

Woningen verduurzamen

Wijzigingen aan de buitenzijde wel of niet vergunningsvrij

Woningen Couwenhove & Brugakker te Zeist

Onderstaand schrijven is voorgelegd aan de afdeling 'Ruimtelijke Ordening' van de gemeente Zeist. De gemeente heeft op de voorgestelde maatregelen die het aanzien van de woning bepalen aangegeven wat kan en wat niet en waar aanvullend toestemming voor moet worden gevraagd.

Inleiding

Bij het verduurzamen van de woning worden bouwkundige veranderingen aangebracht en wordt de woning mogelijk aanvullend voorzien van technische installaties. Het Energiekantoor/het groene huis heeft de woningen in de wijken Couwenhove en Brugakker beoordeeld op de mogelijkheden om energie te besparen. Dat resulteert in een aantal aanbevelingen als ook de bijbehorende kosten en baten. Die aanbevelingen moeten ook goedbevonden worden door de gemeente

Bij het bouwen, verbouwen of het wijzigen van het gebruik van de woning is een omgevingsvergunning verplicht. Daarbij wordt het plan getoetst aan:

- het bestemmingsplan
- de Bouwverordening
- Het Bouwbesluit 2012
- de Welstandsnota

(bron; Website gemeente Zeist)

In welke mate verduurzamen van de woning valt onder het begrip 'verbouwen' is niet helemaal duidelijk. Volgens het Bouwbesluit is er sprake van verbouwen wanneer het gebouw wordt verbeterd of aangepast. In die zin valt na-isoleren bijvoorbeeld onder 'verbeteren' en dus onder het Bouwbesluit. Wanneer er werkzaamheden aan het gebouw worden uitgevoerd met als doel het instandhouden ervan dan is het Bouwbesluit niet van toepassing.

Dit lijkt helder maar als met alles geldt ook hier een scheidsvlak. Schilderen lijkt duidelijk een geval van instandhouden, verf heeft een beschermende functie. Maar wat als de kleur ineens sterk afwijkt, dan verandert het aanzien van de woning. Een groot deel van de veranderingen zijn niet zichtbaar aan de woning zoals het isoleren van de spouw. een aantal wel. Zo verandert het aanzien door het plaatsen van zonnepanelen en -collectoren aan en op de woning.

Wanneer bewoners worden geïnformeerd welke mogelijkheden er zijn tot verbetering kan een overzicht van wat dat betekent voor het uiterlijk van de woningen niet ontbreken.

Toestemming Gemeente Zeist

Bij een eerste gesprek met de afdeling 'Ruimtelijke Ordening' van de gemeente Zeist is aangegeven dat kleine aanpassingen aan het uiterlijk vrijwel altijd zijn toegestaan. Van kleine aanpassingen is sprake wanneer het uiterlijk niet te veel veranderd. Het is ondoenlijk om alle voorbeelden te overleggen, er zijn zeer veel materialen en installaties verkrijgbaar en dus is het verstandiger de gemeente pas te benaderen wanneer de plannen uitgewerkt en concreet zijn.

Welstandsnota 2010

De gemeente heeft op haar website de 'Welstandsnota 2010' geplaatst en de veranderingen aan de woningen zijn daar aan getoetst. Voor de verschillende wijken in de gemeente zijn aanvullende criteria opgesteld. Kleine wijzigingen aan woningen, en wat onder kleine wijzigingen wordt verstaan, worden beoordeeld naar het onderdeel '*Criteria kleine plannen*'

Regelgeving asbest daken en gevels

Op verzoek is gekeken naar de regels voor asbesthoudende dakbedekking en asbesthoudende delen in de gevel. Er is niet langer sprake van een wettelijke verplichting voor het tijdig verwijderen of vervangen van '*aan de open lucht blootgestelde asbesthoudende delen*'.

De gevolgen bij brand van gebouwen met asbesthoudende daken zijn enorm, met name financieel. Verzekeringsmaatschappijen dekken in toenemende mate niet langer de bijkomende gevolgen wanneer er bij brand sprake is van een asbesthoudende dakbedekking. Dat maakt dat eigenaren van een woning met asbesthoudende dakbedekking een risico lopen dat ze niet kunnen afdekken. Het is onduidelijk wat het landelijke beleid inzake asbest zal worden.

Werken met asbest blijft verboden en werkzaamheden op- en aan asbesthoudende bouwdelen mogen conform het Arbobesluit niet worden uitgevoerd alvorens het asbesthoudende materiaal door daartoe aangewezen bedrijven is verwijderd. Zonnepanelen en -collectoren zijn niet aan te brengen op asbesthoudende dakbedekking zonder deze te doorboren en mogen dus niet aangebracht worden.

Beoordeling op wijkniveau

De mogelijkheden die zich aandienen voor de woningen in Couwenhove en Brugakker zijn in algemene zin beschreven in de welstandsnota 2010 onder 7.8.1

Welstandscriteria Bebouwing Vogelwijk, Crosestein, Nijenheim, Brugakker, De Clomp en Couwenhoven (naoorlogse woongebieden)

Algemeen

- De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan.

