

GEMEENTE SINT MAARTEN

BESTEMMINGSPLAN "SINT MAARTEN 1976 - EERSTE HERZIENING"

IN ONTWERP TER INZAGE GELEGD
VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD
GOEDGEKEURD DOOR GEDEPUTEERDE STATEN

D.D. 21 november 1984

D.D. 7 februari 1985

D.D. ~~..22.OKT. 1985~~

INHOUD


TOELICHTING (T)
VOORSCHRIFTEN (V)

Behoort bij besluit van de Raad
van SINT MAARTEN

d.d. ~~..22.OKT. 1985~~ - 7 FEB. 1985

De Secretaris,


Goedgekeurd bij besluit van heden nr. 123
Haarlem, 22 OKT. 1985
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

 , voorzitter

VVK ARCHITECTUUR EN STEDEBOUW BV

RAPENBURGERSTRAAT 73
1011 VK AMSTERDAM
TELEFOON: 020-264410

POSTBUS 18190
1001 ZB . AMSTERDAM

Medewerkers:  , griffier
Ir. F.R. Klein, stedenbouwkundige BNS
Mr. J.G. Jorritsma, jurist

I N H O U D T O E L I C H T I N G

	Blz.
1. INLEIDING	1 T
2. OPZET VAN HET PLAN	2 T
3. HET BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN 14 FEBRUARI 1978 NR. 158	3 T
4. TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN	6 T
5. RESULTATEN OVERLEG EX ARTIKEL 8 VAN HET BESLUIT OP DE RUIMTELIJKE ORDENING	8 T

T O E L I C H T I N G

1. INLEIDING

In hun besluit van 14 februari 1978 nr. 158 onthielden Gedeputeerde Staten hun goedkeuring aan de bestemming "tuinen en erven" van het bestemmingsplan "Sint Maarten 1976". Het belangrijkste motief dat aan deze onthouding van goedkeuring ten grondslag lag was het ontbreken van waarborgen voor omwonenden bij de in het plan opgenomen mogelijkheid tot het aanbouwen van bijgebouwen aan woningen. Ten behoeve van de rechtszekerheid van deze belanghebbenden diende volgens Gedeputeerde Staten een bezwaren- en beroepsprocedure te worden gekoppeld aan deze regeling.

Het gemeentebestuur oordeelde het juist de herziening van de bestemming "tuinen en erven" niet direct ter hand te nemen, omdat bleek dat de discussie over de rechten van derde belanghebbenden op dat moment (1978) nog niet zover was dat een eenduidige oplossing voorhanden was, die recht deed aan alle in het geding zijnde belangen. Thans is, mede door de Circulaire van Gedeputeerde Staten van 21 oktober 1980 nr. 256 "inza-ke het vergroten van woningen, het oprichten van aanbouwen aan woningen en het plaatsen van bijgebouwen", duidelijkheid gekomen in deze materie. Om deze reden en omdat inmiddels een aantal bouwaanvragen met betrekking tot erfbebouwing was ingediend, welke niet konden worden getoetst bij gebrek aan een regeling ter zake, wordt de tijd rijp geacht de niet goedgekeurde tuinen en erven-regeling te herzien en wel op een zodanige wijze, dat deze voldoet aan thans geldende inzichten daaromtrent.

2. OPZET VAN HET PLAN

Om te voorkomen, dat tengevolge van het herzien van de bestemming "tuinen en erven" het bestemmingsplan "Sint Maarten 1976" weer opnieuw de procedure zou moeten doorlopen, is deze herziening strikt partieel gehouden.

Hiermede wordt voorkomen, dat al die onderdelen van het bestemmingsplan, die inmiddels de goedkeuring hebben verkregen, opnieuw ter discussie worden gesteld. Het gevolg hiervan is, dat uitsluitend de voorschriften deel uitmakende van deze herziening vatbaar zijn voor bezwaar en beroep. Daartoe wordt een werkwijze gehanteerd, zoals die ook gebruikelijk is bij partiële wijzigingen van wetten of verordeningen, namelijk door in de voorschriften door middel van wijzigingsartikelen te bepalen, hoe de tekst van de voorschriften van het bestemmingsplan dient te luiden. Er is geen artikel in de Wet op de Ruimtelijke Ordening noch in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, dat zich tegen deze werkwijze verzet. Wel zullen te zamen met de herziene voorschriften de stukken van het bestemmingsplan "Sint Maarten 1976" ter informatie mede ter inzage worden gelegd. Echter alleen om diegenen, die van de veranderingen kennis willen nemen, een beter inzicht te geven in het geheel en de wijze waarop de veranderingen samenhangen met die planonderdelen, die geen veranderingen hebben ondergaan. Het ter inzage leggen van het "oude" bestemmingsplan dient dus ter completering van het geheel, maar het is geen terinzagelegging als bedoeld in artikel 23 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In die zin liggen alleen de voorschriften van het bestemmingsplan "Sint Maarten 1976 - Eerste herziening" ter inzage.

