

Verslag college inzake omgang met welstandsadviezen in 2019 en 2020

Het college heeft bij de volgende omgevingsvergunningen de adviezen van de welstands- en/of monumentencommissie niet overgenomen:

1. Van Sminialeane nabij 47 te Wommels - het aanleggen van 4 damliggers

De aanvraag (advies nummer W19SWF067-2) is op 4 maart 2019 beoordeeld door de onafhankelijke welstandscommissie Hûs en Hiem Welstandsadvisering en Monumentenzorg (hierna "de commissie") De commissie is van mening dat de aanvraag niet voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12, eerste lid van de Woningwet.

De kritiek van de commissie betreft:

Het plan betreft de realisatie van vier dammen die toegang verschaffen tot nieuwe woningen aan de overzijde van een sloot. De kritiek betreft het plan op zichzelf en in relatie tot de omgeving en is op het volgende gericht.

De hoofdvorm en de opmaak.

- De voorgestelde dammen ogen vrij fors in relatie tot de sloot en delen de sloot al te zeer op in afzonderlijke delen. De kritiek wordt versterkt door het feit dat er vier oversteken vrij kort op elkaar liggen. Het doorlopende karakter van de sloot wordt aangetast.
- De betonnen materialisering draagt bij aan de zwaar ogende vormgeving en versterkt daarmee de kritiek.

Wij stellen voor om de kritiek te ondervangen door toepassing van bruggen in een stijl zoals deze worden voorgesteld in eerdere visualisaties.

Op 19 maart 2019 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten om het negatieve welstandsadvies naast zich neer te leggen en besloten om de gevraagde omgevingsvergunning voor het plaatsen van de 4 dammen te verlenen.

Het college is tot dit besluit gekomen om reden van de mogelijkheid van het aansluiten van de nutsvoorzieningen ter plaatse van de dam. En de mogelijkheid van het parkeren van voertuigen op het eigen erf. Met de voorgestelde bruggen in het originele plan was dit niet mogelijk geweest.

2. Viaduct 1 te Zurich - het realiseren van een toiletvoorziening

De aanvraag (advies nummer W19SWF213-1) is op 27 mei 2019 beoordeeld door de onafhankelijke welstandscommissie Hûs en Hiem/Welstandsadvisering en Monumentenzorg (hierna "de commissie") De commissie is van mening dat:

"Op grond van de ingediende gegevens deelt de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit u mee dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Het plan betreft de bouw van een toiletvoorziening bij een bushalte aan de afsluitdijk te Zurich. De kritiek betreft het plan op zichzelf en in relatie tot de omgeving en is op het volgende gericht.

De plaatsing, de hoofdvorm, de aanzichten en de opmaak.

- Gelet op de bestaande toestand waarbij al veel straatmeubilair aanwezig is, wachthokjes, fietsenstalling, lichtmasten, wegwijzers, kaartautomaten, vuilnisbakken etc. zorgt de toiletunit voor een verdere versnippering van het beeld.
- Gelet op het zicht vanaf de openbare weg is sprake van een overwegend bezwaar.

Wij stellen voor de kritiek te ondervangen door de diverse bestaande functies samen te voegen. Bijvoorbeeld door één gebouw voor het wachten, het toilet en de fietsenstalling te ontwerpen.

Op 8 juli 2019 heeft de gemeente (bij mandaat door de ketenmanager) besloten af te wijken van het advies W19SWF213-1 van de datum 27 mei 2019.

Het betreft het realiseren van een minimale toiletvoorziening voor de buschauffeurs op de kop van de afsluitdijk, 1ste halt na de afsluitdijk. De grond is van de Staat. Naast deze toiletvoorziening zijn er nog glazen bushokjes aanwezig. Het betreft geen zichtlocatie voor omringende bewoning aangezien het perceel omringt is met (auto)wegen.

