



Afd.: VROM

Beh.ambt.:

Datum: 8 juni 2010

|            |     |    |      |               |      |  |  |
|------------|-----|----|------|---------------|------|--|--|
| Secretaris |     |    |      | Adj.directeur |      |  |  |
| MID        | SAM | OW | VROM | BV            | STAF |  |  |
|            |     |    |      |               |      |  |  |

Brief/rapport van:

De dato: 8 juni 2010

Portefeuillehouder: Mw. mr. M.A.J. Kes

Onderwerp: Plutostraat 40 Volendam

Portefeuillehouder bekend met voorstel: Ja

### Samenvatting voorstel:

#### Aanvraag

Betreft een reguliere bouwvergunning voor het veranderen en vergroten van het gebouw op het perceel Plutostraat 40 in Volendam, waarbij de eerste etage aan de achterzijde wordt uitgebreid. Op het platte dak van deze uitbreiding (2<sup>e</sup> etage) wordt een dakterras gerealiseerd. Op het voor –en achterdakvlak wordt een dakkapel geplaatst. Het dakterras aan de achterzijde is bereikbaar vanuit een draairaam van de dakkapel. Verder krijgt de woning een andere indeling. Blijft 1 adres, dus 1 woning.

#### Verdere procedure

Raad d.d. 8 juni 2010

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| Relaties met / Advies andere afdelingen: | nvt |
| Heeft voorstel financiële consequenties: | nvt |
| Veiligheidsconsequenties:                | nvt |
| Communicatie:                            | nvt |

- Advies:**
1. In afwijking van het advies van de welstandscommissie instemmen met het dakterras en hekwerk op de 2<sup>e</sup> etage aan de achterzijde.
  2. Instemmen met het plaatsen van een deur in de dakkapel ter plaatse van de slaapkamer ivm bereikbaarheid dakterras 2<sup>e</sup> etage. Medewerking verlenen via artikel 3.23 WRO.

#### BESLUITVORMING:

Krachtens mandaat namens B&W besloten op: 8 juni 2010  
Vergadering B&W d.d. 8 juni 2010

Mandataris:   
Handtekening:

|                                   | Conform advies | Bespreken |
|-----------------------------------|----------------|-----------|
| Burgemeester W.J.F.M. van Beek    |                |           |
| Wethouder mw. mr. M.A.J. Kes      |                |           |
| Wethouder drs. T.G.C. Luyckx      |                |           |
| Wethouder G.H.M. Kroon – Sombroek |                |           |

Nadere precisering besluit  
Tijdens vergadering:

De dato:8 juni 2010

Onderwerp:Plutostraat 40 Volendam

|                           |  |  |
|---------------------------|--|--|
| Wethouder W.G. Runderkamp |  |  |
|---------------------------|--|--|

Verdere procedure/afhandeling/bijzonderheden:

**Bestemmingsplan Nieuw Volendam**

Op de begane grond is een fysiopraktijk gevestigd. Het gebruik wordt niet gewijzigd.

De woonbestemming op de verdiepingen is niet in strijd. Ook de uitbreiding aan de achterzijde en de dakkapellen passen binnen de voorschriften van het bestemmingsplan. Dakterrassen zijn toegestaan tot 4 meter van de oorspronkelijke achtergevel en de maximale bouwhoogte van hekken rond dakterrassen is 1 meter. Ook hiet voldoet het plan aan. Het plan is in overeenstemming met het bestemmingsplan Nieuw Volendam.

**Welstand. Gebied D1 Uitbreidingswijken.**

Het plan is beoordeeld door de welstandsc commissie op 22-02-2010, 22-03-2010 en 31-05-2010. De commissie adviseert negatief ten aanzien van het hekwerk en daarmee ook het dakterras op de uitbreiding van de 2<sup>e</sup> etage aan de achterzijde. Verder is de commissie akkoord met het plan.

De commissie constateert dat zowel de voorzijde als de achterzijde van het gebouw goed zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Het dakterras met hekwerk verstoort de architectuur van het bouwblok.

**Relatie bestemmingsplan en welstand**

Dakterrassen zijn volgens artikel 5.2.2. onder i toegestaan tot een diepte van ten hoogste 4 meter, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel. Deze 4 meter is destijds een keuze geweest om de omvang van dakterrassen te beperken. De situatie is in dit geval bijzonder omdat er zowel op het platte dak van de 1<sup>e</sup> als de 2<sup>e</sup> etage een dakterras wordt gerealiseerd. Het bestemmingsplan heeft waarschijnlijk niet specifiek in deze situatie voorzien maar biedt geen ruimte om de aanvraag te weigeren. Ook uit de bouwverordening volgen geen nadere voorschriften.

Welstand dient zich in beginsel te richten naar de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Bij de welstandstoets dienen de voor de grond geldende bebouwings mogelijkheden als uitgangspunt te worden gehanteerd. Naarmate het bestemmingsplan meer keuze laat tussen verschillende mogelijkheden om de bouw te realiseren, is het College van B&W, met inachtneming van de uitgangspunten van het bestemmingsplan, vrijer in de welstandsbeoordeling en zal deze minder snel geacht worden tot een belemmering van de verwezenlijking van de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Uit de voorschriften van het bestemmingsplan Nieuw Volendam blijkt echter uit de voorschriften dat zulk een keuze niet aanwezig is omdat de bebouwings mogelijkheden gedetailleerd zijn aangegeven. De bebouwings mogelijkheden zijn voor de welstandstoets een dwingend gegeven.

**Bereikbaarheid van het platte dak.**

Het dakterras is bereikbaar via een draairaam in de nieuwe dakkapel in het achterdakvlak. Het is op deze manier aangevraagd omdat het realiseren van een deur in de dakkapel, waar het verzoek in eerste instantie van uitging, is afgewezen. Dit is   per brief van 18 januari 2010 meegedeeld.

Bij het plaatsen van een deur in de dakkapel wordt niet meer gesproken van een dakkapel, maar van een dakopbouw. Daarmee zou de goothoogte worden overschreden. Er zijn stedenbouwkundige bezwaren tegen het realiseren van een dergelijke dakopbouw die het tevens mogelijk maakt een buitenruimte te realiseren voor dakkapellen.

Een balkon of een terras kan worden beschouwd als een overige gebruiksfunctie die (als nevenfunctie) ten dienste staat van een woonfunctie. Een dakterras is geen verblijfsruimte, wel een vloer. De vloer moet sterk genoeg zijn, de eisen van afdeling 2.1 van het Bouwbesluit zijn van toepassing. Mensen mogen niet per ongeluk van de vloer kunnen vallen, de vloerafscheiding moet voldoen aan de eisen van afdeling 2.3 van het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit stelt geen eisen aan de bereikbaarheid van het dakterras.

Om het dakterras te bereiken moet volgens de aanvraag een raam worden opengezet, over een vensterbank worden geklommen en over een aantal dakpannen worden gegleden. Van buiten naar binnen wordt nog lastiger.....

De dato:8 juni 2010

Onderwerp:Plutostraat 40 Volendam

---

**Advies:**

1. Het bestemmingsplan laat dakterrassen toe. In afwijking van het advies van de welstandscommissie instemmen met het dakterras en hekwerk.
2. Wanneer er een dakterras wordt toegestaan om deze ook als zodanig te kunnen gebruiken zou deze ook op een goede manier bereikbaar moeten zijn. Het advies is dan ook om in tegenstelling tot wat eerder is besloten en meegedeeld een deur in de dakkapel ter plaatse van de slaapkamer toe te staan. Medewerking verlenen via artikel 3.23 WRO.

## 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