3. HET BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN 14 FEBRUARI 1978 NR. 158

Zoals gesteld in hoofdstuk 1 van deze toelichting, vormde het ontbreken van een regeling die waarborgen omvat met betrekking tot de rechtszekerheid van belanghebbenden het hoofdmotief voor het niet-goedkeuren van de regeling van de bestemming "tuinen en erven" (artikel 12) van het bestemmingsplan "Sint Maarten 1976".

Daarnaast bevatte het besluit van Gedeputeerde Staten nog een aantal bezwaren van juridische aard tegen enkele onderdelen van de bestemmingsregeling van tuinen en erven. Ook op die bezwaren zal in dit hoofdstuk worden ingegaan.

Allereerst wordt hier ingegaan op de bezwaren tegen het ontbreken van de zogenaamde "derde-belanghebbenden-waarborg".

Hieromtrent overwogen Gedeputeerde Staten in hun besluit het volgende:

"dat in artikel 12, lid 2, sub b de mogelijkheid tot het aanbouwen c.q. bijgebouwen is geschapen;
dat, nu hierbij niet tevens een bezwaren- en beroepsprocedure voor belanghebbenden is aangegeven, naar de mening van hun college (gedeputeerde staten) de rechtszekerheid van omwonenden onvoldoende gewaarborgd is;
dat, mitsdien, op grond van het vorenstaande aan artikel 12 der voorschriften de goedkeuring dient te worden onthouden;"

Voorts merken Gedeputeerde Staten in hun aanbiedingsbrief bij het besluit met betrekking tot deze overweging het navolgende op:

"Voor wat betreft de in onze beschikking genoemde bezwaren- en beroepsprocedure merken wij het volgende op. Volgens onze huidige inzichten dient het maken van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij de woonbebouwing tot nader vastgestelde maten via een vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders geregeld te worden, waarbij een mogelijkheid tot het indienen van bezwaren wordt gegeven, met een beroepsmogelijkheid op de gemeenteraad. Op deze wijze is het mogelijk de belangen van de aanvrager tegen die van andere belanghebbenden (waarbij met name te denken valt aan de naaste burenen) af te wegen."

Het door Gedeputeerde Staten gewenste beroepsrecht op de gemeenteraad voor derde belanghebbenden bleek in strijd met de Wet op de Ruimtelijke Ordening te zijn. Zowel de Kroon (zie K.B. 23 juni 1981 BR. 1981-855) als de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State (zie A.R. 7 oktober 1980 A.B. 1981-159) bleek deze mening te zijn toegedaan.

Vervolgens brachten Gedeputeerde Staten op 21 oktober 1980 hun Circulaire uit "inzake het vergroten van woningen, het oprichten van aanbouwen aan woningen en het plaatsnemen van bijgebouwen".

Met betrekking tot de methodiek van een regeling ter zake merkten Gedeputeerde Staten in deze circulaire het volgende op:

"Bij het ontwerpen van een herziening van bestemmingsplannen welke er toe strekt om redelijke woonwensen te kunnen inwilligen zou aan twee methoden kunnen worden gedacht, te weten:

- a.) Het concreet aangeven van nauwkeurig begrensde verruiming van de bouwmogelijkheden.
- b.) Het opnemen van bepalingen in de voorschriften van het bestemmingsplan op grond waarvan burgemeester en wethouders bevoegd worden verklaard vrijstelling van het plan te verlenen voor uitbreiding enz. van de woning."

