

ECLI

ECLI:NL:RVS:2024:112

Datum uitspraak

17 januari 2024

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 29 april 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht een omgevingsvergunning aan [partij] verleend voor het bouwen van een woning op het perceel [locatie] in Tienhoven. [partij] is eigenaar van het perceel en wil een woning op het perceel bouwen. Daarvoor heeft zij een omgevingsvergunning aangevraagd. Het perceel ligt op het Zwaluwpark, een voormalig recreatiepark. Op grond van artikel 3 van de regels van het wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan "Maarsseveense Plassen e.o." (hierna: het bestemmingsplan) van overeenkomstige toepassing. Het college heeft aan [partij] een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van de woning. Omdat de woning hoger wordt dan op grond van de regels van het bestemmingsplan is toegestaan, heeft het college de vergunning verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan. [appellant] woont op het naastgelegen perceel. Hij is het niet eens met de verleende omgevingsvergunning. Hij stelt onder meer dat de bouw van de woning tot een brandonveilige situatie zal leiden en dat zijn woon- en leefklimaat zal worden aangetast.

Volledige tekst

202202252/1/R4.

Datum uitspraak: 17 januari 2024

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend te Tienhoven, gemeente Stichtse Vecht,
appellant,

tegen de uitspraak van de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland (hierna: de rechtbank) van 1 maart 2022 in zaak nr. 22/231 en 22/234 in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht, verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 29 april 2021 heeft het college een omgevingsvergunning aan [partij] verleend voor het bouwen van een woning op het perceel [locatie] in Tienhoven (hierna: het perceel).

Bij besluit van 6 december 2021 heeft het college naar aanleiding van het bezwaar van [appellant] het besluit van 29 april 2021 in stand gelaten onder aanvulling van de motivering.

Bij uitspraak van 1 maart 2022 heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

[partij] heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

[appellant] heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 6 december 2023, waar [appellant], bijgestaan door [gemachtigde], en het college, vertegenwoordigd door mr. S. Ralović, zijn verschenen. Voorts is ter zitting [partij], bijgestaan door mr. A.R. van Tilborg, rechtsbijstandverlener te Leusden, als partij gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo).

De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 24 december 2020. Dat

betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

2. [partij] is eigenaar van het perceel en wil een woning op het perceel bouwen. Daarvoor heeft zij een omgevingsvergunning aangevraagd.

Het perceel ligt op het Zwaluwpark, een voormalig recreatiepark. Op grond van het wijzigingsplan "Zwaluwpark" (hierna: het wijzigingsplan) heeft het perceel de bestemming "Woongebied". Op grond van artikel 3 van de regels van het wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan "Maarsseveense Plassen e.o." (hierna: het bestemmingsplan) van overeenkomstige toepassing.

Het college heeft aan [partij] een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van de woning. Omdat de woning hoger wordt dan op grond van de regels van het bestemmingsplan is toegestaan, heeft het college de vergunning ook met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1°, van de Wabo en artikel 27.1, aanhef en onder b, van de planregels, verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan.

[appellant] woont op het naastgelegen perceel. Hij is het niet eens met de verleende omgevingsvergunning. Hij stelt onder meer dat de bouw van de woning tot een brandonveilige situatie zal leiden en dat zijn woon- en leefklimaat zal worden aangetast.

3. Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage, die deel uitmaakt van deze uitspraak.

Onvolledige aanvraag

4. [appellant] betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat de constructietekeningen van de fundering niet tegelijk met de aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend hoefden te worden. Volgens [appellant] heeft dit tot gevolg dat het college op een onvolledige aanvraag heeft beslist en dat er nu onduidelijkheid bestaat over welke fundering mag worden toegepast bij het bouwen van de woning.

