



Rapport

Klacht

Verzoekster klaagt erover dat zij en andere kopers van een woning in aanbouw te Kudelstaart door de gemeente Aalsmeer niet tijdig zijn geïnformeerd over de precieze situering en afmetingen van een schoolgebouw nabij hun toekomstige woningen en evenmin tijdig zijn geweest op de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen de verleende bouwvergunning.

Beoordeling

I. Bevindingen

1. Verzoekster kocht in februari 2007 van de bouwonderneming E. een op dat moment nog te bouwen woning in het nieuwbouwproject De Rietlanden te Kudelstaart, gemeente Aalsmeer. De nieuwe wijk biedt ruimte voor 400 woningen en een scholencomplex. De woningen zijn uiterlijk medio 2009 opgeleverd.

2. Het college van burgemeester en wethouders van Aalsmeer besloot op 28 augustus 2007 de bouwonderneming E. een bouwvergunning te verlenen voor de oprichting van een scholencomplex in De Rietlanden. Het betreft een gebouw met een verdieping, met een maximale goothoogte van acht meter, plaatselijk 10 meter.

In verband met de bouwvergunning diende vrijstelling te worden verleend van het bestemmingsplan. Het voornemen daartoe is gepubliceerd op 30 november 2006 in De Nieuwe Meerbode, een lokaal verschijnend huis-aan-huisblad, alsmede op de gemeentelijke website op het internet. Tegen dat voornemen zijn door drie personen, aanwonenden van een weg langs de nieuwe wijk, zienswijzen ingebracht.

Het college overwoog in zijn besluit van 28 augustus 2007 onder meer het volgende:

"Voordat er een besluit wordt genomen op een aanvraag is het noodzakelijk om de belangen te wegen. De belangen van de omwonenden is het behoud van zoveel mogelijk woongenot. Het woongenot kan worden beperkt door een afname van zonlicht en privacy maar ook de verkeersafwikkeling in zowel kwalitatieve als kwantitatieve zin. De nieuwbouw van de school is op 27 meter uit de achterste perceelsgrens van de woningen aan de Madame Curiestraat gesitueerd. Hiertussen ligt een brede groenstrook met parkeerplaatsen. De afstand tot de woningen aan de Mijnsherenweg is ruim 60 meter. De mate van afname van zonlicht of privacy is hierdoor zeer beperkt vooral omdat de school ten noorden van de woningen is gelegen. (Niet opgenomen: overwegingen met betrekking tot de verkeers- en geluidsoverlast ; N.o.)

Wij hebben gemotiveerd aangegeven dat wij de ingediende zienswijzen niet delen en verwijzen naar de brieven (...). Wij zijn van mening dat de verschillende individuele

belangen niet opwegen tegen het algemene maatschappelijke belang deze scholen naar deze locatie verplaatsen om vervolgens de oude locatie voor andere doeleinden te gebruiken."

3. De bouwonderneming die verzoekster woning heeft gebouwd, verspreidde via het internet een nieuwsbrief. In de editie van november 2007 is onder meer vermeld, dat de bouw van het schoolgebouw zou beginnen in het voorjaar van 2008 en er is een illustratie van dat gebouw opgenomen. Verzoekster en anderen leidden uit deze publicatie af, dat het gebouw op een voor hen niet acceptabele afstand van tien meter van de schuur in hun achtertuin zou komen te staan, met als uitzicht de blinde, acht tot tien meter hoge muur van de gymnastiekzaal. Volgens hen komt daar nog bij, dat extra schaduwwerking ontstaat in de richting van de woning. Via de voorzitter van de kopersvereniging zijn de gemeente en de betrokken wethouder er meer dan eens op gewezen dat geen rekening is gehouden met de belangen van de aanwonenden.

4. In de periode tussen 24 december 2007 en 1 januari 2008 wendden diverse kopers, waaronder verzoekster, zich met een klacht over de gang van zaken tot de Nationale ombudsman. De Nationale ombudsman stuurde deze brieven op 25 januari 2008 door naar het college van burgemeester en wethouders van Aalsmeer, met het verzoek deze brieven volgens de wettelijke bepalingen voor klachtbehandeling in behandeling te nemen, of zo nodig te betrekken bij de behandeling van de bezwaarschriften van een aantal bewoners.

