

Verzoek advies welstand

Aan : welstandscommissie
Van : M. Blom
Datum : 16 januari 2024
Onderwerp : Zuideinde 7

Op 6 september 2023 is een omgevingsvergunning verleend voor een berging op het adres Zuideinde 7 (zaaknummer 520159). Tegen de vergunning zijn diverse bezwaarschriften ingediend. In verband met het te nemen besluit op bezwaar wordt verzocht om een welstandsbeoordeling door de commissie.

In eerste instantie is zonder vergunning een gebouw met een nokhoogte van 7 m geplaatst. Er is een last onder dwangsom opgelegd. Er is daarna een aanvraag ingediend voor een gebouw met een bouwhoogte van 5 m: twee schuine dakvlakken en een grotendeels plat dak. In de brief van 4 juli 2023 is de beoordeling door Ruimtelijke Vormgeving en een ambtelijk welstandsadvies opgenomen, met het verzoek het plan aan te passen. De kap van het gebouw is gewijzigd in een mansardekap en uiteindelijk vergund.

In de vergunning is over welstand het volgende opgenomen:

Voor veel voorkomende bouwplannen zijn welstandscriteria vastgesteld. Het perceel is gelegen in het welstandsgebied 'Dorpse uitbreidingen', waar een regulier welstandsniveau voor geldt. Het ingediende bouwplan met platte afdekking is gaandeweg aangepast naar een mansardekap. Qua aanzicht is het een verbetering ten opzichte van het eerder voorgestelde afgesneden zadeldak en geeft het de kapvorm herkenning. Daarom voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

In bezwaar wordt aangegeven dat er niet wordt voldaan aan de criteria behorend bij regulier welstandsgebied 'Dorpsuitbreiding'. Hieronder treft u deze bezwaargrond aan.

Voorafgaand aan de vergunning is er uitsluitend ambtelijk geadviseerd. Om te komen tot een zorgvuldig besluit over het bezwaar wordt het bouwplan nu aan uw commissie voorgelegd.

Bij de beoordeling dient er rekening mee te worden gehouden dat de maatvoering en het volume van het bouwplan niet ter beoordeling voorligt. Uit de vergunning blijkt immers dat het college bereid is hieraan mee te werken een vergunning voor afwijking te verlenen.

Bezwaargrond:

Welstand:

Uw College heeft geoordeeld dat het voorgelegde bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Daarbij heeft u als welstandscriteria als uitgangspunt een regulier welstandsniveau op basis van de welstandsnota gehanteerd. Daarbij bent u uitgegaan van het welstandsgebied "dorpsuitbreiding". Uw motivering beperkt zich tot de conclusie dat het oorspronkelijke afgesneden zadeldak slechter was dan de aangepaste mansardekap. Dat kan echter niet als een toetsing aan redelijke eisen van welstand worden gezien. Hoewel ik het met u eens ben dat de oorspronkelijke dakvorm evenmin aan redelijke eisen van welstand voldeed betekent dat niet dat elke verbetering dat wel doet. Een mansardekap voldoet in dit geval niet aan de eisen omdat de wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking moeten worden afgestemd op het hoofdvolume, de rij of het cluster. Gelet op de keuze om het hoofdgebouw een

zadeldak te geven en het aangebouwd bijbehorend bouwwerk een lagere hoogte, maar eveneens een zadeldak is niet te begrijpen dat voor het bijbehorend bouwwerk gekozen wordt voor een mansardekap. Deze wordt evenmin teruggevonden in de rij of het cluster. Ook kan niet worden gesteld dat de architectonische uitwerking en detaillering eenvoudig en degelijk en afgestemd op de belendingen zou zijn. De aanvraag om omgevingsvergunning voldeed derhalve niet aan redelijke eisen van welstand.