane grond en het creëren van een insteekverdieping op de locatie 5.1.2.e in Amsterdam (kenmerk 7166763).**

---

Aan het college van burgemeester en wethouders,

### 1. Advies

De bezwaarschriftencommissie (hierna: commissie) adviseert om:

- I de bezwaren gegrond te verklaren;
- II het bestreden besluit te herroepen;
- III aan Makani Vastgoed BV alsnog mede te delen dat haar verzoek om verlening van een omgevingsvergunning voor de locatie 5.1.2.e in Amsterdam (kenmerk 7166763) niet wordt aangemerkt als aanvraag in de zin van artikel 1:3, derde lid van de Algemene wet bestuursrecht en daarom niet in behandeling wordt genomen;
- IV het verzoek namens 5.1.2.e om vergoeding van in bezwaar gemaakte kosten af te wijzen.

Dat betekent dat de verleende omgevingsvergunning in heroverweging wordt herroepen en dat het verzoek om verlening van een omgevingsvergunning niet wordt aangemerkt als aanvraag. Hierna leest u waarom de commissie dit adviseert.

### 2. Aanleiding

Op 1 augustus 2022 is namens Makani Vastgoed BV (hierna: vergunninghouder) een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het veranderen en vergroten van de begane grond en het creëren van een insteekverdieping op de locatie 5.1.2.e. Bij besluit van 13 december 2022 is de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Hiertegen hebben 5.1.2.e namens 5.1.2.e en 5.1.2.e en 5.1.2.e en 5.1.2.e bezwaarschriften ingediend.

### 3. Ontvankelijkheid

De bezwaarschriften voldoen aan de eisen die de Algemene wet bestuursrecht (Awb) daaraan stelt. De commissie acht de bezwaren daarom ontvankelijk en deze kunnen inhoudelijk worden beoordeeld.

### 4. Bezwaren

Kort samengevat worden de volgende bezwaren aangevoerd:

- a. De aanvraag is ingediend door Makani Vastgoed BV, die geen eigenaar is van het perceel. Verder heeft de Vereniging van Eigenaars "5.1.2.e te Amsterdam" (hierna VvE) toestemming geweigerd voor het uitvoeren van het project en heeft de kantonrechter het verzoek om een vervangende machtiging afgewezen. De aanvraag kan niet worden aangemerkt als het verzoek van een belanghebbende om een besluit te nemen. Ook is sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.
- b. De aanvraag voldoet niet aan de indieningsvereisten, doordat in afwijking van de artikel 2.7, tweede lid, van de Regeling omgevingsrecht (Mor) geen definitieve constructieve tekeningen, grondmechanisch-/ funderingsadvies, paalberekening en tekening palenplan zijn ingediend.
- c. Het aanvraagformulier is niet correct ingevuld.
- d. Ten onrechte is toepassing gegeven aan de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in artikel 23.1 van de regels van het bestemmingsplan "Don Bosco en Park Frankendael", zonder advies van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht.
- e. Het volledige bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan, doordat de algemene bouwregels voor zover deze betrekking hebben op ondergrondse kelders of souterrains met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders" zijn vervallen.
- f. Ten onrechte is geoordeeld dat de uitbreiding niet kan worden aangemerkt als kelder of souterrain, er is niet van de juiste begripsbepaling uitgegaan. De vloer van de uitbreiding ligt dieper dan 0,5 meter onder peil, waarmee deze voldoet aan de definitie van souterrain.
- g. Het bouwplan is in strijd met het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders (Afwegingskader).
- h. Ten onrechte is geoordeeld dat sprake is van bijzondere omstandigheden die aanleiding geven om een uitzondering op het Afwegingskader te maken. Er is geen sprake van onevenredige gevolgen voor aanvrager in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.
- i. Het bouwplan is ten onrechte niet getoetst aan de "Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning" (Beleidsregels) en is hiermee niet in overeenstemming.
- j. Het bouwplan is in strijd met het uitgangspunt om de binnentuinen zo open en groen mogelijk te houden en zoveel mogelijk vrij te houden van bebouwing.
- k. Door de verhoging van de aanbouw wordt het uitzicht van omwonenden verminderd en de lichtinval voor de naastgelegen woningen worden beperkt.
- l. Er is geen sprake van beperking van bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.
- m. Het geohydrologisch onderzoek d.d. 28 juli 2022 bevat discrepanties en kan niet ten grondslag worden gelegd aan de beslissing op de aanvraag.
- n. Het aanbrengen van funderingspalen brengt risico's met zich mee voor de fundering van omliggende percelen, waarmee het pand 5.1.2.e één bouwblok vormt.
- o. Het bouwplan voldoet niet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 inzake plafondhoogte dan wel het is feitelijk nauwelijks mogelijk om de minimaal vereiste hoogte te realiseren.
- p. Ten onrechte is het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) aan het bestreden besluit ten grondslag gelegd.

