

Advies Commissie bezwaarschriften

Over het bezwaar van diverse bezwaarmakers tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ridderkerk (hierna: college) van 12 september 2022 tot verlening van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een woongebouw met dertig appartementen aan de Blaak 17 tot en met 75 in Ridderkerk met nummer R220312417 (hierna: bestreden besluit).

De commissie adviseert het college om:

1. de bezwaren ontvankelijk te verklaren;
2. het bestreden besluit niet ongewijzigd in stand te laten;
3. afhankelijk van de vraag of het bestreden besluit wordt herroepen te beoordelen of er een proceskostenvergoeding wordt toegekend.

Kenmerk: diversen (zie onder 'Feiten')

Feiten

Op 4 februari 2022 heeft het college een aanvraag van Stichting Wooncompas ontvangen voor een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een woongebouw met dertig appartementen.

Op 24 februari 2022 heeft het college aanvrager om ontbrekende gegevens gevraagd. Gevraagd is om de ontbrekende gegevens uiterlijk 6 april 2022 in te dienen.

Op 7 april 2022 heeft het college, op verzoek van aanvrager, uitstel verleend voor het indienen van de ontbrekende gegevens en tot uiterlijk 6 juni 2022.

Op 2 juni 2022 is de aanvraag aangevuld met de ontbrekende stukken en is de beslistermijn met zes weken verlengd. De beslistermijn is nogmaals met zes weken verlengd met instemming van de aanvrager.

Op 18 augustus 2022 heeft aanvrager verzocht de beslistermijn tijdelijk op te schorten tot 16 september 2022.

Op 18 augustus 2022 heeft het college op grond van het bepaalde in artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) de wettelijke beslistermijn opgeschort tot uiterlijk 16 september 2022.

Op 12 september 2022 heeft het college besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

Op 22 september 2022 is de verleende omgevingsvergunning gepubliceerd in het Gemeenteblad en het huis-aan-huisblad De Blauwkai.

De volgende personen hebben bezwaar gemaakt tegen het bestreden besluit, onder vermelding van het woonadres:

- [REDACTED] (637653)
- [REDACTED] (637709);
- [REDACTED] (637656);
- [REDACTED] (635883);
- [REDACTED] (637637);

- [redacted] (637650);
- [redacted] (637654)
- [redacted] (637641); en
- [redacted] (637647).

Op 10 januari 2023 heeft de commissie een hoorzitting over de bezwaren gehouden. Bezwaarmakers hebben hun bezwaren mondeling toegelicht. Op verzoek van gemachtigden en [redacted] zijn op 16 januari 2023 aanvullende gegevens verzonden met betrekking tot een toelichting over het peil en de parkeervoorzieningen vanuit het college. Op 24 en 25 januari 2023 hebben genoemde bezwaarmakers hierop gereageerd. De reacties van bezwaarmakers zijn voor kennisgeving aan de vertegenwoordiger van het college verzonden. De pleitnotities en het verslag van de hoorzitting zijn bijgevoegd bij dit advies.

Ontvankelijkheid

De bezwaarschriften zijn binnen de termijn van zes weken na bekendmaking van het besluit ingediend en daarmee tijdig ontvangen. De bezwaarschriften voldoen aan de eisen die artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) stelt.

Namens het college is betoogd dat ten aanzien van de bezwaarmakers wonende aan de [redacted] en aan de [redacted] betwijfeld kan worden of zij als belanghebbenden bij het bestreden besluit aangemerkt kunnen worden.

In artikel 1:2, eerste lid, van de Awb wordt onder belanghebbende verstaan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. In artikel 8:1 van de Awb is bepaald dat een belanghebbende tegen een besluit beroep kan instellen bij de bestuursrechter. Alleen wie een voldoende objectief en actueel, eigen en persoonlijk belang heeft dat rechtstreeks betrokken is bij het bestreden besluit, is belanghebbende als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb. Wie rechtstreeks feitelijke gevolgen ondervindt van een activiteit die het besluit - zoals een bestemmingsplan of een vergunning - toestaat, is in beginsel belanghebbende bij dat besluit. Het criterium 'gevolgen van enige betekenis' van de activiteit is een correctie op dit uitgangspunt. Zonder gevolgen van enige betekenis heeft iemand geen persoonlijk belang bij het besluit.

Het college betwijfeld of deze bezwaarmakers enig zicht hebben op de projectlocatie en of zij gevolgen van enige betekenis zullen ondervinden van het project, gezien de afstand en de tussenliggende bebouwing. Het college verwijst hierbij naar een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS), van 23 augustus 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2271, r.o. 3.2.

Bezwaarmakers daarentegen zijn van mening dat dit bouwproject heel Ridderkerk raakt vanwege de grondsanerling. Door de grondsanerling kan een wijziging in de grondwaterstanden ontstaan en wordt heel het historische centrum, met niet onderheide woningen, geraakt. Bezwaarmaker aan [redacted] stelt hierdoor een risico te lopen op schade aan zijn woning. Daarnaast stelt bezwaarmaker aan [redacted] licht- en geluidsoverlast zal ervaren.

De commissie constateert dat, op voorhand niet uitgesloten kan worden dat er een wijziging in de grondwaterstanden plaats zal vinden vanwege de grondsanerling. Bezwaarmakers voeren aan dat zij vrezen voor wateroverlast en schade aan hun woning vanwege niet onderheide woningen. Het college heeft niet aannemelijk gemaakt dat deze vrees volledig ongegrond is. Hierdoor kan volgens de commissie op voorhand niet zondermeer uitgesloten worden dat deze bezwaarmakers geen rechtstreeks feitelijke gevolgen van enige betekenis zullen ondervinden van dit bouwproject. Uit de uitspraak van de ABRvS van 10 maart 2021, ECLI:NL:RVS:2021:499, volgt dat bij twijfel over gevolgen van enige betekenis de burger het voordeel van de twijfel dient te krijgen en als belanghebbende aangemerkt moet worden.

Gezien het voorgaande merkt de commissie alle bezwaarmakers als belanghebbende aan en acht alle ingediende bezwaarschriften ontvankelijk. De commissie zal daarom alle bezwaarschriften inhoudelijk behandelen. De commissie merkt hierbij op dat de aangedragen bezwaargronden in bijna alle bezwaarschriften vrijwel identiek zijn.

Bezwaargronden

In bezwaar worden – zakelijk samengevat – de volgende gronden aangevoerd:

