

Beleidsregel afwijkingsbeleid dakopbouwen gemeente Beuningen

1. Aanleiding

Voor enkele woningen aan het Beatrixplein - ten oosten van het centrum van Beuningen - zijn de afgelopen tijd verzoeken ingekomen om bestaande woningen te voorzien van een extra bouwlaag, om het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. In deze naoorlogse buurt staan voornamelijk woningen uit de jaren '50 en '60 - bestaande uit twee bouwlagen met een plat dak of kap met een (zeer) flauwe helling - die over een relatief klein woonoppervlak beschikken. Aangezien de gemeente Beuningen meerdere verzoeken voor dakopbouwen op één doorgaand dakvlak of in dezelfde buurt heeft ontvangen en dit erg beeldbepalend is voor het straatbeeld, streeft de gemeente ernaar een herhaling van uniforme exemplaren toe te passen. In aanvulling op de Nota ruimtelijke kwaliteit worden er nadere voorwaarden gesteld voor het plaatsen van een dakopbouw in deze buurt.

Wat is een dakopbouw?

Een dakopbouw is een uitbreiding die op een hoofdgebouw wordt geplaatst waardoor er een nieuwe ruimte ontstaat of een bestaande ruimte wordt vergroot. Bij platte daken gaat het om het toevoegen van een extra bouwlaag boven het oorspronkelijke platte dakvlak of het uitbreiden en/of dichtmaken van een bestaande verdieping. Bij schuine daken gaat het om een toevoeging aan een schuin dakvlak, niet zijnde een dakkapel, bedoeld om de woonruimte te vergroten en de lichttoetreding te verbeteren, waarbij tevens sprake kan zijn van een nokverhoging.

2. Doel

Deze notitie heeft tot doel om een beleidskader te geven voor het al dan niet toestaan van dakopbouwen in het woongebied ten oosten van het centrum van Beuningen. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) geven hiertoe mogelijkheden. Deze zogenaamde 'buitenplanse afwijkingsmogelijkheid' wordt gegeven door artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo, en het daarbij behorende artikel 4 van bijlage II van het Bor. In artikel 4 van bijlage II van het Bor worden namelijk gevallen aangegeven waarvoor een omgevingsvergunning kan worden verleend in afwijking van het bestemmingsplan. Lid 4 geeft aan dat 'een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw' tot deze categorieën behoren. Of en wannéér deze afwijkingsmogelijkheid wordt toegepast, dat is aan het bevoegd gezag (in dit geval burgemeester en wethouders van de gemeente Beuningen). Om te voorkomen dat hieraan ad-hoc toepassing wordt gegeven is het wenselijk om een beleidsregel op te stellen.

De voorliggende notitie geeft de gemeente Beuningen handvatten voor een inhoudelijke afweging en toetsing per geval. De beleidsregel geeft dus aan in welke gevallen van de buitenplanse afwijkingsmogelijkheid gebruik kan worden gemaakt.

3. Reikwijdte van de beleidsregels

Deze beleidsregels hebben betrekking op het nemen van afwijkingsbesluiten ten behoeve van omgevingsvergunningen voor het realiseren van een dakopbouw op een bestaand hoofdgebouw met een woonbestemming. De beleidsregels zijn uitsluitend van toepassing op de percelen/woningen die zijn gearceerd in 'Kaart 1: afwijkingsgebied'.

4. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het college kan via een omgevingsvergunning medewerking verlenen aan het realiseren van een dakopbouw op een bestaand hoofdgebouw, mits voldaan wordt aan de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- a. de dakopbouw heeft tot doel het woongenot c.q. de woonruimte te vergroten;
- b. er is ten hoogste één dakopbouw per woning toegestaan;
- c. er wordt ten hoogste één bouwlaag toegevoegd;
- d. de dakopbouw is in maat en schaal ondergeschikt aan het bestaande hoofdgebouw;
- e. indien het bestaande hoofdgebouw is uitgevoerd in twee lagen zonder kap wordt gekozen voor één van onderstaande varianten:

1. **variant 1** (zie Bijlage 1)

- i. de dakopbouw wordt voorzien van een plat dak;
 - ii. de bestaande daklijst of dakrand (als beëindiging en overgang tussen het dak en de gevel) wordt gehandhaafd. De dakopbouw staat (aan de voor- en achterzijde) minimaal 0,5 meter terug ten opzichte van de daklijst/dakrand;
 - iii. de dakopbouw wordt over de volledige breedte van de woning uitgevoerd.
2. **variant 2** (zie Bijlage 1)
- i. de dakopbouw bestaat uit een zadeldak, met de nokrichting haaks op de straat;
 - ii. de bestaande daklijst wordt onderbroken;
 - iii. de dakopbouw wordt over de volledige breedte van de woning toepast;
- f. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de aangrenzende percelen worden niet onevenredig geschaad.

