

Collegebesluit

Collegevergadering: 14 april 2020

Zaaknummer : 578658
Afdeling : Bouw- en Woningtoezicht
Portefeuillehouder : A.P. van der Have
Openbaarheid : Openbaar

ONDERWERP

Afhandeling bezwaren tegen omgevingsvergunning voor het verhogen van de kap van het woonhuis op het perceel Anna Blamanlaan 37

SAMENVATTING

Het college heeft besloten de bezwaren tegen de omgevingsvergunning voor het verhogen van de kap van het woonhuis op het perceel Anna Blamanlaan 37 gegrond te verklaren voor zover de bezwaren zien op de motivering van welstand, de overige bezwaren ongegrond te verklaren en de omgevingsvergunning met aanvulling van de motivering in stand te laten. Het college heeft het verzoek om proceskostenvergoeding afgewezen.

Dit is conform het advies van de commissie voor bezwaarschriften dat het college overneemt.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

- Voor wat betreft het afwijken van het bestemmingsplan zijn de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het bestemmingsplan van toepassing. In het bestemmingsplan geeft de raad aan het college de bevoegdheid een omgevingsvergunning te verlenen (afwijking van maximaal 10 %). Het college is bevoegd de benodigde omgevingsvergunning te verlenen.
Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist.
Het college kan de omgevingsvergunning slechts weigeren als de activiteit (bouwplan) in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Niet kan worden volstaan met de constatering dat het plan niet voldoet aan het bestemmingsplan. Naast de belangen van de aanvrager moeten ook de belangen van omwonenden worden meegewogen. Het gaat hierbij om alle ruimtelijk relevante belangen die door dit plan zouden kunnen worden aangetast.
- Voor wat betreft het bouwen is de Wabo van toepassing en is toetsing aan het Bouwbesluit en aan redelijke eisen van welstand vereist.
- Voor de beslissing op bezwaar is de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Het betreden besluit moet volledig worden heroverwogen, ook los van de ingediende bezwaren. De commissie voor bezwaarschriften heeft hierover geadviseerd.
- Voor het verzoek om proceskostenvergoeding is de Awb van toepassing. Voor proceskostenvergoeding is alleen aanleiding als het betreden besluit wordt herroepen.

Collegebesluit

Collegevergadering: 14 april 2020

BESLUIT B&W

1. Het advies van de commissie voor bezwaarschriften over te nemen;
2. De bezwaren voor zover deze zien op de motivering van het advies van de Welstandscommissie gegrond te verklaren;
3. De overige bezwaren ongegrond te verklaren;
4. Het bestreden besluit onder aanvulling van de motivering in stand te laten;
5. Het verzoek om proceskostenvergoeding af te wijzen.

AANLEIDING

Omgevingsvergunning verleend

De gemeente heeft een omgevingsvergunning verleend voor het verhogen van de kap van het woonhuis op het perceel Anna Blaman 37. Zie de als bijlage bijgevoegde tekeningen. Op tekening staat ook een vergunningvrije dakkapel en een vergunningvrije uitbouw. Beide vergunningvrije onderdelen maken geen deel uit van de omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning is verleend voor bouwen en afwijken van het bestemmingsplan.

Het vergund bouwplan is (in zeer geringe mate) in strijd met het bestemmingsplan

Het bouwplan past voor het overgrote deel binnen de contouren die het bestemmingsplan toestaat. Het bestemmingsplan staat een maximale goothoogte van 6.00 meter en een maximale bouwhoogte van 9.00 meter toe. Alleen in de nok van de kap wordt de maximale bouwhoogte overschreden. De bouwhoogte is daar 9.10 meter en voor die 0,10 meter is naast een omgevingsvergunning voor bouwen ook een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan verleend.

Er zijn zeven bezwaarschriften ingediend

Samengevat gaat het om onderstaande:

- De spiegelsymmetrie van de twee-onder-een kapwoning en daarmee het ensemble van 12 identieke woningen verdwijnt door het bouwplan.
- Er wordt afbreuk gedaan aan het straat en bebouwingsbeeld.
- Het welstandsadvies is niet duidelijk. Niet duidelijk is waarom de welstandscommissie uiteindelijk heeft geadviseerd terug te gaan naar het eerdere afgekeurde ontwerp. De welstandscommissie heeft geen akkoord gegeven op de laatste bouwtekeningen. Als dit aan de welstandscommissie zou zijn voorgelegd zou de welstandscommissie het plan waarschijnlijk hebben afgekeurd omdat het plan niet voldoet aan de criteria uit de welstandsnota.
- Door het bouwplan wordt de zon in de tuin van één der bezwaarden weggenomen.
- De hemelwaterafvoer is in strijd met het Bouwbesluit. De bestaande dakgoot wordt gesplitst en vervangen door een prefab betonnen goot. Hierdoor is de capaciteit bij zware regenval waarschijnlijk onvoldoende. Bovendien is er geen ruimte voor onderhoud aan het nieuwe dak. Door het doorzagen van de goot kan de kapconstructie bezwijken en kan lekkage optreden.

Collegebesluit

Collegevergadering: 14 april 2020

- Het college heeft eerder een aanvraag voor een uitbreiding in de omgeving afgewezen. Dit bouwplan overschrijdt het eerder afgewezen plan ruimschoots.
- Het bouwplan is in strijd met de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de bouw van de wijk Merlenhoven. De gevelharmonie van de omliggende woningen wordt aangetast.
- De vergunning had niet met een binnenplanse procedure mogen worden verleend. Een buitenplanse, uitgebreide procedure, met een meer uitgebreide motivering was noodzakelijk geweest.
- Het uiterlijk van de omliggende woningen is al meer dan 30 jaar niet substantieel gewijzigd. Hierdoor is op basis van gewoonte een recht ontstaan op basis waarvan de woning niet verhoogd mag worden, ook niet binnen de grenzen die het bestemmingsplan toestaat.
- De dakkapel en uitbouw zijn niet vergunningvrij.
- Vrees voor waardevermindering van de woning.

Zie voor een meer uitgebreide samenvatting van de bezwaren het als bijlage bijgevoegde advies van de commissie bezwaarschriften. Ook de bezwaarschriften zijn bijgevoegd.

Advies commissie voor bezwaarschriften

De commissie voor bezwaarschriften heeft een hoorzitting gehouden en heeft onderstaande geadviseerd:

- toekomstige besluiten bij een advies van de Welstandscommissie “niet akkoord tenzij wordt voldaan aan de voorwaarden” uitgebreider te motiveren op de wijze zoals in dit advies is vermeld;
- de bezwaren voor zover deze zien op de motivering van het advies van de Welstandscommissie gegrond te verklaren;
- de Welstandscommissie te vragen om haar advies nader te motiveren wat betreft de waarde, uitgangspunten en criteria voor gebied 8 én object 8 (dakopbouw) en deze nadere motivering te betrekken bij de te nemen beslissing op bezwaar;
- in de beslissing op bezwaar in te gaan op het bezwaar van de gemachtigde genoemd onder 8 d. en te motiveren waarom de dakgoten voldoen aan de toepasselijke NEN norm;
- de overige bezwaren ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit onder aanvulling van de motivering in stand te laten; en
- het verzoek om proceskostenvergoeding af te wijzen.

MOTIVERING

1. Het advies van de commissie voor bezwaarschriften is op zorgvuldige wijze tot stand gekomen

Wij onderschrijven de inhoud van het advies.

2. De welstandscommissie heeft het advies niet uitgebreid gemotiveerd

De commissie voor bezwaarschriften adviseert het college om de Welstandscommissie om een nadere motivering te vragen, waarbij de Welstandscommissie dient in te gaan op de waarde, uitgangspunten en criteria van

Collegebesluit

Collegevergadering: 14 april 2020

gebied 8. Ook dient de Welstandscommissie in te gaan op de criteria die gelden voor een dakopbouw.

Naar aanleiding van het advies van de commissie voor bezwaarschriften heeft de welstandscommissie een aanvullend advies gegeven. Zie daarover onder beslispunt 4.

3. Voor de conclusie dat de overige bezwaren (los van de motivering van welstand) ongegrond zijn, verwijzen wij naar het advies van de commissie voor bezwaarschriften

De hoofdpunten lichten wij hieronder toe.

3.a. Het gaat om een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan

Het bouwplan past voor het grootste deel in het bestemmingsplan. Alleen de nok van de kap heeft een hogere bouwhoogte dan is toegestaan, namelijk 9.10 meter in plaats van 9.00 meter. In de planvoorschriften is aangegeven dat voor maten die niet meer dan 10 % afwijken van het bestemmingsplan het college een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan verlenen. De Wet algemene bepalingen omgevingswet eist ook voor binnenplanse afwijkingen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De raad heeft in de planvoorschriften uitputtend aangegeven aan welke criteria voor deze binnenplanse afwijking moet worden getoetst om te beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Aan deze criteria heeft de gemeente de vergunning getoetst.