De onder a genoemde methode wordt niet geschikt noch wenselijk geacht voor het onderhavige plangebied. Het is nauwelijks mogelijk om exact de plaats van aangebouwde bijgebouwen aan te geven, zeker niet wanneer bedacht wordt dat het hier een gebied betreft met bestaande bebouwing. Derhalve diende rekening te worden gehouden met gegroeide situaties; situaties die waarschijnlijk niet altijd voor omwonenden de meest ideale zullen blijken te zijn. Anderzijds vormt het feit dat het hier bestaande situaties betreft ook een belemmering voor de methode welke door Gedeputeerde Staten onder b is genoemd, te weten een vrijstelling voor het aanbouwen van bijgebouwen. Een belemmering, omdat die wijze van regeling met zich mee zou brengen dat reeds gerealiseerde aangebouwde bijgebouwen onder het overgangsrecht zouden komen te vallen. Dat nu zou weer in strijd zijn met de jurisprudentie van de Kroon inzake "wegbestemmen". Bovenstaande bezwaren hebben ertoe geleid dat voor het onderhavige gebied is gekozen voor een regeling waarbij het aanbouwen van bijgebouwen als recht is toegestaan; hieraan is in verband met de belangen van derden een nadere eisen-regeling gekoppeld (met een hoorplicht van derden).

Voor de achtergronden van dit instrument zij verwezen naar het gestelde in de toelichting op het herziene voorschrift in hoofdstuk 4. De nadere eisen-regeling wordt weliswaar niet expliciet door Gedeputeerde Staten in hun circulaire genoemd, doch wordt blijkens het besluit van 11 januari 1983 nr. 308 (gemeente Niedorp) en dat van 3 juli 1984 nr. 299 (gemeente Naarden) wel geaccepteerd door Gedeputeerde Staten als wijze van regeling.

Naast bovenstaand bezwaar hadden Gedeputeerde Staten nog de navolgende bezwaren tegen de regeling in artikel 12:

"dat artikel 12, lid 1 de mogelijkheid opent tot tuinen en erven bestemde gronden te gebruiken als opslag-, los-, laad- en parkeerplaatsen;
dat dit hun college, gezien de overlast welke dit voor omwonenden ten gevolge zou kunnen hebben, ongewenst voorkomt;"

Met betrekking tot dit bezwaar wordt opgemerkt, dat de herziene regeling de bestreden passage niet meer bevat, hoewel het hier slechts een indicatie betrof van de mogelijke gebruiksvormen van open terreinen. Opslag-, los- en laadplaatsen waren en zijn slechts mogelijk ten behoeve van de toegestane afwijkend gebruiksvormen als omschreven in lid 2 onder b 9.

Het laatste bezwaar van Gedeputeerde Staten luidde als volgt:

"dat, voorts, waar artikel 12 lid 1 spreekt van "de op de kaart met de bestemming "tuinen en erven" aangewezen gronden, voor zover liggende op hetzelfde bouwperceel als het hoofdgebouw" en blijkens artikel 12, lid 2, sub a en b op deze gronden, voor zover niet gearceerd aangegeven, niet en, voor zover gearceerd aangegeven, slechts onder beperkende bepalingen gebouwd mag worden, zulks niet in overeenstemming is met de begripsomschrijving van "bouwperceel";"

Ondanks deze bezwaren is de regeling op dit punt ongewijzigd gehandhaafd. De reden hiervoor is dat de begripsbepaling "bouwperceel" (artikel 1 onder g) op geen enkele wijze uitsluit dat een deel van het bouwperceel wel en een ander deel van dat bouwperceel geen bebouwing toelaat. Voorts zijn de betreffende bepaling en de betreffende begripsbepaling nadien vele malen goedgekeurd, zowel door Gedeputeerde Staten als door de Kroon. Aanpassing werd dan ook niet noodzakelijk geacht.

4. TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN

Artikel I

In dit artikel is de herziening van het begrip "bijgebouw" opgenomen. De herziening hiervan was noodzakelijk om het begrip bijgebouw in overeenstemming te brengen met de huidige inzichten daaromtrent.

Artikel II

Omdat in het herziene voorschrift voor de bestemming "tuinen en erven" ook een regeling is opgenomen met betrekking tot de toegelaten hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, diende in artikel 2 bepaald te worden hoe de hoogte daarvan gemeten moet worden.

Artikel III

De bestemming "tuinen en erven" spreekt in wezen voor zich. Hier wordt dan ook uitsluitend ingegaan op de in het vorige hoofdstuk genoemde nadere eisen-regeling.

