

Verslag college inzake omgang met welstandsadviezen in 2024

Het college heeft in onderstaande omgevingsvergunningen de adviezen van de welstands- en/of monumentencommissie niet overgenomen. Het gaat om de volgende omgevingsvergunningen:

1. Marktstraat 23 te Sneek, voor het plaatsen van 3 parasols.

Advies Welstandscommissie (15 juli 2024) :

Het plan omvat de plaatsing van een drietal parasols bij een horecapand gelegen binnen het beschermde stadsgezicht van Sneek en is getoetst aan de gebiedsgerichte criteria voor deelgebied 'Historische kernen.' De kritiek betreft het plan op zichzelf en in relatie tot de omgeving en is op het volgende gericht.

De plaatsing.

- De parasols vormen te nadrukkelijke elementen in het straatbeeld. Concreet wordt daarbij gewezen op de diepte van de opstelling (bestaande markies + parasols) die meer dan de helft van de breedte van het straatprofiel bedraagt. Het ruimtelijke beeld van de straat slibt dicht en tegelijkertijd wordt het zicht op de panden te zeer belemmerd.
- Zie volledigheidshalve onze eerdere kritiek op een gelijkend plan voor Marktstraat 25 ons dossiernummer 24010051.

Motivatie afwijken :

Wij hebben de specifieke omstandigheden van het geval beoordeeld en zijn tot de conclusie gekomen dat wij ondanks het negatieve welstandsadvies, toch medewerking aan uw bouwplan verlenen. In het welstandsadvies wordt aangegeven dat de gevel niet langer zichtbaar is door het plaatsen van de uitbreiding van het terras. Echter op dit moment is er ook al een terras aanwezig. Hierdoor wordt het zicht op de gevel al onttrokken. Door de uitbreiding van het terras wijzigt het aanzicht van de gevel niet. Dit maakt dat wij van oordeel zijn dat de advisering in het kader van de welstand niet zorgvuldig tot stand is gekomen. Het advies lijkt uit te gaan van een situatie waarin er helemaal geen sprake is van een terras. Aangezien dat hier niet aan de orde is vinden wij het redelijk en wenselijk om van dit advies af te wijken.

2. Kavel 16 te Oosthem, voor het realiseren van een woning.

Advies Welstandscommissie (12 februari 2024) :

De plaatsing

- De warmtepompunit staat al te prominent geplaatst (naast entree). Een meer ondergeschikte positionering, bijvoorbeeld achter de woning, wordt voorgestaan.

Motivatie afwijken :

De commissie is van mening dat het plaatsen van de warmtepomp aan het hoofdgebouw, met in acht neming dat groen vergunningsvrij weggehaald kan worden, teveel in het zicht staat. U heeft daarop een verzoek ingediend om af te wijken van het bestemmingsplan en het groen als voorwaarde op te nemen.

Uw plan is in het bestuurlijk overleg besproken van 18 maart 2024. De wethouder is van mening dat wanneer er een aantal voorwaardes gesteld worden, aan de redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12, eerste lid van de Woningwet.

Hierbij vindt de wethouder het van belang om zorg te besteden aan het 'uit het zicht nemen' van de warmtepomp. De volgende voorwaardes worden aan de vergunning toegevoegd:

- De warmtepomp wordt op dezelfde afstand (+/- 14 meter) van de weg geplaatst als die van de burens op Ald Rien 24 te Oosthem.
- De warmtepomp dient uit het zicht te worden ontnomen door een winterharde groenafscheiding of een gemetseld muurtje.

3. Selfhelpweg 22 te Sneek, voor de realisatie van een vervangende telecommast.

Advies Welstandscommissie (13 mei 2024) :

Het plan omvat het plaatsen van een nieuwe zendmast op een kavel naast een kerk goed zichtbaar vanaf de snelweg A7/N7. De kritiek betreft het plan op zichzelf en in relatie tot de omgeving en is op het volgende gericht.

De plaatsing

De voorgestelde mast toont zich door de solitaire plaatsing (geen directe binding in combinatie met een positie dicht op de weg te nadrukkelijk. De goede zichtbaarheid vanaf de rondweg versterkt de kritiek. Daarbij koppelt de mast zich door de relatief forse afstand onvoldoende aan de overige bebouwing.

Wij adviseren een minder op zichzelf staande positie te vinden, bijvoorbeeld tussen de bebouwing op het bedrijventerrein. Dit om de antennemast voldoende ‘rugdekking’ te geven.

Terzijde merkt de commissie op dat de aanvraag spreekt over het vervangen van een bestaande antennemast. Op de voorgestelde locatie is echter nog geen antennemast aanwezig, het is de commissie niet duidelijk welke antennemast hiermee komt te vervallen.

Motivatie afwijken :

Het college heeft op 16 juli 2024 besloten om in te stemmen met het collegeadvies C24.000460 en af te wijken van het negatieve welstandsadvies en de gevraagde omgevingsvergunning voor de realisatie van een vervangende telecommast op het perceel plaatselijk bekend als Selfhelpweg 22, 8607 AB te Sneek te verlenen.

