

advies  
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: 2013/03/0045	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Jordy Beckers Tel.: (0495) 575 238	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kinkels H. Coolen	Nummer B&W-advies: BW-005906

**ONDERWERP**

Verzoek voor het legaliseren van een uitbouw op het perceel Boshoverweg 36 te Weert.

**ADVIES**

1. Geen medewerking verlenen aan het verzoek voor het legaliseren van een uitbouw op het perceel Boshoverweg 36 te Weert;
2. Voornemen tot aanschrijving laten uitgaan om de uitbouw te verwijderen.

**TOELICHTING**






De heer Helmy heeft zonder de benodigde vergunning een uitbouw (erker op erker) gerealiseerd bij de woning op het perceel Boshoverweg 36 te Weert. Het bouwwerk moet vanwege de goothoogte aangemerkt worden als een hoofdgebouw.

Op het perceel rust krachtens het vigerende bestemmingsplan "Weert-Noord en Graswinkel 2010" de bestemming 'wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat het bouwwerk buiten het daarvoor bestemde bouwvlak is geprojecteerd. Ter plaatse zijn alleen bijgebouwen toegestaan.

In alle recent vastgestelde bestemmingsplannen worden dezelfde regels met betrekking tot het (uitbreiden van) hoofdgebouwen gehanteerd. Buiten het aangegeven bouwvlak mogen uitsluitend bijgebouwen worden opgericht.

Het bouwplan is getoetst aan de welstandsnota Weert 2012. Het plan ligt in gebied 3 (Overige woonwijken) waar welstandsniveau 1 'soepel' van kracht is.

Weert, 10 april 2013	De directeur, 	S		B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 23 april 2013 3163								

Beslissing d.d.:

Nummer: 6

Akkoord met advies

01 MEI 2013

De secretaris, Totaal aantal pagina's: 3  
Pagina 1

Het ontwerp van het plan is afgewezen, omdat het ontwerp niet voldoet aan de volgende punten van de gestelde welstandscriteria:

- er dient, ongeacht de stijl of de aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting, sprake te zijn van een naar typologie in zijn omgeving niet storend bouwwerk;
- er dient, ongeacht de stijl of de aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting, sprake te zijn van een naar vorm en schaal in zijn omgeving niet storend bouwwerk;
- er dient, ongeacht de bouwstijl of aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting, sprake te zijn van een naar zijn verschijningsvorm consistent ontwerp;
- de verschijningsvorm dient een heldere relatie te vertonen met de functie;
- er dient sprake te zijn van een evenwichtige opzet in maatverhoudingen van bouwvolumes, vlakverdelingen en gevelementen.

De commissie merkt op dat de uitbreiding niet als 1 geheel is ontworpen. Het volume is in proportie en schaal niet in verhouding met het bestaande woonhuis. Feitelijk kan niet meer van een erker worden gesproken. De aansluiting van het dak van de uitbreiding en de bestaande goot is vreemd gedetailleerd. Verder sluit het ontwerp niet aan op de kenmerken van het hoofdvolume.

De commissie beoordeelt de uitbreiding dan ook als een exces.

Verder is het relevant dat inwilliging van dit verzoek zal leiden tot een precedentwerking. Vanwege de rechtszekerheid is het van belang, dat de gemeente soortgelijke verzoeken hetzelfde behandelt en rekening houdt met de gevolgen hiervan.

Het alternatief is om de bovenste bouwlaag van de erker te verwijderen waardoor de uitbreiding als bijgebouw kan worden bestempeld.

Gelet op bovenstaande handelt aanvrager, nu geen ontheffing kan worden verleend, in strijd met artikel 11.2.2 van het bestemmingsplan "Weert-Noord en Graswinkel 2010" op grond waarvan het verboden is hoofdgebouwen buiten het daarvoor bestemde bouwvlak te situeren.

Wij zijn dan ook voornemens de heer Helmy aan te schrijven het illegale bouwwerk op het perceel Boshoverweg 36 te Weert te verwijderen.

#### **JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)**

Voornemen tot aanschrijving laten uitgaan om de uitbouw te verwijderen

#### **FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN**

n.v.t.

#### **COMMUNICATIE/PARTICIPATIE**

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

*Nadere specificatie:* aanvrager

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing



**OVERLEG GEVOERD MET**

Intern:

>

Extern:

>

**BIJLAGEN**

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing