

## Vervolgadvies Ruimtelijke Vormgeving

Zuideinde 7, De Rijp  
Reguliere aanvraag

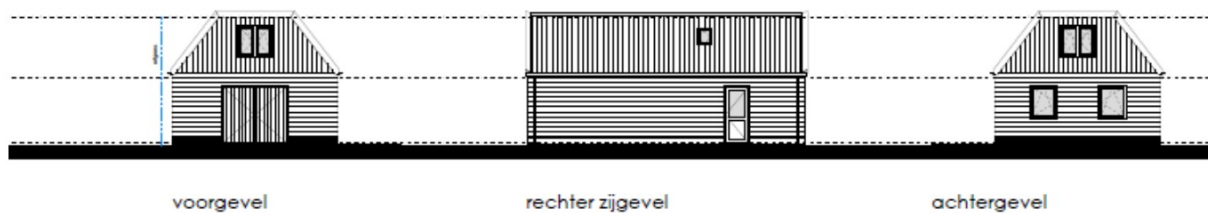
Bouwplan: Bouwen bijgebouw

Advies: Niet akkoord



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

Het perceel is onderdeel van een dorpslint en valt niet buiten het historische centrum. Het bouwplan betreft het realiseren van een bijgebouw achter op het perceel. Om precies te zijn een berging gecombineerd met een zorgwoning. 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 bijgebouw staat linksachter op het perceel, bijna op de perceelgrens met nummer 5. 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 (boven bouwkundig peil). 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

Bijgebouwen die achter op percelen staan aan het Zuideinde zijn meestal beperkt van omvang. Ze bestaan meestal uit één laag met zadeldak en een lage nok. Meestal, want het blijft een dorps lint waar uitzonderingen in voorkomen, zoals op  en .

Hetgeen nu voorligt – een fors bijgebouw met een ongebruikelijke kapvorm – is een forse aantasting van het dorps bebouwingsbeeld. De combinatie van omvang en ongebruikelijke kapvorm – want deels plat afgedekt – 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.

#### Mogelijke oplossing

Een oplossing kan zijn de zorgwoning onder te brengen op de begane grond en geen programma onder te brengen op de verdieping. De verdieping kan eventueel worden benut als bergruimte. Dat draagt bij aan een eenvoudige kapvorm met een lage nok- en goothoogte.

Vakgroep Ruimtelijke Vormgeving

27/06/'23





## Advies Ruimtelijke Vormgeving

Zuideinde 7, De Rijp  
Reguliere aanvraag

Bouwplan: Bouwen bijgebouw

Advies: Niet akkoord



*Afbeelding: luchtfoto's en straatperspectief.*

### Context

Zuideinde 7 bevindt zich aan de rand van het historische en beschermde dorpsgezicht. Zuideinde is een lint van bebouwing dat voornamelijk bestaat uit eenvoudige vormen opgebouwd uit één laag met kap. De kappen staan overwegend haaks op het lint. Er is vaak sprake van enige groepering van volumes. Aangezien het een dorps lint betreft is er per definitie sprake van enig verschil en variatie. Dit geldt voor zowel de voor- als achterzijde van de percelen.

### Bouwplan

Het bouwplan stelt voor een bijgebouw te realiseren achter op het perceel. Het bijgebouw is erg fors met een footprint van 11,0m bij 6,5m. Dat wordt gecombineerd met een ongebruikelijke kapvorm. De kap is deels plat afgedekt.

### Strijdigheid bestemmingsplan

In de waterkeringszone mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### Zichtbaarheid

Het bijgebouw is zichtbaar vanaf het Zuideinde evenals vanuit het achterliggende gebied. In het gebied achter het perceel zijn een parkeerplaats en wandelpad aanwezig.

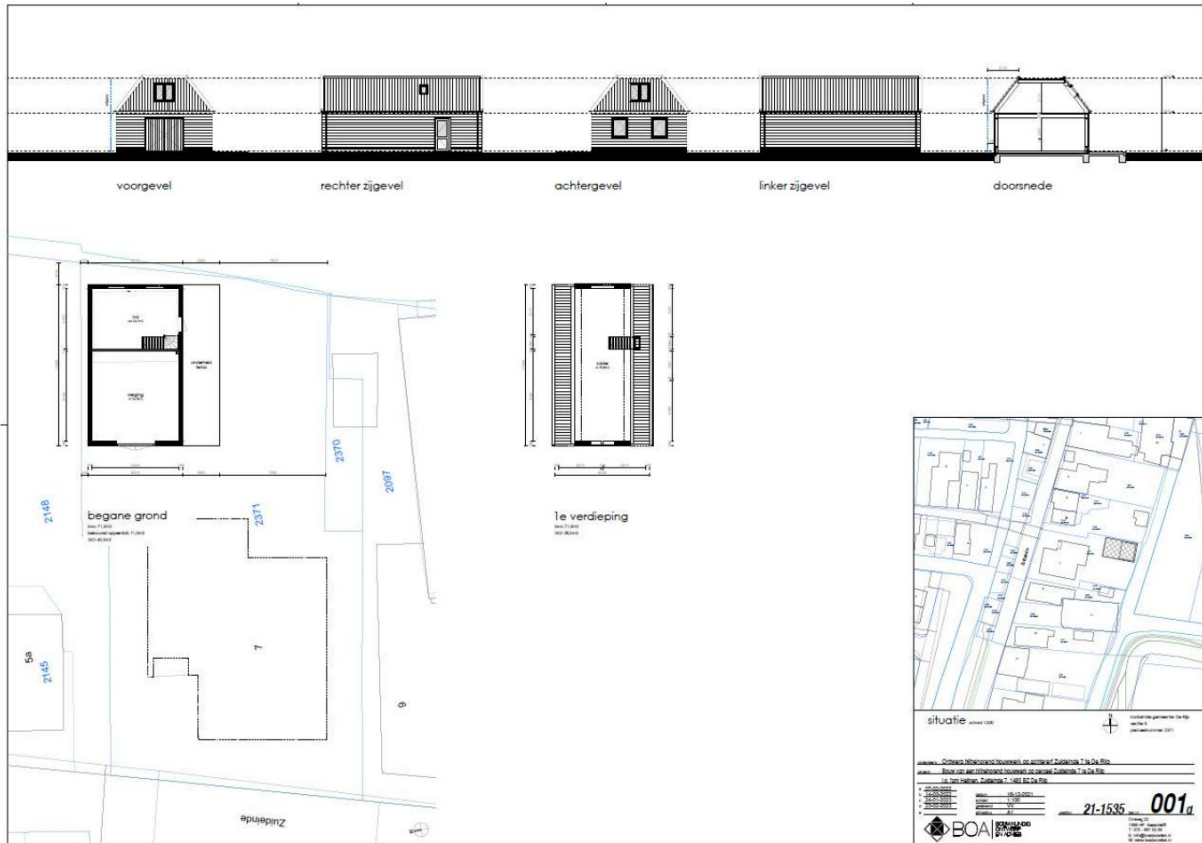
### Advies

Het advies is om een bijgebouw te realiseren met een kleinere footprint en een meer gangbare (kap)vorm.

### Conclusie

Niet akkoord. Verzocht wordt een plan te maken dat meer passend is in zijn omgeving. Ga a.u.b. niet uit van een maximaal te realiseren footprint. De verwachting is dat een kleinere footprint beter inpasbaar is in combinatie met een eenvoudig zadeldak.

Vakgroep Ruimtelijke Vormgeving  
31/05/'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