



Heerhugowaard Stad van kansen

Raadsvergadering :	25 OKT 2011
Besluit:	RB2011122
Voorstelnummer:	CF

Agendanr.: 5
Voorstelnr.: RB2011122
Onderwerp: Beleidsvoorstel om op alle tussenwoningen aan de Keerkring een grote dakopbouw mogelijk te maken, gelijk aan de reeds gerealiseerde opbouwen op de woningen aan Keerkring 10 en 20.

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 13 september 2011

Beknopt voorstel

Het college stelt de raad voor om op de tussenwoningen aan de Keerkring dakopbouwen tot aan de achtergevel mogelijk te maken. De bewoners konden niet weten dat Bouwfonds hen een woning heeft verkocht met een bouwoptie waarvoor nooit een vergunning bij de gemeente is aangevraagd. De zonder bouwvergunning gerealiseerde bouwoptie past noch in het geldende bestemmingsplan, noch in de stedenbouwkundige visie op de bebouwde omgeving en voldoet niet aan redelijke eisen van welstand. De bewoners mochten er echter terecht van uit gaan dat Bouwfonds de vergunning voor hun woning goed had geregeld. Zij zijn door deze handelwijze onevenredig benadeeld. Deze bijzondere voorgeschiedenis rechtvaardigt een genereus gebaar van de raad.

Toelichting

Aanleiding

De gemeenteraad heeft een motie aangenomen waarin zij het college oproept om, in overleg met de bewoners van de tussenwoningen aan de Keerkring, een planologische maatregel te treffen die het mogelijk maakt om grote dakopbouwen op betreffende woningen te realiseren.

Korte voorgeschiedenis

In 2003 is aan Bouwfonds Ontwikkeling B.V. bouwvergunning verleend voor de realisatie van een bouwproject van 143 woningen in Stad van de Zon Plandeel 2. Het bouwproject bestaat uit hoek- en tussenwoningen met diverse opties, afgestemd op de betreffende woningtypen.

In 2004 heeft Bouwfonds de woningen in de verkoop gebracht en een extra optie voor een grote dakopbouw aan de verkoopfolder toegevoegd. De potentiële kopers kregen daardoor de mogelijkheid om, naast de standaardoptie, te kiezen voor een extra grote opbouw op de woning. Voor deze grote dakopbouwoptie is door Bouwfonds geen bouwvergunning aangevraagd. Indien Bouwfonds destijds wel bouwvergunning voor de grote optie had aangevraagd was deze bouwvergunning geweigerd, omdat de grote opbouw op de tussenwoningen niet past in de stedenbouwkundige visie voor de locatie en niet voldoet aan redelijk eisen van welstand. Twee kopers, de huidige bewoners van Keerkring 10 en 20, hebben ervoor gekozen om direct bij de bouw van hun woningen de grotere opbouw te laten realiseren. De overige kopers van de tussenwoningen hebben hun woning gekocht in de terechte veronderstelling dat in de toekomst de realisatie van een grote opbouw mogelijk zou zijn.

Bovengenoemde gang van zaken kwam aan het licht toen één van de overige bewoners van de tussenwoningen een bouwaanvraag indiende voor een grote opbouw. Bij de toetsing door de afdeling Omgevingsvergunning bleek dat voor deze grote optie nooit bouwvergunning is verleend. De gemeente heeft projectontwikkelaar Bouwfonds met bovenstaande gang van zaken geconfronteerd. Bouwfonds heeft het boetekleed aangetrokken en excuus aangeboden. De twee reeds gerealiseerde grote opbouwen zijn inmiddels door het college gelegaliseerd omdat handhaving een onevenredig belastende maatregel voor de bewoners zou zijn. Zij hebben immers niet verwijtbaar gehandeld.

De kopers van de tussenwoningen aan de Keerkring hebben, zowel naar de gemeente als naar Bouwfonds, hun ongenoegen geuit over de gang van zaken. Zij hebben namelijk minder uitbreidingsmogelijkheden (een dakopbouw van 3,00 m diep in plaats van een dakopbouw van 6,40 m diep) dan werd gesuggereerd bij de aankoop van hun woning. De bouwkosten voor de realisatie van een opbouw van 3,00 m diep zijn in verhouding veel hoger dan de kosten voor de bouw van een dakopbouw van 6,40 m diep. Daarnaast is het gebruikscomfort van een kleinere opbouw en de waarde van hun woning lager dan zij op grond van de bij de koop geboden opties mochten aannemen. Een hele vervelende gang van zaken.

De bewoners zelf kan op geen enkele manier een verwijt worden gemaakt. Zij mochten er terecht van uit gaan dat Bouwfonds de bouwvergunning voor hun woning tot in de puntjes had geregeld

Overleg met bewoners van de tussenwoningen en omwonenden

De bewoners zelf hebben uitdrukkelijk aangegeven dat zij alleen tevreden zijn met een grote opbouw, zoals destijds aangeboden in de verkoopfolder en reeds gerealiseerd op de woningen aan Keerkring 10 en 20. Elke kleinere variant vinden zij niet acceptabel.

Verder hebben de bewoners van de tussenwoningen zich ingespannen om aan te tonen dat door realisatie van een grote opbouw geen belangen van achterburen en andere omwonenden worden geschaad. Zij hebben ongeveer 150 handtekeningen van omwonenden verzameld, voorzien van een verklaring dat de ondertekenaars geen bezwaar hebben tegen de realisatie van grote opbouwen op de tussenwoningen aan de Keerkring.

Planschade

Omdat de grote dakopbouwen in strijd zijn met zowel het oude als het recent vastgestelde bestemmingsplan dient het risico van planschade onderzocht te worden. Na overleg met een planschade expert van bureau Langhout & Wiarda kan geconcludeerd worden dat er nauwelijks een risico van planschade aanwezig is. Als er al sprake is van planschade dan zal deze planschade zo gering zijn dat het schadebedrag valt binnen het 2% algemeen aanvaardbaar maatschappelijk risico dat iedere burger voor eigen rekening moet nemen.

Procedure

Na vaststelling van het voorgestelde beleid kunnen de betrokken bewoners een aanvraag om omgevingsvergunning indienen. Als de aanvraag past binnen het door de raad vastgestelde beleid dan zal met een reguliere Wabo-procedure medewerking worden verleend. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van een ontvankelijke aanvraag zal de benodigde omgevingsvergunning worden afgegeven.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 4 oktober 2011

Akkoordstuk



Heerhugowaard Stad van kansen

Nr.: RB2011122

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 september 2011

gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht, waarin wordt bepaald dat de raad een beleidslijn gebaseerd op een collegebevoegdheid kan vaststellen onder voorwaarde dat het college de voorgestelde beleidslijn heeft geaccordeerd;

b e s l u i t

- op de tussenwoningen aan Keerkring 1 t/m 47 dakopbouwen mogelijk te maken, overeenkomstig de reeds gerealiseerde dakopbouwen op de woningen aan Keerkring 10 en 20;
- dat deze dakopbouwen kunnen worden gerealiseerd na het volgen van een reguliere voorbereidingsprocedure zoals beschreven in artikel 3.7, 3.8 en 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Heerhugowaard, 25 oktober 2011

De Raad voornoemd,

de wnd. griffier,

de voorzitter,