

Collegebericht

Collegevergadering: 23 mei 2023

Zaaknummer : 1186710
Team : Bouw- en Woningtoezicht Heemstede
Portefeuillehouder : A.M.C.E. Stam, A.C. Nienhuis
Openbaarheid : Niet actief openbaar

Onderwerp

Eisen aan dakkapellen betreffende het conformeren aan trendsetters in het bouwblok op grond van de Welstandsnota Heemstede

Collegebericht:

Welstandsnota algemeen

De welstandsnota wordt vastgesteld door de raad. De welstandsnota geeft beleid betreffende de toetsing van bouwwerken aan redelijke eisen van welstand in het kader van de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen. Dit is een wettelijke toetsingsgrond bij het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen. Het gaat hier om esthetische eisen, betreffende het aanzien van de gemeente. Bij de welstandstoets gaat het om een esthetische ondergrens die bewaakt wordt.

De redelijke eisen van welstand en de criteria die de Welstandsnota Heemstede daarvoor geeft krijgen dus gestalte via toetsing aan deze eisen van aanvragen van een omgevingsvergunning voor bouwen.

De welstandsnota kent specifieke criteria voor bepaalde veel voorkomende typen bouwwerken, de zogenoemde objectgerichte criteria, en criteria die specifieke eisen geven voor bepaalde gebieden, de gebiedsgerichte criteria.

Buiten toetsing van bouwvergunning speelt de Welstandsnota Heemstede alleen een rol als sprake is van ernstige mate van strijd met redelijke eisen van welstand als het gaat om vergunningvrije bouwwerken. Bij ernstige mate van strijd met redelijke eisen van welstand spreken we van een welstandsexces. Hiervoor is in de Welstandsnota Heemstede de excessenregeling opgenomen. Het college wil de raad gaan voorstellen de welstandsnota op drie punten aan te passen. Dit betreft niet de excessenregeling, maar de reguliere welstandseisen.

Aanleiding collegebericht

De aanleiding voor dit collegebericht is u te informeren over de eis uit de welstandsnota Heemstede dat dakkapellen qua hoogte conform de trendsetter in het bouwblok geplaatst worden. Het college wil de raad binnenkort voorstellen deze eis te laten vallen en de Welstandsnota Heemstede op dit punt aan te passen. Van belang is dat het college constateert dat deze bepaling uit de welstandsnota onuitvoerbaar is. Dat heeft nu al consequenties voor de toetsing van aanvragen van omgevingsvergunningen en voor de handhaving. Het college toetst omgevingsvergunningen voor

dakkapellen vanaf nu al niet meer op het qua hoogte conformeren aan de trendsetter. Ook handhaaft het college niet meer als dakkapellen op dit punt in strijd zijn met eerder verleende omgevingsvergunningen. Hieronder lichten wij dat toe.

Het college gaat een advies aan de raad voorbereiden over aanpassing van de welstandsnota Heemstede vanwege bovenstaande, hierbij wordt meegenomen het aanpassen van de welstandsnota op het punt van duurzaamheid (dit is breder dan alleen dakkapellen) en de praktische toepassing van dakkapellen.

De welstandsnota geeft specifieke eisen voor dakkapellen, het gaat in dit collegebericht met name om het qua hoogte conformeren aan de trendsetter in het bouwblok

Er zijn in de Welstandsnota Heemstede specifieke criteria opgenomen voor dakkapellen, objectgerichte criteria. De criteria betreffen deels de plaatsing van de dakkapel in het dakvlak. Grotendeels gaat het om harde exacte maten. Zo geeft de Welstandsnota Heemstede aan wat de afstand moet zijn van de dakkapel ten opzichte van de dak nok, de dakvoet en de zijanten van het dakvlak.

De Welstandsnota schrijft ook voor dat men zich qua hoogte en detaillering conformeert aan dakkapellen die als trendsetter fungeren in het bouwblok.

