



Voorstel college van burgemeester en wethouders

Openbaar	: Ja
Datum vergadering	: 13 mei 2025
Kenmerk	: Z2025-0976/ BenW-09592
Portefeuillehouder	: E.M. Gosselink
Onderwerp	: het legaliseren van bestaande dakkapel en het plaatsen van een dakkapel aan de Vloed 31, 7255WZ Hengelo
Speerpunt coalitie	: Dienstbare overheid

Kernboodschap

Er is een vergunning aangevraagd om een bestaande dakkapel te legaliseren en een nieuwe dakkapel te plaatsen aan de Vloed 31 in Hengelo. De bestaande dakkapel is zonder vergunning gebouwd. Beide dakkapellen voldoen niet aan het gemeentelijke welstandsbeleid. Ondanks bezwaren van de Commissie Omgevingskwaliteit, wordt de vergunning verleend zodat beide dakkapellen dezelfde uitstraling hebben en de woning er esthetisch passend uitziet.

Voorstel

1. Vergunning te verlenen voor het legaliseren van de bestaande dakkapel aan de Vloed 31, 7225WZ Hengelo
2. Vergunning te verlenen voor het plaatsen van een dakkapel aan de Vloed 31, 7225WZ Hengelo

Inleiding

Op 2 december 2024 is een verzoek ingediend voor een vooroverleg voor het plaatsen van een nieuwe dakkapel aan de Vloed 31 in Hengelo. Bij de beoordeling van het vooroverleg is geconstateerd dat de bestaande dakkapel aan de voorzijde zonder vergunning is gebouwd.

Na beoordeling van het vooroverleg is het advies om een aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen waarop een besluit genomen kan worden door het college.

Op 12 maart 2025 is een aanvraag ingediend voor het legaliseren van een bestaande dakkapel en het plaatsen van een nieuwe dakkapel aan de Vloed 31 in Hengelo.

Afstemming

Het verzoek voor een vooroverleg en de aanvraag zijn besproken met het cluster Juridische zaken. Voor de beoordeling is advies gevraagd aan de Commissie Omgevingskwaliteit. De commissie heeft bezwaren over de uitvoering van de dakkapellen (zie kanttekening 1.1)

Op 8 mei 2025 is het voorstel besproken met wethouder Gosselink.

Beoogd effect

Het harmoniseren van de esthetische uitstraling van de woning door het legaliseren van een bestaande dakkapel en het plaatsen van een nieuwe dakkapel.

Argumenten

1.1 Het is niet proportioneel om de bestaande dakkapel te laten voldoen aan de redelijke eisen van welstand

Het aanpassen van de bestaande dakkapel tot de afmetingen die voldoet aan het welstandsbeleid leidt tot een interne aanpassing van de woning. De bestaande badkamer moet worden teruggebracht of worden verplaatst. De kosten voor het aanpassen van de dakkapel en de interne verbouwing zijn onredelijk hoog, wat een disproportionele financiële last zou vormen voor de eigenaar. Dit wordt gezien als een onredelijke eis die niet in verhouding staat tot de beoogde verbetering van de welstand.

1.2 De bestaande dakkapel is geen exces

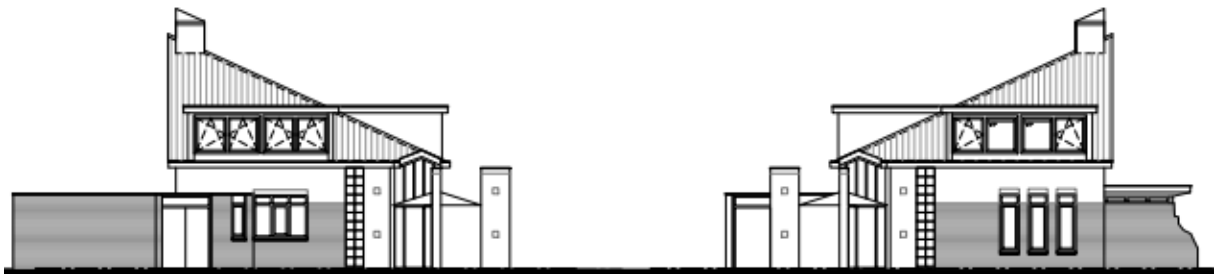
In de Welstandnota zijn criteria geformuleerd wanneer er sprake is van een exces zodat de gemeente kan ingrijpen als een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met de redelijke eisen van de welstand. De huidige en de nieuwe dakkapel zijn geen exces zoals in de welstandnota is geformuleerd.