- Het bestreden besluit is laat gepubliceerd en de rectificatie bevat een onjuiste link.
- Gevreesd wordt voor de beschadiging en aantasting van de rijksmonumenten en monumentale waarde en voor de groene zone.
- Het college heeft onbevoegd een besluit genomen omdat de beslistermijn reeds verlopen was en de aangevraagde vergunning van rechtswege verleend is.
- Het bouwplan is niet gelegen op gronden met de bestemming Centrum 1, zoals in het bestreden besluit wordt overwogen. Er is derhalve kennelijk getoetst aan de regels van een onjuiste bestemming.
- In het bestreden besluit bedraagt de diepte van het bouwvlak op het perceel 9,46 meter, terwijl het college eerder uitging van een diepte van 9,35 meter. Niet duidelijk is waarop nu de 9,46 meter wordt gebaseerd, anders dan dat dit wellicht een wenselijke diepte is om het voorliggende bouwplan binnenplans te kunnen vergunnen.
- Uit de tekeningen blijkt dat de diepte van het gebouw meer is dan de in het bestreden besluit genoemde 10,36 meter en dat de balkons volgens de tekeningen buiten het vergrote bouwvlak worden gesitueerd.
- Uit het bestreden besluit blijkt niet of artikel 22.1 onder a of b van het bestemmingsplan is toegepast.
- Het college past cumulatief toe van de binnenplanse afwijkingenbevoegdheden, hetgeen niet is toegestaan.
- Een deel van het gebouw heeft een goothoogte van 12,5 meter. In het bestemmingsplan staat ter plaatse een goothoogte van maximaal 12,0 meter toe. Het college past ten onrechte artikel 21.2 onder c van het bestemmingsplan toe om deze overschrijding te passeren.
- Het bestreden besluit is in strijd met artikel 16.2.4 van het bestemmingsplan.
- Aan de zijde van de Schepenstraat rust de bestemming ‘tuin’. Het plaatsen van een gebouw is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.
- Het advies van de Welstandcommissie is niet bij het besluit gevoegd, waardoor de juistheid van het advies niet gecontroleerd kan worden.
- Niet blijkt of onderzoek is gedaan naar aanwezigheid van beschermde flora en fauna, die door werkzaamheden kunnen worden verstoord. Of onderzoek naar eventuele stikstofdepositie. Het bestreden besluit is daarom onzorgvuldig en ondeugdelijk gemotiveerd.
- Artikel 24.2 van het bestemmingsplan bepaalt dat bij de oprichting van een nieuw bouwwerk dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en dat bij een omgevingsvergunning aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald wordt of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Nergens uit blijkt dat hiernaar onderzoek is gedaan, waardoor er strijd is met het bestemmingsplan.
- Op het perceel rust deels de dubbelbestemming ‘waarde-cultuurhistorie’. Uit tekeningen blijkt dat op dit perceelgedeelte verharding wordt aangelegd, waarschijnlijk de bodem wordt afgegraven ten behoeve van de sanering, een deel van de bergingen worden gerealiseerd en mogelijk ook het waterpeil wordt veranderd. Voor de aanlegwerkzaamheden geldt op grond van artikel 19.2.1 van het bestemmingsplan een verbod, tenzij daarvoor – na schriftelijk advies van de monumentencommissie – een omgevingsvergunning wordt verleend. Voor deze aanlegactiviteit is in het besluit geen omgevingsvergunning verleend, zodat dit deel van het bouwplan niet kan worden uitgevoerd en de omgevingsvergunning gelet op de onlosmakelijkheid van de betrokken activiteiten ook voor de overige activiteiten had moeten worden geweigerd.

- In het rapport van Wolf + Dikken van 5 juli 2022, waarin wordt verwezen in het besluit, staat dat gebruik is gemaakt van tekeningen van 23 mei 2022. Na die datum zijn de bouwtekeningen nog veranderd. Zo dateren van 1 juni 2022 gewijzigde tekeningen met betrekking tot de liftschacht, de galerijen en de balkons. Ook zijn er zonweringen toegevoegd.
- De gewijzigde galerij, vooral aan de zijde van de noodtrap, de gewijzigde afmetingen van de balkons en de toevoeging van zonweringen zullen negatief effect hebben op de hoeveelheid daglichttoetreding in de appartementen. Dit is niet onderzocht. Het is dus niet deugdelijk gemotiveerd dat het bouwplan in overeenstemming is met het Bouwbesluit. Ook de afmetingen van de balkons en de galerijen zijn niet met het Bouwbesluit in overeenstemming.
- Het bestreden besluit is niet deugdelijk gemotiveerd. Niet alleen wordt niet uitgegaan van de laatste bouwtekeningen, maar ook anderszins klopt de inhoud van de ruimtelijke motivering op belangrijke onderdelen niet. Zo wordt gesteld dat het nieuwe complex dezelfde kenmerken en opzet heeft als het bestaande gebouw. Dat miskent dat het nieuwe appartementencomplex hoger en dieper wordt en met galerijen, balkons en deuren aan de andere zijde krijgt dan nu het geval is. Daarnaast ontbreekt aandacht voor en overwegingen ten aanzien van de aanwezigheid van (rijks)monumenten en de groene zone.
- J worden geconfronteerd met lichtoverlast van de galerijen, aantasting van hun privacy en verminderd woongenot. Miskend wordt dat uitvoering van het bouwplan er juist toe zal leiden dat een deel van opgaand groen aangetast zal worden of zelfs zal verdwijnen. Bovendien dient aan de vergunning een voorschrift te worden verbonden over het opgaand groen. Verder is de korte afstand tussen het nieuwe complex en de tuinen/erfafscheiding van de woningen aan de Kerksingel hierbij niet betrokken. Evenmin is onderzoek gedaan naar geluidsoverlast door de korte afstand. Slechts de gevolgen voor de bezonning worden betrokken. Het besluit is in strijd met het zorgvuldigheids- en evenredigheidsbeginsel.

Inhoudelijke beoordeling

Algemeen

Bij de beoordeling van de bezwaarschriften ziet de commissie zich voor de vraag gesteld of het college terecht en op goede gronden heeft kunnen komen tot het besluit van 12 september 2022, tot het verlenen van de bestreden omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een woongebouw met dertig appartementen aan de Blaak 17 tot en met 75 in Ridderkerk. Daarbij speelt in het bijzonder een aantal keer de vraag of afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

Uit het verhandelde ter zitting en de inhoud van de bezwaarschriften is het de commissie duidelijk dat bezwaarmakers zich grote zorgen maken over de schade die er mogelijk volgt door dit bouwproject. De commissie hecht eraan te benadrukken dat deze zorgen zijn gehoord. De commissie staat in dit advies stil bij de weigeringsgronden die van toepassing zijn op een aanvraag voor de activiteit bouwen en vervolgens te toetsen aan de mogelijkheden voor afwijking van het bestemmingsplan. Daarna bespreekt de commissie de aangevoerde bezwaargronden achtereenvolgens. De commissie sluit af met een conclusie en advies aan het college.

1. Toetsingscriteria omgevingsvergunning bouwen

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt alleen geweigerd in de gevallen genoemd in artikel 2.10, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) en artikel 2.20, eerste lid, van de Wabo. Als geen van deze weigeringsgronden aan de orde is, is het college verplicht de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Kort gezegd kan de door vergunninghouder aangevraagde omgevingsvergunning slechts worden geweigerd als:

- het bouwen in strijd is met het bestemmingsplan;
- het bouwen in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- het naar het oordeel van het college niet aannemelijk is dat het bouwen voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 (hierna Bouwbesluit); of
- het naar het oordeel van het college niet aannemelijk is dat het bouwen voldoet aan de eisen van de bouwverordening.

Past een aanvraag niet binnen de bestemmingsplanregels, dan moet deze aanvraag mede worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor planologisch strijdig gebruik, zoals bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onderdeel c van de Wabo.

Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo worden verleend als de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- in het bestemmingsplan een mogelijkheid tot afwijking is opgenomen; of
- er sprake is van een geval als genoemd in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht; of
- in overige gevallen als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het college is van mening dat het bouwplan niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, voldoet aan de eisen van de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit. Het bouwplan is wel in strijd met het bestemmingsplan. Volgens het college kan de omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van artikel 2.12 Wabo, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1^o en kan het bouwplan dus mogelijk worden gemaakt met gebruikmaking van binnenlandse afwijkingmogelijkheden.

Een centrale vraag die de commissie in dit advies moet beantwoorden is dan ook of het college op goede gronden gebruik heeft gemaakt van de binnenlandse afwijkmogelijkheden. De commissie gaat hierna nader in op de bezwaargronden en geeft per bezwaargrond haar inhoudelijke beoordeling om vervolgens tot een eindconclusie te komen.

2. Publicatie bestreden besluit

Aangevoerd wordt dat het bestreden besluit pas op 14 oktober 2022, ruim een maand later, op overheid.nl is gepubliceerd en een onjuiste datum van het bestreden besluit vermeldt, namelijk 12 oktober 2022 in plaats van 12 september 2022. De onjuiste datum is op 19 oktober 2022 gerectificeerd, maar die rectificatie bevatte een onjuiste link waarbij men naar de website van de gemeente Barendrecht wordt doorgestuurd in plaats van naar de website van de gemeente Ridderkerk. Het bestreden besluit is tevens gepubliceerd in de Blauwkaai mét de juiste informatie. De commissie constateert dat het college voldaan heeft aan zijn wettelijke publicatieplicht, wat ook niet betwist wordt door bezwaarmakers, maar hierbij wel onzorgvuldig te werk is gegaan. De commissie hecht eraan te benadrukken dat het kenbare, tijdige en heldere communicatie over besluiten als de onderhavige van belang acht. Het is de commissie al eerder opgevallen dat het college steken laten vallen met betrekking tot de bekendmaking van besluiten. De commissie wil dan ook wat meer aandacht vragen voor de publicatie van besluiten in het vervolg.

Echter, het is de commissie niet gebleken dat bezwaarmakers door de verschrijving van de datum en de onjuiste link in hun belangen zijn geschaad. Er zijn geen bezwaarschriften te laat ingediend of bij de verkeerde gemeente terecht gekomen. Nu de publicatieplicht moet waarborgen dat bezwaarmakers tijdig bezwaar kunnen maken, is aan dat doel voldaan en kan de publicatie van het bestreden besluit met onjuiste informatie niet leiden tot herroeping van het bestreden besluit.

3. Rijksmonumenten en groene zone

Bezwaarmakers vrezen voor aantasting van de cultuurhistorische waarden en beschadiging en aantasting van de rijksmonumenten, de monumentale waarde en de groene zone. Bezwaarmakers stellen zich op het standpunt dat een veiligheidsplan ontbreekt terwijl het bouwbesluit dit wel vereist.

Ingevolge artikel 8.2, aanhef en onder c. van het Bouwbesluit moeten bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden maatregelen worden getroffen ter voorkoming van beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op onder meer aangrenzende percelen.

Op grond van artikel 8.7 van het Bouwbesluit worden deze maatregelen op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan.

Uit de Nota van toelichting bij het Bouwbesluit (Staatsblad 2011, 416) kan worden afgeleid dat het de bedoeling van de regeling in afdeling 8.1 van het Bouwbesluit is, dat bouw- en sloopwerkzaamheden zodanig worden uitgevoerd dat voor de omgeving onveilige situaties of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk worden voorkomen.

Uit de Nota van toelichting kan verder worden opgemaakt dat het Bouwbesluit, voor zover het het treffen van maatregelen ter voorkoming van schade aan onroerende zaken op nabijgelegen percelen betreft, ziet op het voorkomen van schade die de veiligheid van de op die percelen aanwezige bouwwerken in gevaar brengt.

Het college heeft in verweer aangegeven dat het woord "eventueel" dat in de omgevingsvergunning achter het voorschrift "definitief monitoringsplan" is toegevoegd, kan worden geschrapt.

De commissie is van oordeel dat bezwaarmakers geen gronden hebben aangevoerd die de conclusie zouden kunnen rechtvaardigen dat de voorschriften in de omgevingsvergunning, na de in verweer voorgestelde aanpassing, de veiligheid van bouwwerken op nabijgelegen percelen onvoldoende zullen waarborgen.

Het college heeft zich volgens de commissie dan ook in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de voorschriften in de omgevingsvergunning de veiligheid voldoende waarborgen, mits "het woord eventueel" wordt geschrapt achter "definitief monitoringsplan".

Ten aanzien van de cultuurhistorische waarden overweegt de commissie dat de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zich niet uitstrekt over de gronden waarop beoogde het appartementencomplex zou moeten komen te staan. De bescherming van de cultuurhistorische waarden gaat niet zover dat er op de onderhavige locatie geen woongebouw gerealiseerd zou kunnen worden. In hetgeen bezwaarmakers aanvoeren over de cultuurhistorische waarden, de rijksmonumenten en de groene zone ziet de commissie geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit onzorgvuldig tot stand is gekomen en een deugdelijke belangenafweging ontbreekt.

4. Besluit onbevoegd genomen

Bezwaarmakers betogen dat het bestreden besluit onbevoegd genomen is omdat de beslistermijn op 1 april 2022 is verlopen en het college de beslistermijn niet voor die tijd heeft verlengd. Hierdoor is de gevraagde vergunning op grond van artikel 4:20b, eerste lid, van de Awb en artikel 3.9, derde lid, van de Wabo van rechtswege verleend op basis van de op dat moment voorliggende aanvraag.

De commissie constateert dat geen sprake is van een van rechtswege verleende vergunning en oordeelt als volgt:

Het college heeft de aanvraag op 4 februari 2022 ontvangen. Er geldt een beslistermijn van acht weken, waardoor de beslistermijn op 1 april 2022 eindigde. Nu het college aanvrager op 24 februari 2022 om aanvullende stukken heeft gevraagd en aanvrager de aanvullende stukken op 7 april 2022 nog niet had ingediend, is de beslistermijn overeenkomstig opgeschort conform artikel 4:15, eerste lid, van de Awb. Dit betekent dat de beslistermijn op 7 april 2022 nog doorliep en het college de beslistermijn op 7 april 2022 mocht verlengen.

5. Toetsing aan bestemming Centrum -1

Volgens bezwaarmakers is het bouwplan niet gelegen op gronden met de bestemming Centrum 1, zoals in het bestreden besluit wordt overwogen. Er is dus kennelijk getoetst aan de regels van een onjuiste bestemming.

Bezwaarmakers merken terecht op dat in het bestreden besluit een verkeerde bestemming wordt genoemd. Echter, naar het oordeel van de commissie is geen sprake van toetsing aan een verkeerd bestemmingsplan. De commissie verwijst hierbij naar pagina acht van het bestreden besluit waarbij het bouwplan getoetst wordt aan het juiste bestemmingsplan, namelijk het geldende bestemmingsplan 'Centrum Ridderkerk' op gronden met de enkel bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie-2' en de nadere aanduiding 'gestapeld'.

6. Omvang bouwvlak en overschrijding van de bouwgrenzen

Bezwaarmakers voeren aan dat het college eerst door toepassing van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid ex artikel 22.1 van de planregels de grenzen van het bouwvlak heeft overschreden en vervolgens met toepassing van artikel 21.2, onder a, van de bestemmingsplanregels verdere overschrijding van de aldus verlegde bouwgrenzen met 2,5 meter heeft toegelaten. De balkons en galerijen steken ten opzichte van het oorspronkelijke bouwvlak meer dan 2,5 meter uit en de wenteltrap steekt nog verder uit dan de galerijen en balkons. Bezwaarmakers zijn van mening dat het niet zo kan zijn dat eerst binnenplannen wordt afgeweken en vervolgens door toepassing van algemene bouwregels de bouwgrenzen ten opzichte van de afwijking nog verder mogen worden overschreden.

De commissie overweegt dat in dit geval gebruik is gemaakt van twee verschillende binnenplanse afwijkingsmogelijkheden, te weten:

- I. Algemene bouwregels art 21.2 Overschrijding bouwgrenzen
De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door: tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's, luifels en afdaken, met dien verstande dat de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- II. Algemene afwijkingsregels art. 22.1 Afwijken van maten.
Volgens dit artikel kan het bevoegd gezag, tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is, bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:
 - b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks

noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Uit verschillende uitspraken komt naar voren dat cumulatie van afwijkingsbevoegdheden in beginsel is toegestaan. Daar zit echter wel een beperking in: Het stapelen van binnenplanse afwijkingsbevoegdheden is niet toegestaan als dit leidt tot een situatie waarin de maximale afwijking wordt overschreden. De algemene bouwregels bieden de mogelijkheid om af te wijken van de bouwgrenzen van het bestemmingsplan maar niet van de maatvoering van de afwijking van het bestemmingsplan. En dat is wat het college doet.

Zoals bezwaarmakers aanvoeren schept het bestemmingsplan slechts een bevoegdheid om de bouwgrens te overschrijden, niet om het bouwvlak te verplaatsen. De bouwgrens is in de planregels gedefinieerd als de grens van het bouwvlak. De binnenplanse afwijkingsbevoegdheden bieden niet de mogelijkheid om de bouwgrens met meer dan 3 meter te overschrijden. De commissie oordeelt dan ook dat de overschrijding van 3.40 meter niet is toegestaan omdat deze hoger is dan de 2,5 meter overschrijding die artikel 21.2 van de planregels toelaat en evenzeer hoger is dan de 3 meter overschrijding die met de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van artikel 22.1 onder b wordt toegestaan. De Omgevingsvergunning zou wel kunnen verleend door toepassing van de kruimelgevallenregeling zoals bedoeld in artikel 4, onderdeel 1 van bijlage II van het Bor. De commissie verwijst voor een voorbeeld van een uitspraak waarin binnenplanse afwijkingsbevoegdheden niet gestapeld kunnen worden, en een buitenplanse afwijking wel mogelijk is, naar de uitspraak van 7 april 2022, van de rechtbank Oost-Brabant, ECLI:NL:RBOBR:2022:1305.

