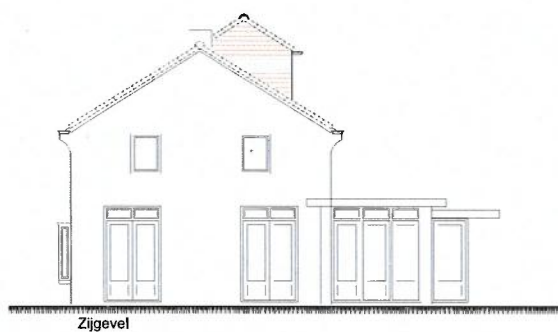


BELEIDSREGELS DAKOPBOUW IN BLARICUM



Colofon

Verantwoordelijke portefeuillehouder – mevrouw L. Boersen – de Jong
Opsteller – R. R. Lugard – medewerker Ruimtelijke Ontwikkeling en Erfgoed
Bouwtekeningen – B3, studio voor Bouwkunst
In samenwerking met de BEL Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
Blaricum – oktober 2018

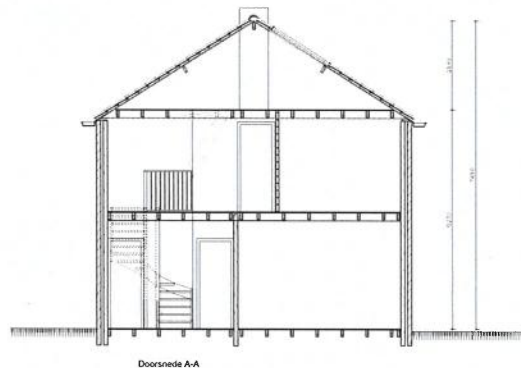
Beleidsregels dakopbouwen in Blaricum

Inleiding

In het oude dorp van Blaricum komen veel kleine grondgebonden 'twee onder een kap'- en rijwoningen uit de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw voor van twee bouwlagen en een lage zolderverdieping. Deze woningen zijn over het algemeen ongeveer 6,0 meter breed en hebben een gemiddelde diepte van 8,0 meter. De woningen blijken niet meer te voldoen aan de woonwensen van deze tijd. Voor een gezin van 4 personen zijn deze woningen net te klein en omdat er niet makkelijk doorgestroomd kan worden naar grotere woningen, zoeken de bewoners uitbreiding in de kapverdieping. De zolderverdiepingen hebben meestal een stahoogte van minder dan 2,0 m wat niet voldoende is om volwaardige slaapkamers te realiseren die voldoen aan de technische regels in het Bouwbesluit. De maximale hoogte van deze woningen ligt rond de 7,5 m, terwijl de bestemmingsplannen in de meeste gevallen 8,0 - 9,0 meter toestaan. In principe is er bestemmingsplanruimte om de nok van de woning iets omhoog te halen, zodat de zolder geschikt kan worden gemaakt als verblijfsruimte. Met het realiseren van dakopbouwen proberen bewoners hier ruimtewinst te behalen. Met deze zogenaamde éézijdige nokverhogingen, wordt voldoende stahoogte gecreëerd en kunnen er verblijfsruimten op de zolder bijkomen. Maar in de meeste bestemmingsplannen in de gemeente zijn deze vormen van veranderingen in de kap, expliciet uitgesloten.



Gebied met woningen uit de jaren '50 en '60



doorsnede van jaren '50/'60 woning

Doel beleidsregels

Ons college heeft begrip voor de wensen van de bewoners van de jaren '50/'60 woningen in het oude dorp om te streven naar verruimen van hun woonruimte. Gezien het feit dat er binnen de gemeente minder aanbod aan nieuwe woningbouwprojecten is, en daardoor doorstroming nauwelijks op gang komt, zijn deze beleidsregels opgesteld die als basis gelden voor - onder voorwaarden - afwijking van de bestemmingsplannen om dakopbouwen (éézijdige nokverhogingen) op sommige woningen mogelijk te maken. De beleidsregels zijn niet opgesteld ter vervanging van de regels in bestemmingsplannen. Deze regels mogen worden gebruikt om in afwijking van de bestemmingsplanregels 'éézijdige nokverhogingen' mogelijk te maken.

De dakopbouw of éézijdige nokverhoging

De zogenaamde éézijdige nokverhoging kan bij de genoemde jaren '50/'60 woningen als een aanvaardbare vergroting van een woning in verticale richting worden gezien, waarbij het aanzicht van het bouwblok vanaf de straat beperkt wordt gewijzigd. Bij een éézijdige nokverhoging wordt het voordakvlak bij een woning met lage zolderverdieping naar achteren verlengd en knikt dan terug met het dakvlak evenwijdig aan het bestaande achterdakvlak. Tussen het nieuwe verhoogde deel van het achterdakvlak en het bestaande dakvlak komt een raamkozijn met een beperkte fronthoogte. Het nieuwe verhoogde achterdakvlak krijgt een goot die hoger ligt dan de maximaal toegestane goothoogte in het bestemmingsplan. Bij deze vorm van verandering in de kap blijft de hoofdvorm van een woning (blok) echter in stand en ontstaat er een beperkte verstoring in de kapvorm die gericht is naar de achterzijde. Naast het feit dat de nieuwe verhoogde goot aan de achterkant strijdig is met de bestemmingsplanregels in het huidige bestemmingsplan voor het oude dorp, is deze vorm van verandering in de kap gedefinieerd

en expliciet strijdig verklaard. In het verleden is deze vorm wel op een paar plekken toegestaan en later kennelijk ooit verboden omdat ze toch als 'storend' werden ervaren.