1.3 Er zijn verwachtingen gewekt dat een dakkapel zonder vergunning kan worden gebouwd

De bestaande dakkapel is door de vorige eigenaren in 2014 zonder vergunning gerealiseerd. In de offerte van de leverancier is opgenomen dat er contact is geweest met de gemeente Bronckhorst en dat voor het plaatsen van een dakkapel geen vergunning nodig is. Door de gemeente is niet te achterhalen of er contact is geweest met de gemeente. Daarnaast is niet te achterhalen welke inhoudelijke informatie is verstrekt.

2.1 Het aanzicht van de dakkapellen blijft hetzelfde

De aanvraag gaat over het plaatsen van een nieuwe dakkapel aan de voorzijde. Deze nieuwe dakkapel voldoet, net als de bestaande dakkapel, niet aan het gemeentelijke welstandbeleid. Om te voldoen aan het gemeentelijke welstandbeleid moet het linker raam vervallen. Door het plaatsen van een dakkapel met drie ramen is er sprake van een woning met aan één zijde een dakkapel met vier ramen en aan de andere zijde een dakkapel met drie ramen. Om het uiterlijke aanzicht van de woning aan beide kanten hetzelfde te houden wordt, in afwijking van het gemeentelijke welstandsbeleid, een vergunning verleend voor de nieuwe dakkapel. Dit draagt bij aan een harmonieuze en esthetisch verantwoorde uitstraling van de woning.



Kantttekeningen

1.1 en 2.1 De Commissie Omgevingskwaliteit geeft een negatief advies omdat het plan in strijd is met de redelijke eisen van welstand

Op 1 april 2025 heeft de Commissie Omgevingskwaliteit advies uitgebracht over de ingediende aanvraag. Het advies is als bijlage opgenomen. De commissie adviseert negatief omdat het plan in strijd is met de redelijke eisen van welstand:

De dakkapel in het linker dakvlak is in het verleden zonder vergunning geplaatst. Deze dakkapel is door de forse breedte en de te geringe afstand tot de goot en de hoekkeper strijdig met het gemeentelijke welstandsbeleid. Door de plaatsing van een gelijke dakkapel in het rechter dakvlak zou de strijdigheid verder toenemen. Het dakvlak zou volledig worden doorsneden waardoor de karakteristiek van de woning te sterk zou worden aangetast.

Het advies van de Commissie Omgevingskwaliteit wordt niet bestreden, de bestaande dakkapel en de nieuw te bouwen dakkapel staan op een te geringe afstand van de goot en de hoekkeper. De gemeente kan gemotiveerd afwijken van het gemeentelijke welstandbeleid. Doordat het niet proportioneel is om de bestaande dakkapel te laten aanpassen en het wenselijk is dat de dakkapellen dezelfde uitstraling hebben wordt voorgesteld om af te wijken van het Welstandbeleid.

Kosten, baten en dekking

Er worden geen extra kosten gemaakt door het verlenen van de vergunning. Dit vindt plaats binnen de huidige begroting.

Uitvoering

Na besluitvorming wordt het besluit verzonden aan de initiatiefnemer. Het besluit wordt gepubliceerd in het huis-aan-huisblad contact en op overheid.nl. Eenieder kan bezwaar indienen over het besluit van de gemeente.

Evaluatie

Niet voorzien

Bijlagen

- Verzoekformulier
- Plattegrondtekening
- Advies Gelders Genootschap, Commissie Omgevingskwaliteit
- Offerte bestaande dakkapel
- Reactie huidige bewoners
- Reactie oude bewoners
- Besluit op aanvraag