## 5. Hoorzitting

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om op 12 april 2023 door middel van een hoorzitting via MS Teams te worden gehoord. Hierbij waren aanwezig:

5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e  
 5.1.2.e 5.1.2.e gemachtigde van 5.1.2.e bezwaarmakers;  
 5.1.2.e namens vergunninghouder;  
 5.1.2.e en 5.1.2.e namens het college.

Een verslag van de hoorzitting is opgenomen als bijlage I

Na afloop van de hoorzitting is door de commissie een aantal vragen gesteld aan uw vertegenwoordigers. Hierop is namens u per e-mailberichten van 16 mei 2023 en 11 juli 2023 gereageerd. Deze e-mailberichten zijn doorgestuurd aan belanghebbenden, waarbij zij in de gelegenheid zijn gesteld om hierop schriftelijk te reageren. 5.1.2.e heeft van deze gelegenheid per e-mailbericht van 22 augustus 2023 gebruik gemaakt en daarbij onder meer een beschikking van de kantonrechter van 29 juni 2023 (zaaknummer 10374280 EA VERZ 23-225) overgelegd. Vergunninghouder is in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren en heeft van deze mogelijkheid per e-mailbericht van 1 september 2023 gebruik gemaakt.

## 6. Wet- en regelgeving

De toepasselijke wet- en regelgeving staat in bijlage II bij dit advies.

## 7. Overwegingen

De commissie beoordeelt of u het bestreden besluit terecht hebt genomen.

### 7.1 Heroverweging in bezwaar

De commissie overweegt dat naar aanleiding van de ingediende bezwaren op grond van artikel 7:11, eerste lid, van de Awb een heroverweging van het bestreden besluit moet plaatsvinden. Hierbij gaat het om een volledige heroverweging, met inachtneming van alle op dat moment bekende feiten, omstandigheden en de regels zoals die gelden op het moment van de heroverweging. De commissie merkt hierbij op dat de heroverweging ook wel 'verlengde besluitvorming' wordt genoemd. De beslissing op bezwaar vervangt in die zin het eerder genomen besluit.

### 7.2 Is sprake van een aanvraag?

Bezwaarmakers voeren aan dat de aanvraag is ingediend door Makani Vastgoed BV, die geen eigenaar is van het perceel. Zij wijzen erop dat Beekweyde Vastgoed BV eigenaar is van de locatie en dat voorheen Stenen Vastgoed BV en Anfora Vastgoed BV eigenaar waren. Nu niet gebleken is dat Makani Vastgoed BV toestemming heeft van de eigenaar, is aannemelijk dat het bouwplan niet kan worden verwezenlijkt en kan Makani Vastgoed BV niet worden aangemerkt als belanghebbende bij de aanvraag. Verder is de beschikking van de kantonrechter van 29 juni 2023 overgelegd. Hieruit blijkt dat de VvE toestemming voor uitvoering van het project heeft geweigerd en dat de kantonrechter het verzoek om een vervangende machtiging op grond van artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek (BW) af heeft gewezen. Om deze redenen kan het project niet worden uitgevoerd. Verder is hiermee sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning, aldus bezwaarmakers.

