

Stedenbouwkundig advies

datum: 13 juli 2023

Projectmedewerker:

t.a.v.:

1 | Aanleiding

Op het perceel aan Zuideinde 7 in De Rijp is een vrijstaand bijgebouw gerealiseerd. Dit gebouw is niet vergunningsvrij in tegenstelling tot wat de initiatiefnemers veronderstelden. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan legalisatie. heeft een advies geschreven over de procedure die daarbij gevolg kan worden. Dit is een vergunningsaanvraag via een reguliere procedure geworden. Deze is inmiddels is opgestart. De initiatiefnemers hebben daarbij het voornemen om het gerealiseerde bouwwerk aan te passen zodat er een lagere bouwhoogte ontstaat. De vergunningsaanvraag gaat uit van die aangepaste situatie met afgezaagde kap. De gemeente heeft de aanvraag beoordeeld en op basis van welstand en stedenbouwkundige redenen geen akkoord gegeven. Gezien de bouwwerken in de directe omgeving heeft de initiatiefnemer bedenkingen bij de argumenten hiervoor en daarom aan gevraagd om een stedenbouwkundige beoordeling. Met deze notitie gaan we hier op in.

We starten onze notitie met een korte duiding van de context. Vervolgens lichten we het gerealiseerde bouwwerk en de aangepaste vergunningsaanvraag toe. In de vierde paragraaf beoordelen we het bouwwerk in relatie tot de context. We sluiten af met een samenvattende conclusie.

2 | Korte duiding context

De locatie ligt aan het lint Zuideinde. Zuideinde is een historisch bebouwingslint, noord-zuid gericht en takt aan op het oost-west gerichte hoofdlint van De Rijk. Aan het Zuideinde is er sprake van tweekappers en vrijstaande woningen. Deze hebben steeds een bouwmassa van één bouwlaag met daarop een kap. Overwegend staat de kap haaks op het lint. De bebouwing kenmerkt zich verder door een grote variatie en een duidelijk onderscheid tussen de stenen onderbouw en de houten bovenbouw. Het lint vertoont hierdoor een zeer divers beeld en heeft een dorpse schaal.

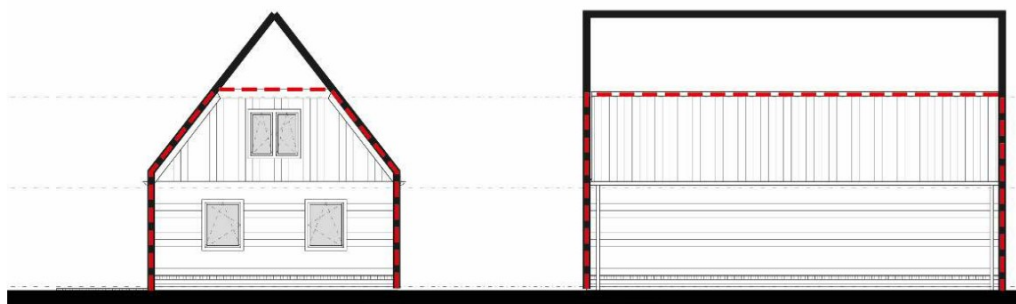
Het planperceel heeft een oppervlakte van 595 m². Het hoofdvolume heeft een oppervlakte van 109 m². Tegen het hoofdgebouw staat een bijgebouw met een oppervlakte van 46 m². Aan de oostzijde, achter het perceel ligt een watergang met direct daarachter een grasveld met een klein parkeerterrein. Ten zuidoosten ligt er een groenzone met wandelpad. Deze groenzone is een belangrijke groene buffer tussen het lint en de nieuwe woonwijk die hier onlangs is voltooid. De woningen in de nieuwe woonwijk grenzen met de achtertuinen aan deze groenblauwe buffer.



Ligging planperceel aan Zuideinde en ten noordwesten van groene buffer rond nieuwe woonwijk

3 | Planbeschrijving

Het bijgebouw is al gerealiseerd. Het gebouw heeft een eenvoudige bouwmassa van één laag met daarop een zadeldak. Het heeft een footprint van 6,5 bij 11 meter. De goot ligt op circa 2,5 meter en de nok op circa 7 meter. De gemeente heeft deze nokhoogte als probleem aange-merkt. In de vergunningsaanvraag gaan de initiatiefnemers daarom uit van aanpassingen aan het bouwwerk en het afzagen van de nok. De aanvraag gaat dan ook uit van een afgeplat zadeldak met een bouwhoogte van circa 5 meter. Het volume staat op circa 7,5 meter achter het hoofdvolume tegen de achterzijde van het perceel. Deze bezwaren van de gemeente tegen het gerealiseerde plan betroffen de te hoge nokhoogte. De bezwaren van de gemeente tegen de ingediende aanvraag betreffen de grote oppervlakte van het bouwwerk en de atypische kapvorm met een deels plat afgedekt dak. Onderstaande afbeeldingen tonen de aanvraag (rood gestippeld) én het gerealiseerde plan (zwarte lijnen).