4.1. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in de uitspraak van 30 augustus 2023, [ECLI:NL:RVS:2023:3319](#), onder 7.1, biedt artikel 2.7, eerste lid, van de Regeling omgevingsrecht de aanvrager de mogelijkheid om bepaalde gegevens op een later moment dan de aanvraag te overleggen. Op het moment van vergunningverlening moet er echter duidelijkheid bestaan over de hoofdlijn van de constructie. Het is aan het college om te beoordelen of er voldoende gegevens en stukken zijn ingediend om een besluit op de aanvraag te nemen. Verder is van belang dat de toets aan het Bouwbesluit 2012 die het college moet uitvoeren een aannemelijkheidstoets is. Het college komt beoordelingsruimte toe bij de beantwoording van de vraag of op basis van de door aanvrager overgelegde stukken het aannemelijk is dat wordt voldaan aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Dit betekent dat niet hoeft te zijn aangetoond dat aan het Bouwbesluit wordt voldaan.

4.2. Bij de aanvraag heeft [partij] bouwtekeningen overgelegd met onder andere een tekening van de beoogde paalfundering. Het college heeft beoordeeld dat het met betrekking tot de hoofdlijn van de constructie van de woning over voldoende gegevens beschikte om op de aanvraag te kunnen beslissen. Het college heeft vervolgens aan de omgevingsvergunning het voorschrift verbonden dat [partij] de constructieberekeningen en -tekeningen van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel

uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden ter goedkeuring moest inleveren.

In wat [appellant] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat deze werkwijze in strijd is met de Regeling omgevingsrecht of dat het college over onvoldoende gegevens beschikte om op de aanvraag te kunnen beslissen.

Het betoog slaagt niet.

Strijd met het Bouwbesluit

5. [appellant] betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat zijn woning door het bouwen van de nieuwe woning niet langer aan de brandveiligheidseisen zal voldoen. De woning van [partij] komt volgens hem te dicht op zijn woning te staan. [appellant] verwijst hierbij naar een brief van het college uit 2008 over de onderlinge afstand tussen woningen op het park. Hij stelt dat de woning van [partij] niet binnen 3 m vanaf zijn dakgoot gebouwd mag worden.

5.1. Op grond van artikel 2.10, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo, wordt een omgevingsvergunning voor bouwen, zoals hier aan de orde, geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij het Bouwbesluit.

5.2. Op de zitting heeft [appellant] nader toegelicht dat de afstand tussen het bouwplan en zijn woning kleiner is dan waarvan de brandweer is uitgegaan bij de toetsing van het bouwplan aan het Bouwbesluit.

In artikel 2.84, achtste lid, van het Bouwbesluit staat hoe de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ruimte van een op een aangrenzend perceel gelegen gebouw moet worden bepaald. Op grond van dat artikellid moet niet worden gekeken naar de feitelijke afstand tussen het bouwplan en de woning van [appellant]. Er moet worden uitgegaan van de fictieve situatie dat op het perceel van [appellant] een gebouw staat dat identiek is aan het bouwplan en dat dit gebouw op dezelfde afstand van de perceelsgrens staat als het bouwplan (spiegelsymmetrie). De wetgever heeft dit zo bepaald omdat de bouwer geen invloed heeft op wat er op het naastgelegen perceel feitelijk staat en de situatie op dat perceel in de tijd kan wijzigen. Daarom wordt bij deze beoordeling van brandoverslag uitgegaan van een fictieve situatie. Gelet hierop, bestaat geen grond voor het oordeel dat de brandweer bij de toetsing van het bouwplan aan het Bouwbesluit is uitgegaan van een onjuist toetsingskader. De feitelijke afstand tussen het bouwplan en de woning van [appellant] is bij die toetsing dus niet van belang.

Voor het overige heeft [appellant] het standpunt van het college, dat aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit, niet gemotiveerd bestreden. De rechtbank heeft terecht overwogen dat er in het Bouwbesluit geen juridische grondslag is voor een extra toetsing van de gevolgen van het bouwplan voor de brandveiligheid van de omliggende chalets, uitgaande van de feitelijke situatie, zoals [appellant] wil op basis van de brief uit 2008. De vergunning kan om die reden ook niet worden geweigerd. Anders dan [appellant] nog heeft aangevoerd, mogen het college en de bestuursrechter niet toetsen zonder een juridische grondslag.