De commissie overweegt dat volgens vaste rechtspraak<sup>1</sup> een aanvrager om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk in beginsel wordt verondersteld belanghebbende te zijn bij een beslissing op de door hem ingediende aanvraag. Dit is anders indien aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan niet kan worden verwezenlijkt. Die situatie doet zich voor als het verzoek betrekking heeft op gronden die bij een ander in eigendom zijn of waarop een ander zakelijke rechten heeft en de rechthebbende zich tegen het bouwplan verzet. In dat geval is het verzoek om vergunning geen aanvraag als bedoeld in artikel 1:3, derde lid, van de Awb.

Naar het oordeel van de commissie doet deze situatie zich in dit geval voor. Het appartementsrecht van vergunninghouder heeft volgens de splitsingsakte de bestemming bedrijfsruimte. Het project voorziet in verbouwing van deze ruimte tot woonruimte. Niet in geschil is dat de uitvoering van het project in strijd is met de splitsingsakte. Uit de beschikking van de kantonrechter blijkt dat de VvE in haar ledenvergadering van 11 januari 2023 heeft geweigerd toestemming te verlenen voor de wijziging van het gebruik en uitvoering van het project. Verder heeft de kantonrechter het verzoek van vergunninghouder om een vervangende machtiging afgewezen, omdat voor de gewenste gebruikswijziging een wijziging van de splitsingsakte noodzakelijk is, die niet via een vervangende machtiging kan worden bewerkstelligd. Ten overvloede heeft de kantonrechter bovendien overwogen dat de ledenvergadering van de VvE niet zonder redelijke grond heeft geweigerd toestemming voor wijziging van de bestemming tot bedrijfsruimte te verlenen.

Voor zover vergunninghouder in haar e-mailbericht van 1 september 2023 heeft aangegeven dat de weigering van de VvE om toestemming te verlenen voor de bestemmingswijziging enkel een privaatrechtelijke aangelegenheid betreft, overweegt de commissie dat in het kader van de publiekrechtelijke procedure moet worden beoordeeld of sprake is van een aanvraag in de zin van de Awb. Hierbij is, conform bovengenoemde rechtspraak, van belang of het project kan worden uitgevoerd, waarvoor eventuele privaatrechtelijke obstakels wel degelijk relevant zijn.

De commissie concludeert op grond van het voorgaande dat het project waarvoor de omgevingsvergunning is verleend niet kan worden verwezenlijkt. Dit betekent dat vergunninghouder niet kan worden aangemerkt als belanghebbende bij haar verzoek om een omgevingsvergunning te verlenen en dat geen sprake is van een aanvraag als bedoeld in artikel 1:3 derde lid, van de Awb. Naar het oordeel van de commissie is de aanvraag dan ook ten onrechte in behandeling genomen.

Het voorgaande betekent dat de overige bezwaren geen bespreking meer behoeven.

## 8. Verzoek om vergoeding van proceskosten

Namens <sup>5.1.2.e</sup> is verzocht om vergoeding van in bezwaar gemaakte kosten. Uit het voorgaande blijkt dat het bestreden besluit volgens de commissie weliswaar niet in stand kan blijven, maar dat geen sprake is van aan u te wijten onrechtmatigheid. De beschikking van de kantonrechter, waaruit tevens blijkt dat de VvE heeft geweigerd om toestemming te verlenen voor uitvoering van het project, is immers pas op 22 augustus 2023 overgelegd. U heeft hiermee dan ook geen rekening kunnen houden bij de beslissing op de aanvraag. Op grond hiervan is naar het oordeel van de commissie, gelet op artikel 7:15, tweede lid, van de Awb, geen grondslag voor vergoeding van proceskosten. De commissie adviseert u dan ook om dit verzoek af te wijzen.