In het vijfde lid is aan het College van Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om nadere eisen te stellen aan de situering en maatvoering van bijgebouwen en woninguitbreidingen. Deze bevoegdheid stoelt op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Te zamen met de bepalingen (in lid 2 onder b 7 en 8) inzake de maximaal toelaatbare lengte aan gebouwen die in de zijdelingse perceelgrens of in een zone ter breedte van 1 m daaruit gebouwd mogen worden, voor zover het bijgebouwen betreft, maakt deze bepaling deel uit van het stelsel van bepalingen dat tot doel heeft een erfbebouwing tot stand te laten komen die geen onevenredige afbreuk doet aan het woongenot van naastwonenden. Van een onevenredige afbreuk kan sprake zijn, indien door de situering van gebouwen (bijgebouwen en/of woninguitbreidingen) bij naastwonende(n) een zeer slechte bezonningssituatie ontstaat of kan ontstaan (licht- en luchttoetreding). Wanneer sprake is van een (zeer) slechte bezonningssituatie is in zijn algemeenheid niet te omschrijven. Dat is afhankelijk van allerlei factoren, waaronder een aantal subjectieve factoren, zoals bijvoorbeeld het minder behoefte hebben aan een optimale bezonning. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat de plattegrond (indeling) van bepaalde woningen dwingend leidt tot een bepaalde situering van aangebouwde gebouwen (denk in dit verband bijvoorbeeld aan aangebouwde bijkeukens). In dat geval kan het opleggen van beperkingen aan de maatvoering uitkomst bieden. Voorts dient de al of niet aanwezigheid van allerlei bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en de situering daarvan in aanmerking genomen te worden. Het zal duidelijk zijn dat hierin velerlei variaties denkbaar zijn. Verder dient de ligging ten opzichte van de windrichtingen ofte wel de stand ten opzichte van de zon in aanmerking genomen te worden, welke niet in alle situaties gelijk zal zijn. Tenslotte dient nog rekening te worden gehouden met de aanwezigheid en het karakter van de beplanting op de erven, omdat ook deze in belangrijke mate mede bepalend kunnen zijn voor de licht- en luchttoetreding.

Bovenstaande opsomming maakt direct duidelijk dat geen algemeen geldende regeling te formuleren is. Hiermee is bedoeld te zeggen dat het gebruikelijke instrumentarium - recht, vrijstelling - geen uitkomst kan bieden wanneer het gaat om het mogelijk maken van een situatie die zoveel mogelijk recht doet aan de in elk concreet geval in het geding zijnde belangen (bouwer versus derde-belanghebbende).

Voor deze problematiek is een regeling noodzakelijk die de mogelijkheid biedt om in voorkomende gevallen in te kunnen spelen op de concrete situatie. Het meest geschikte middel hiertoe is het stellen van nadere eisen. Gelet op bovenstaande is het niet mogelijk algemeen geldende objectieve criteria (een vereiste op grond van Kroonjurisprudentie) aan te geven. Wel kan worden aangegeven met welke factoren rekening gehouden dient te worden en met welk doel de nadere eisen gesteld kunnen worden.

Het opnemen van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen alleen waarborgt, formeel gezien, nog niet dat in voorkomende gevallen ook daadwerkelijk nadere eisen gesteld zullen worden. Gedacht dient te worden aan bijvoorbeeld het geval dat het bouwplan bij omwonenden in het geheel niet bekend is of was.

Om dit te ondervangen is in het zevende lid de bepaling opgenomen dat burgemeester en wethouders belanghebbenden moeten horen om te kunnen bepalen of en welke nadere eisen gesteld moeten worden. Gelet op het feit dat het stellen van nadere eisen dient te geschieden voordat de bouwvergunning wordt afgegeven, houdt één en ander voor het gemeentebestuur een verplichting in met de belangen van naastwonenden rekening te houden.

Artikel IV

In deze bepaling wordt de verbinding gelegd tussen de voorschriften deel uitmakende van deze herziening en de voorschriften van het bestemmingsplan "Sint Maarten 1976", waarop deze herziening betrekking heeft.