Volgende de wet gaat het hier niet om een uitgebreide, maar om een reguliere procedure. Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is niet vereist.

3.b. Er is alleen ruimte voor belangenafweging voor zover het bouwplan afwijkt van het bestemmingsplan

Afwegingen over een goede ruimtelijke ordening, waaronder de belangen van omwonenden worden in dit geval dus alleen gewogen voor zover het betreft de 0,10 meter in de nok van de kap die te hoog is.

Overwegingen over verminderende bezonning in aangrenzende tuinen kunnen dus alleen over deze 0,10 meter gaan. Ook argumenten over de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de bouw van de wijk Merlenhoven kunnen niet worden meegewogen voor zover het bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan.

3.c. Er ontstaat in het ruimtelijk bestuursrecht geen gewoonte recht, in zijn algemeenheid niet en specifiek niet als mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt jarenlang niet zijn benut in de omgeving

Het bestemmingsplan is leidend.

3.d. Het eerder afgewezen bouwplan waarnaar wordt verwezen is niet vergelijkbaar

Het betreft hier overigens geen weigering van een vergunning, maar een negatief advies in het voortraject. De situatie is niet vergelijkbaar omdat het bestemmingsplan op het betreffende adres aanmerkelijk lagere hoogten toestaat, en de afwijking van het bestemmingsplan dus aanmerkelijk ruimer was.

Collegebesluit

Collegevergadering: 14 april 2020

3.e. De vergunningvrije onderdelen die op de tekeningen staan maken geen deel uit van de omgevingsvergunning en maken dus geen deel uit van de beslissing in bezwaar

Dat neemt niet weg dat de gemeente correspondeert met de vertegenwoordiger van de bezwaarden over dit punt. Als de bezwaarden bij hun standpunt blijven dat de vergunningvrije onderdelen (uitbouw en dakkapel) niet vergunningvrij zijn, dan kunnen zij een handhavingsverzoek indienen. Hierop zal het college dan beslissen.

3.f. Bezwaarden die waardevermindering van de woning vrezen kunnen een verzoek om planschadevergoeding indienen

Wij zien niet in dat deze geringe afwijking van het bestemmingsplan leidt tot waardevermindering van onroerend goed of andere planschade. Diegenen die vermoeden dat hiervan wel sprake is kunnen een verzoek om planschadevergoeding indienen bij het college.

4.1 Aanvulling motivering: welstand

Wij hebben het bouwplan met de opmerkingen van de commissie voor bezwaarschriften opnieuw voorgelegd aan de welstandscommissie. Op 17 maart 2020 heeft de welstandscommissie een aanvullend advies uitgebracht met inachtneming van de opmerkingen van de commissie voor bezwaarschriften. Het advies is bijgevoegd. Het advies is op zorgvuldige wijze tot stand gekomen en wij nemen dit advies over. Hiermee vullen wij in de beslissing op bezwaar de motivering van de omgevingsvergunning aan.

In genoemd advies verwijst de welstandscommissie expliciet naar de gebiedsgerichte criteria voor het woongebied en naar de objectgerichte criteria voor dakopbouwen. Verder gaat de welstandscommissie in op de geschiedenis van de advisering van dit bouwplan en legt de welstandscommissie uit dat het primaat van het bestemmingsplan bij het advies een belangrijke rol heeft gespeeld.

Het primaat van het bestemmingsplan houdt in dat een bouwmassa die het bestemmingsplan toestaat, op esthetische gronden (welstandsgronden) niet onmogelijk kan worden gemaakt. Op welstandsgronden kan in dat geval nog slechts op details worden bijgestuurd. Het primaat van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 12, derde lid van de Woningwet.

Het primaat van het bestemmingsplan gaat volgens vaste jurisprudentie de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State niet zover dat er geen ruimte meer is voor een negatief welstandsoordeel, indien het ingediende bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Als echter moet worden vastgesteld dat verwezenlijking van uitdrukkelijk in het bestemmingsplan opgenomen bouw mogelijkheden onmogelijk wordt gemaakt dienen de in de gemeentelijke welstandsnota opgenomen welstandscriteria op grond van art. 12, derde lid van de Woningwet buiten toepassing te blijven.

