

# Mogelijkheden dakkapel patiowoningen Couwenhoven



In opdracht van: Stichting Energie Zeist  
R. Pijenburg, Programmamanager Wijkaanpak  
Julianalaan 18  
3708 BD Zeist

Zeist 17 januari 2020  
Ing. A.B. Berlee

## **Inleiding**

Sinds 2015 zijn bewoners van Couwenhoven bezig te onderzoeken op welke wijze de daken met asbesthoudende golfplaten gesaneerd kunnen worden. Er zijn diverse gesprekken gevoerd, er zijn voorstellen uitgewerkt en de bewoners zijn ingelicht over de stand van zaken met betrekking tot asbesthoudende daken. Een van de voorstellen betreft het aanbrengen van een dakkapel. Het plaatsen van een dakkapel is in de gemeente Zeist aan regels gebonden.

In dit stuk worden de regels en de mogelijkheden aangegeven. De vraag welke partijen het kunnen realiseren tegen een aantrekkelijke prijs en hoe de gemeente Zeist daarbij kan ondersteunen wordt aan de Stichting Energie Zeist gelaten.

## **Informatie**

Voor beantwoording van de gestelde vragen is de Welstandsnota 2010 van de gemeente Zeist geraadpleegd als ook de eerdere gerapporteerde en gepresenteerde bevindingen. Daarnaast is gebruik gemaakt van Google Earth om vast te stellen of er in de wijk dakkapellen aan de voorzijde zijn geplaatst die als referentie kunnen dienen.

## **Welstandsnota 2010 Gemeente Zeist**

In de Welstandsnota staat helder omschreven wat de gemeente onder welstand verstaat en op welke gronden er beoordeeld wordt aangaande het uiterlijk van de bebouwing. Dit is voor een deel per item uitgewerkt als ook voor de verschillende wijken.

### Beoordeling op wijkniveau (gebiedsgerichte criteria)

De mogelijkheden die zich aandienen voor de woningen in Couwenhove en Brugakker zijn in algemene zin beschreven in de welstandsnota 2010 onder 7.8.1

### **Welstandscriteria Bebouwing Vogelwijk, Crosestein, Nijenheim, Brugakker, De Clomp en Couwenhoven (naoorlogse woongebieden)**

#### *Algemeen*

- De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan.

#### *Massa en vorm*

- de massaopbouw is per rij/cluster in onderlinge samenhang;
- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- de gevelopbouw is samenhangend en evenwichtig.

#### *Detaillering kleur- en materiaalgebruik*

- Kleur- en materiaalgebruik zijn per rij/cluster in onderlinge samenhang
- Het kleurgebruik bij bebouwing grenzend aan het open buitengebied vormt geen contract met de omgeving

-

## Beoordeling op deelniveau (objectgerichte criteria)

Onderverdeeld naar bouwelement, is onderstaand weergegeven wat naar de Welstandsnota 2010 is toegestaan en wat niet naar Hoofdstuk 5 ‘Criteria kleine plannen’

### *Hellende dak*

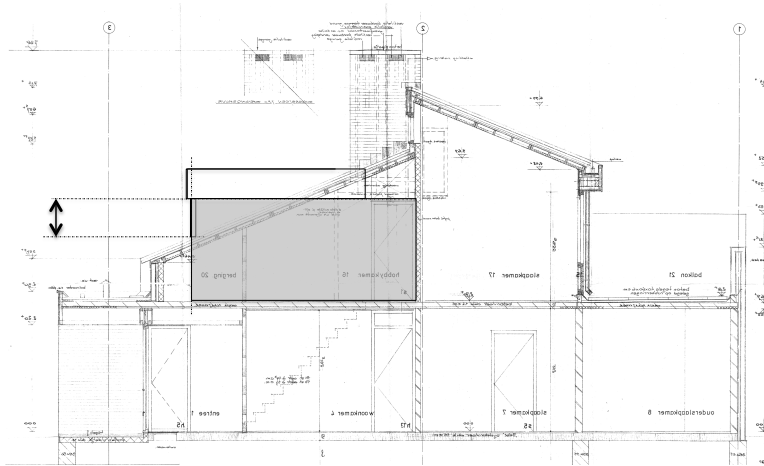
- Het vervangen van asbesthoudende dakplaten voor cementgebonden dakplaten, stalen dakpanplaten of zonnepanelen en -collectoren  
*Vergunningplichtig, beoordeling conform 7.8.1*
- Het plaatsen van een dakkapel is afhankelijk van de mate waarin deze vanaf de straatzijde of vanuit openbaar toegankelijk gebied zichtbaar is. In alle gevallen zijn de afmetingen gelimiteerd, voor de zichtbare dakkapellen meer dan voor die vanaf de openbare ruimte niet zichtbaar zijn. In Couwenhove zijn vrijwel alle dakkapellen zichtbaar.

Bij de beoordeling wordt gekeken naar ‘referenties in de bestaande bouw’

Onder 5.5.3 punt B staat ten aanzien van de positieve criteria;

*Een dakkapel is overeenkomstig een bestaande dakkapel in hetzelfde Bouwblok dan wel bij een gelijke woning die minder dan 5 jaar geleden met een positief welstandsadvies en een vergunning is gerealiseerd*

Uitgewerkt voor de eerder onderzochte woning betekent dat de dakkapel als volgt kan worden gerealiseerd :



Als referentie in de wijk een bestaande gerealiseerde dakkapel



Zeist, 17 januari 2020

Ing. A.B.Berlee