Verder merkt de Afdeling op dat de planregels een woning op deze locatie toestaan. Ook in zoverre bestaat geen grond voor het oordeel dat de woning van [partij] te dicht bij de woning van [appellant] komt te staan.

Het betoog slaagt niet.

Strijd met het bestemmingsplan

6. [appellant] betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat het bouwen van een tweede bouwlaag in strijd is met het bestemmingsplan.

6.1. In de planregels zijn geen regels gesteld over het aantal bouwlagen dat is toegestaan binnen de bestemming "Woongebied". Het bouwplan is in dit opzicht dan ook niet in strijd met de planregels.

Voor zover [appellant] naar de toelichting op het bestemmingsplan verwijst, leidt dat niet tot een ander oordeel. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 27 februari 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:607](#), onder 3.1) zijn de op de verbeelding aangegeven bestemming en de daarbij behorende regels bepalend voor het antwoord of een bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan. De niet bindende toelichting bij het bestemmingsplan heeft in dat kader alleen betekenis als de op de verbeelding aangegeven bestemming en de bijbehorende planregels op zichzelf of in samenhang niet duidelijk zijn. Omdat in dit geval de verbeelding en planregels in samenhang duidelijk zijn, heeft de rechtbank terecht geen bepalende betekenis toegekend aan de toelichting bij het bestemmingsplan. Dit betekent dat het bouwen van de tweede bouwlaag niet in strijd is met het bestemmingsplan.

Het betoog van [appellant] slaagt niet.

Aantasting woon- en leefklimaat

7. [appellant] betoogt dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het bouwplan leidt tot een ernstige aantasting van zijn woon- en leefklimaat. Hij stelt dat de hoogte van de woning tot schaduwwerking leidt en dat de zonnepanelen op zijn dak dan niet meer goed zullen werken. Ook wordt zijn privacy in ernstige mate aangetast. Volgens [appellant] is sprake van strijd met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: het BW), omdat de woningen te dicht op elkaar staan en er vanuit de bovenste verdieping van de woning van [partij] direct zicht is op zijn slaap- en badkamer.

7.1. Het college komt bij de beslissing om al dan niet toepassing te geven aan de hem toegekende bevoegdheid om in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen, beleidsruimte toe en het moet de betrokken belangen afwegen. De bestuursrechter oordeelt niet zelf of verlening van de omgevingsvergunning in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De bestuursrechter beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het besluit onevenredig zijn in verhouding tot de met de verlening van de omgevingsvergunning te dienen doelen.

7.2. Het bestemmingsplan laat een hoogte van 5 m toe. De aangevraagde woning is 5,75 m hoog. Dit betekent dat moet worden beoordeeld of het college een omgevingsvergunning mocht verlenen voor die extra 75 cm.

Ten behoeve van het bouwplan is een bezonningsstudie uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is dat voldoende zonlicht overblijft volgens de "Lichte richtlijn" van TNO voor het direct naastgelegen perceel. De verwachting is dat [appellant] ook op de slechtste dagen qua bezonning nog minimaal 2 uur zon per dag op zijn woning heeft.

Gelet hierop heeft de rechtbank terecht geoordeeld dat het bouwplan niet leidt tot een onevenredige aantasting van de bezonning op de woning van [appellant]. De rechtbank heeft daarbij terecht van belang geacht dat een aanzienlijk deel van de gevolgen van het bouwplan ook al ontstaat met de maximaal toegestane bouwhoogte van 5 m uit het bestemmingsplan.

7.3. De rechtbank heeft verder terecht geen grond gezien voor het oordeel dat het bouwplan leidt tot een onevenredige aantasting van de privacy van [appellant]. Daarbij is van belang dat het bestemmingsplan een woning op deze locatie op het perceel toestaat.

De stelling van [appellant] dat het bouwplan in strijd is met artikel 5:50 van het BW leidt niet tot een ander oordeel. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in onder meer de uitspraak van 20 februari 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:523](#), bestaat voor het oordeel dat een privaatrechtelijke belemmering aan de verlening van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan in de weg staat, slechts aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is immers de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit.