Uit het algemene karakter van het welstandsvereiste vloeit voort dat bij de welstandstoets de voor de grond geldende bebouwingsmogelijkheden als uitgangspunt dienen te worden gehanteerd.

Naarmate het bestemmingsplan meer keuze laat tussen verschillende mogelijkheden om de bouw te realiseren, is het bevoegd gezag - met inachtneming van de uitgangspunten van het bestemmingsplan - vrijer in de welstandsbeoordeling en zal deze minder snel geacht worden te leiden tot een belemmering van de verwezenlijking van de bouw mogelijkheden die het

Collegebesluit

Collegevergadering: 14 april 2020

bestemmingsplan biedt. Indien echter uit de voorschriften en de systematiek van het bestemmingsplan volgt dat zulk een keuze niet of slechts in beperkte mate aanwezig is - met name indien de bebouwingsmogelijkheden daarin gedetailleerd zijn aangegeven - vormt die opzet bij de welstandstoets een dwingend gegeven. In dat geval wordt de grens van de welstandstoets eerder overschreden.

De bouwmassa wordt in dit geval bijna volledig toegestaan door het bestemmingsplan, op 0,10 meter in de nok van de kap na.

4.2 Aanvulling motivering: Bouwbesluit, dakgoot in relatie tot NEN norm

Bij het toetsen of de aanvraag voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit wordt alleen de woning beschouwd waarop de aanvraag betrekking heeft, de aanpalende percelen (buren) vallen buiten deze toets. Dit betekent dat als door de verbouwing van de onderhavige woning er strijdigheden met het Bouwbesluit ontstaan bij de aanpalende percelen, deze buiten de toets vallen en daarom geen reden vormen om de gevraagde vergunning te weigeren. Indien zo'n situatie zich voordoet, dan zullen de burens de vergunninghouder hier privaatrechtelijk op moeten aanspreken.

Zie bijvoorbeeld de volgende situatie:

Een tussenwoning van een rij plat afgedekte woningen wordt voorzien van een dakopbouw en als gevolg daarvan voldoen de schoorstenen van de burens niet meer aan de uitmondings-eisen volgens NEN 8757*, er ontstaat onvoldoende trek. Om hier aan te voldoen moeten de schoorstenen verlengd worden. Het bouwtoezicht constateert dit, maar kan dit niet "afdwingen" bij de aanvrager omdat het geen onderdeel uitmaakt van de woning waar de aanvraag betrekking op heeft. De burens zullen de aanvrager hier privaatrechtelijk op moeten aanspreken vanwege onrechtmatige daad.

Rookgas stroomt, bepaald volgens NEN 8757, vanaf de opstelplaats van een verbrandingstoestel naar de uitmonding van de voorziening voor de afvoer van rook. **Bij de bepaling van de stromingsrichting blijven bouwwerken en andere daarmee gelijk te stellen belemmeringen op een ander perceel buiten beschouwing.*

Het "halveren" van de goot van de goot bij de burens van de Anna Blamanlaan 37 dient in hetzelfde licht te worden beschouwd. Mocht er door het halveren van de goot problemen ontstaan bij de afwatering, dan kan men de burens hier privaatrechtelijk op aanspreken vanwege onrechtmatige daad. Dit is geen weigeringsgrond voor de omgevingsvergunning.

Los daarvan willen wij graag inhoudelijk ingaan op de "gotenproblematiek". De gemeente heeft de goot en de afvoer van de dakopbouw aan de Anna Blamanlaan 37 niet inhoudelijk getoetst aan NEN 3215, omdat naar het oordeel van het bouwtoezicht voldoende aannemelijk is gemaakt dat deze constructie voldoet aan Artikel 6.17, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012. In deze toets is het resterende gedeelte van de gezamenlijk goot op het perceel Anna Blamanlaan 39 niet meegenomen, omdat deze woning geen onderdeel uitmaakt van de aanvraag (zie uitleg hiervoor).