De locatie voor de nieuwe mast is in het voortraject in goed vooroverleg met de gemeente aangewezen,. In eerste instantie hadden twee andere locaties de voorkeur, de grondeigenaren van deze locatie gaven echter geen toestemming. Gelet daarop is gekomen tot deze locatie. De percelen tegenover De Selfhelpweg 22 zijn in eigendom van de gemeente. Wij zijn voornemens deze percelen in richten als bedrijfs-/kantoor kavels. Het is dan ook onze intentie dat op deze percelen kantoor- en/of bedrijvenbebouwing ontwikkeld gaat worden. Na deze ontwikkeling zal de mast zoveel als mogelijk aansluiten bij (bestaande)bebouwing en heeft de mast minder visuele impact, waardoor sprake is van “rugdekking” en de mast een minder op zichzelf staande positie zal innemen. Daarbij hebben wij het algemene en maatschappelijke belang meegewogen. De mobiele communicatie is niet meer weg te denken uit onze maatschappij. Particulieren, instellingen en bedrijven hechten veel belang aan beschikbaarheid en toegankelijkheid van mobiele communicatie: het is een basisbehoefte geworden. De verwachting is ook dat de afhankelijkheid van mobiele communicatie de komende jaren verder toeneemt. Mobiele communicatie is eveneens van belang voor bijvoorbeeld de bereikbaarheid van de hulpdiensten, NL- en AMBER-Alert en tal van andere kritische en minder kritische dienstverlening.

Gelet op voorgaande wijken wij af van het advies van de welstandscommissie Hûs en Hiem en zijn wij van mening, temeer de omwonenden deze locatie ook als geschikt achten, dat de gekozen locatie passend is.

4. Gysbert Japiksweg 65 te Witmarsum, voor het isoleren van het dak en gevel(s).

Advies Welstandscommissie (15 april 2025) :

Eerdere advisering heeft onvoldoende tot het beoogde resultaat geleid, zodat het advies op grond van deze hernieuwde aanvraag niet kan worden herzien.

Advies Welstandscommissie (8 april 2024) :

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 woning is onderdeel van een twee-onder-één-kap. Door nu enkel van dit deel de kap licht te verhogen wordt de onderlinge samenhang te sterk aangetast en ontstaat een onvoldoende evenwichtig beeld.

Motivatie afwijken :

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 28 mei 2024 besloten om voor dit specifieke geval af te wijken van het bovengenoemde advies. De aanvrager heeft het door aanpassing van de detaillering het hoogte verschil beperkt tot maximaal 50mm. De eigenaar van de naastgelegen woning heeft aangegeven op termijn zijn dak te willen isoleren waardoor het hoogte verschil wordt opgeheven. En heeft een brief ondertekend dat hij akkoord gaat met het uitvoeren van de werkzaamheden.

5. Ubbo Emmiusstraat 68 te Sneek voor het vervangen van de bestaande dakkapel.

Advies Welstandscommissie (29 april 2024) :

Het plan omvat het wijzigen van de bestaande dakkapel op het voordakvlak en is getoetst aan de gebiedsgerichte criteria en de kleine bouwplan criteria voor dakkapellen op het voordakvlak. Het beleid voor dit deelgebied is gericht op handhaven van de architectonische eenheid en samenhang. De kritiek betreft het plan op zichzelf en in relatie tot de omgeving en is op het volgende gericht.

De hoofdvorm en de aanzichten.

- Met de wijziging van de hoogte van de dakkapel zal de dakkapel zich op dit punt gaan onderscheiden van de bestaande dakkapellen in het bouwblok. De gevraagde samenhang blijft zodoende achterwege. Ook is het onvoldoende duidelijk of de dakkapel op dezelfde hoogte als de bestaande dakkapellen wordt geplaatst.
- De toepassing van kunststof is niet uitgesloten echter ontbreekt het nog aan inzage in de detaillering bijvoorbeeld van de kozijnen. Een traditionele detaillering wordt van belang geacht.

Wij stellen voor de kritiek te ondervangen door de dakkapel qua hoogte en positie gelijk te houden aan de overige bestaande dakkapellen en het plan te voorzien van enkele beeldbepalende principe details van bijvoorbeeld kozijnen en dakranden. De verbreding van de dakkapel past in beginsel binnen de criteria (max 50% van de breedte van het dakvlak).

Motivatie afwijken :

Het college van Burgemeester en Wethouders hebben op 27 januari 2025 besloten om gedeeltelijk af te wijken van het welstandsadvies. Deze dakkapel is qua hoogte de eerste in het bouwvlak en is daarmee niet samenhangend met de reeds aanwezig dakkapellen. Door het verhogen van de dakkapel ontstaat er sta hoogte in de dakkapel (wooncomfort) en zal de hoogte ruimtelijk gezien gelijk lopen met de woningen die dicht op de straat zijn gesitueerd. Met voorgaande in acht genomen, in combinatie met de enquête waarin de naaste burens aangeven in de toekomst ook een dergelijke dakkapel te willen realiseren, kan men akkoord gaan met dit bouwproject. In verloop van tijd zal de samenhang in het straatbeeld worden hersteld, wanneer de andere terug gelegen woningen ook een dergelijke dakkapel toepassen. Deze dakkapel zal voortaan voor de terug gelegen woningen als trendsetter fungeren.