<sup>1</sup> Bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) van 13 april 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1090

## 9. Conclusie

Volgens de commissie is geen sprake van een aanvraag en is de omgevingsvergunning ten onrechte verleend. De commissie adviseert u dan ook om als volgt te besluiten:

- I de bezwaren gegrond te verklaren;
- II het bestreden besluit te herroepen;
- III aan Makani Vastgoed BV alsnog mede te delen dat haar verzoek om verlening van een omgevingsvergunning voor de locatie 5.1.2.e in Amsterdam (kenmerk 7166763) niet wordt aangemerkt als aanvraag in de zin van artikel 1:3, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht en daarom niet in behandeling wordt genomen;
- IV het verzoek namens 5.1.2.e om vergoeding van in bezwaar gemaakte kosten af te wijzen.

Amsterdam, 8 september 2023

De bezwaarschriftencommissie,

5.1.2.e

5.1.2.e

b.a.

5.1.2.e

voorzitter

5.1.2.e

5.1.2.e

**BIJLAGE I***Verlag hoorzitting*

**Verlag van hetgeen is besproken tijdens de hoorzitting van de bezwaarschriftencommissie, gehouden op 12 april 2023, over de bezwaren gericht tegen het besluit van 13 december 2022 tot verlening van een omgevingsvergunning voor het veranderen en vergroten van de begane grond van de woning en het creëren van een insteekverdieping op de locatie 5.1.2.e in Amsterdam (kenmerk 7166763).**

Tijdens de hoorzitting is – kort en zakelijk weergegeven – het volgende besproken.

**De voorzitter** heet iedereen welkom en zet uiteen welke procedure zal worden gevolgd voor de behandeling van de bezwaren. Zij vraagt om een nadere toelichting op de planologische beoordeling van het bouwplan.

5.1.2.e zegt dat de bezwaren niet hebben geleid tot nieuwe inzichten over de toetsing aan het bestemmingsplan. De toetsing aan het Bouwbesluit 2012 geeft wel reden om een nadere beoordeling te verrichten. Er zijn extra vragen naar voren gekomen voor de constructeur van vergunninghouder, die nu nog niet kunnen worden beantwoord.

**De voorzitter** merkt op dat namens het college is verzocht om aanhouding, omdat er nadere constructieve gegevens moeten worden ingediend en beoordeeld. Zij vraagt hoeveel tijd daarvoor nodig is.

5.1.2.e 5.1.2.e zegt dat de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD) pas afgelopen vrijdag een advies heeft uitgebracht. De OD heeft aangegeven dat op het gebied van het zettingsgedrag, de belasting van de fundering en het stabiliteitsprincipe aanvullende gegevens nodig zijn. De termijn was te kort om deze voorafgaand aan de hoorzitting te leveren. Het advies is gedeeld met vergunninghouder. De constructeur van vergunninghouder heeft een inhoudelijke reactie gegeven, maar er moet nog een aangepast rapport komen.

5.1.2.e zegt dat volgende week een nieuwe uitwerking verwacht kan worden.

5.1.2.e 5.1.2.e zegt dat het aanvullende rapport zal moeten worden beoordeeld door de OD. Die heeft naar verwachting twee tot drie weken nodig om hierover te kunnen adviseren.

5.1.2.e verwijst naar zijn bezwaarschrift. De bouwtekeningen zijn naar zijn oordeel onvoldoende gedetailleerd. Volgens de toelichting van de gemeente worden er geen zij- of dakramen geplaatst, daar is hij tevreden over. Het bouwwerk in de achtertuin is feitelijk aanwezig, maar komt op geen enkele tekening voor. Volgens het beleid mag er niet verder dan drie meter uit de achtergevel worden gebouwd. Het bouwplan leidt tot onaanvaardbare aantasting van de tuinen. Verder bevindt de locatie zich in kwetsbaar gebied. Het beleid ten aanzien van grondwater wordt doorkruist, met alle gevolgen van dien, waaronder precedentwerking. De dijk is op deze plek op zijn smalst en op zijn steilste. Het bouwblok 5.1.2.e bestaat uit vier huizen, gebouwd in 1880, op houten funderingen. De geringste schommeling in het grondwater kan leiden tot rot in de palen.

