

## Vervolgadvies Ruimtelijke Vormgeving

Zuideinde 7, De Rijp  
Reguliere aanvraag

Bouwplan: Bouwen bijgebouw

Advies: Niet akkoord



Naar aanleiding van het voorgaande advies is het bouwplan aangepast.

Het bijgebouw is 0,5m hoger geworden met een nok op 5,5m boven peil. Het deels platte dak is vervangen door een mansardekap. De herkenbare kapvorm maakt het plan beter leesbaar. Desondanks blijft het bijgebouw bijzonder fors van omvang. Het heeft de afmeting van een kleine woning.

Het grote bijgebouw staat te midden van met name kleine bijgebouwen met een goot- van 2m en een nokhoogte van 3m. Uitzonderingen daargelaten, zoals de naastgelegen woning op [REDACTED].

Ondanks dat dit plan makkelijker afleesbaar is vanwege de aangepaste kapvorm blijft het advies negatief vanwege de zeer grote omvang van het bijgebouw. Daar komt bij dat de locatie goed zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.

De maximale bouwveloppe voor een bijgebouw op deze plek lijkt een nokhoogte van 5m en een goothoogte van 2,5m. Daarbij heeft een zadeldak de voorkeur als kapvorm vanwege de eenvoudige verschijningsvorm.

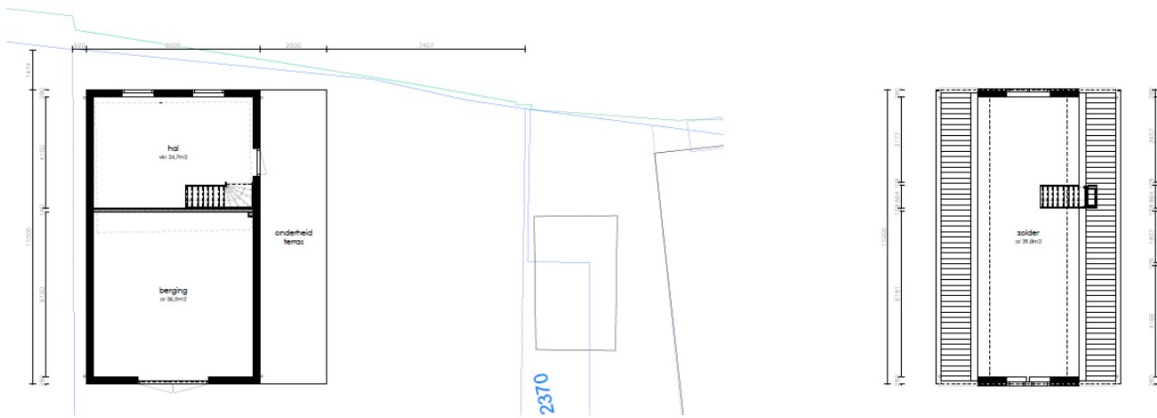
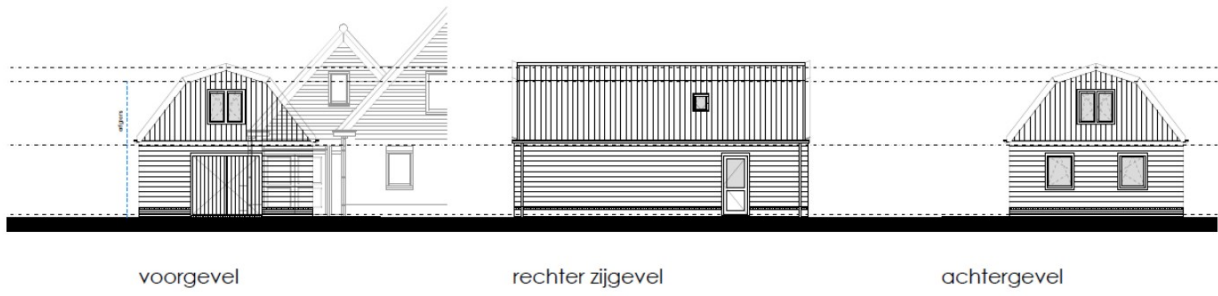
Conclusie  
Niet akkoord.

Overig  
Toestaan kan een precedentwerking hebben.