De eis dat dakkapellen qua hoogte conform de trendsetter in het bouwblok geplaatst moeten worden kreeg tot voor kort gestalte via een daartoe strekkend voorschrift dat verbonden wordt aan de omgevingsvergunning voor bouwen, waarbij van de aannemer werd verwacht dat hij de exacte hoogtematen namat in het werk

De werkwijze was tot voor kort als volgt. Het college treedt handhavend op als visueel waarneembaar is dat de dakkapel afwijkt van de trendsetter of een andere dakkapel die uit praktische overwegingen als maatstaf wordt genomen. Het college verbindt aan de omgevingsvergunning voor bouwen voor de dakkapel dus het voorschrift dat de dakkapel qua hoogte moet worden geplaatst conform de trendsetter. Omdat het college de exacte hoogtematen niet heeft, verwacht het college van de aannemer dat die dit bij plaatsing nameet in het werk.

Als hieraan visueel waarneembaar niet aan wordt voldaan trad het college tot voor kort handhavend op.

Het bij de controle van de uitvoering van omgevingsvergunningen structureel nameten van met een omgevingsvergunning geplaatste dakkapellen op de hoogte ten opzichte van de trendsetter heeft geen prioriteit. Dit is qua personele bezetting bijna onuitvoerbaar. De gemeente controleert wel visueel. Dat laatste is ook waar het daadwerkelijk om gaat. Het gaat hier immers om een welstandseis. Het betreft dus de esthetische kwaliteit, het aanzien van de gemeente. Hierbij is waarneembaarheid essentieel.

Uit praktische overwegingen wordt als voorwaarde opgenomen dat geconformeerd moet worden aan de dakkapel bij de burelen. Dat is vaak niet de oorspronkelijke trendsetter. Omdat de gemeente niet heeft gecontroleerd of de dakkapel van het buurpand voldoet aan de trendsetter heeft de gemeente geen exacte maatvoering (betreffende de hoogte van de trendsetter) om in het voorschrift op te nemen. Dat wil zeggen, de gemeente heeft het niet nagemeten. De gemeente heeft wel vastgesteld dat geen sprake is van een visueel waarneembare afwijking. Dat laatste is hetgeen daadwerkelijk van belang is.

Het voorschrift in de omgevingsvergunning is onredelijk belastend, daarom is handhavend optreden op basis van dit voorschrift onredelijk

Vaak worden de dakkapellen geprefabriceerd en vervolgens in het dak geplaatst. De aannemer moet dan voordat de dakkapel gefabriceerd wordt de exacte hoogtematen van de trendsetter meten. Hierbij is hij afhankelijk van de beschikbaarheid en medewerking van de eigenaren (bewoners) van het pand waarop de trendsetter is geplaatst.

Onredelijk belastende voorschriften

Het college heeft de conclusie getrokken dat het voorschrift in de omgevingsvergunning onredelijk belastend is en handhavend optreden op basis van dit voorschrift daarom onredelijk is. Het college is tot deze conclusie gekomen naar aanleiding van een bezwaarschrift tegen een last onder dwangsom tot aanpassing van een dakkapel aan een dergelijk voorschrift (de dakkapel moet conform de trendsetter worden geplaatst) in de omgevingsvergunning en naar aanleiding van het advies van de commissie voor bezwaarschriften hierover.

Het college komt tot de conclusie dat het onredelijk belastend is van de aannemer te vragen de exacte hoogtematen bij plaatsing van de dakkapel op te meten. Dit kan tot allerlei complicaties leiden bij de plaatsing die onredelijk belastend zijn.

Het is niet redelijk een last onder dwangsom op te leggen vanwege het feit dat niet voldaan is aan een voorschrift dat onredelijk belastend is.

Hiervoor zou het college de exacte hoogtematen in het voorschrift in de omgevingsvergunning moeten opnemen.

Toekomstige omgevingsvergunningen

Het college heeft geconcludeerd dat het aan het college is om de exacte hoogtematen in het voorschrift in de omgevingsvergunning op te meten. Het is onredelijk belastend om van de aannemer te vergen dit bij of voor plaatsing in het werk op te meten omdat dit kan leiden tot allerlei complicaties.

Het is weliswaar zo dat het niet onder alle omstandigheden even belastend is om van de aannemer te vragen de maten in het werk te meten, maar dit is niet altijd van te voren kenbaar. Bovendien kan hierin geen onderscheid gemaakt worden. Het college concludeert dus dat voorschriften op deze wijze, zonder exacte hoogte maatvoering, niet meer in de omgevingsvergunningen kunnen worden opgenomen.