Het hergroeperen van de dit allemaal in een nieuwe verschijning is dan uit van uit de gemeente niet benodigd. Daarnaast is Arriva alleen de gebruiker van het perceel en dit bouwwerk en zullen de kosten zich dan ook niet verhouden tot het noodzakelijke gebruik. Wij hebben daarom besloten af te wijken van welstand vanwege economische redenen.

3. Jan van Nassastraat 44 te Sneek - het vervangen van de dakkapellen

De aanvraag (advies nummer W19SWF279-1) is op 1 juli 2019 beoordeeld door de onafhankelijke welstandscommissie Hûs en Hiem Welstandsadvisering en Monumentenzorg (hierna "de commissie") De commissie is van mening dat de aanvraag niet voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12, eerste lid van de Woningwet.

De kritiek van we commissie betreft:

Het plan betreft het vervangen van de dakkapellen op het voor- en zijdakvlak en de dakopbouw op het achterdakvlak. De kritiek betreft het plan op zichzelf en in relatie tot de omgeving en is op het volgende gericht.

De hoofdvorm, de aanzichten en de opmaak:

De voorgestelde dakopbouw aan de achterzijde is strijdig met de criteria. Deze vragen om minimaal 1 meter dakvlak ter weerszijden van de opbouw. Ook lijkt het volume de maximale breedte van 60% te overschrijden. Met betrekking tot de indeling en de opmaak van het volume merkt de commissie op dat deze een te gesloten uitstraling heeft en bovendien onvoldoende afstemming heeft op de karakteristiek van het hoofdgebouw.

De dakkapellen aan de voor- en zijkant zijn akkoord.

Wij stellen voor de kritiek te ondervangen.

Op 4 juli 2019 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten om het negatieve welstandsadvies naast zich neer te leggen en besloten om de gevraagde omgevingsvergunning voor het plaatsen van de dakkapellen op het voor- en zijdakvlak en de dakopbouw op het achterdakvlak te verlenen.

Het college is tot dit besluit gekomen om reden van het feit dat de breedte van de dakopbouw op het achterdakvlak niet groter wordt dan de bestaande maatvoering, de wijziging betreft met name het veranderen van de schuine afdekking door een platte afdekking van de dakopbouw. Wij zijn van mening dat een beperking van de breedte niet noodzakelijk is. Dit wordt mede ingegeven door het feit dat er in dit rijtje woningen al meerdere woningen aanwezig zijn met een zelfde dakopbouw over de volledige breedte van de woning. De hoogte van de dakopbouw wordt gelijk aan die van de burens. De afstand tot de zijgevel/hoekkeper blijft ook in de nieuwe situatie voldoende groot.

De gevelindeling vloeit voort uit het feit dat achter deze opbouw de badkamer gerealiseerd wordt, meer openingen zijn daarom vanuit dat oogpunt niet wenselijk. Daarnaast hebben ook de andere opbouwen in dit rijtje vergelijkbare indelingen. Mogelijk kan het schilderen van de dakopbouw in een donkere kleur dit bezwaar nog enigszins verzachten.

4. Bottinge 20 te Sneek - het plaatsen van een dakopbouw

De aanvraag (advies nummer W 20SWF231-1) is op 8 juni 2020 beoordeeld door de onafhankelijke welstandscommissie Hûs en Hiem Welstandsadvisering en Monumentenzorg (hierna "de commissie")

De commissie is van mening dat de aanvraag niet voldoet aan redelijke eisen van welstand als

bedoeld in artikel 12, eerste lid van de Woningwet. De kritiek betreft het plan op zichzelf en in relatie tot de omgeving en is op het volgende gericht.

De plaatsing, de hoofdvorm, de aanzichten.

- De voorgestelde nokverhogende dakopbouw is op meerdere punten strijdig met de sneltoetscriteria voor dakopbouwen in de welstandsnota (6.6 Dakopbouw door nokverhoging) en tast in de voorgestelde hoedanigheid de algehele kapcontour van de rijtjeswoningen en ook van de bijbehorende woning al te zeer aan.