5. RESULTATEN OVERLEG EX ARTIKEL 8 VAN HET BESLUIT OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, is het plan in december 1983 toegezonden aan de volgende instanties:

1. Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten in Noord-Holland
2. Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening in Utrecht en Noord-Holland
3. Stichting Samenlevings Opbouworgaan Kop van Noord-Holland
4. Centrale Directie van de Volkshuisvesting in de provincie Noord-Holland
5. Stichting Orgaan voor Overleg en Advies in de provincie Noord-Holland
6. Provinciale Planologische Dienst van Noord-Holland.

De onder 1 t/m 3 genoemde instanties deelden mee dat het ontwerp-bestemmingsplan hun geen aanleiding gaf opmerkingen te maken.

Hierna wordt melding gemaakt van de reacties van de overige instanties met daarbij vermeld de reactie van de zijde van de gemeente.

4. Centrale Directie van de Volkshuisvesting in de provincie Noord-Holland

Met betrekking tot de nadere eisen-regeling ten aanzien van de situering van aangebouwde bijgebouwen vraagt de Centrale Directie zich af in hoeverre het reëel is om daaraan nadere eisen te stellen, omdat de plaats van een dergelijk aangebouwd bijgebouw door de indeling van het huis waaraan aangebouwd wordt, veelal vastligt (bijvoorbeeld ingeval van de aanbouw van een bijkeuken). Gevraagd wordt aan dit aspect in de toelichting nadere aandacht te besteden.

- . Erkend dient te worden dat de indeling van de woning in veel gevallen bepalend kan zijn voor de plaats van de aangebouwde bijgebouwen. In die gevallen zal het stellen van nadere eisen ten aanzien van de situering van dat bijgebouw derhalve geen uitkomst bieden als het erom gaat het woongenot van naastwonenden te beschermen. In die gevallen kan de mogelijkheid die artikel 12 lid 5 biedt om ook nadere eisen te stellen aan de maatvoering, benut worden om het woongenot van naastwonenden te vrijwaren tegen onevenredige beperkingen.

Hieruit blijkt dat juist het middel van de nadere eisen zoals dat in artikel 12 is geformuleerd, de mogelijkheid biedt om met de specifieke bijzonderheden van het geval rekening te houden. In de toelichting op de nadere eisen-regeling is een zinsnede aangaande het door de Centrale Directie genoemde aspect opgenomen.

5. Stichting Orgaan voor Overleg en Advies in de provincie Noord-Holland

De Stichting is van mening dat in het onderhavige geval, waarin mogelijkheden voor de bouw van aan- en bijgebouwen worden gegeven, de maatschappelijke uitvoerbaarheid conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening onderzocht dient te worden. Uit dit onderzoek zou moeten blijken in hoeverre de regeling gedragen wordt door de direct belanghebbende bevolking en hoe die bevolking hieromtrent is geconsulteerd.

De Stichting is van mening dat uit de toelichting onvoldoende blijkt van overleg met de bevolking en verzocht om het geven van inzicht daaromtrent. Ingeval er geen overleg met de bevolking is geweest adviseert de Stichting zulks alsnog te voeren in de vorm van bijvoorbeeld een informatie- en/of inspraakavond.

- . De mogelijkheid van bouwen in tuinen en erven raakt betrokkenen zeer direct. In zoverre zou het onderwerp van dit bestemmingsplan zeker aanleiding geven voor een vorm van overleg met belanghebbenden in het plangebied.

Daar staat tegenover, dat er in dit specifieke geval in essentie sprake is van continuering van een eerder geldende regeling in een bestaand gebied; een regeling bovendien, die in haar gedurige toepassing door belanghebbenden nauwelijks is aangevochten. De belangrijkste toevoeging aan de regeling is de mogelijkheid van nader te stellen eisen aan maatvoering en situering van de bebouwing; daardoor zal afweging van belangen plaatsvinden op het moment van concrete bouwvoornemens.

Daar komt bij, dat de te continueren regeling en het ter plaatse daarop gebaseerde voortdurend beleid overstemmen met in het algemeen in de provincie gevormde opvattingen over aard en omvang van bebouwing in tuinen en erven. Het lijkt niet reëel om de aldus verantwoorde en "geijkte" regelingen met hun bedoelde lange geldigheid nu af te stemmen op de veelal toevallige en tijdsgebonden verlangens, die in een inspraakprocedure naar boven zullen komen. Om die reden is het ontwerp-bestemmingsplan niet onderworpen aan een procedure van overleg of inspraak.