Voorschriften over conformeren aan de hoogtemaatvoering van de trendsetter kunnen daarom alleen nog worden opgenomen als het college zelf in het voorschrift de exacte hoogtemaatvoering geeft. Dit vergt een systeem waarbij het college structureel de geplaatste dakkapellen die met een omgevingsvergunning met dit voorschrift zijn opgemeten nameet. Er moet dan dus worden afgezien van de huidige praktijk dit alleen visueel te controleren. Het structureel nameten van de met een dergelijk voorschrift geplaatste dakkapellen is in de praktijk niet haalbaar. Hiervoor ontbreekt de ambtelijke capaciteit.

Hierbij merken wij op dat het vaak om kleine afwijkingen gaat van 5 tot 15 centimeter. Verder lijken inwoners van Heemstede hoogte van dakkapellen ten opzichte van de trendsetter niet belangrijk te vinden. Er zijn geen gevallen bekend dat omwonenden geklaagd hebben over niet conform de trendsetter geplaatste dakkapellen. Het is altijd de gemeente zelf die de afwijkingen constateert. Het is weliswaar zo dat welstand niet rechtsreeks samenvalt met de beleving van de inwoners, het gaat hier ook om een deskundige afweging, het feit dat een bepaald voorschrift niet leeft is niet onbelangrijk.

Het college constateert dat sprake is van een voorschrift dat niet sterk ondersteund lijkt te worden in de samenleving en dat praktisch niet uitvoerbaar is.

Het college concludeert daarom dat met de in de Welstandsnota Heemstede opgenomen eis dat dakkapellen qua hoogte conform de trendsetter moeten worden geplaatst bij het verlenen van de omgevingsvergunningen geen rekening kan worden gehouden.

Het college neemt het voorschrift niet meer op in de omgevingsvergunning omdat dit onuitvoerbaar is, wel blijft het college toetsen aan de exacte hoogte maten voor dakkapellen uit de Welstandsnota

Het college zal het voorschrift niet meer opnemen in de omgevingsvergunningen. Wel blijft de college de aanvragen omgevingsvergunningen voor dakkapellen toetsen aan de exacte hoogtematen die de Welstandsnota Heemstede geeft. Het gaat dan om in acht te nemen afstanden tot de dak nok, de dakvoet en de zijanten van het dakvlak. Binnen deze bandbreedte kunnen de dakkapellen in hoogte variëren binnen het dakvlak, onafhankelijk van de hoogten van andere dakkapellen in het bouwblok.

Consequenties van het niet langer toepassen van de eis betreffende het conformeren aan de hoogte van trendsetters

De door de Welstandsnota Heemstede geëiste exacte afstanden vanaf de dak nok de dakvoet en de zijanten blijven van toepassing. Door het laten vallen van de eis zich te conformeren aan de hoogte van de trendsetter kan men binnen deze marges (van de exacte maten) vrij in hoogte variëren. Dit betekent dat hoogteverschillen tussen in één bouwblok geplaatste dakkapellen geaccepteerd worden.

Voorstel aanpassing Welstandsnota Heemstede

Het college zal de raad te zijner tijd voorstellen de Welstandsnota op dit punt aan te passen. Omdat het college deze wijziging gelijktijdig met een aantal andere wijzigingen, o.a. in verband met duurzaamheidsmaatregelen (het isoleren van een dak van buitenaf) en het optimaliseren van de gebruiksmogelijkheden van een zolder, wil voorstellen zal dit pas na de zomer gebeuren.

Conclusie

Het college informeert de raad dat de in de Welstandsnota Heemstede opgenomen eis betreffende het conformeren van de hoogte van dakkapellen aan trendsetters in het bouwblok redelijkerwijs niet uitvoerbaar is. Het college toetst aanvragen van een omgevingsvergunning voor bouwen bij dakkapellen daarom niet meer aan deze eis. Het college zal, waarschijnlijk gezamenlijk met andere te overwegen wijzigingsvoorstellen in verband met duurzaamheidsmaatregelen en de het praktisch gebruik van de dakkapellen, de raad gaan voostellen de Welstandsnota Heemstede op dit punt aan te passen.