Verderop in de straat komen overigens vergelijkbare dakopbouwen voor. Informatie van de kant van de gemeente leert dat deze te oud zijn (conform de criteria wil dat zeggen dat ze van vóór 1 juli 2004 zijn) om als trendsetter te kunnen gelden en dus niet als een wederom toepasbaar model aangemerkt kunnen worden.

Naar aanleiding van bovenstaande advies is de aanvrager gevraagd het plan aan te passen.

De aanvrager verzoekt echter af te wijken van het welstandsadvies. Zij geven aan dat:

- niet alleen sluit de dakopbouw voor wat betreft uiterlijk naadloos aan op de andere dakopbouwen die gerealiseerd zijn in de straat, het heeft een wezenlijke functie voor het woongenot.
- de huidige ruimte een zolderruimte is waar in de nok een volwassen persoon net niet rechtop kan staan. De ruimte is dan ook niet anders te gebruiken dan bergruimte.
- de intentie door een dakopbouw te plaatsen is dat dit een volwaardige ruimte wordt die middels een te plaatsen vaste trap goed bereikbaar zal worden. Dat hierdoor op de 1e verdieping ruimte zal ontstaan om een badkamer en een 2e toilet te realiseren. De huidige badkamer is zeer klein en gedateerd.
- de wens is om de woning verder te verduurzamen en hier tot hopelijk ver in de toekomst te kunnen wonen.
- een dakopbouw enkel aan de achterzijde van de woning niet alleen afwijkt van het huidige straatbeeld, maar het levert vooral niet voldoende ruimte op om als een volwaardige ruimte te benutten.
- alle plannen om de 1e verdieping ook te optimaliseren en de woning te verduurzamen hebben dan geen meerwaarde.

Intern is het advies van de welstandscommissie besproken. Team vergunningen heeft het college geadviseerd het welstandsadvies niet te volgen omdat:

- deze dakopbouw gelijk wordt aan de eerder verleende dakopbouwen (met positief welstandsadvies) in de staat;
- er maar vier dezelfde blokjes woningen zijn, waardoor soortgelijke opbouwen niet vaak voor gaan komen;
- door toepassing van de dakopbouw de aanvragers de zolder als verblijfsruimte kunnen gebruiken.

Op 7 juli 2020 heeft het college besloten om af te wijken van het welstandsadvies en de gevraagde omgevingsvergunning voor het plaatsen van een dakopbouw op het perceel Bottinge 20 te Sneek te verlenen.

5. Yttingwei 8 te Workum - het bouwen van een werktuigenberging annex opslagloods

De aanvraag (advies nummer W20SWF143-2) is op 04-05-2020 beoordeeld door de onafhankelijke welstandscommissie Hûs en Hiem Welstandsadvisering en Monumentenzorg (hierna "de commissie") De commissie is van mening dat de aanvraag niet voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12, eerste lid van de Woningwet.

Op 6 april en 4 mei 2020 heeft de Welstandscommissie Hûs & Hiem het bouwplan beoordeeld.

Het advies van de commissie is dat het plan niet voldoet aan de door de gemeenteraad vastgestelde welstandscriteria en daarmee niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

De kritiek richt zich op de situering van het bouwplan. Door de plaatsing er van in de langsrichting van de Yttingwei en voor het hoofdgebouw (bedrijfsloods met kantoor) toont het bijgebouw (de werktuigenberging) zich onvoldoende ondergeschikt en domineert deze daarmee

de aanblik van het bebouwingsbeeld op het perceel vanaf de weg te zeer, aldus de welstandscommissie.

Op 30 juni 2020 heeft het college besloten om af te wijken van het welstandsadvies en de gevraagde omgevingsvergunning voor de bouw van de werktuigenberging annex opslagloods te verlenen.

