

Onderwerp: Woningbouwlocatie Oost: beeldkwaliteit  
woningen WoonFriesland

Schiermonnikoog, 4 september 2020

Aan de Gemeenteraad,

### Voorstel

Aan te geven dat de gemeente kan instemmen met wens van WoonFriesland om op de woningbouwlocatie Oost, 16 woningen met een mansarde kap te realiseren overeenkomstig bijvoegde presentatie, waarbij

- dakkapellen op de daken worden geplaatst en
- gewerkt wordt met houten bekleding van delen van de muren (m.n. kopgevels)

en dit te verwerken in het ontwerp bestemmingsplan en daarbij behorende beeldkwaliteitsplan.

### Toelichting

- Concept beeldkwaliteitsplan

In het concept-beeldkwaliteitsplan voor de woningbouwlocatie Oost (Bijlage 1) is aangegeven welke beeldkwaliteit de gemeente voor ogen heeft bij de ontwikkeling van de bouwlocatie. Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het voorontwerp bestemmingsplan Woningbouwlocatie Oost welke hoort bij de op 19 mei 2020 door de raad vastgestelde grondexploitatie.

- Presentatie woningen WoonFriesland

Ter voorbereiding van de realisatie van de bouw van de sociale woningen heeft WoonFriesland aangegeven dat zij bij voorkeur woningen met een zogenaamde mansarde dak willen realiseren. Wij hebben geconstateerd dat dit model dak niet geheel past binnen de regels van het voorontwerp bestemmingsplan en het concept beeldkwaliteitsplan: het mansarde dak overschrijdt namelijk de maximaal voorgeschreven dakhelling.

Gezien voornoemde constatering hebben wij WoonFriesland gevraagd om een woning met een andere dakvorm voor te leggen. Dit is een woning geworden met een zogenaamde zadeldak. Hierbij hebben wij tevens het verzoek gedaan om de woningen met de verschillende dakvormen verder uit te werken en toe te lichten aan de gemeenteraad. De op 1 september 2020 gehouden presentatie treft u hierbij aan (Bijlage 2).

- Aanvullende informatie

Op verzoek van uw raad heeft WoonFriesland nog aanvullende tekeningen gestuurd, waarbij dakkapellen zijn aangegeven op de daken en waarbij de afstemming met de bestaande naastgelegen woonwijk is zichtbaar gemaakt (bijlage 3).

- Overwegingen

Naar aanleiding van de presentatie op 1 september 2020 hebben wij het volgende overwogen:

- Het betreffen 16 kleine woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens, en kleine gezinnen met een huur van €620.
- Hiervoor hanteert WoonFriesland een standaard plattegrond van 5,7 x 8,7 m;
- De effectieve ruimte op de verdieping is bij een mansarde dak groter dan bij een zadeldak, waardoor bij een mansarde dak maximaal drie slaapkamers mogelijk zijn, terwijl dat er bij een zadeldak maximaal twee zijn;
- Zonnepanelen op de dakvlakken zijn esthetisch beter in te passen op een mansarde dak dan op een zadeldak;

- Het dakvlak van een blokoningen moet visueel onderbroken. Het aanbrengen van dakkapellen kan hiervoor een oplossing bieden;
- In verhouding is het dakvlak van een zadeldak ten opzichte van het begane grond gedeelte onevenredig groot. Plaatsing van dakkapellen en zonnepanelen op dit dakvlak levert in esthetische zin problemen op;
- Ondanks dat mansarde daken gevoelsmatig niet des eilands zijn, is dit niet geheel terecht. De mansarde kap komt vaker voor op Schiermonnikoog dan we denken, o.a. het dak van het gemeentehuis is in de vorm van een mansarde dak gebouwd..

- Conclusie

Gezien het vorenstaande komen wij tot de conclusie dat in de onderhavige situatie woningen met een mansarde dak een goede invulling is. Hierbij geldt wel als voorwaarde dat er dakkapellen geplaatst worden op de daken, de kopgevels geheel danwel gedeeltelijk met hout zijn bekleed en de gevels in kleur c.q. materiaalsetting worden onderbroken ter voorkoming van een massale wandvorming.

de secretaris,

de burgemeester,

R. Thedinga

I van Gent