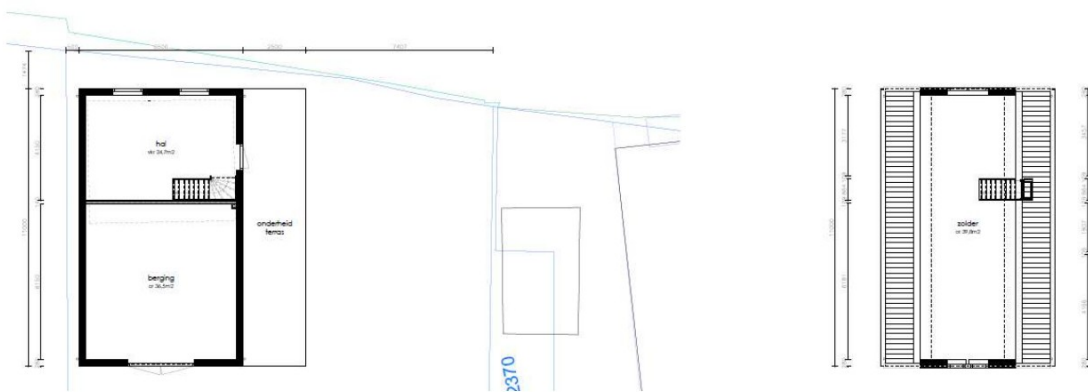
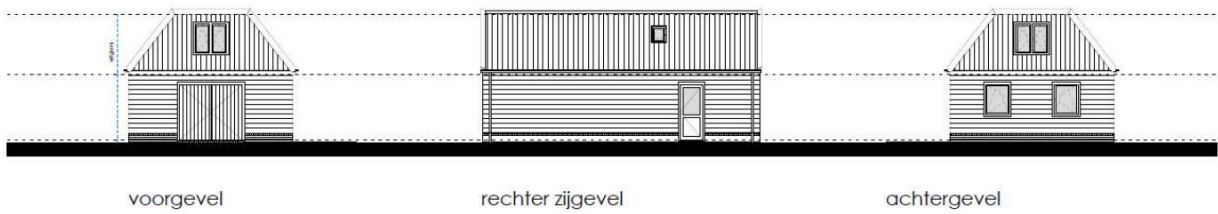
Vakgroep Ruimtelijke Vormgeving  
26/07/23