6. Provinciale Planologische Dienst van Noord-Holland

- a. De Provinciale Planologische Dienst adviseert het begrip "bijgebouw" te omschrijven als "een stallingsruimte voor voertuigen, een huishoudelijke berging en/of hobbyruimte behorend bij een woning", omdat de gehanteerde begripsbepaling het toegestane gebruik onvoldoende zou begrenzen.

ad a. Aan dit verzoek is tegemoetgekomen.

- b. De Provinciale Planologische Dienst acht het noodzakelijk om in artikel 12 lid 2 onder b 9 c naast een gothoogtemaat ook of wel een nokhoogtemaat dan wel een minimale en maximale dakhellingmaat op te nemen.

ad b. Aan dit verzoek is voldaan.

- c. De Provinciale Planologische Dienst adviseert om in de nadere eisen-regeling in plaats van "licht- en luchttoetreding" te spreken van "lichtinval en bezonning", omdat die terminologie duidelijk aangeeft waartoe nadere eisen gesteld kunnen worden. Hierbij wordt verwezen naar het K.B. van 15 oktober 1982 nr. 21 van de gemeente Eindhoven.

ad c. Met de gehanteerde terminologie "licht- en luchttoetreding" wordt aangesloten bij de terminologie van de Bouwverordening. Gelet op de nauwe samenhang tussen de Bouwverordening en het bestemmingsplan wordt om redenen van wetscoördinatie de voorkeur gegeven aan de gehanteerde terminologie boven de voorgestelde. Deze formulering is tot nu toe door Gedeputeerde Staten in Noord-Holland goedgekeurd.

- d. De Provinciale Planologische Dienst is van mening dat de mogelijkheid van de bezwaarschriftenprocedure ook aan de vrijstellingsbepaling voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 4 m gekoppeld dient te worden.

ad d. Gelet op de constructiewijze en de omvang van de hier in het geding zijnde bouwwerken ligt het niet voor de hand om te veronderstellen, dat door de bouw daarvan belanghebbenden ernstig in hun belangen geschaad zouden kunnen worden. Het gaat dan ook te ver om aan deze vrijstelling de mogelijkheid te koppelen voor belanghebbenden om bezwaar te maken. Bij de verlening van de vrijstelling zullen burgemeester en wethouders in het kader van de beleidsvrijheid die hier ten dienste staat voldoende mogelijkheden hebben om excessen op dit punt te voorkomen.

- e. De Provinciale Planologische Dienst acht het noodzakelijk dat in het vijfde lid van artikel 12 ook nadere eisen worden gesteld aan de bedrijfsgebouwen als omschreven in het tweede lid onder b 9.

ad c. Aan dit verzoek is voldaan.

- f. Tenslotte verzocht de Provinciale Planologische Dienst in het zevende lid de zinsnede "te horen" te wijzigen in "in de gelegenheid te stellen hun bezwaren schriftelijk kenbaar te maken", waarbij deze procedure beperkt kan worden door een accoordverklaring van de naastwonenden ten aanzien van het bouwplan van de aanvrager.

ad f. Allereerst zij hier verwezen naar het gestelde op blz. 7 T ten aanzien van de hier in het geding zijnde bepaling. In essentie gaat het er hier om dat het College van Burge-meester en Wethouders, om te kunnen bepalen of het stellen van nadere eisen in dat geval eigenlijk wel nodig is, de mening omtrent het bouwplan vraagt aan belanghebbenden, waarna het College beslist of en welke nadere eisen er vanuit ruimtelijk oogpunt nodig zijn. Een accoordverklaring met betrekking tot het bouwplan door naastwonenden is vanuit staatsrechtelijk oogpunt onaanvaardbaar, omdat de beslissing omtrent het bouwplan afhankelijk wordt gemaakt van de mening van een niet van enige bevoegdheid voorziene persoon - en daarmee deze in feite de beslissing neemt. Voorts maakt de hier gehanteerde constructie van een recht op bouwen met daaraan gekoppeld de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen het juridisch onmogelijk om het vereiste van bezwaarschriftenprocedure te stellen, gelet op het feit dat een bouwvergunning een gebonden beschikking is. Hetzelfde geldt voor de constructie van accoordverklaring door een belanghebbende, zo die constructie al mogelijk was. Het zevende lid is derhalve ongewijzigd gehandhaafd.

8 oktober 1984