5.1.2.e heet 5.1.2.e 5.1.2.e welkom in de straat. In het bestemmingsplan is de situatie opgenomen zoals die bij vaststelling in 2012 was. Het huidige bouwwerk rust op de bestaande draagconstructie. Hem is onduidelijk of dit voor de nieuwe uitbouw ook geldt. Verder maakt hij zich zorgen over de lichtinval in zijn woning.

5.1.2.e reageert op een aantal punten zoals opgenomen in de pleitnotitie namens het college:

I. De reactie van 7 april 2023 heeft hij niet ontvangen en onduidelijk is op welke nadere stukken wordt gedoeld.

III. Uit het kadaster volgt niet dat Makani Vastgoed BV ooit eigenaar van het perceel is geweest.

IV. Bij de laatste bullit: onduidelijk is of het gestelde betrekking heeft op het advies van Kwinfra BV uit 2018. Hij heeft erop gewezen dat uit artikel 3.1, onder a, van de Wabo volgt dat het college zich mag baseren op onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar.

V. Ook met deze aanvulling kan niet anders worden geconcludeerd dan dat het advies als bedoeld in artikel 23.2.2 van de planregels niet is uitgebracht. Er wordt alleen ingegaan op de meldingsplicht dan wel vergunningplicht als bedoeld in de keur. De gevraagde extra toelichting heeft hij niet ontvangen. Onduidelijk is of een watervergunning is vereist.

VI. In dit geval zijn de planregels en verbeelding in samenhang bezien duidelijk en wordt aan de toelichting op het bestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders" niet toegekomen. In artikel 1.15 van de regels van het bestemmingsplan "Don Bosco en Park Frankendael" is gedefinieerd wat onder een bijzondere bouwlaag wordt verstaan. Artikel 25.1.2 ziet op een kelder en souterrain en niet op een kap.

VII. Gewezen wordt op artikel 6.1, onder a, op grond waarvan de regels van het bestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders" van toepassing zijn op de moederplannen.

VIII. verwezen wordt naar pagina 7 van de omgevingsvergunning, waar is opgenomen dat het gaat om de uitbreiding van een bouwlaag waarvan de vloer dieper is gelegen dan 0,5 meter onder peil. Dit is relevant voor de wijze van meten en het op juiste wijze toetsen van het bouwplan aan de bestemmingsplannen.

X. Om na te gaan of een bouwwerk ondergronds wordt gesitueerd, wordt steeds uitgegaan van het peil.

XI. verwijst naar randnummer 68 van het bezwaarschrift. Hij merkt op dat het bouwplan moet worden getoetst aan de bestemmingsplan en de hierin opgenomen wijze van meten en niet op basis van een "logische gedachte".

5.1.2.e 5.1.2.e verwijst naar zijn bezwaarschrift. Er wordt een groot bouwvolume toegevoegd aan het pand. Dit is een risicovolle onderneming en hij maakt zich zorgen, vanwege de kwetsbaarheid van hun pand. Hij neemt aan dat de bouwhoogte niet in strijd is met het bestemmingsplan, maar er is een vreemde uitzondering gemaakt, vanwege de bestaande illegale bebouwing. De uitbouw wordt wel verhoogd door de extra verdieping en zal het uitzicht aantasten. Verder zal de minimale plafondhoogte van 2.10 meter maar net worden gehaald. Hij is benieuwd welke aanvullende stukken op dit punt nog worden ingebracht. In de aanvraag wordt ten onrechte vermeld dat geen sprake is van een nieuwe woning, terwijl dat wel het geval is. Onduidelijk is waarom in dit geval sprake zou zijn van een rechtens verkregen niveau, er wordt immers een nieuwe woning gebouwd. Volgens het Bouwbesluit 2012 zou de minimale plafondhoogte dan 2.60 meter moeten zijn.