5. Verzoekster diende bij het college op 5 februari 2008 een bezwaarschrift in tegen het besluit van 28 augustus 2007, waarin zij er onder meer op wees, dat publicatie van dat besluit in een plaatselijk blad niet voldoende was om alle belanghebbenden te bereiken. Ook andere kopers, die evenals verzoekster buiten de gemeente Aalsmeer woonden, dienden een bewaarschrift in.

Het college besloot op 20 mei 2008 de desbetreffende bezwaarschriften niet-ontvankelijk te verklaren, omdat deze na het verstrijken van de bezwaartermijn waren ontvangen en voor het overige niet was gebleken van gronden om die termijnoverschrijding als verschoonbaar aan te merken. Tegen deze beslissing(en) kon beroep worden ingesteld bij de bestuursrechter. Verzoekster heeft van die mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

6. In reactie op de klacht deelde het college op 23 oktober 2008 onder meer het volgende mee.

"Verzoekster, mevrouw C., heeft haar bezwaarschrift ongeveer een half jaar na het verstrijken van de wettelijke bezwaartermijn ingediend.

Bij brief van 20 februari 2008 geeft verzoekster een reden voor deze termijnoverschrijding. De aangevoerde reden is dat het college in gebreke is gebleven voor wat betreft de

informatieplicht. Verzoekster is de mening toegedaan dat publicatie van het bestreden besluit, met zoveel belanghebbenden, in een gratis regiokrant niet afdoende is. Door deze beperkte bekendmaking was het voor haar niet mogelijk om eerder een bezwaarschrift in te dienen.

De bezwaarschriftencommissie acht de door reclamante gegeven reden van de termijnoverschrijding, te weten onjuiste bekendmaking, niet van zo bijzondere aard, dat de termijnoverschrijding verschoonbaar zou zijn. Het college besluit, conform het commissieadvies, het bezwaarschrift van verzoekster niet-ontvankelijk te verklaren.

In de klacht van 30 mei 2008 aan de ombudsman, verwijst verzoekster naar de beslissing op haar bezwaarschrift (bob). In de bob zou, aldus haar klacht, niets staan over het feit dat de gemeente haar niet heeft geïnformeerd over het moment waarop en het medium waarin de publicatie van de verleende bouwvergunning zou plaatsvinden. Het gaat dus om naar haar mening gebrekkige informatievoorziening.

Verzoekster had de mogelijkheid om binnen zes weken na de bob in beroep te gaan bij de rechtbank tegen de niet-ontvankelijkverklaring van haar bezwaarschrift. Haar stelling dat het college in gebreke zou zijn gebleven inzake de informatieplicht, zou dan onderwerp worden van de rechterlijke toets. Indien de rechter zou beslissen dat verzoekster gelijk heeft, zou er alsnog sprake zijn van een verschoonbare termijnoverschrijding. Het bezwaarschrift van verzoekster zou dan alsnog inhoudelijk worden behandeld.

Verzoekster is echter niet in beroep gegaan tegen de bob, waarin besloten werd dat de informatievoorziening van het college niet gebrekkig was. Daarentegen heeft ze wel een klacht ingediend bij de ombudsman. Het is echter niet de taak van de ombudsman om te bezien of er in dit geval sprake is geweest van een gebrekkige informatievoorziening. Immers, artikel 9:22, onder c. Awb bepaalt dat de ombudsman niet bevoegd is een klacht in behandeling te nemen als er beroep had kunnen worden ingesteld tegen de betreffende gedraging.

Indien de ombudsman tot de conclusie zou komen dat het college tekort is geschoten in haar informatieplicht, zou hieruit geconcludeerd kunnen worden dat er toch sprake was van een verschoonbare termijnoverschrijding. Deze conclusie staat dan lijnrecht tegenover het commissieadvies en de bob."