Gerealiseerd bouwwerk (zwarte lijnen) en aangepaste aanvraag (rood gestippeld)

4 | Stedenbouwkundige beoordeling

Bebouwingsoppervlakte

De oppervlakte aan hoofd- en bijgebouwen samen wordt circa 225 m². Het bebouwingspercentage komt daarmee op circa 38% te liggen. Als we kijken naar de bebouwingspercentages van de andere kavels aan dit gedeelte van het lint is dit niet afwijkend. Er komen kavels voor waar het bebouwingspercentage lager is, dat klopt, maar er zijn ook kavels met een (aanmerkelijk) hoger percentage. In de directe omgeving zijn dat in ieder geval de volgende percelen:

- 85% bebouwd
- 78% bebouwd
- 45% bebouwd
- 44% bebouwd
- 55% bebouwd
- 40% bebouwd

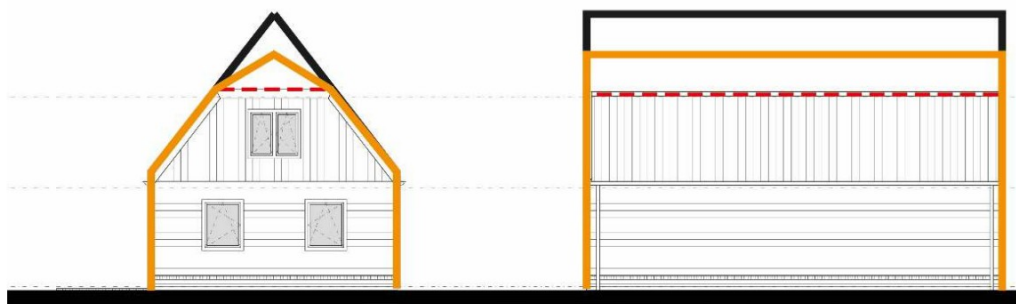
Dit toont aan dat er met de 38% die er op het planperceel is gerealiseerd zeker geen buitensporige situatie is ontstaan in vergelijking met het heersende beeld aan het lint. De opmerking

van de gemeente dat er het plan een forse aantasting van het dorps bebouwingsbeeld is en dat het mede door de omvang te veel uit de toon valt vinden we dan ook niet geheel terecht.

Bouwmassa / kapvorm

Het bouwwerk zoals dat is gerealiseerd heeft een passende kapvorm, namelijk een eenvoudig zadeldak. Dit heeft echter tot gevolg dat de nokhoogte 7 meter bedraagt, wat de gemeente als te hoog aanmerkt. De aanpassingen van de initiatiefnemers bij de vergunningsaanvraag komen aan die kanttekening tegemoet aangezien ze voorstellen om de kap af te zagen tot er een bouwhoogte van 5 meter ontstaat. De afgezaagde kap stuit echter eveneens op bezwaar van de gemeente aangezien er daarmee een a-typische kapvorm ontstaat. Het klopt dat afgeplatte kappen niet veel voorkomen in de directe omgeving, het bijzondere hoofdvolume aan [REDACTED] [REDACTED] uitgezonderd, en dat zadel- en mansardedaken beter aansluiten op het heersende beeld. Wij zijn dan ook van mening dat het bouwwerk in zijn gerealiseerde vorm, dus met zadeldak van 7 meter hoog, een betere optie is en wél passend. Het pand ernaast [REDACTED] [REDACTED] staat namelijk dicht bij de groene buffer, heeft een nok van minstens 8 meter hoog én heeft een grotere gevelbreedte aan de groene buffer. De impact van het bouwwerk op de planlocatie is aanmerkelijk minder dan die van het pand op [REDACTED] [REDACTED]. Ook ten opzichte van het beeld aan het lint is de impact beperkt. Het bouwwerk ligt immers ver teruggesprongen en deels achter de woning. Er valt hieruit te concluderen dat er geen sprake is van een onevenredige afbreuk aan het bestaande beeld.

Toch is het duidelijk dat 7 meter te hoog wordt bevonden door de gemeente. Het huidige bestemmingsplan biedt mogelijkheden tot de 5 meter waar de ingediende aanvraag van uitging. We snappen de opmerking over de a-typische kapvorm echter ook. Ons voorstel is daarom om het gerealiseerde bouwwerk op een iets andere wijze aan te passen dan dat dit in de vergunningsaanvraag is gedaan. We stellen voor om de nok inderdaad af te zagen, maar daarmee in plaats van een afgeplat zadeldak juist een mansardedak te creëren. Dit kan door ter hoogte van de zaagsnede de kap aan te helen met een flauwere kap, bijvoorbeeld met een nokhoogte van 5,5 tot 6 meter. Dit sluit aan op het voorstel van welstand en is in onze ogen een passende oplossing die zowel voor een acceptabele nokhoogte als een acceptabele kapvorm leidt. Onderstaande afbeelding geeft dit voorstel schematisch weer (oranje lijnen).



Gerealiseerd bouwwerk (zwarte lijnen), aangevraagd bouwwerk (rood gestippeld) en aanpassingsvoorstel [REDACTED] [REDACTED] (oranje)

5 | Samenvattende conclusie

Om het plan te vergunnen dient er sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dat houdt in dat het ook op het gebied van stedenbouw en welstand passend moet zijn. Hoewel het gerealiseerde plan (dus met zadeldak en nok van 7 meter) dat in onze ogen is aangezien zowel bouwmassa, hoogte en kapvorm niet gebiedsvreemd zijn in de directe omgeving, kunnen we ons een aanpassing aan het plan ook goed voorstellen. Door die aanpassing te zoeken in het creëren van een mansardedak bij het afzagen van de kap in plaats van in een afgeplat zadeldak ontstaat er een passende oplossing die tegemoet komt aan de bezwaren van de gemeente tegen zowel het gerealiseerde bouwwerk als het plan waarvoor de vergunning is aangevraagd. Met deze aanpassing kan het bouwwerk voor het overige deel intact blijven. Het zou de gemeente sieren hier een welwillende opstelling in aan te nemen en de vergunning te verlenen op basis van het aangepaste plan zoals we dat hier voorstellen.

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