Met betrekking tot de gebruikmaking van de bevoegdheid uit artikel 22.1 wordt door bezwaarmakers aangevoerd dat in het bestreden besluit niet is onderbouwd of gebruik gemaakt wordt van artikel 22.1 onder a of onder b? Volgens bezwaarmakers kan slechts gebruik gemaakt worden van de grondslag voor afwijking onder b. Daarbij voeren bezwaarmakers aan dat hiervan alleen gebruik gemaakt kan worden indien wordt voldaan aan de voorwaarde dat de overschrijding van het bouwvlak van belang moet zijn voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De commissie overweegt dat alleen gebruik gemaakt kan worden van de afwijkingsbevoegdheid onder b en dat niet is onderbouwd dat de toepassing ervan van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Indien het college in het besluit op bezwaar gebruik zou willen maken van deze afwijkingsbevoegdheid zal de motivering dus aangevuld moeten worden. Als het college conform het advies besluit zal dat evenwel niet nodig zijn omdat er dan op basis van het bovenstaande geen gebruik gemaakt wordt van de binnenplanse afwijkingbevoegdheid uit artikel 22.1 van planregels.

7. Wenteltrap

In artikel 21.2, onder a van de planregels mogen de bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's, luifels en afdaken, met dien verstande dat de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt;

Geconstateerd is dat de wenteltrap meer dan 2,5 meter uitsteekt, maar dat dit is voorgelegd aan de vergunninghouder. De vergunninghouder zal het bouwplan aanpassen, zodat de wenteltrap niet meer dan 2,5 meter uitsteekt. De commissie gaat ervanuit dat het college erop toeziet dat dit wordt aangepast in het bouwplan.

8. Goothoogte en peil

Bezwaarmakers voeren aan dat de hoogte van het appartementencomplex, van op zijn hoogste punt 13.46 meter, hoger is dan kan worden vergund op basis van de toegepast binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. De

afwijkmogelijkheid van 10%, op basis van artikel 21.1, onder a, van de planregels levert een maximale goothoogte van 13,2 meter op, waarna het gebouw op zijn hoogste punt nog altijd te hoog is. De afwijkmogelijkheid uit artikel 21.2 onder c, die het college in het bestreden vervolgens toepast biedt echter geen oplossing omdat dit is een regeling is om bouwgrenzen te overschrijden met ondergeschikte onderdelen van het gebouw en de goothoogte is geen bouwgrens. Bovendien zou in het bestreden besluit zijn uitgegaan van een incorrecte hoogtepeil volgens bezwaarmakers, waardoor de hoogte van het gebouw in werkelijkheid hoger is dan is opgenomen in de omgevingsvergunning.

Het college stelt zich op het standpunt dat de goothoogte voor dit bouwplan 12,5 meter bedraagt en daarom sprake is van een toegestane overschrijding, aangezien volgens artikel 22.1 van het bestemmingsplan een afwijking van de goothoogte van maximaal 10% is toegestaan en het gebouw dus binnen de maximale hoogte van 13,2 meter blijft.

Met betrekking tot de plaatselijke verhoging tot een hoogte van 13,46 meter stelt het college zich op het standpunt dat deze is toegestaan op basis van artikel 21.1, onder a, van de bestemmingsplanregels, dat bepaalt dat de bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels mogen worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's, luifels en afdaken, met dien verstande dat de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt.

De plaatselijke verhoging van de dakrand tot 13,463 meter is ten behoeve van de liftkoker. Het college heeft in het verweerschrift opgenomen dat in de overwegingen van het bestreden besluit ten onrechte artikel 21.2, onder c, van het bestemmingsplan is genoemd en dat dit artikel 21.1, onder d van de planregels had moeten zijn. In de beslissing op het bezwaar kan het college het juiste artikel benoemen.

De peilhoogte nog even buiten beschouwing latende, volgt de commissie het college in dit verweer. Vervolgens komt de vraag aan de orde of de peilhoogte correct is vastgesteld. De goothoogte is vastgesteld op 12,5 meter en de maximale goothoogte met toepassing van art. 21.1, onder a, is 13,2 meter. Daarmee bestaat een marge van 70 centimeter. Dat wil zeggen dat het NAP 70 centimeter lager dan -0.75 NAP, dus lager dan $-1,45$ NAP, zou moeten liggen wil een verkeerd vastgesteld hoogtepeil tot de conclusie leiden dat de goothoogte niet op basis van een binnenplanse afwijking vergund kan worden.

Ten aanzien van de peilhoogte overweegt de commissie dat op pagina 2 van het Geotechnisch advies, staat *“op basis van het gemeten straatpeil is vooralsnog voor het bouwpeil uitgegaan van ca. NAP -0,8 m”*. Op pagina 4 van het Geotechnisch advies staat *“De onderzochte locatie is gelegen aan de Blaak te Ridderkerk. Ten tijde van het veldonderzoek varieerde de maaiveldhoogte ter plaatse van de sonderingen van NAP -0,82 tot -1,20 m. Een straatpeil in de Blaak is bepaald op NAP -1,18 m.”*. En op pagina 15 van het projectplan staat: *“De hoogte van het maaiveld ligt op circa 1 m –NAP”, gebaseerd op: “Hoogteligging van het plangebied op het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) in m NAP (Normaal Amsterdams Peil) geraadpleegd op www.ahn.nl”*

De commissie concludeert dat het hoogtepeil op basis van deze verschillende gegevens in ieder geval niet lager dan $-1,45$ NAP ligt. Indien uitgegaan zou worden van de gegevens over de peilhoogte uit het Geotechnisch advies zou het beoogde gebouw derhalve ook vergund kunnen worden op basis van de binnenplanse afwijkmogelijkheden. Ook op basis van raadpleging van www.ahn.nl komt de commissie niet tot het oordeel dat het hoogtepeil lager ligt dan -1.45 NAP.

De commissie oordeelt dan ook dat de hoogte van het gebouw vergund kan worden op basis van de binnenplanse afwijkmogelijkheden, mits de motivering wordt verbeterd. Als het college in het besteden

besluit gebruik wil maken van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid zal gemotiveerd moeten worden op basis van welke methode en op basis van welke gegevens het de peilhoogte heeft vastgesteld.

9. Bijgebouwen

Bezwaarmakers voeren aan dat de vergunde bijgebouwen in het bestreden besluit in strijd met het bestemmingsplan zijn. In artikel 16.2.4 van het bestemmingsplan is voor bijgebouwen bij gestapelde woningen onder meer bepaald dat het oppervlak van bijgebouwen ten hoogste 15 m² per perceel mag bedragen. De vergunde bijgebouwen hebben een oppervlakte die een veelvoud van dit maximum bedraagt, terwijl alle bijgebouwen op één en hetzelfde perceel worden gerealiseerd. Ook wordt verwezen naar de uitspraak van de ABRvS van 5 juli 2017, ECLI nummer ECLI:NL:RVS:2017:1770 ter onderbouwing van de stelling dat de verleende vergunning betrekking heeft op de bouwwerken die op de aanvraag staan vernoemd, nu deze niet specifiek als vergunningvrij op de tekening staan aangegeven.

Het college verweert zich door te benadrukken dat de bijgebouwen in het achtererfgebied zijn aangemerkt als vergunningsvrije bouwwerken die behoren bij het vergunningplichtige hoofdgebouw en niet in het besluitonderdeel van de vergunning zijn genoemd.