7. Na nader overleg tussen medewerkers van de gemeente Aalsmeer en het bureau Nationale ombudsman op 16 juli 2009 reageerde het college op 6 augustus 2009 op de in verband met de kwestie gestelde vragen met onder meer nog het volgende.

a. wat betreft de over het bouwproject verstrekte informatie

De gemeente heeft op 19 september 2005 voor omwonenden, de scholen, de dorpsraad en andere belangstellenden een informatieavond over de ontwikkelingsplannen voor de

desbetreffende locatie georganiseerd. Daarbij zijn de ontwerpplannen voor de woningen en de school gepresenteerd. Op 16 april 2006 is een tweede bijeenkomst georganiseerd en op 31 mei 2006 een derde bijeenkomst, waarop het ontwerp voor de schoollocatie is gepresenteerd.

b. wat betreft de over kopers bekende informatie

De gemeente, het cluster WOZ-belastingen, is door de verkopende partijen niet geïnformeerd over de namen en adressen van de kopers. Pas na levering van een woning wordt de gemeente door middel van een maandelijks mutatiebestand van het Kadaster over de eigendomsoverdracht geïnformeerd. De overdracht van verzoeksters woning is op 30 mei 2007 bij het Kadaster geregistreerd. De gemeente wordt in het algemeen een maand na een registratie daarover geïnformeerd. In de loop van het jaar wordt de mutatie in de belastingbestanden verwerkt, en worden in het eerstvolgende belastingjaar de aanslagen voor de diverse gemeentelijke heffingen verzonden.

c. wat betreft de door de gemeente over het nieuwbouwproject verstrekte informatie

Wanneer de gemeente via de website is begonnen met het verstrekken van publieksinformatie over het project De Rietlanden is niet meer na te gaan. Op de website is wel vermeld dat het ontwerpplan ter inzage is gelegd en dat zienswijzen konden worden ingediend. Gegadigden en kopers van een woning zijn niet geweest op deze bron van informatie op het internet. Dit gebeurt niet actief. Het is ook de vraag of de gemeente dit zou moeten doen, omdat zij geen partij is bij de koopovereenkomst en dus ook niet kan weten wie de kopers zijn.

Op de gemeentelijke website is melding gemaakt van het voornemen tot verlening van een bouwvergunning, c.q. de vergunningverlening en de bezwaarmogelijkheid. Op de pagina's die "De Rietlanden" betreffen is geen melding gemaakt van of verwezen naar de pagina's met betrekking tot die vergunningverlening. Niet bekend is of op andere websites, van bijvoorbeeld de projectontwikkelaar, daarvan melding is gemaakt.

Tot slot wees het college erop, dat steeds de wettelijk voorgeschreven procedures zijn gevolgd. De verkopende partij heeft een informatieplicht en de koper een onderzoeksplicht en in hoeverre partijen daarin eventueel tekort zijn geschoten is volgens het college bij de gemeente niet bekend.

8. In reactie op het verslag van bevindingen deelde verzoekster onder meer mee, dat zij ten tijde van de aankoop van haar nieuw te bouwen woning, in februari 2007, en ook diverse keren daarna bij de gemeente heeft geïnformeerd naar de plannen met het schoolgebouw achter haar woning en haar daarop was meegedeeld dat er nog slechts een voorlopig ontwerp was, dat nog kon worden gewijzigd. Pas later was haar gebleken dat de bouwplannen al op 30 november 2006 in een lokaal huis-aan-huisblad waren gepubliceerd

en dat er al bezwaarschriften van inwoners van Kudelstaart in behandeling waren genomen. Verzoekster wees erop, dat de school op zeer korte afstand van haar woning is gebouwd en dat pas nu die school in gebruik is genomen duidelijk is geworden dat haar privacy en woongenot nadelig zijn beïnvloed, zonder dat de direct aanwonenden de gelegenheid is geboden voor hun belangen op te komen.