5.1.2.e 5.1.2.e zegt dat hij geen toevoegingen heeft.

**De voorzitter** merkt op dat op de tekening van de bestaande situatie geen bebouwing staat ingetekend.

5.1.2.e 5.1.2.e zegt dat het dossier een lange voorgeschiedenis heeft. De aanbouw in de achtertuin is illegaal aanwezig en kan niet worden beschouwd als juridisch bestaande situatie.

5.1.2.e vraagt hoe dit zich verhoudt tot de opmerking van 5.1.2.e 5.1.2.e over het rechtens verkregen niveau met betrekking tot de plafondhoogte.

5.1.2.e 5.1.2.e zegt dat hij hierop nog moet terugkomen. Als er een herberekening plaatsvindt van de constructie, moet ook worden bekeken of de hoogte van 2.10 meter gehaald wordt.

5.1.2.e merkt op dat volgens bezwaarmakers het bestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders" het moederplan voor wat betreft de begrippen wijzigt, voor zover het gaat om souterrain en kelder. Voor zover deze begrippen in het moederplan afwijken, komen deze te vervallen. In het bestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders" is een definitie van kelder opgenomen. Zij vraagt of klopt het dat het bouwplan voldoet aan deze definitie en of niet zou moeten worden geoordeeld dat geen sprake is van een bijzondere bouwlaag die past in het bestemmingsplan "Don Bosco en Park Frankendael"? Voor zover een moederplan kelders in de zin van het bestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders" mogelijk maakt, komen deze bouw mogelijkheden immers te vervallen. De vraag is of niet het gehele bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan.

5.1.2.e 5.1.2.e verwijst naar de pleitnota namens het college. De begrippen in het moederplan vervallen alleen als deze één op één overeenkomen. Dat is niet het geval. Er worden geen nieuwe verboden opgenomen in het moederplan. Daar waar kelders expliciet worden toegestaan in het moederplan, vervalt deze bouw mogelijkheid ten gevolge van het bestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders". In dit geval is er alleen strijd met de bestemming "Waterstaat-Waterkering". Verder zijn er geen aanvullende strijdigheden geconstateerd. Voor zover nodig kan er aan Ruimte en Duurzaamheid een aanvullend advies worden gevraagd op dit punt.

5.1.2.e zegt dat niet in geschil is dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan. Bij het bestreden besluit is medewerking verleend om hiervan af te wijken. Stadsdeel Oost heeft hiervoor beleid geformuleerd, de "Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning", waarin ook regels zijn opgenomen voor ondergrondse bouwwerken. Zij vraagt waarom het bouwplan niet aan deze beleidsregels is getoetst.

5.1.2.e 5.1.2.e zegt dat een belangenafweging plaatsgevonden. Het bouwplan voldoet niet helemaal aan de beleidsregels, maar omdat het bouwplan grondwaterneutraal gerealiseerd kan worden, is medewerking verleend. Omdat sprake is van bijzondere omstandigheden, is geoordeeld dat medewerking aan afwijking kan worden verleend. Er is sprake van een zogenaamde dijkwoning, waarbij het aangrenzend maaiveld aan de voorzijde circa 0,85 meter hoger ligt dan aan de tuinzijde. De uitbouw moet weliswaar aangemerkt worden als kelder volgens de begrippen van het bestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders", maar staat feitelijk bovengronds. Er zijn vergaande mogelijkheden voor vergunningvrij uitbouwen. In dit geval kunnen deze niet worden benut, maar als het bouwplan gefaseerd zou worden uitgevoerd, zou de uitbouw vergunningvrij kunnen worden gerealiseerd.