Wij zijn van mening dat met het "halveren" van de goot er geen capaciteitsproblemen ontstaan om het hemelwater te kunnen afvoeren bij de

Collegebesluit

Collegevergadering: 14 april 2020

woning Anna Blamanlaan 39. De huidige goot heeft op de bodem een breedte van ca. 66 cm. en na het realiseren van de dakopbouw resteert er een goot met een breedte van ca. 40 cm op de bodem. De goot die resteert voor Anna Blamanlaan 39 is 60 % van de oorspronkelijke gootbreedte, dus meer dan de helft. Gezien het feit dat de dakopbouw van Anna Blamanlaan 37 geheel zelfvoorzienend is in het afvoeren van het hemelwaterafvoer van de nieuwe dakopbouw, mogen wij stellen dat de resterende goot voldoende capaciteit heeft om het hemelwater van alleen het eigen dak af te voeren. In beide gevallen is, voor zowel nummer 37 als 39, het aannemelijk dat wordt voldaan aan artikel 6.17, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012.

Korte uitleg NEN 3215

In het NEN-blad is een formule opgenomen om de hemelwaterbelasting in liters/minuut (l/min) te berekenen voor hellende en/of platte daken. Aan de hand van de hemelwaterbelasting kan berekend worden wat de capaciteit moet zijn van je hemelwaterafvoeren en/of de goten en hoeveel hemelwaterafvoeren er per strekkende meter goot en/of per vierkante meter plat dak vereist zijn.

5 Het bestreden besluit wordt niet herroepen, er is geen aanleiding voor proceskosten vergoeding

Zie het advies van de commissie voor bezwaarschriften.

Later ingekomen deskundigenrapport namens bezwaarde

Inhoud deskundigenrapport

Op 10 maart 2020 hebben wij namens één der bezwaarden een deskundigenrapport ontvangen van Kornmann Management & Advies. De heer Kornmann wijst op zijn betrokkenheid bij het ontwerp van de wijk Merlenhoven. In dit kader verwijst hij naar de totstandkoming van het eerste bestemmingsplan voor deze wijk, bestemmingsplan "Merlenhoven". In het rapport stelt de heer Kornmann dat de woninguitbreiding aan de Anna Blamanlaan 37 in strijd is met de uitgangspunten van het bestemmingsplan "Merlenhoven". De krap bemeten wijk Merlenhoven met hoge woningdichtheden was en is niet gediend met woninguitbreidingen aan voor- en achterzijde welke verdichtend en verstrend werken in de ensembles en het straatprofiel ter plekke. Om de hoge en stedelijke woningdichtheid van Merlenhoven te compenseren, moesten de gevel aan de straatzijde zo laag mogelijk worden gehouden en zichtlijnen "naar buiten het plan" moesten het contact met de ruimte en de groene omgeving versterken. Het bouwplan is in strijd met deze uitgangspunten. De verzachtende werking van lage goten aan de voorzijde en zijkant van de woningen wordt teniet gedaan met dit bouwplan, terwijl de zichtbaarheid van deze woninguitbreiding het straatbeeld en wegprofiel ter plaatse negatief zullen beïnvloeden.

Verder oordeelt de heer Kornmann dat het bouwplan in strijd is met de criteria uit de welstandsnota Heemstede. De heer Kornmann haalt een aantal criteria aan en constateert dat het bouwplan de uitgangspunten van de welstandsnota frustreert, met name vanwege detonatie met de omliggende woningen.

Tot slot wijst de heer Kornmann op onwenselijke precedentwerking van dit bouwplan.

Collegebesluit

Collegevergadering: 14 april 2020

Naar aanleiding van het deskundigenrapport

Wij hebben dit rapport ontvangen nadat de zaak voor aanvullend advies aan de welstandscommissie was voorgelegd. Wij zijn niet meer in staat geweest dit rapport voor te leggen aan de welstandscommissie voordat de welstandscommissie met het aanvullend advies kwam.

De heer Kornmann wijst op de uitgangspunten van het eerste bestemmingsplan voor de wijk, bestemmingsplan "Merlenhoven". Met name het ophogen van de goot tot een hoogte van 6.00 meter zou in strijd zijn met deze uitgangspunten. Het nu geldende bestemmingsplan voor de wijk is echter het bestemmingsplan "Woonwijken Zuid en West". Dit bestemmingsplan laat een goothoogte van 6.00 meter toe.

Wij wijzen op hetgeen wij hierover boven hebben opgemerkt onder "welstand". Gezien het primaat van de bestemmingsplan mogen bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan nadrukkelijk toestaat niet op welstandsgronden worden tegengegaan. Op welstandsgronden kan dan nog slechts op details worden bijgestuurd. Dit bouwplan past vrijwel geheel in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan laat niet alleen een goothoogte van 6.00 meter toe, maar ook een bouwhoogte van 9.00 meter. Alleen de nok van de kap overschrijdt de maximaal toegestane bouwhoogte. De kritiek van de heer Kornmann betreft geen details, maar betreft de bouw massa die het bestemmingsplan nadrukkelijk toestaat. Ook waar de heer Kornmann ingaat op de criteria uit de welstandsnota wijst de heer Kornmann op de door het bestemmingsplan toegestane hoogte die hij niet passend vindt. Van precedentwerking is alleen maar sprake voor zover wij afwijken van het bestemmingsplan. Dat gaat alleen om 0,10 meter in de nok van de kap. Deze precedentwerking is acceptabel. Voor panden waar het bestemmingsplan lagere hoogten toestaat heeft deze vergunning geen precedentwerking omdat het bestemmingsplan leidend is en voor dit bouwplan de uitgangspunten van het bestemmingsplan bijna volledig zijn gevolgd. Omdat in het deskundigenrapport de uitgangspunten van het geldende, onherroepelijke, bestemmingsplan in twijfel worden getrokken, terwijl deze uitgangspunten gezien het primaat van het bestemmingsplan leidend zijn, kan de inhoud van dit rapport niet leiden tot herroeping van de omgevingsvergunning.

Overigens was in het eerste bestemmingsplan "Merlenhoven", waarnaar de heer Kornmann verwijst en dat nu niet meer geldend is, een goothoogte van maximaal 5.50 meter toegestaan (nu 6.00 meter) en een bouwhoogte van maximaal 9.00 meter (nu eveneens 9.00 meter).

Het advies van de commissie voor bezwaarschriften om toekomstige besluiten bij een advies van de Welstandscommissie "niet akkoord tenzij wordt voldaan aan de voorwaarden" uitgebreider te motiveren zal in acht worden genomen

Het gaat hier niet om een advies alleen met betrekking tot het onderhavige besluit, maar vooral om een advies voor toekomstige omgevingsvergunningen.

Het gaat om de veel voorkomende situatie dat de welstandscommissie adviseert dat het niet akkoord is met het bouwplan, tenzij aan nader omschreven voorwaarden wordt voldaan. Als de welstandscommissie niet aangeeft dat nader overleg noodzakelijk is hoeft de welstandscommissie het bouwplan na aanpassing niet terug te zien. De voorwaarden zijn zodanig dat dit niet interpretabel is en eenvoudig ambtelijk te toetsten. Dit volgt ook uit het reglement voor de welstandscommissie. Dit is namens het college uitgelegd op de hoorzitting en in het advies van de commissie voor bezwaarschriften duidelijk omschreven. Voor

Collegebesluit

Collegevergadering: 14 april 2020

deze zaak verwijzen wij naar het advies van de commissie voor bezwaarschriften. In komende gevallen wordt dit advies opgevolgd.

FINANCIËN

n.v.t.

PLANNING/UITVOERING

n.v.t.

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

De vergunninghouder en bezwaarden ontvangen een beschikking.

DUURZAAMHEID

Bij het toetsen van een omgevingsvergunning voor bouwen kan het college alleen duurzaamheidseisen stellen voor zover dat geregeld is in het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit is een algemene maatregel van bestuur op basis van de Woningwet waarin eisen worden gesteld aan bouwwerken uit oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Volgens de Wabo toetst het college een omgevingsvergunning voor bouwen o.a. aan het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn met betrekking tot duurzaamheid alleen eisen opgenomen in het kader van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De EPC drukt uit hoe energiezuinig een gebouw is. Het Bouwbesluit eist alleen bij nieuwbouw een bepaalde EPC-waarde.

De gemeente kan bij de vergunning geen eisen stellen die verder gaan dan de eisen die het Bouwbesluit stelt. Volgens artikel 122 van de Woningwet mag het college ook bij overeenkomst geen zaken regelen die al in het Bouwbesluit zijn geregeld.

BIJLAGEN

- Omgevingsvergunning + vergunningtekeningen;
- Bezwaarschriften;
- Advies commissie voor bezwaarschriften;
- Verslag hoorzitting commissie voor bezwaarschriften;
- Aanvullend advies commissie welstand naar aanleiding van het advies van de commissie bezwaarschriften;
- Later namens bezwaarden ingediend deskundigenrapport betreffende welstand;
- Concept beschikkingen op bezwaar.