Massa en vorm

- de massaopbouw is per rij/cluster in onderlinge samenhang;
- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

Detaillering kleur- en materiaalgebruik

- Kleur- en materiaalgebruik zijn per rij/cluster in onderlinge samenhang
- Het kleurgebruik bij bebouwing grenzend aan het open buitengebied vormt geen contrast met de omgeving

Beoordeling op deelniveau

Onderverdeeld naar bouwelement, is onderstaand weergegeven wat naar de Welstandsnota 2010 is toegestaan en wat niet naar Hoofdstuk 5 'Criteria kleine plannen'

Dak

Platte dak

- Het plaatsen van zonnepanelen en -collectoren
5.9.1; vergunningsvrij, Het zonnepaneel of –collector moet onderdeel vormen van een installatie en de afstand tot de dakrand mag niet minder bedragen dan het zonnepaneel of -collector hoog is.
 - *Vergunningsvrije activiteit*
- Het plaatsen van een lucht-warmtepomp op het dak
Onbekend of dit vergunningplichtig is. Luchtwarmtepompen kunnen volumineus zijn. De gemeente wordt gevraagd hier een standpunt in te nemen.
 - *Vergunningsplichtige activiteit*
- Het na-isoleren van het dak met verhoging van de dakrand
Onbekend of dit vergunningplichtig is. De kleur en het materiaal van de opgehoogde dakrand moet gelijk zijn aan de bestaande. De gemeente wordt gevraagd hier een standpunt in te nemen
 - *Vergunningsplichtige activiteit*

Hellende dak

- Het plaatsen van zonnepanelen en -collectoren
5.9.1; vergunningsvrij, Het zonnepaneel of –collector moet onderdeel vormen van een installatie. De panelen moeten binnen het dak vallen en op de dakbedekking in de helling van het dak.
- Het plaatsen van een lucht-warmtepomp op het dak
Onbekend of dit vergunningplichtig is. Luchtwarmtepompen kunnen volumineus zijn. Er worden uitvoeringen aangeboden voor plaatsing op hellende daken. De gemeente wordt gevraagd hier een standpunt in te nemen
 - *Vergunningsplichtige activiteit*
- Het vervangen van asbesthoudende dakplaten voor cementgebonden dakplaten, stalen dakpanplaten of zonnepanelen en -collectoren
 - *Vergunningplichtig, beoordeling conform 7.8.1*
 - *Sloopmelding (asbesthoudende dakplaten)*

Gevel

Metselwerk

- Het vervangen van metselwerk door isolatie afgewerkt met steenstrips of op steen lijkende kunststofstrips
 - *Vergunningplichtig, beoordeling conform 7.8.1*
- Het vervangen van metselwerk door isolatie afgewerkt met stucwerk
 - *Vergunningplichtig, beoordeling conform 7.8.1*
- Het isoleren van de spouw
 - *Vergunningsvrij*

Houten gevelafwerking

- Het vervangen van gepotdekselde houten delen door imitatiehouten kunststofdelen in dezelfde kleurstelling

Conform 5.4 Kozijn- en gevelwijzigingen
Wijzigingen aan gevels die aan de voorzijde liggen of aan de zijkant aan de straatzijde liggen zijn niet vergunningsvrij, Wijzigingen aan gevels die aan de achterzijde en van de straatzijde afgelegen delen zijn deels vergunningsvrij.
Voorwaarden;
In alle gevallen moet detaillering, maatvoering en kleurstelling overeenkomstig de bestaande bouw zijn.
- Het vervangen van gepotdekselde houten delen door vlakke platen met dezelfde kleurstelling

Zie bovenstaand, dit is dus vergunningsplichtig en heeft kans van slagen als het gehele bouwblok meedoet.
 - *Vergunningsplichtige activiteit*

Kozijnen

- Het vervangen van bestaande houten kozijnen voor kunststofkozijnen

Conform 5.4 Kozijn- en gevelwijzigingen
Wijzigingen aan kozijnen die aan de voorzijde liggen of aan de zijkant aan de straatzijde liggen zijn niet vergunningsvrij, Wijzigingen aan kozijnen die aan de achterzijde en van de straatzijde afgelegen delen zijn deels vergunningsvrij.
Voorwaarden;
In alle gevallen moeten profielmaten, materiaal en kleurstelling overeenkomstig de bestaande bouw zijn.
 - *Vergunningsplichtige activiteit (voorzijde, zijkant/straatkant)*
 - *Vergunningsvrije activiteit (achterzijde)*
- Het vervangen van houten kozijnvlakken voor kunststof kozijnvlakken

Zie bovenstaand, dit is dus vergunningsplichtig en heeft kans van slagen als het gehele bouwblok meedoet.