5.1.2.e 5.1.2.e merkt op dat wordt afgeweken van hoofdstuk 10 van de beleidsregels.

5.1.2.e zegt dat de uitbouw aan de achterzijde zich niet ondergronds bevindt en om die reden niet is getoetst aan hoofdstuk 10 van de beleidsregels. De beleidsregels zijn alleen toepasselijk op onderdelen van het bouwplan die in strijd zijn met het bestemmingsplan.

5.1.2.e vraagt naar het geohydrologisch rapport en merkt op dat het erop lijkt dat de bestaande illegale situatie als uitgangspunt is genomen. Zij vraagt of niet de bestaande legale situatie, zonder uitbouw, bij de beoordeling van de effecten op het grondwater als uitgangspunt

moeten worden genomen. Bij de berekeningen staat ook dat er geen wijzigingen zijn ten opzichte van de bestaande situatie.

5.1.2,e 5.1.2,e zegt dat niet duidelijk is welke situatie als uitgangspunt is genomen. In het rapport wordt overigens wel melding gemaakt van de aanwezigheid van een tuin. Het rapport roept wel wat vragen op.

5.1.2,e 5.1.2,e zegt dat in eerste instantie is uitgegaan van de feitelijke situatie. Later zijn er wel opmerkingen over gemaakt, maar hij weet niet meer hoe deze zijn verwerkt.

5.1.2,e vraagt of het rapport van Kwinfra uit 2018 betrekking heeft op een ander bouwplan, zoals door bezwaarmakers aangegeven.

5.1.2,e 5.1.2,e zegt dat de OD heeft aangegeven dat sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Er werd echter geen aanleiding gezien om een nieuwe rapportage te laten opmaken.

5.1.2,e 5.1.2,e zegt dat in de omgevingsvergunning niet naar het rapport van Kwinfra wordt verwezen, terwijl het wel was opgenomen in het procesdossier.

5.1.2,e zegt dat op pagina 6 naar het rapport wordt verwezen, stuk nummer B010.

5.1.2,e merkt op dat het sonderingsonderzoek volgens bezwaarmakers betrekking heeft op 5.1.2,e en niet op 5.1.2,e

5.1.2,e 5.1.2,e zegt dat op grond van artikel 2.7, tweede lid, van de Regeling omgevingsrecht (Mor) een globaal grondonderzoek moet worden ingediend. In de omgevingsvergunning is opgenomen dat er volgens de uitgestelde indieningsvereisten een aanvullend rapport moet worden ingediend.

**De voorzitter** zegt dat volgens de pleitnota nadere stukken nodig zijn en de vraag is welke stukken dat precies zijn, anders dan de stukken die volgens de uitgestelde indieningsvereisten later mogen worden overgelegd.

5.1.2,e 5.1.2,e zegt dat het gaat om aanvullende constructieve stukken betreffende zettingsgedrag, belasting van de fundering en het stabiliteitsprincipe. Als hierbij nog sprake is van gevolgen voor de plafondhoogte, zal dit bij de nadere beoordeling moeten worden betrokken. Volgens de Mor is aangegeven dat bij de aanvraag stukken met betrekking tot de constructie op hoofdlijnen moeten worden overgelegd. Voor zover geen sprake is van stukken met betrekking tot de constructie op hoofdlijnen mogen deze later worden aangeleverd. Deze hoeven ook niet in de heroverweging te worden betrokken.

5.1.2,e 5.1.2,e zegt dat het bezwaar ten aanzien van de indieningsvereisten gehandhaafd wordt.

**De voorzitter** merkt op dat de adviezen van Waternet van 5 en 11 oktober 2022 volgens bezwaarmakers niet kunnen worden aangemerkt als adviezen op grond waarvan de binnenplanse afwijkingmogelijkheid kon worden toegepast, nu deze betrekking hebben op de vergunningplicht op grond van de keur. De vraag is of de waterstaatsbelangen gedogen dat wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Een aanvullend advies van Waternet ontbreekt in het dossier.