Trendsetter

Om samenhang en eenheid in het straatbeeld te waarborgen, wordt de eerste vergunde dakopbouw per bebouwingsensemble aangemerkt als zogenaamde 'trendsetter' voor aanvragen die volgen. Onder trendsetter wordt hier verstaan: een als zodanig door de welstandcommissie aangewezen bouwplan voor een dakopbouw dat bij opvolgende aanvragen binnen hetzelfde bebouwingsensemble nagevolgd moet worden voor wat betreft:

- de plaatsing en het aantal;
- de maatvoering;
- de vormgeving;
- de keuze van het materiaal en de kleurstelling.

Een bebouwingsensemble is het samengesteld geheel van gebouwen dat op enige manier een ensemble vormt. De verschillende bebouwingsensembles zijn weergegeven in 'Kaart 2: bebouwingsensembles'.

Molenbiotoop

Aan de Molenstraat is de standerdmolen 'De Haag' gesitueerd. Deze molen beschikt over een molenbiotoop van respectievelijk 100 en 400 m. Binnen deze zones worden beperkingen gesteld aan de bouwhoogte van nieuwe bouwwerken, om de windvang van de molen te waarborgen. Hiermee moet rekening worden gehouden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een dakopbouw. Zie hiervoor ook de regeling in het geldende bestemmingsplan 'Kern Beuningen'. Hierna wordt in paragraaf 7 dit aspect nader behandeld.

5. **Beeldkwaliteitseisen**

Indien voldaan wordt aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden als genoemd in paragraaf 4 van deze beleidsnotitie, wordt het bouwplan ter beoordeling aan de welstandcommissie voorgelegd. Daarbij wordt het bouwplan getoetst aan de volgende criteria:

Variant 1:

1. De dakopbouw respecteert de bestaande dakrand/daklijst;
2. de dakopbouw is visueel ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
3. de dakopbouw onderscheidt zich in kleur- en materiaalgebruik van het bestaande hoofdgebouw (is daaraan ondergeschikt);
4. geen overmaat aan detailleringen.

Variant 2:

1. De dakopbouw vormt een visuele eenheid met het bestaande hoofdgebouw;
2. de dakopbouw onderscheidt zich in kleur- en materiaalgebruik van het bestaande hoofdgebouw (is daaraan ondergeschikt);
3. geen overmaat aan detailleringen;
4. dakkapellen zijn niet toegestaan.

6. **Inspiratievoorbeelden**

In bijlage 2 staan enkele voorbeelden. Deze dienen uitsluitend als inspiratie; er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

7. Molenbiotoop

Binnen de kern Beuningen is de standerdmolen 'De Haag' gelegen. Voor het waarborgen van de windvang van deze molen is in het bestemmingsplan Kern Beuningen een beschermingsregeling opgenomen, die is afgestemd op de provinciale regels. Per 1 maart 2019 is de regelgeving voor molenbiotopen in de geactualiseerde 'Omgevingsverordening Gelderland' (december 2018) opgenomen. Hierbij is het begrip 'molenbiotoop' gedefinieerd als 'de omgeving van een molen gelegen binnen een straal van 400 m, gerekend vanaf het middelpunt van de molen'. Omdat het verhogen van bestaande woningen nadelige gevolgen kan hebben voor de windvang van de molen is onderzoek naar de effecten uitgevoerd. In het onderzoek zijn meerdere scenario's doorgerekend. De beleidsregel leidt in alle scenario's tot een beperkte afname van het aantal maalbare dagen. Dit hoeft een omgevingsvergunning tot afwijking van het bestemmingsplan op dit punt echter niet in de weg te staan. Het onderzoek is als bijlage bij de beleidsregel gevoegd.