Voor zover al zou moeten worden aangenomen dat sprake is van strijd met artikel 5:50 van het BW, kan deze worden weggenomen door het treffen van maatregelen van niet ingrijpende aard. [partij] heeft in haar schriftelijk uiteenzetting bijvoorbeeld gewezen op het gebruik van melkglas. Naar het oordeel van de Afdeling is hier dan ook geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan vergunningverlening in de weg staat.

Het betoog slaagt niet.

Alternatief bouwplan

8. [appellant] betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat een ander bouwplan ontwikkeld kan worden dat volledig binnen het bestemmingsplan past en waarbij rekening wordt gehouden met de brandveiligheidseisen die voor zijn woning gelden.

8.1. [partij] mag zelf beslissen voor welk bouwplan zij een aanvraag indient. Zij mag ook een aanvraag indienen die afwijkt van het geldende bestemmingsplan.

Het college dient op het aangevraagde bouwplan te beslissen. Indien dat bouwplan op zichzelf voor het college aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van één of meer alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren.

Uit wat hiervoor is overwogen, volgt dat het bouwplan van [partij] op zichzelf aanvaardbaar is. [appellant] heeft niet aannemelijk gemaakt dat een alternatief bestaat waarmee een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Daarbij is van belang dat met bezwaren niet alleen de bezwaren van [appellant] worden bedoeld, maar ook die van [partij].

Het betoog slaagt niet.

Afwijken omgevingsvergunning

9. Voor zover [appellant] met het overleggen van foto's in de nadere stukken heeft willen laten zien dat de uitvoering van werkzaamheden niet conform de omgevingsvergunning plaatsvindt, merkt de Afdeling op dat in deze procedure alleen de vraag over de rechtmatigheid van de verleende omgevingsvergunning aan de orde is

Het betoog slaagt niet.

Herhaalde en ingelaste gronden

10. [appellant] heeft in het hogerberoep schriftelijk verzocht om hetgeen hij eerder heeft aangevoerd te beschouwen als in hoger beroep herhaald en ingelast.

10.1. Uit het in algemene zin herhalen en inlassen van bezwaar- en beroepsgronden is niet af te leiden waarom [appellant] van oordeel is dat de aangevallen uitspraak onjuist is. Daarom ziet de Afdeling hierin geen aanleiding deze uitspraak te vernietigen.

Artikel 8:86 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb)

11. Tot slot betoogt [appellant] dat de rechtbank ten onrechte gebruik heeft gemaakt van de bevoegdheid om op grond van artikel 8:86 van de Awb niet alleen uitspraak te doen op het verzoek om voorlopige voorziening maar ook op het beroep. Hiertoe voert hij aan dat de voorzieningenrechter die de zaak heeft behandeld geen bouwdeskundige was en ten onrechte heeft overwogen dat nader onderzoek niet kon bijdragen aan de beoordeling van de zaak. [appellant] stelt dat hij weliswaar heeft ingestemd met het doen van uitspraak op zijn beroep, maar dat hij deze instemming na afloop van de zitting schriftelijk heeft ingetrokken.

11.1. Op grond van artikel 8:86, eerste lid, van de Awb, kan de voorzieningenrechter onmiddellijk uitspraak doen in de hoofdzaak (op het beroep), als hij na zitting van oordeel is dat nader onderzoek redelijkerwijs niet kan bijdragen aan de beoordeling van de zaak. Het gaat erom of de informatie die schriftelijk en op zitting is verkregen naar het oordeel van de rechtbank van dien aard is dat mag worden aangenomen dat nader onderzoek in dat opzicht geen relevante nieuwe gegevens zou opleveren. Daarbij mag van partijen, die in de uitnodiging voor de zitting uitdrukkelijk op deze bevoegdheid moeten zijn gewezen en aan welk voorschrift hier, gelet op de bij brieven van 28 januari 2022 verzonden uitnodigingen, is voldaan, worden verwacht dat zij zich hebben voorbereid op eventuele afdoening van de hoofdzaak.