De commissie overweegt dat voor zover de op dit moment met de omgevingsvergunning meevergunde bijgebouwen in strijd zijn met de planregels maar wel zouden kunnen vallen onder art. 2 of 3 van bijlage II van het Bor, op grond van de vergunde bouwtekening duidelijk moet zijn dat deze onderdelen van het bouwplan buiten de aanvraag blijven en dus geen onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning. Uit verschillende uitspraken van de ABRvS (bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2018:699 en ECLI:NL:RVS:2015:640) blijkt dat als een aanvrager om omgevingsvergunning delen van een bouwplan buiten de aanvraag wil laten, omdat deze volgens hem vergunningvrij kunnen worden gebouwd, hij dat primair kan doen door deze delen niet in een aanvraag op te nemen. Dan worden die delen ook niet in de beoordeling betrokken. In de onderhavige aanvraag zijn de bijgebouwen echter wel opgenomen.

Als een aanvrager er voor kiest om ook (naar zijn oordeel) vergunningvrije onderdelen in de aanvraag op te nemen moet uit de aanvraag om omgevingsvergunning onmiskenbaar blijken voor welke onderdelen van het bouwplan wel en waarvoor geen omgevingsvergunning wordt aangevraagd en wat de oppervlakte is van het bouwplan waarvoor vergunning wordt gevraagd. Het is aan de aanvrager om dat onderscheid te maken en dat heeft de aanvrager nagelaten. Het college heeft achteraf niet meer de vrijheid om zelf delen als vergunningvrij aan te merken en heeft dat ook niet gedaan. Het college heeft de aanvraag immers inclusief de bijgebouwen vergund. De vergunning komt daarmee in strijd met het bestemmingsplan zoals aangevoerd door bezwaarmakers. Indien het college de vergunningsvrije bijgebouwen in heroverweging buiten de beoordeling van de aanvraag wil laten vergt dat dus een wijziging van de bouwtekening.

10. Bestemming tuin

Bezwaarmakers stellen dat aan de zijde van de Schepenstraat de bestemming 'Tuin' rust. Aan deze zijde mogen geen gebouwen gebouwd worden, terwijl uit de tekeningen blijkt dat een deel van het gebouw aan die zijde is geprojecteerd. Hierdoor is er volgens bezwaarmakers strijd met het bestemmingsplan, welke strijdigheid met de omgevingsvergunning niet kan worden opgeheven en de omgevingsvergunning daarom geweigerd had moeten worden.

Het is de commissie niet gebleken dat aan de zijde van de Schepenstraat de bestemming 'Tuin' rust. Zoals al eerder geoordeeld door de commissie en zoals ook uit ruimtelijkeplannen.nl blijkt, rust op de locatie van het bouwproject de bestemming 'Wonen'. Naar het oordeel van de commissie is er dan ook geen strijdigheid met het bestemmingsplan.

11. Welstand

Bezwaarmakers zijn van mening dat het advies van de welstandscommissie zowel inhoudelijk als wat betreft de totstandkoming niet deugdelijk is. Daarnaast geven zij aan dat het bouwplan in strijd is met de in de welstandsnota neergelegde eisen, omdat een gebouw met de voorgevel gericht moet zijn op de belangrijkste openbare ruimte. In het bouwplan is de voorgevel niet naar de belangrijkste openbare ruimte gericht (Blaak).

Het college heeft de bezwaren voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft op 9 november 2022 als volgt gereageerd: *'De inhoudelijke totstandkoming van het advies is een uitgebreid en zorgvuldig traject geweest waarbij het plan meerdere malen met de aanvragers in de commissie is behandeld. De oriëntatie van de bebouwing is tot stand gekomen in afstemming met de stedenbouwkundige. De formele voorgevel van het gebouw is gericht op de openbare ruimte. De entree naar de galerijen en de entree naar de woningen op de begane grond bevinden zich aan de zijde van de Blaak. Dit is voldoende aanleiding om de zijde van de Blaak als een formele voorzijde te beschouwen.*

De ontsluiting van de woningen op de verdieping (via galerijen) bevindt zich aan de achterzijde, dit komt vaker voor en voor welstand geen reden om hier negatief op te adviseren. De commissie is op de hoogte dat er aan de achterzijde balkons zijn gesitueerd die grenzen aan de achtertuinen van de woningen aan de kerksingel. Om de inpassing hiervan te verzachten is zij met de architect in gesprek gegaan om de balkons meer privacy te geven door middel van louvres en dichtzetten van het hekwerk ter plaatse van de balkons. De commissie is van mening dat er op gebied van inpassing in de omgeving en het uiterlijk van het bouwwerk voldoende is gedaan om het geheel op deze locatie zorgvuldig aan te laten sluiten.'

De commissie kan zich vinden in het advies van de welstandscommissie en heeft geen reden om aan het deskundig advies van de welstandscommissie te twijfelen. Bezwaarmakers hebben ook geen tegenadvies overgelegd. Naar het oordeel van de commissie is er geen sprake van strijd met redelijke eisen van welstand.

12. Flora, fauna en stikstof

Volgens bezwaarmakers heeft het college ten onrechte geen onderzoek uitgevoerd en onderzocht of door de werkzaamheden de aanwezigheid van beschermde flora en fauna kunnen worden verstoord.

De commissie overweegt dat het college een quickscan Flora en Fauna heeft laten uitvoeren waarin wordt geconcludeerd dat uit Wet natuurbescherming (hierna Wnb) geen bezwaren volgen voor de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied. Er zijn wel enkele aandachtspunten met betrekking tot de aanwezige natuurwaarden om bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening mee te houden. Het gaat om de volgende aanbevelingen:

- *"Algemene broedvogels De beplanting dient bij voorkeur buiten het broedseizoen verwijderd te worden. Het broedseizoen strekt zich globaal uit van half maart tot half juli, maar is geen wettelijk vastgestelde periode. Het nestgebruik is bepalend voor de bescherming. Een soort als Turkse tortel of Houtduif kan nog tot in september broeden. Controleer daarom altijd voor aanvang van de werkzaamheden op nesten en broedende vogels.*
- *Algemene Zorgplicht (Art. 1.11 uit Wnb) Indien voor de werkzaamheden beplanting verwijderd moet worden, houdt dan rekening met de aanwezigheid van kleine zoogdieren. Geef de aanwezige dieren de mogelijkheid om te vluchten of verplaats de dieren zorgvuldig naar een geschikte plaats elders in de omgeving. Bij voorkeur worden struiken in de herfst verwijderd om te voorkomen dat deze zoogdieren hieronder een winterrustplaats creëren. Verstoring tijdens de winter kost veel energieverlies voor deze dieren.*

- *Kapvergunning Indien bomen gekapt worden dan is hier mogelijk een kapvergunning voor nodig. Informeer bij de gemeente Ridderkerk naar de regelgeving omtrent de kapvergunning.*
- *Natuurinclusief renoveren of bouwen De werkzaamheden bieden de mogelijkheid om niet alleen maatregelen te treffen voor een reductie van het energieverbruik, maar ook om meerwaarde te creëren voor de biodiversiteit (Vink, Vollaard & de Zwarte, 2017). Bij renovatie worden energiebesparende maatregelen uitgevoerd, zoals het isoleren van muren en daken. Dit biedt de kans om ook vleermuiskasten te integreren. Indien gekozen wordt voor sloop en nieuwbouw dan is het nuttig om in de ontwerpfase al te kijken naar mogelijkheden voor het creëren van nest- en verblijfplaatsen. Dergelijke maatregelen zijn geen wettelijke verplichting, maar dragen bij aan de biodiversiteit. De aanwezigheid van planten en dieren in de woonomgeving vergroten het woongenot."*

Deze aanbevelingen dient het college naar het oordeel van de commissie toe te voegen als voorschriften aan de omgevingsvergunning.

Bezwaarmakers voeren verder aan dat er ook geen onderzoek is verricht naar eventuele stikstofdepositie. Aanvullend wordt verwezen naar een uitspraak van de ABRvS van 2 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3159, waarbij de zogenaamde bouwvrijstelling als bedoeld in artikel 2.5 van het Besluit natuurbescherming is komen te vervallen. Bezwaarmakers wijzen daarbij specifiek op natura 2000-gebieden Boezems Kinderdijk en Oude Maas.