éénzijdige nokverhoging / dakopbouw

Wettelijke grondslag

Omdat de éénzijdige nokverhoging expliciet in het bestemmingsplan is verboden en de nieuwe verhoogde goot strijdig zal zijn, kan alleen meegewerkt worden aan de realisering van deze kapverandering, middels een buitenplanse afwijking. De zogenaamde kruimellijst in het Besluit omgevingsrecht is hier toepasbaar. Het voordeel van de toepassing van de kruimellijst is dat het college van B&W nadere eisen kan stellen, om de Ruimtelijke Kwaliteit te versterken en/of in elk geval te voorkomen dat de Ruimtelijk Kwaliteit onevenredig wordt aangetast. Aan de realisering van de éénzijdige nokverhoging kan middels de afwijkmogelijkheid van het college van burgemeester en wethouders in artikel 4.1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) medewerking worden verleend. Deze afwijkmogelijkheid is toepasbaar voor 'een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan' en een nokverhoging valt hieronder. Bijbehorend bouwwerk is gedefinieerd als een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

Deze beleidsregels hebben hun grondslag in artikel 4:81 van Algemene wet bestuursrecht (Awb), waar is geregeld dat een bestuursorgaan beleidsregels mag vaststellen met betrekking tot een hem toekomende of onder zijn verantwoordelijkheid uitgeoefende, dan wel door hem gedelegeerde bevoegdheid.

Omdat de éénzijdige nokverhoging expliciet in het bestemmingsplan is verboden en de nieuwe verhoogde goot strijdig zal zijn, kan alleen meegewerkt worden aan de realisering van deze kapverandering, middels een buitenplanse afwijking. De zogenaamde kruimellijst in het Besluit omgevingsrecht is hier toepasbaar. Het voordeel van de toepassing van de kruimellijst is dat het college van B&W nadere eisen kan stellen, om de Ruimtelijke Kwaliteit te versterken en/of in elk geval te voorkomen dat de Ruimtelijk Kwaliteit onevenredig wordt aangetast. Aan de realisering van de éénzijdige nokverhoging kan middels de afwijkmogelijkheid van het college van burgemeester en wethouders in artikel 4.1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) medewerking worden verleend. Deze afwijkmogelijkheid is toepasbaar voor 'een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan' en een nokverhoging valt hieronder. Bijbehorend bouwwerk is gedefinieerd als een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

Deze beleidsregels hebben hun grondslag in artikel 4:81 van Algemene wet bestuursrecht (Awb), waar is geregeld dat een bestuursorgaan beleidsregels mag vaststellen met betrekking tot een hem toekomende of onder zijn verantwoordelijkheid uitgeoefende, dan wel door hem gedelegeerde bevoegdheid.

Deze beleidsregels zijn een aanvulling op de 'Beleidsregels Planologische Afwijkingen' die op 15 februari 2011 zijn vastgesteld.

Vastgesteld door B&W van de gemeente Blaricum in de vergadering van 30 oktober 2018,

mw. M. Kilic-Karaaslan
secretaris

mw. J.N. de Zwart-Bloch
burgemeester

COLLEGE BESLUIT

Het college van B&W van de gemeente Blaricum

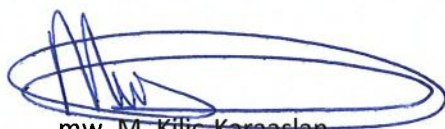
BESLUIT:

de 'beleidsregels dakopbouwen in Blaricum' vast te stellen, als aanvulling op de 'Beleidsregels Planologische Afwijkingen' van 15 februari 2011.

TOELICHTING:

Bij bewoners van woningen uit de jaren '50/'60 in het oude dorp is een grote behoefte om de lage zolderverdiepingen geschikt te maken als verblijfsruimten middels een dakopbouw, terwijl in de meeste bestemmingsplannen in de gemeente Blaricum deze vorm van woningvergroting expliciet is uitgesloten. De zolderverdieping bij de woningen hebben meestal een stahoogte van minder dan 2,0 meter en dat is net niet voldoende om volwaardige slaapkamers te realiseren en zo ruimtewinst te behalen. Voor een modern gezin van 4 personen zijn de jaren '50/'60 woningen net te klein en voldoen niet meer aan de woonwensen van deze tijd. Gezien het feit dat er binnen de gemeente minder aanbod aan nieuwe woningbouwprojecten is en daardoor doorstroming nauwelijks op gang komt, is naar mogelijkheden gezocht om de bewoners enigszins tegemoet te komen. Dit heeft geresulteerd in het opstellen van de 'beleidsregels dakopbouwen in blaricum'. Het doel van de beleidsregels is kader scheppend voor buitenplanse afwijking om dakopbouwen, of te wel éézijdige nokverhogingen, mogelijk te maken.

Vastgesteld door B&W van de gemeente Blaricum in de vergadering van 30 oktober 2018,



mw. M. Kilic-Karaaslan
secretaris



mw. J.N. de Zwart-Bloch
burgemeester