II. Beoordeling

9. Het vereiste van actieve en adequate informatieverstrekking houdt in dat bestuursorganen burgers met het oog op de behartiging van hun belangen actief en desgevraagd van adequate informatie voorzien. Dit impliceert dat de overheid burgers informatie verstrekt over voornemens en handelingen van de overheid die de belangen van die burgers raken. Voor de geloofwaardigheid van de overheid en het vertrouwen van burgers in de overheid is transparantie ook een noodzakelijke voorwaarde.

10. Waar verzoekster over klaagt is, dat zij is benadeeld omdat zij niet tijdig is geïnformeerd over het besluit van het college van 28 augustus 2007. Dat besluit betrof het verlenen van een bouwvergunning voor een scholencomplex op het perceel grond dat grenst aan de tuin achter haar woning. Ten tijde van de publicatie van die bouwvergunning rond 30 augustus 2007 was verzoeksters woning nog in aanbouw en woonde zij niet binnen de gemeente Aalsmeer. De informatie over de bouwvergunning bereikte volgens verzoekster haar pas na het verstrijken van de bezwaartermijn, via een nieuwsbrief van de bouwer van haar woning in november 2007. Volgens verzoekster is haar de mogelijkheid ontnomen om tijdig bezwaar te kunnen maken en zich tegen een door haar gevreesde inbreuk op haar woongenot, bestaande uit de schaduwwerking van een gebouw van acht tot tien meter hoog nabij haar woning, gevolg van de bouw van het complex, te verweren.

11. Ingevolge artikel 3:41 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb, zie Achtergrond, onder 1) dient een bestuursorgaan een besluit dat tot een of meer belanghebbenden is gericht aan hen bekend te maken, door dat besluit aan hen toe te sturen of uit te reiken. Onder belanghebbende moet worden verstaan degene wiens rechtspositie door het besluit wordt bepaald, waaronder in ieder geval de aanvrager. Volgens de rechtspraak zijn omwonenden van degene aan wie een bouwvergunning is verleend geen belanghebbende tot wie de bouwvergunning is gericht, zodat die vergunning niet aan hen bekend hoeft te worden gemaakt.

12. In artikel 3:42 van de Awb (zie Achtergrond, onder 1.) is bepaald dat een besluit dat niet tot een of meer belanghebbenden is gericht bekend wordt gemaakt door publicatie in een blad van de overheid of een dagblad of huis-aan-huisblad. Daarmee wordt zo goed mogelijk bereikt dat ook betrokkenen die geen belanghebbende bij het besluit zijn worden geïnformeerd.

In dit geval is het voornemen tot het verlenen van de desbetreffende bouwvergunning, als mede het besluit daartoe gepubliceerd in een binnen de gemeente Aalsmeer verspreid huis-aan-huisblad.

13. De feiten en omstandigheden van dit geval maken voldoende aannemelijk, dat verzoekster en andere kopers van een woning rondom het scholencomplex belang hadden bij wetenschap over die vergunningverlening. De desbetreffende publicatie via het huis-aan-huis-blad heeft een aantal kopers, waaronder verzoekster, echter niet bereikt omdat zij buiten het verspreidingsgebied van dat blad woonden.

14. Het besluit tot het verlenen van een bouwvergunning is echter op of rond 30 augustus 2007 ook gepubliceerd op de website van de gemeente op het internet. Verzoekster en anderen zijn in november 2007 over de vergunningverlening geïnformeerd via de nieuwsbrief die de bouwer van hun woning verspreidde via het internet.

Verzoekster had via haar toegang tot het internet dus in principe ook de website van de gemeente kunnen raadplegen en langs die weg kunnen beschikken over informatie over die vergunningverlening en de mogelijkheid van bezwaar.

15. Uit de voorgaande overwegingen volgt dat de gemeente niet verplicht was om toekomstige omwonenden van het scholencomplex rechtstreeks en eigener beweging te informeren over de verleende bouwvergunning. De gemeente is wel verplicht om een besluit tot het verlenen van een bouwvergunning op zodanige wijze bekend te maken, dat degenen die daar belang bij hebben daarover tijdig geïnformeerd kunnen zijn.