De commissie overweegt De Natura-2000 gebieden Boezems Kinderdijk en Oude Maas niet stikstofgevoelig zijn. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura-2000 gebied is de Biesbosch. In de bezwaarprocedure is gebleken dat het college inderdaad geen onderzoek heeft verricht met betrekking tot stikstof. Het college heeft hier bewust voor gekozen omdat het onlangs Aerius-berekeningen heeft laten maken voor een ander groot bouwproject binnen de gemeente Ridderkerk. Hieruit bleek dat het niet aannemelijk is dat er sprake is van een stikstofdepositie die gevolgen heeft op het stikstofgevoelige Natura-2000 gebied de Biesbosch.

Het college geeft aan dat het de aanvrager niet onnodig op extra kosten wil jagen door nog een onderzoek te verlangen. De commissie acht het onzeker of de ABRvS hier voetstoots in meegaat maar kan zich er zelf wel in vinden en neemt daarbij in aanmerking dat Boezems kinderdijk, Oude Maas en de Biesbosch respectievelijk op circa 4 km, 5 km en 10 km van het bouwplan liggen. En hoewel het relativiteitsvereiste formeel geen rol speelt in de bezwaarfase neemt de commissie, in het kader van de volledige heroverweging uit te voeren doelmatigheidstoets, in aanmerking dat het belang van bezwaarmakers bij het behoud van een goede kwaliteit van hun leefomgeving, gelet op deze afstand, niet verweven is met het algemene belang dat de Wet natuurbescherming beoogt te beschermen.

13. Parkeren

Bezwaarmakers zijn van mening dat noch uit het bestreden besluit, noch uit de ruimtelijke motivering blijkt dat onderzoek is verricht naar voldoende parkeergelegenheid. Hierom is het bestreden besluit in strijd met artikel 24.2 van het bestemmingsplan, waarin bepaald is dat bij de oprichting van een nieuw bouwwerk moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Tijdens de zitting heeft het college aangegeven dat zij wel onderzoek hebben verricht naar de parkeervoorzieningen en een positief advies van de afdeling Verkeer op 18 maart 2022 hebben ontvangen. Het verkeersadvies ontbrak helaas in het dossier, maar het college heeft dit advies na de zitting alsnog verstrekt.

Uit het verkeersadvies van 18 maart 2022 blijkt dat onderzocht is of het bouwplan voldoet aan de parkeervraag. In de huidige situatie bevinden zich in totaal 58 parkeerplaatsen voor 51 woningen. Dit houdt in

een gemiddelde van $(58/51=)$ 1,14 parkeerplaats per woning. In de nieuwe situatie komen er minder woningen en blijven er 58 parkeerplaatsen beschikbaar voor heel de Blaak. Dit houdt in een gemiddelde van $(58/40=)$ 1,45 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat er gemiddeld meer parkeerplaatsen beschikbaar komen per woning in de nieuwe situatie.

De commissie overweegt dat in het bestemmingsplan geen parkeernorm is opgenomen en artikel 24. 2 van de planregels slechts bepaalt dat er in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien. Er is ook geen parkeerbeleid vastgesteld voor de gemeente Ridderkerk. Het is derhalve niet mogelijk om de omgevingsvergunning te toetsen aan door de raad vastgestelde parkeernorm. De commissie overweegt dat het evenwel mogelijk is om in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij de verlening van een omgevingsvergunning te toetsen of voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. In dit geval heeft het college getoetst aan de hand van de normen die volgen uit de publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen'.

Gelet op het door het college verrichte onderzoek, is de commissie van oordeel dat het bestreden besluit niet in strijd is met artikel 24.2 van het bestemmingsplan en dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

14. Strijd met dubbelbestemming

Het bouwplan bestaat uit de nieuwbouw van een woongebouw met galerijen en dertig appartementen, die een bestaande portiekflat met 32 appartementen vervangt. Het bouwplan is gesitueerd in het geldende bestemmingsplan 'Centrum Ridderkerk' op gronden met de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie-2' en de nadere aanduiding 'gestapeld'.

Op het perceel rust deels de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Bezwaarmakers voeren aan dat uit de tekeningen blijkt dat op dit perceelgedeelte verharding wordt aangelegd, waarschijnlijk de bodem wordt afgegraven ten behoeve van de sanering, een deel van de bergingen worden gerealiseerd en mogelijk ook het waterpeil wordt veranderd. Voor de aanlegwerkzaamheden geldt op grond van artikel 19.2.1 van het bestemmingsplan een verbod, tenzij daarvoor – na schriftelijk advies van de monumentencommissie – een omgevingsvergunning wordt verleend. Bezwaarmakers constateren dat voor deze aanlegactiviteit in het besluit geen omgevingsvergunning is verleend, zodat dit deel van het bouwplan niet kan worden uitgevoerd en de omgevingsvergunning gelet op de onlosmakelijkheid van de betrokken activiteiten ook voor de overige activiteiten had moeten worden geweigerd.

De commissie kan de beredenering van bezwaarmakers volgen, ware het niet dat artikel 19.2.1, onder b, van het bestemmingsplan gesteld is dat een aanlegverbod van toepassing is, indien het gaat om een oppervlakte van meer dan 100 m². Het oppervlak met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' rust op een smalle strook van het perceel, grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de Kerksingel. Gebleken is dat deze smalle strook kleiner dan 100 m² is, namelijk 92 m², waardoor het aanlegverbod niet van toepassing is.

15. Strijd met Bouwbesluit

Bezwaarmakers zijn van mening dat in het bestreden besluit niet deugdelijk gemotiveerd is dat het bouwplan in overeenstemming is met het Bouwbesluit, omdat gebruik is gemaakt van verouderde tekeningen. Ook zou de gewijzigde galerij, vooral aan de zijde van de noodtrap, de gewijzigde afmetingen van de balkons en de toevoeging van zonweringen volgens bezwaarmakers een negatief effect hebben op de hoeveelheid daglichttoetreding in de appartementen. Ook de afmetingen van de balkons en de galerijen zouden niet met het Bouwbesluit in overeenstemming zijn.

De commissie overweegt dat het college na ontvangst van de bezwaren is overgegaan tot een actualisering van de bouwbesluittoets, aan de hand van nieuwe tekeningen. Het geactualiseerde rapport is bij de stukken gevoegd en daaruit blijkt dat het niet aannemelijk is dat het bouwplan in strijd is met de regels van het

Bouwbesluit. De commissie wijst erop dat het van toepassing zijnde wettelijke toetsingskader is neergelegd in artikel 2.10, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). De toets die het college moet uitvoeren is een aannemelijkheidstoets. Zoals de ABRvS eerder heeft overwogen in onder meer de uitspraak van 19 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4197, komt het college bij de beantwoording van de vraag of op basis van de door de aanvrager overgelegde stukken aannemelijk is dat wordt voldaan aan de voorschriften van het Bouwbesluit beoordelingsruimte toe. Dit betekent dat niet hoeft te zijn aangetoond dat aan het Bouwbesluit wordt voldaan (vgl. ook de uitspraak van de ABRvS van 7 oktober 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2375).

16. Ruimtelijke motivering Kubiek

Bezwaarmakers voeren aan dat de ruimtelijke motivering van Kubiek niet deugdelijk is omdat deze niet uitgaat van de laatste bouwtekeningen, miskent dat het nieuwe appartementencomplex hoger en dieper wordt dan het bestaande gebouw en geen aandacht besteed voor de groene zone en de monumenten.

Het college voert aan dat naast de door Kubiek opgestelde ruimtelijke onderbouwing ook andere overwegingen zijn gemaakt en zijn benoemd in de overwegingen van de vergunning waardoor het college van mening is dat er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

De commissie overweegt dat uit het onderhavige advies volgt dat de omgevingsvergunning niet verleend kan worden met toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid en toepassing van de kruimelgevallenregeling nodig is in verband met de in het bouwplan beoogde overschrijding van het bouwvlak.