Argumenten;

Het perceel Yttingwei 8 Workum is gesitueerd aan de rand van het bedrijventerrein "Hors en Burevaar't" Dit betekent dat één zijde gericht is op de N359 en de tegenovergestelde zijde aan de Yttingwei, op het bedrijventerrein. Het bedrijf Okkema heeft de representatieve gevel van het hoofdgebouw aan die zijde van het perceel geplaatst welke gericht is naar de N359. Voor de uitstraling van het bedrijventerrein is dit positief.

Vanuit de bedrijfslogistiek is voor gekozen om de werktuigenberging binnen het bouwvlak op 5 m afstand van de weg (volgens bestemmingsplan) te situeren, zodat deze (aan het hoofdgebouw met kantoor ondergeschikte) overkapping vanaf de N359 afgeschermd wordt door het representatieve hoofdgebouw en anderzijds de overkapping het zicht op het materiaal/materieel afschermt vanaf de Yttingwei.

Het advies van de welstandcommissie richt zich alleen op de plaatsing van de werktuigenberging ten opzichte van de Yttingwei. De commissie adviseert om de werktuigenberging een kwartslag te draaien en op de zijkant van het perceel te plaatsen waardoor de werktuigenberging haaks op het hoofdgebouw komt te staan. Dit is voor de gevelwand aan de Yttingwei weliswaar een verbetering, maar doet afbreuk aan de representatieve gevelwand van het hoofdgebouw met kantoor richting de N359. Bij opvolging van het welstandsadvies ontstaat naast de representatieve gevelwand van het hoofdgebouw met kantoor nog een keer zicht op de kopse kant van de werktuigenberging.

Dit voorstel betekent ook dat de werktuigenberging ingekort moet worden in verband met de toegankelijkheid op het perceel en om de zelfde oppervlakte te realiseren zou de wagenberging dieper moeten.

Deze oplossing zou er in resulteren dat de bruikbaarheid van de wagenberging veel omslachtiger wordt. Immers het materieel/materiaal staat achterelkaar opgesteld. Deze oplossing is vanuit de bedrijfslogistiek en economisch oogpunt niet wenselijk.

De werktuigenberging wordt daarnaast 5 m uit de weg en circa 2,5 m uit de perceelgrens gebouwd en wordt afgeschermd door een wintergroene haag van 2 m hoog.

De werktuigenberging is door zijn nokhoogte van 6,13 m lager dan de toegestane bouwhoogte van 9 m die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Verder is het voor de beleving en uitstraling van het perceel en het bedrijventerrein vanaf de N359 mooier en representatiever. De zichtzijde naar de openbare ruimte richting N359 is niet in het welstandsadvies meegenomen hetgeen voor de beleving en uitstraling van het perceel en het bedrijventerrein van wezenlijk belang is. De werktuigenberging staat ten opzichte van de N359 op een ondergeschikte plaats hetgeen weer overeenkomt met de welstandscriteria. Hierdoor en vanuit de bedrijfslogistiek is het naar onze mening gerechtvaardigd om af te wijken van het welstandsadvies.

6. Noardein 13 en 15 te Oppenhuizen - het verbouwen van de woning

De aanvraag (advies nummer W20SWF202-2) is op 22 juni 2020 beoordeeld door de onafhankelijke welstandscommissie Hûs en Hiem Welstandsadvisering en Monumentenzorg (hierna "de commissie") De commissie is van mening dat de aanvraag niet geheel voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12, eerste lid van de Woningwet.

De hoofdvorm de opmaak.

Het pand staat te boek als 'karakteristiek'. Gelet hierop en gelet op de goede zichtbaarheid van de achterzijde van het pand vanuit openbaar gebied merkt de commissie op dat de dakkapel qua breedte en hoogte te fors oogt en de massacontour van dit karakteristieke pand te zeer aantast. Een beduidend kleinere dakkapel wordt voorgestaan.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft in haar vergadering van 7 juli 2020 besloten om gebruik te maken van hun bevoegdheid om af te wijken van het negatieve welstandadvies en alsnog de omgevingsvergunning te verlenen. Zij hebben hiertoe besloten omdat:

1. Bruikbaarheid en wooncomfort

Wanneer het dakkapel conform het welstandsadvies uitgevoerd vermindert de bruikbaarheid van de verdieping van het pand en daarmee het wooncomfort. Slaapkamer 1 en 3 vallen dan volledig onder het schuine dak. Deze slaapkamers zouden dan op een andere manier voorzien moeten worden van daglicht en verse lucht.

