



Zaaknummer : Z25150911

Behandelend ambtenaar : 

Afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling

Portefeuillehouder : Wethouder Kes

2e verantwoordelijke :

Onderwerp

Afwijken van het welstandsadvies voor wat betreft de dakkapel/dakopbouw op het perceel Plutostraat 40e te Volendam

Beslispunten

Voorgesteld wordt:

- Af te wijken van het advies van de Adviescommissie Fysieke Leefomgeving en medewerking te verlenen aan een dakkapel/dakopbouw die bij de deur niet tussen de 0,5 meter en 1 meter uit de dakvoet wordt geplaatst.

Kern van het voorstel, samenvatting

Op 29 december 2024 is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 2 woningen boven de winkel op het perceel Plutostraat 40e te Volendam.

In het achterdakvlak op de 2^e verdieping wordt een grote dakopbouw/dakkapel gerealiseerd. Vanuit deze dakkapel/dakopbouw is het dakterras te bereiken.

De adviescommissie Fysieke leefomgeving (welstand) heeft negatief geadviseerd op deze dakopbouw/ dakkapel.

Voorgesteld wordt af te wijken van het advies van de Adviescommissie Fysieke Leefomgeving, omdat deze dakkapel/ dakopbouw elders in het blok reeds aanwezig is.

Doel / Maatschappelijk resultaat / Beoogd effect van het gevraagde besluit

Door medewerking te verlenen aan deze dakkapel/ dakopbouw met toegangsdeur wordt de mogelijkheid tot een buitenruimte bij de woning op 2^e verdieping gecreëerd.

Toelichting en argumenten

Ter plaatse geldt het omgevingsplan, deelgebied 'Nieuw-Volendam' en de van toepassing zijnde bestemming 'Detailhandel'.

Woningen zijn uitsluitend toegestaan vanaf de 2^e bouwlaag.

De bouwhoogte mag niet meer bedragen.

De woningen voldoen hieraan.

Dakterrassen zijn toegestaan tot een diepte van ten hoogste 4 meter gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel. Hier voldoet de aanvraag aan.

Voor dakkapellen in het achterdakvlak is bepaald dat deze zijn toegestaan, met dien verstande dat de dakkapellen tenminste 0,5 meter uit de zijkant van het dakvlak dienen te blijven. Ook hier voldoet de aanvraag aan.

Op grond van artikel 22.29, lid 1, sub b van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (bruidsschat) is bepaald dat "de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet".

Onderwerp: het realiseren van 2 woningen

Hiervoor is het bouwplan getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota.

In de welstandsnota is in artikel 5.1.2 de criteria voor dakopbouwen opgenomen.

Deze criteria zijn echter alleen van toepassing op de dorpen Beets, Hobrede, Kwadijk, Middellie, Oosthuizen, Schardam en Warder.

Derhalve zijn de criteria, zoals beschreven in artikel 6.3, voor dakkapellen van toepassing.

De criteria zijn hiervoor als volgt:

- de hoogte gemeten vanaf de voet van de dakkapel mag niet meer bedragen dan 1,75 meter;
- de onderzijde dient op meer dan 0,5 en minder dan 1 meter boven de dakvoet te worden geplaatst;
- de zijwanden dienen te worden voorzien van rabat of staande delen; en
- de dakkapel dient te voorzien van een plat dak.

De dakkapel voldoet niet aan deze criteria, omdat ter plaatse van de deur de dakkapel niet op meer dan 0,5 en minder dan 1 meter boven de dakvoet wordt geplaatst en daardoor de dakkapel hoger wordt dan 1,75 meter.

De commissie heeft dan ook negatief geadviseerd op het bouwplan, omdat de aanvraag niet voldoet aan de gestelde criteria.

Argumentatie

Dakterrassen zijn bij recht toegestaan.

Het omgevingsplan heeft niet bepaald dat dit uitsluitend op de 1^e verdieping mogelijk is.

Om het dakterras te kunnen bereiken is een deur noodzakelijk, waardoor het niet mogelijk is om de dakkapel ten minste 0,5 meter uit de dakvoet te plaatsen.

In artikel 3.19 van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving is bepaald dat bij een hoogteverschil van meer dan 0,22 meter tussen de vloeren dit overbrugd dient worden door een vaste trap of hellingbaan.

Dit zou betekenen dat zowel aan de binnenzijde in de woning als de buitenzijde op het dakterras een trap aanwezig moet zijn.

In augustus 2010 is er een vergunning verleend voor een dakkapel op de andere hoek van het bouwblok Plutostraat 40.

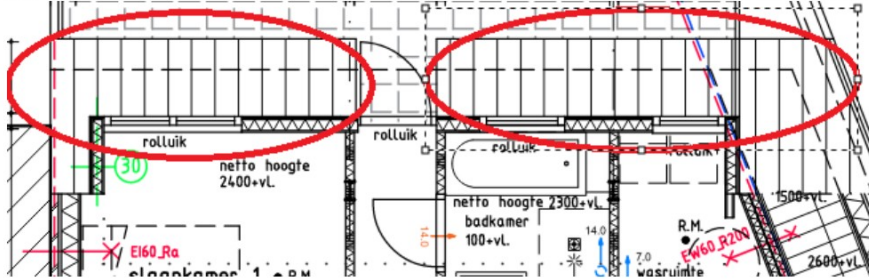
Ook in deze aanvraag had de toenmalige welstandscommissie negatief geadviseerd. Dit vanwege het feit dat deze goed zichtbaar zou zijn vanaf de openbare ruimte en het een te grote verstoring van het dakvlak zou betekenen. Het college heeft destijds afgeweken van het advies van de welstand.

De dakkapel werd uitgevoerd met schuine vlakken ter hoogte van de andere delen van de dakkapel. En alleen ter hoogte van de deur is deze dan tot aan de dakvoet uitgevoerd.

Hierdoor is er van de openbare ruimte visueel gezien sprake van een dakkapel.



De dakkapel in de aanvraag van Plutostraat 40^e wordt ook met deze schuine vlakken uitgevoerd.



Gelet op het feit dat er hier sprake is van een op zichzelf staand blok panden de in deze vorm (winkel + woningen) niet verder voorkomt in het deelgebied, en er reeds in 2010 middels een collegebesluit is afgeweken voor een zelfde soort dakkapel/dakopbouw, wordt geadviseerd af te wijken van het advies van de Adviescommissie Fysieke Leefomgeving.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

Wanneer deze dakkapel/ dakopbouw niet wordt toegestaan, dient de oplossing te worden gezocht in een vaste trap vanuit de woning en het dakterras om het hoogte verschil te overbruggen. Anders is een buitenruimte voor de woning op de 2^e verdieping niet mogelijk.

Financiële aspecten

Voor de gemeente zijn er geen financiële aspecten van toepassing.

Vervolg, uitvoering besluit en communicatie

Het besluit zal worden gecommuniceerd met de aanvrager en worden gepubliceerd.

Bijlagen

- bestektekening

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