De Afdeling ziet geen grond voor het oordeel dat de rechtbank niet op basis van de ter

beschikking staande gegevens en het resultaat van het ter zitting gehouden onderzoek meteen uitspraak heeft mogen doen op het beroep. Nader onderzoek door een bouwkundige was niet nodig. Daarbij merkt de Afdeling op dat het hier niet ging om een uitspraak in eerste en hoogste aanleg, zodat in dit geval, gelet op artikel 8:86, tweede lid, van de Awb, geen toestemming van partijen nodig is. In de door [appellant] ingetrokken instemming voor het doen van uitspraak op het beroep heeft de rechtbank dan ook geen aanleiding hoeven zien om niet onmiddellijk uitspraak te doen op het beroep.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

12. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak moet worden bevestigd.

13. Het college hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. J.J.W.P. van Gastel, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. J.A.A. van Roessel, griffier.

w.g. Van Gastel
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Van Roessel
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 17 januari 2024

457-1059

Bijlage

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 8:86

1. Indien het verzoek wordt gedaan indien beroep bij de bestuursrechter is ingesteld en de voorzieningenrechter van oordeel is dat na de zitting, bedoeld in artikel 8:83, eerste lid, nader onderzoek redelijkerwijs niet kan bijdragen aan de beoordeling van de zaak, kan hij onmiddellijk uitspraak doen in de hoofdzaak.

2. Indien de bestuursrechter in eerste en hoogste aanleg uitspraak doet, kan het eerste lid slechts worden toegepast indien partijen daarvoor toestemming hebben gegeven.

3. Partijen worden in de uitnodiging, bedoeld in artikel 8:83, eerste lid, gewezen op de

bevoegdheid, bedoeld in het eerste lid, en indien de bestuursrechter in eerste en hoogste aanleg uitspraak doet, tevens op de voorwaarde, bedoeld in het tweede lid.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

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,

Artikel 2.10

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:

a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet;

[...]

Artikel 2.12

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,

2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of

[...]

Regeling omgevingsrecht

Artikel 2.7

1. In de vergunning voor een bouwactiviteit wordt, indien de aanvrager een verzoek tot latere aanlevering heeft ingediend, bepaald dat de volgende gegevens en bescheiden uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling worden overgelegd:

a. gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft;

[...]

Bouwbesluit 2012

Artikel 2.84

[...]

8. Bij het bepalen van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ruimte van een op een aangrenzend perceel gelegen gebouw wordt voor het op het andere perceel gelegen gebouw uitgegaan van een identiek maar spiegelsymmetrisch ten opzichte van de perceelsgrens gelegen gebouw. Indien het perceel grenst aan een openbare weg, openbaar water, openbaar groen, of een perceel dat niet is bestemd voor bebouwing of voor een speeltuin, een kampeerterrein of opslag van brandgevaarlijke stoffen of van brandbare niet milieugevaarlijke stoffen vindt deze spiegeling plaats ten opzichte van het hart van die weg, dat water, dat groen of dat perceel.

Bestemmingsplan Maarsseveense Plassen e.o.

Artikel 20 Woongebied (voormalig verblijfsrecreatief park)

20.2 Bouwregels

Op de in artikel 20.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

[...]

e. per afzonderlijk bouwperceel ten aanzien van de gebouwen de volgende regels gelden:

[...]

2. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 5 m;

[...]

Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

27.1 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor:

[...]

b. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met niet meer dan 15% met uitzondering van de oppervlaktematen;

[...]

h. afwijking als bedoeld onder a t/m g wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de als gevolg van de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de aanwezige beeldkwaliteit zoals benoemd in paragraaf 3.3 van de toelichting bij dit bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan Maarsseveense Plassen d.d. 14 september 2017 dat als bijlage bij deze regels is gevoegd;

Burgerlijk Wetboek

5:50

1 Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.

[...]