2. Impact minimaal

In de omgeving zijn meerdere grote dakkapellen aan de achterzijden van de woningen (vergunningsvrij) gerealiseerd (zie bijlage voor voorbeelden). De landelijke wetgeving biedt namelijk mogelijkheden om de achterkant van een woning te voorzien van een dakkapel, mits deze aan een aantal voorwaarden voldoet. De breedte van een dakkapel wordt daarin begrensd op 0,5 meter uit de zijden van het dakvlak. Dat is aanzienlijk groter dan de door de welstandscommissie voorgestelde breedte van maximaal het halve dakvlak. Door de reeds aanwezige forse dakkapellen in de omgeving zal de impact van de gevraagde dakkapel minimaal zijn.

3. Een vergunningsvrij dakkapel tast het karakteristiek van het pand en zijn omgeving aan. Het staat de initiatiefnemer vrij om een dakkapel te plaatsen die voldoet aan de regels voor het vergunningsvrij bouwen, zoals gesteld in artikel 2, van bijlage II, v het Besluit omgevingsrecht. Echter om aan deze regels te voldoen zal het dakkapel over een groot deel van het aangebouwde bijbehorend bouwwerk geplaatst moeten worden. Het dakkapel wordt dan twee keer zo diep en dus heel fors. Een dergelijk dakkapel past niet bij de karakteristieke eigenschappen van het pand en de omgeving.

4. Geen goede alternatieven beschikbaar

De initiatiefnemer had het plan al reeds aangepast door het dakkapel kleiner uit te voeren. Naar mening van de welstandscommissie is deze aanpassen onvoldoende geweest om de gevraagde omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Nu het nog kleiner uitvoeren van de dakkapel de bruikbaarheid en wooncomfort van het pand aantast zijn er geen goede alternatieven beschikbaar om de vergunning alsnog te kunnen verlenen.

7. Grootzand 45 te Sneek - het realiseren van een trapopgang voor 2 nieuwe bovenwoningen

De aanvraag (advies nummer W20swf171-1) is op 4 mei 2020 beoordeeld door de onafhankelijke welstandscommissie Hûs en Hiem Welstandsadvisering en Monumentenzorg (hierna “de commissie”)

De commissie is van mening dat de aanvraag niet voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12, eerste lid van de Woningwet.

Het plan betreft een gevelwijziging van een winkel over de begane grond van twee naast elkaar gelegen panden binnen het beschermde stadsgezicht van Sneek.

De kritiek betreft het plan op zichzelf en in relatie tot de omgeving en is op het volgende gericht.

De aanzichten.

In de huidige situatie is de individualiteit van de twee nog te herkennen panden in sterke mate afgezwakt doordat de bestaande winkelpui geen samenhang vertoont met de afzonderlijke gevels erboven en ononderbroken doorloopt. Het wijzigen van de pui ten behoeve van een nieuwe entree voor de bovengelegen woningen consolideert op de voorgestelde wijze die ongewenste situatie. Het wijzigen van deze pui kan worden aangegrepen om binnen het beschermde stadsgezicht het karakteristieke beeld van twee afzonderlijke panden, die ieder voor zich duidelijk op het maaiveld staan, weer te herstellen. Doordat de nieuwe entree alsnog zo wordt geplaatst dat de linker etalageruit over beide gevelpanden heen loopt, wordt deze kans onvoldoende benut.

