

Afwijken van regels in het omgevingsplan
Onderdeel: Dakhelling
Adres: Kogerweg 138

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders van Texel,
zaaknummer: 3718543
kenmerk document: Bijlage 2/4
namens de burgemeester en wethouders van Texel,

de heer R. Westbroek
afdelingsmanager Beleid & Vergunningen

Afwijken van regels in het omgevingsplan - Aanvraag vergunning (Gemeente)

Omschrijf wat u wilt gaan doen.

Deze ruimtelijke onderbouw is opgesteld om een afwijking van de vastgestelde dakhelling (minimaal 30 graden en maximaal 60 graden) voor de verbouwing van de woning.

De voorgestelde dakhelling van het bovenst deel van de mansardekap bedraagt 20 graden.

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan:

Op grond van de beoordelingsregels mag de dakhelling van het woonhuis minimaal 30 en maximaal 60 graden bedragen. De uitbreiding van het woonhuis wordt gerealiseerd met een mansardekap. Het onderste vlak van deze kap is onder 60graden (voldoet) en bovenste deel is 20 graden.

Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken:

De Mansardekap biedt een efficiënt ruimtegebruik op de verdieping. De breedte van de aanbouw, samen met een minimale hoogte van 2,3m in de knik en de nok van de bestaande bouw dicteert een dakhelling van het bovenste dakvlak van 20graden. De dakhelling van 20 graden zorgt ervoor dat de bestaande en nieuwe noklijn doorlopen.

Impact aanpassing op straat- en langschappelijk beeld.

De voorgestelde vergroting van het woonhuis door middel van een kruiskap met mansardevorm is zorgvuldig afgestemd op de ruimtelijke karakteristiek van Texel en de schaal van de bestaande bebouwing. Het ontwerp beoogt geen uitbreiding die als zelfstandig volume wordt gelezen, maar een integrale vergroting van het hoofdgebouw waarbij de massaopbouw, kaprichting en materialisering bijdragen aan een samenhangend en herkenbaar woonhuis.

De mansardekap vormt daarbij een passende typologische keuze. Zoals eerder genoemd maakt deze kapvorm het mogelijk om het bouwvolume functioneel te vergroten zonder dat de visuele bouwhoogte onevenredig toeneemt. Door de knik in het dakvlak ontstaat een geleidelijke overgang tussen gevel en dak, waardoor het gebouw lager en rustiger oogt in het straatbeeld dan een traditioneel steil zadeldak met vergelijkbare gebruiksruimte.

Hierdoor blijft de menselijke maat behouden en wordt voorkomen dat het hoofdgebouw als dominant of stedelijk volume wordt ervaren.

In de Texelse context, waar kapvormen een belangrijke rol spelen in de identiteit van erven en dorpslinten, draagt de kruiskap bij aan een herkenbare en landschappelijk verankerde architectuur. De kruising van kaprichtingen refereert aan historisch gegroeide uitbreidingen van woonhuizen, waarbij gebouwen zich in de tijd hebben aangepast aan veranderende woonbehoeften. Het ontwerp sluit daarmee aan op het principe van organische groei dat op veel plekken op het eiland zichtbaar is.

De uitbreiding wordt vormgegeven als een logische voortzetting van het bestaande hoofdgebouw. De gootlijnen, kaprichting en gevelcompositie worden zodanig afgestemd dat het geheel als één architectonische eenheid wordt gelezen. Hierdoor ontstaat geen ondergeschikte aanbouw of los bijgebouw, maar een versterking van het hoofdvolume zelf. Deze benadering sluit aan bij de gemeentelijke lijn dat een vergroting van het hoofdgebouw herkenbaar moet zijn als een uitbreiding van dezelfde bouwmassa en uiterlijke verschijningsvorm.

Ook in het grotere landschap heeft de ingreep een beperkte impact. De mansardekap zorgt ervoor dat het dakvolume visueel wordt opgebroken en beter aansluit bij de horizontale lijnen van het Texelse landschap. Het gebouw blijft daardoor onderdeel van het ensemble van erven en bebouwingsclusters, zonder dat het silhouet sterk wordt verstoord. Door het gebruik van natuurlijke en terughoudende materialen en kleuren wordt bovendien aangesloten bij de aardse tonaliteit die kenmerkend is voor bebouwing op Texel. Samengevat zorgt de gekozen kapvorm ervoor dat het woonhuis kan worden vergroot op een wijze die ruimtelijk logisch, architectonisch samenhangend en landschappelijk zorgvuldig is. Het straatbeeld wordt niet aangetast maar juist versterkt door een herkenbare, evenwichtige en schaalbewuste hoofdvorm.

Conclusie

Gezien de beperkte impact op de omgeving, de verbetering van de woonkwaliteit en de inpassing binnen de ruimtelijke context, verzoeken wij de gemeente Texel om medewerking te verlenen aan deze afwijking van het bestemmingsplan. De mansardekap is een logische en verantwoorde keuze om de beschikbare ruimte efficiënt te benutten zonder de omgeving negatief te beïnvloeden.

Mochten jullie nog vragen/opmerkingen hebben, dan horen wij dat graag.

Met vriendelijke groet
Architectenburo Veeger