Daarbij acht de commissie van belang dat de ruimtelijke motivering die nodig is om binnenplannen af te wijken van het bestemmingsplan korter kan zijn dan de ruimtelijke motivering die nodig is voor een buitenplanse afwijking, aangezien de planwetgever de binnenplanse afwijking al heeft gemotiveerd bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Indien wordt voldaan aan de voorwaarden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen bij de afwijkingsbevoegdheid is al snel sprake van een goede ruimtelijke ordening. Voor afwijking op grond van de kruimelgevallenregeling is een betere ruimtelijke motivering nodig en aan die eisen is met de overwegingen in de vergunning en de ruimtelijke motivering van Kubiek naar het oordeel van de commissie niet voldaan, gelet op de aangevoerde bezwaargronden. Dit motiveringsgebrek kan het college herstellen in het te nemen besluit op bezwaar. Daarbij acht de commissie van belang dat het om kleine overschrijding van de planregels gaat. Bij de beoordeling van de vraag of de activiteit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening komt betekenis toe aan de mate waarin met de activiteit van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Naarmate een afwijking kleiner is, is er ook een minder uitgebreidere motivering nodig.

17. Onvoldoende aandacht voor belangen omwonenden

Bezwaarmakers zijn van mening dat [REDACTED] geconfronteerd worden met lichtoverlast van de galerijen (de hele nacht verlichting), aantasting van hun privacy (veel balkons met direct zicht in de tuin en de woningen) en – daaruit voortvloeiend – verminderd woongenot. Dit zal ook impact hebben op de privacy van de bewoners en dus ook op die van de bezwaarmakers. Evenmin is aandacht besteed aan geluidsoverlast. Hierdoor zijn bezwaarmakers van mening dat in het bestreden besluit een deugdelijke inventarisatie en afweging van belangen ontbreekt en daardoor in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel.

Het college heeft zich in het verweerschrift op het standpunt gesteld dat wat betreft de balkons geen strijd is met het bestemmingsplan. En de iets grotere diepte en een iets grotere hoogte dan toegestaan in het bestemmingsplan hebben voor het college geen reden gevormd om de vergunning te weigeren. Met betrekking tot de verlichting van de galerijen is rekening gehouden met de belangen van omwonenden, door deze met een verticale verlichting uit te voeren langs de gevel. Het college is van mening dat het woongenot van omwonenden door het bouwplan niet onevenredig wordt aangetast.

De commissie overweegt dat het bestemmingsplan het beoogde appartementencomplex grotendeels toestaat. Dat is een belangrijk aspect in deze procedure. Initiatiefnemers moeten er in het kader van de rechtszekerheid op kunnen vertrouwen dat zij de bouwmogelijkheden uit een bestemmingsplan kunnen realiseren. Voor een groot deel is het beoogde appartementencomplex in overeenstemming met het door gemeenteraad vastgestelde en dus democratisch tot stand gekomen bestemmingsplan. De belangenafweging die in het onderhavige geval wordt toegepast, geldt in juridische zin alleen voor zover wordt afgeweken van het bestemmingsplan, wat neerkomt op de overschrijding van de maximale goothoogte en de grenzen van het bouwvlak.

De commissie heeft onder “6. Omvang bouwvlak en overschrijding van de bouwgrenzen” uiteengezet dat de balkons naar het oordeel van de commissie wel strijdig zijn met de planregels. Ten aanzien van de situering van de balkons zal het college naar het oordeel van de commissie dan ook een belangenafweging moeten maken.

Voor het overige is de commissie van oordeel dat het college zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de belangen van bezwaarmakers niet zwaarder wegen dan de belangen van vergunninghouder. De commissie acht daarbij van belang dat er met betrekking tot verlichting al rekening is gehouden met de belangen van bewoners. De commissie is dan ook van oordeel dat het woongenot van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast door het bouwplan en verwijst hiervoor naar een uitspraak van de Raad van State van 29 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1162, r.o. 11.1: *‘Hoewel niet valt uit te sluiten dat de realisering van het bouwplan in enige mate ten koste zal gaan van het woongenot en de privacy van [partij], heeft het college dit nadeel naar het oordeel van de Afdeling niet zo onevenredig hoeven achten dat medewerking aan het bouwplan om die reden moest worden geweigerd.’*

Naar het oordeel van de commissie hoeven de belangen van de omwonenden niet in de weg te staan aan de mogelijkheid om de vergunning te verlenen met toepassing van de kruimelgevallenregeling, mits de belangenafweging voldoende zorgvuldig wordt uitgewerkt in de bestuurlijke heroverweging.

18. Conclusie

Naar het oordeel van de commissie is het bouwplan niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, voldoet het bouwplan aan de eisen van het Bouwbesluit en het is de commissie niet gebleken dat het bouwplan in strijd is met de bouwverordening. Het bouwplan is wel in strijd met het bestemmingsplan. Het college is in het bestreden besluit afgeweken van het bestemmingsplan met toepassing van binnenplanse afwijkingsbevoegdheden. Zoals uitgewerkt in het advies is de commissie van oordeel dat de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden onvoldoende ruimte bieden om de bestreden omgevingsvergunning te verlenen. De commissie constateert de volgende gebreken in het bestreden besluit:

- Omdat vergunninghouder ervoor heeft gekozen de vergunningvrije bijgebouwen in de aanvraag op te nemen en heeft nagelaten aan te geven voor welke onderdelen van het bouwplan wel en waarvoor geen omgevingsvergunning wordt aangevraagd, is de bestreden omgevingsvergunning in strijd met het artikel 16.2.4 van de planregels omdat het oppervlak van bijgebouwen meer is dan 15 vierkante meter op één perceel.
- In het bestreden besluit heeft het college niet gemotiveerd op basis van welke methode en op basis van welke gegevens het de peilhoogte heeft vastgesteld waardoor in het bestreden besluit niet is gemotiveerd dat de afwijking van de maximale bouwhoogte mogelijk is op grond van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.
- Aan de plaatselijke verhoging van de dakrand tot 13,463 meter ten behoeve van de liftkoker is artikel 21.2, onder c, van de planregels ten grondslag gelegd terwijl dat artikel 21.1, onder d, van de planregels had moeten zijn. Dit betreft een motiveringsgebrek, dat eenvoudig hersteld kan worden in het besluit op bezwaar.
- De overschrijding van 3.40 meter van het bouwvlak is groter dan is toegestaan op grond van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden, omdat deze groter is dan de 2,5 meter overschrijding die

artikel 21.2 van de planregels toelaat en evenzeer hoger is dan de 3 meter overschrijding die met de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van artikel 22.1 onder b wordt toegestaan.

- De wenteltrap steekt meer uit dan de overschrijding van 2,5 meter waarvoor een afwijkingsbevoegdheid bestaat op grond van artikel 21.2, onder a van de planregels. Zoals de commissie onder punt 6 in dit advies heeft uitgewerkt, is het stapelen van de afwijkingsbevoegdheden uit artikel 22.1 en 21.2 niet mogelijk. Aangezien het college heeft toegezegd dat de vergunninghouder het bouwplan zal aanpassen, zodat de wenteltrap niet meer dan 2,5 meter uitsteekt acht de commissie het desalniettemin van belang om dit aan het bestreden besluit klevende gebrek te benoemen. Als gevolg van het van de overschrijding van de maximale afmetingen van de wenteltrap op grond van artikel 21.2 onder a van de planregels.
- Uit het bestreden besluit blijkt niet of artikel 22.1 van de planregels, onder a of onder b is toegepast, ten einde af te wijken van de bouwgrenzen. Ervan uitgaande dat onder b is toegepast, is niet onderbouwd dat aan de voorwaarden voldaan aangezien niet is gemotiveerd dat de overschrijding van belang is voor een technisch betere realisering van het bouwwerk en of noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.
- In het bestreden besluit heeft het college de aandachtspunten om bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening mee te houden, uit de quickscan flora en fauna, niet als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden. Als de aanbevelingen niet worden overgenomen kan dat resulteren in een overtreding van bepalingen uit de Wnb of lokaal beleid, zo volgt uit de quickscan.

Zonder herstel van de gebreken kan de bestreden omgevingsvergunning niet in stand blijven.