De aanvraag voldoet volgens het college van Burgemeester en Wethouders aan redelijke eisen van welstand, mits voldaan wordt aan het volgende:

- Een traditionele detaillering wordt van belang geacht

6. Ds. L. Touwenlaan 41 te Makkum, voor het plaatsen van een dakkapel.

Advies welstandscommissie (10 oktober 2024) :

Het plan omvat de bouw van een dakkapel op het achterdakvlak en is getoetst aan de gebiedsgerichte criteria voor deelgebied 'Lintbebouwing' en de sneltoetscriteria voor dakkapellen op het achterdakvlak. 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.

- Als gevolg van de hoge positionering van de dakkapel in het dakvlak en de forse breedte verstoort de dakkapel de contouren van de kap te zeer. De bouwmassa verkrijgt een topzwaar en zodoende
- onevenwichtig voorkomen. Los daarvan oogt de dakkapel fors van afmetingen in relatie tot het dakvlak.

- Ook is de dakkapel op het punt van de minimale dakhelling van de kap (28 graden in plaats van minimaal 30 graden) strijdig met de sneltoetscriteria.

Motivatie afwijken :

Op 11 november 2024 heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden met het college van burgemeester en wethouders om af te wijken van het welstandsadvies. Het college van B&W heeft geconcludeerd dat wij in dit specifieke geval willen afwijken van het welstandsadvies.

De welstandsnota 2018 Súdwest-Fryslân geeft aan dat het niet mogelijk is om een dakkapel te plaatsen in een dakvlak met dakhelling minder dan 30°. Omdat uw dak een dakhelling van 28° zou het niet mogelijk zijn om een dakkapel te plaatsen.

In dit specifieke geval heeft het college van B&W de overweging gemaakt om af te wijken van het welstandsadvies omdat de belangen van de initiatiefnemer zwaarder wegen dan vast te houden aan het welstandsadvies.

7. Kleine Weide 1 te Hindeloopen, voor het gewijzigd uitvoeren van een verleende vergunning.

Advies Welstandscommissie (2 september 2024) :

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

De aanzichten.

Het voorgelegde plan ondervangt de eerdere kritiek in onvoldoende mate.

Ondanks het kleinere formaat en het aangepaste kleurgebruik wordt de afvoerpijp als te nadrukkelijk ervaren gezien de nog steeds forse grootte van de pijp in verhouding tot de kleine schaal van het dak.

Gezien ligging van het plangebied in het beschermd stadsgezicht van Hindeloopen leidt dit tot een overwegend bezwaar.

Wij adviseren de kritiek te ondervangen door een andere oplossing te zoeken en op deze plek helemaal geen zichtbare installaties op het dak toe te passen.

Motivatie afwijken :

Er is op 26 april 2024 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het gewijzigd uitvoeren van een verleende omgevingsvergunning aan de Kleine Weide 1 in Hindeloopen (schaatsmuseum). De wijzigingen hebben betrekking op het deels ophogen van de dakopstand, het dichtzetten van een kozijn, werkzaamheden aan de afvoerpijp en het deels vervangen van dakpannen. Kleine Weide 1 is gelegen in het beschermde gezicht van Hindeloopen.

Op het plan is negatief geadviseerd door Hus en Hiem. Het plan voldoet grotendeels, echter is Hus en Hiem van mening dat de afvoerpijp als te nadrukkelijk wordt ervaren en dat dit gezien de ligging in het beschermde gezicht van Hindeloopen leidt tot een overwegend bezwaar.

Geadviseerd wordt op deze plek helemaal geen zichtbare installaties op het dak toe te passen.

Overwegingen

Vanuit de cluster Erfgoed wordt de aanpassing aan de afvoerpijp wel als passend gezien en dat de aanpassing geen afbreuk doet aan het beeld van het beschermde stadsgezicht van Hindeloopen. De aanvrager heeft diverse foto's van andere horecazaken met schoorstenen toegevoegd aan de aanvraag en deze liggen allemaal meer in de richting van de bestaande situatie van het schaatsmuseum dan van de nieuwe situatie. De vraag is natuurlijk of die afvoerpijpen allemaal zijn vergund, maar een afvoerpijp is wel een noodzakelijk kwaad voor een horecabedrijf.

De bestaande situatie is allerminst fraai en niet passend, maar met de aanpassing wordt een enorme verbetering doorgevoerd. Dit is de meest passende oplossing binnen het beschermde gezicht en hier kunnen andere horecazaken een voorbeeld aan nemen.

Op 4 november 2024 is door het college van Burgemeester en Wethouders besloten in te stemmen met het advies af te wijken van het welstandsadvies en de omgevingsvergunning te verlenen.