5.1.2.e verwijst naar de pleitnota onder V.

5.1.2.e 5.1.2.e zegt dat in de regel op deze wijze wordt geadviseerd. Als er geen vergunningplicht is op grond van de keur, is er ook ruimtelijk geen bezwaar.

5.1.2.e 5.1.2.e zegt dat een dergelijk advies ook in de eerdere procedure over het vorige bouwplan ontbrak.

**De voorzitter** verzoekt om op dit punt een nadere reactie aan Waternet te vragen.

5.1.2.e 5.1.2.e gaat nog in op de stellingen van bezwaarmakers omtrent de plafondhoogte. Bij constructieve wijzigingen kan volgens het Bouwbesluit 2012 worden voldaan aan het verbouwniveau. Op grond van artikel 4.4 van het Bouwbesluit is nieuwbouwniveau niet van toepassing op een bestaand pand en kan worden volstaan met een plafondhoogte van 2.10 meter.

5.1.2.e merkt op dat het gaat om nieuwbouw.

5.1.2.e 5.1.2.e zegt dat op grond van het Bouwbesluit 2012 sprake is van verbouw.

5.1.2.e zegt dat nu geen sprake is van een woning, terwijl dit wel is aangegeven in het aanvraagformulier.

5.1.2.e 5.1.2.e zegt dat volgens het bestemmingsplan sprake is van een woonfunctie. Het gaat om een bestaand pand dat wordt uitgebouwd. In dat geval is sprake van verbouw in de zin van het Bouwbesluit 2012.

5.1.2.e 5.1.2.e zegt dat hij de kritische houding van de commissie waardeert. Hij sluit zich aan bij de vorige sprekers. Het gaat om een illegale uitbouw, waarop nooit is gehandhaafd. Volgens het bestemmingsplan heeft de tuin een woonbestemming gekregen, terwijl de uitbouw illegaal is. Dit deel van het perceel had gewoon een tuinbestemming moeten krijgen.

**De voorzitter** zegt dat op de volgende punten nog aanvullende informatie wordt gevraagd:

- de nadere constructieve gegevens zoals genoemd door 5.1.2.e 5.1.2.e Deze worden aangeleverd door vergunninghouder en moeten worden beoordeeld door de OD;
- de planologische beoordeling;
- geohydrologisch rapport, de vraag of hierbij is uitgegaan is van de feitelijke situatie of de legale situatie, zonder uitbouw;
- de eigendomssituatie;
- toelichting op het advies van Waternet.

Naar verwachting kan op 10 mei 2023 de aanvullende informatie aan de commissie worden gestuurd, waarna belanghebbenden nog twee weken de gelegenheid krijgen om hierop te reageren. Afsproken wordt om de behandeling van de bezwaren gedurende zes weken aan te houden. Mochten belanghebbenden of het college meer tijd nodig hebben, dan kan deze termijn in overleg nog worden verlengd. De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun bijdragen en sluit de zitting.

## **Bijlage II: toepasselijke regelgeving**

### Algemene wet bestuursrecht (Awb)

#### Artikel 1:3

(...)

3. Onder aanvraag wordt verstaan: een verzoek van een belanghebbende, een besluit te nemen.

(...)

#### Artikel 7:15

1. Voor de behandeling van het bezwaar is geen recht verschuldigd.

2. De kosten, die de belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken, worden door het bestuursorgaan uitsluitend vergoed op verzoek van de belanghebbende voorzover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid.

3. Het verzoek wordt gedaan voordat het bestuursorgaan op het bezwaar heeft beslist. Het bestuursorgaan beslist op het verzoek bij de beslissing op het bezwaar.

(...)

### Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

#### Artikel 2.1

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

a. het bouwen van een bouwwerk,

(...)

c. 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,

(...)