Het is duidelijk dat in het geval dat gebruik wordt gemaakt van een medium zoals een huis-aan-huis-blad, geïnteresseerden die buiten het verspreidingsgebied van dat blad wonen niet worden bereikt. Een bekendmaking via de gemeentelijke website is dan een voldoende en voor nagenoeg iedereen beschikbaar alternatief.

16. Het college wees er in zijn reactie op de klacht nog op, dat de verkoper van verzoeksters woning een informatieplicht heeft en verzoekster als koopster een onderzoeksplicht.

Het is niet aan de Nationale ombudsman om te oordelen over de contractuele relatie tussen verzoekster en de verkoper van haar woning en de gevolgen daarvan. Het college kan echter in zijn standpunt worden gevolgd dat de verkoper van verzoeksters woning hoort in te staan voor de juistheid van de informatie die hij met betrekking tot die woning aan verzoekster heeft verstrekt. Een koper van een woning, zoals i.c. verzoekster, mag in beginsel vertrouwen op de haar verstrekte informatie, maar heeft ook een eigen verplichting om zich te laten informeren.

17. Het college van burgemeester en wethouders van Aalsmeer kan dan ook niet worden verweten dat het tegenover verzoekster en anderen is tekort geschoten in zijn verplichting

om hen actief en direct te informeren over zijn besluit van 28 augustus 2007 en de mogelijkheid om tegen dat besluit bezwaar te maken.

De onderzochte gedraging van het college is daarom behoorlijk.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van het college van burgemeester en wethouders van Aalsmeer, is niet gegrond.

Onderzoek

Op 5 juni 2008 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van mevrouw C. te Kudelstaart, met een klacht over een gedraging van het college van burgemeester en wethouders van Aalsmeer. Naar deze gedraging werd een onderzoek ingesteld.

In het kader van het onderzoek werd het college verzocht op de klacht te reageren en een afschrift toe te sturen van de stukken die op de klacht betrekking hebben.

Tevens werd het college een aantal specifieke vragen gesteld.

Het resultaat van het onderzoek werd als verslag van bevindingen gestuurd aan betrokkenen.

De reacties van betrokkenen gaven aanleiding het verslag op een enkel punt aan te vullen.

Informatieoverzicht

De bevindingen van het onderzoek zijn gebaseerd op de volgende informatie.

1. Verzoeksters brief van 30 mei 2008, met bijlagen.
2. De brief van het college van burgemeester en wethouders van Aalsmeer van 10 september 2008.

Bevindingen

Zie onder Beoordeling.

Achtergrond

1. Algemene wet bestuursrecht

Artikel 1:3, eerste lid

"Onder besluit wordt verstaan: een schriftelijke beslissing van een bestuursorgaan, inhoudende een publiekrechtelijke rechtshandeling."

Artikel 3:40

"Een besluit treedt niet in werking voordat het is bekend gemaakt."

Artikel 3:41

"1. De bekendmaking van besluiten die tot een of meer belanghebbenden zijn gericht, geschiedt door toezending of uitreiking aan hen, onder wie begrepen de aanvrager.

2. Indien de bekendmaking van het besluit niet kan geschieden op de wijze voorzien in het eerste lid, geschiedt zij op een andere geschikte wijze."

Artikel 3:42

"1. De bekendmaking van besluiten die niet tot een of meer belanghebbenden zijn gericht, geschiedt door kennisgeving van het besluit of van de zakelijke inhoud ervan in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, dan wel op een andere geschikte wijze.

2. Indien alleen van de zakelijke inhoud wordt kennisgegeven, wordt het besluit tegelijkertijd ter inzage gelegd. In de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer het besluit ter inzage ligt."

2. Jurisprudentie

In artikel 3:41 Awb gaat het om de belanghebbende tot wie het besluit is gericht, derhalve degene wiens rechtspositie door het besluit is bepaald. Zo zijn de omwonenden van degenen aan wie een bouwvergunning is verleend, geen belanghebbenden tot wie die bouwvergunning is gericht; de bouwvergunning behoeft dan ook niet aan hen bekend te worden gemaakt. (ABRS 6 maart 2002, AB 2003/290).