De commissie adviseert het college om het bestreden besluit te herroepen dan wel met inachtneming van dit advies in stand te laten met een verbetering van de motivering.

Indien de heroverweging aanleiding geeft om het bestreden besluit te herroepen, bestaat op grond van artikel 7:15, tweede lid, van de Awb, gelezen in samenhang met het Besluit proceskosten bestuursrecht, recht op een vergoeding van € 1.196,- (twee procespunten).

Vastgesteld door de Commissie bezwaarschriften op 3 april 2023,

de secretaris,



de voorzitter,



Artikel 4:20b

1. Indien niet tijdig op de aanvraag tot het geven van een beschikking is beslist, is de gevraagde beschikking van rechtswege gegeven.

(...)

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,
- b. het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald,
- 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;
- b. 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 de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;
- c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
- e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

(...)

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
3°.in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
(...)

Artikel 2.20

1 Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, of in artikel 2.1, eerste lid, onder e, met betrekking tot een inrichting kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning in andere gevallen dan bedoeld in artikel 2.10, onderscheidenlijk artikel 2.14 slechts weigeren in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, met dien verstande dat voor de toepassing van artikel 3 van die wet, voor zover het deze wet betreft, onder betrokkene mede wordt verstaan degene die op grond van feiten en omstandigheden redelijkerwijs met de aanvrager van de omgevingsvergunning gelijk kan worden gesteld.
(...)

Artikel 3.9

1 Het bevoegd gezag beslist op de aanvraag om een omgevingsvergunning binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Tegelijkertijd met of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking:
a. doet het mededeling van die beschikking op de wijze waarop het overeenkomstig artikel 3.8 kennis heeft gegeven van de aanvraag, en
b. zendt het in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën gevallen de daarbij aangewezen bestuursorganen een afschrift van die beschikking.

Bestemmingsplan 'Centrum Ridderkerk'

Artikel 16 Wonen

16.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

16.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b, geldt ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - monument' en 'cultuurhistorische waarden' de bestaande maatvoering als maximale maatvoering;
- d. indien niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, bedraagt de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens ten minste 1,5 m;
- e. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 1,5 m.
- f. de diepte van nieuwe grondgebonden hoofdgebouwen bedraagt, gemeten vanaf de voorgevel, maximaal 12 m, met dien verstande dat de diepte van meer dan twee-aan-eengebouwde woningen ten hoogste 10 m bedraagt.

16.2.4 Bijgebouwen bij gestapelde woningen

In afwijking van het bepaalde in lid 16.2.2 zijn bij gestapelde woningen alleen bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat:

- a. bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. het oppervlak van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 15 m² per perceel;
- c. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m.

Artikel 19 Waarde - Cultuurhistorie

19.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.2.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

(...)

b. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m², niet zijnde kavelpaden;

(...)

Artikel 21 Algemene bouwregels

21.1 Overschrijding goothoogte

De goothoogte mag worden overschreden door:

a. dakruimten, met dien verstande dat:

1. het gezamenlijk oppervlak van (nagenoeg) horizontale dakvlakken niet meer bedraagt dan 50% van het gezamenlijk grondoppervlak van de af te dekken gedeelten van het bouwwerk;
2. de hoogte van de overschrijding ten opzichte van de aanwezige goothoogte niet meer dan 4,5 m bedraagt;
3. de breedte van enig deel van een gevelvlak van deze dakruimte, geen dakkapel zijnde, niet meer bedraagt dan 40% van de breedte van de onderliggende gevel dan wel in opwaartse richting geleidelijk afneemt tot deze maat;

b. dakkapellen op woningen, voor zover gelegen aan de voor- of zijgevel, waarvan de gezamenlijke breedte per dakvlak niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voor- of zijgevel en waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximumhoogte van 1,5 m;

c. dakkapellen op woningen, voor zover niet gelegen aan de voor- of zijgevel van een pand, waarvan de afstand tot de zijgevel of de woningscheidende muur niet minder dan 0,5 m bedraagt met een maximumhoogte van 1,5 m;

d. (delen van) bouwwerken, waarvan de grootste horizontale doorsnede niet meer dan 1 m² bedraagt en door trappenhuisen, lichtstraten, koepels en liftkokers;

(...)

21.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's, luifels en afdaken, met dien verstande dat de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;

b. tot gebouwen behorende erkers en serres, met dien verstande dat de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;

c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, met dien verstande dat de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;

(...)

Artikel 24 Overige regels

24.2 Voldoende parkeergelegenheid

- a. onverminderd het bepaalde in de artikelen 3 tot en met 16 dient bij de oprichting van een nieuw bouwwerk, de vergroting van een bestaand bouwwerk en/of de verandering in functie van een bestaand bouwwerk te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, met dien verstande dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht

Hoofdstuk II. Categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist

Artikel 2

Een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a of c, van de wet is niet vereist, indien deze activiteiten betrekking hebben op:

1. gewoon onderhoud van een bouwwerk, voor zover detaillering, profilering en vormgeving van dat bouwwerk niet wijzigen;
 2. werkzaamheden ingevolge een besluit als bedoeld in artikel 13, 13a of 13b van de Woningwet;
 3. een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 - 1°.5 m,
 - 2°.0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 - 3°.het hoofdgebouw,
 - b. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 - 1°.indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule:
maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
 - 2°.functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg,
 - c.op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,
 - d.de ligging van een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag,
 - e.niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte,
 - f.de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
 - 1°.in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied,
 - 2°.in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²,
 - 3°.in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²,
- (...)

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties terugvinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

Legenda verwijzing	Artikel verwijzing	Uitzonderingsgrond
Artikel 5.1 lid 1 Woo – Absolute uitzonderingsgronden De openbaarmaking van deze informatie:		
A	art. 5.1 lid 1 a	Kan de eenheid van de Kroon in gevaar brengen
B	art. 5.1 lid 1 b	Kan de veiligheid van de Staat schaden
C	art. 5.1 lid 1 c	Betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld
D	art. 5.1 lid 1 d	Betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, waarvoor geen toestemming is gegeven of door de betrokkene kennelijk zelf openbaar zijn gemaakt
E	art. 5.1 lid 1 e	Het betreft nummers die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven als bedoeld in artikel 46 van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de levenssfeer maakt
Artikel 5.1 lid 2 Woo – Relatieve uitzonderingsgronden Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen:		
F	art. 5.1 lid 2 a	Het belang van de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties
G	art. 5.1 lid 2 b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
H	art. 5.1 lid 2 c	Het belang van de opsporing en vervolging van strafbare feiten
I	art. 5.1 lid 2 d	Het belang van de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen
J	art. 5.1 lid 2 e	Het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen
K	art. 5.1 lid 2 f	Het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens
L	art. 5.1 lid 2 g	Het belang van de bescherming van het milieu waar deze informatie betrekking op heeft
M	art. 5.1 lid 2 h	Het belang van de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage
N	art. 5.1 lid 2 i	Het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
O	art. 5.1 lid 4	Het belang dat de geadresseerde erbij heeft om als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie (tijdelijke beperking)
P	art. 5.1 lid 5	De onevenredige benadeling welke, in uitzonderlijke gevallen, wordt toegebracht aan een ander belang dan genoemd in art. 5.1 de leden 1 en 2, bij andere informatie dan milieu-informatie.
Q	art. 5.1 lid 6	Het belang genoemd in artikel 5.1 lid 1 c, het hier milieu-informatie betreft waardoor, bij openbaarmaking, ernstige schade wordt toegebracht aan het genoemde belang in artikel 5.1 lid 1c
Artikel 5.2 lid 1 Woo – Persoonlijke beleidsopvattingen De informatie uit documenten betreft:		
R	art. 5.2 lid 1	Persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter
S	Art. 5.2 lid 2	Tot personen te herleiden gegevens, met betrekking tot door het bestuursorgaan, met het oog op een goede en democratische bestuursvoering, verstrekte informatie die kwalificeert als persoonlijke beleidsopvattingen