Wij stellen voor de kritiek te ondervangen door de gevelwijziging aan te grijpen om de individualiteit van de twee panden in combinatie met de gewenste nieuwe entree weer te

herstellen. Mogelijk kan studie gedaan worden naar het toepassen van een penant met blokmotief (voor ieder pand) op de grens van beide panden.

Afwijken welstandsadvies

Burgemeester en wethouders hebben in de vergadering van 2 juni 2020 besloten om af te wijken van het welstandsadvies. De aanvrager heeft aangegeven dat het (financieel en bedrijfstechnisch) niet mogelijk is om de gehele gevel aan te passen en op te delen in twee panden. De etalage ruimte zou hierdoor verkleind worden en daardoor zou de huidige huurder in ernstige mate worden beperkt in zijn bedrijfsvoering. Bovendien zou de gehele wijziging van de gevel te hoge kosten met zich meebrengen.

8. Noorderlaan 5A en 5B te Wons - het bouwen van 2 huurwoningen

De aanvraag (advies nummer W20swf005-5) is op 6 juli 2020 beoordeeld door de onafhankelijke welstandscommissie Hûs en Hiem Welstandsadvisering en Monumentenzorg (hierna “de commissie”). De commissie is van mening dat de aanvraag niet geheel voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12, eerste lid van de Woningwet.

De kritiek betreft het plan op zichzelf en in relatie tot de omgeving en is op het volgende gericht.

De platte aanbouwen zijn nog te dicht op de voorgevel gepositioneerd en ontberen daardoor een voldoende mate van ondergeschiktheid.

Een verder terugplaatsing met minimaal een meter kan dit punt ondervangen. Een andere optie is de platte aanbouwen onderdeel te maken van het hoofdvolume door de kap door te trekken. Het is dan wel zaak te kiezen voor een schildkap. Een zadeldak zou een te massaal beeld gaan opleveren.

Afwijken welstandsadvies

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft in haar vergadering van 11 augustus 2020 besloten om gebruik te maken van hun bevoegdheid om af te wijken van het negatieve welstandsadvies en alsnog de vergunning te verlenen. Zij hebben hiertoe besloten omdat het aanpassen aan de welstandseisen per woning ca.€22.000 kost. Dit is niet meer te financieren en hierdoor zou de huur boven het sociale huurniveau uitkomen waardoor juist de doelgroep wordt gemist. Het betreft Levensloop bestendige en energie zuinige woningen hiervoor is plat afgedekte beneden ruimte noodzakelijk. Een grotere kap op de woning zal beide aspecten negatief beïnvloeden. Daarnaast heeft het bouwplan veel draagvlak binnen het dorp en is “sociocratisch” tot stand gekomen.

9. Nessenwei 30 te Oosthem - het plaatsen van een overkapping

De aanvraag (advies nummer W20SWF271-3) is op 20 juli 2020 beoordeeld door de onafhankelijke welstandscommissie Hûs en Hiem Welstandsadvisering en Monumentenzorg (hierna “de commissie”). De commissie is van mening dat de aanvraag niet voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12, eerste lid van de Woningwet. De voorgestelde overkapping oogt onvoldoende ondergeschikt doordat dit secundaire element voor de watergerichte gevel komt te staan. De aanvrager beargumenteerd echter dat hij met de overkapping en de wand een schakelkast van de brug wil maskeren. De welstandscommissie adviseert echter om de schakelkast te verplaatsen. En de overkapping niet te realiseren op deze plaats.

Afwijken welstandsadvies

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft in haar vergadering van 29 september 2020 besloten om gebruik te maken van hun bevoegdheid om af te wijken van het negatieve welstandsadvies en alsnog de vergunning te verlenen. Zij hebben hiertoe besloten omdat het verplaatsen van de schakelkast van de brug ca.€10.000 euro zou gaan kosten. Deze kosten staan niet in verhouding tot de relatief gezien geringe ruimtelijke impact op de omgeving die de overkapping met wand heeft.