Z.o.z.: bouwplan & voorgaand advies



Afbeelding: huidige plan



Afbeelding: voorgaande plan

## Vervolgadvies Ruimtelijke Vormgeving

Zuideinde 7, De Rijp  
Reguliere aanvraag

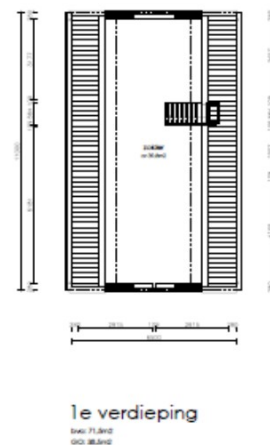
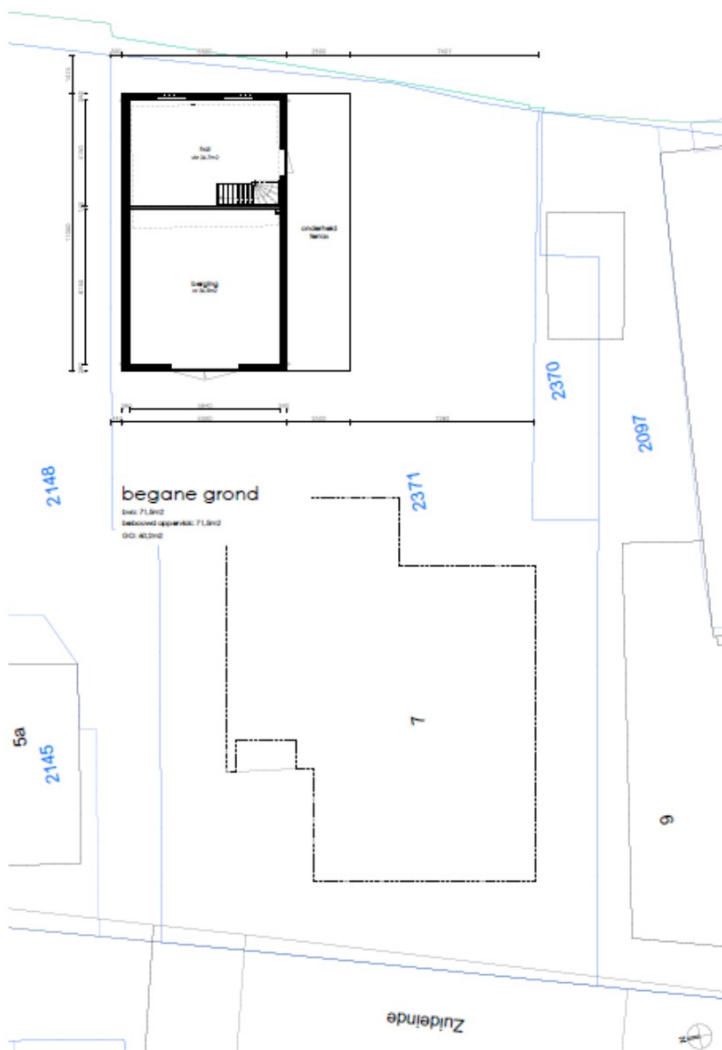
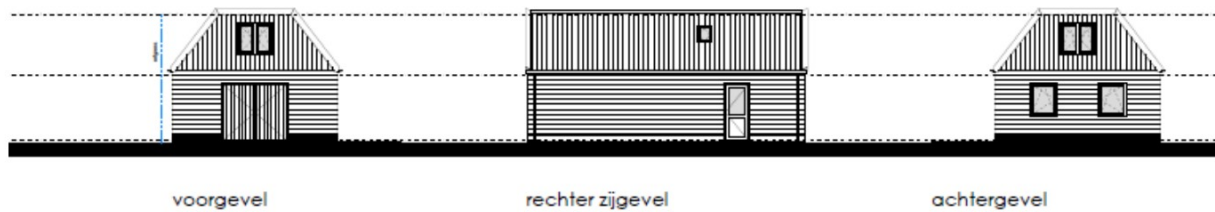
Bouwplan: Bouwen bijgebouw

Advies: Niet akkoord



Afbeeldingen: Zicht vanaf parkeerterrein  (boven: 2023, onder: 2020).

Het perceel is onderdeel van een dorpslint en valt net buiten het historische centrum. Het bouwplan betreft het realiseren van een bijgebouw achter op het perceel. Op dit moment staat er een bijgebouw met zadeldak en dakkapellen (zie afbeelding). Deze is zonder vergunning gerealiseerd. De vraag is of een groot bijgebouw achter op het perceel ruimtelijk gezien inpasbaar is.



Afbeelding: huidige aanvraag

Het aangevraagde bijgebouw staat linksachter op het perceel, bijna op de zijdelingse perceelgrens. Het bijgebouw heeft een forse footprint en een ongebruikelijke kapvorm, het is namelijk deels plat afgedekt. Het bijgebouw heeft een goothoogte van circa 2,8m en een bouwhoogte van circa 5,0m. Het bijgebouw is zo groot dat het gezien vanaf het parkeerterrein aan de [redacted] het zicht op het hoofdgebouw bijna geheel ontnemt (zie bovenstaande afbeeldingen). Let wel, dat betreft het gebouw dat zonder vergunning is gerealiseerd. Het huidige ontwerp bouwt echter voort op hetgeen reeds is gerealiseerd.



Afbeelding: luchtfoto 2022 met aanduiding Zuideinde 7

Percelen aan het Zuideinde kennen aan de achterzijde meestal bijgebouwen die beperkt zijn van omvang. Ze bestaan meestal uit één laag met een zadeldak en een lage nok. Meestal, want het blijft een dorps lint waar uitzonderingen voorkomen, zoals op J.

Hetgeen nu voorligt – een fors bijgebouw met een ongebruikelijke kapvorm – is een forse aantasting van het dorps bebouwingsbeeld. De combinatie van omvang en de plat afgedekte kapvorm maken dat het ontwerp teveel uit de toon valt. Daar komt bij dat het bijgebouw goed zichtbaar is vanuit de openbare ruimte, te weten de nabijgelegen parkeerplaats en het wandelpad rond de nieuwe buurt.

#### Conclusie

Niet akkoord, omdat het bijgebouw vanwege omvang en ongebruikelijke kapvorm niet passend is in het dorps bebouwingsbeeld.

Vakgroep Ruimtelijke Vormgeving

28/06/'23



## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden 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.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen