

Beleidsregel uitbreiding van de woning

Betreft het een woning, en voorziet het plan in een uitbreiding van of bij de woning *1?

Nee

Advies op maat (SP)
Bouwplannen-/C-team



Betreft het nieuwbouw of uitbreiding in meer dan 1 bouwlaag of woningsplitsing?

Ja

Advies op maat (SP)
Bouwplannen-/C-team



Nota Ruimtelijke Kwaliteit: historische kern, kernwinkelgebied, historisch lint, vooroorlogse woongebieden, bijzonder object, monument of beschermd stadsgezicht.

Ja

Advies op maat (SP)
Bouwplannen-/C-team



Biedt het vigerende bestemmingsplan binnen het bouwperceel meer ruimte voor uitbreiding dan de notitie flexibel bestemmen?

Ja

Geen toestemming voor afwijking.



Is de uitbreiding gelegen in het voortuin-gebied *2?

Nee



Enkel vrijstelling voor erkers onder de volgende voorwaarden:

- situering, binnen het voortuin-gebied, waarbij:
 - de afstand van een erker tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens minimaal 2,00 meter moet bedragen;
 - de diepte van een erker niet meer dan 1,50 m mag bedragen, en
 - de breedte van een erker niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de gevel van de woning (het hoofdgebouw) waaraan de erker gebouwd wordt;
- de bouwhoogte van een erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning waaraan de erker gebouwd wordt.

Regels voor uitbreidingen van het hoofdgebouw en aanbouwen aan de zij- en/of achterzijde

Algemeen

- Het maximale bebouwingspercentage hoofdgebouw, aan- en bijgebouwen bedraagt 60% van het bouwperceel tot een maximum van:
 - 200 m² bij een perceel kleiner dan 750 m²;
 - 250 m² bij een perceel tussen de 750 en 1000 m²;
 - 300 m² bij een perceel groter dan 1000 m².
- In hoeksituaties mag de bebouwing niet in het voortuin-gebied (*2) worden gesitueerd;
- Bouwhoogte van het hoofdgebouw: goothoogte maximaal 7 meter, nokhoogte maximaal 12 meter;
- Een setback is toegestaan binnen de projectie van de toegestane kap (uitgaande van een zadeldak)

Rijwoningen (W [aeg])

Hoofdgebouw - uitbreidingsmogelijkheid in twee bouwlagen:

- Bouwdiepte: maximaal 10 meter en tot maximaal 5 meter van de achterste perceelsgrens;
- Situering: voorgevel in of tot maximaal 2 meter achter de voorgevellijn.

Aanbouwen - uitbreidingsmogelijkheid in één bouwlaag:

- Situering: minimaal 3 meter achter de voorgevel;
- Bouwhoogte: goothoogte maximaal 4 meter, nokhoogte maximaal goothoogte van het hoofdgebouw.

Halfvrijstaande woningen (W [tae])

Hoofdgebouw - uitbreidingsmogelijkheid in twee bouwlagen:

- Bouwdiepte: maximaal 12 meter en tot maximaal 5 meter van de achterste perceelsgrens;
- Situering: voorgevel in of tot maximaal 5 meter achter de voorgevellijn

Aanbouwen - uitbreidingsmogelijkheid in één bouwlaag:

- Situering: minimaal 3 meter achter de voorgevel;
- Bouwhoogte: goothoogte maximaal 4 meter, nokhoogte maximaal goothoogte van het hoofdgebouw.

Vrijstaande woningen (W [vrij])

Hoofdgebouw - uitbreidingsmogelijkheid in twee bouwlagen:

- Bouwdiepte: maximaal 15 meter en tot maximaal 5 meter van de achterste perceelsgrens;
- Situering: voorgevel in of tot maximaal 5 meter achter de voorgevellijn.

Aanbouwen - uitbreidingsmogelijkheid in één bouwlaag:

- Situering: minimaal 3 meter achter de voorgevel;
- Bouwhoogte: goothoogte maximaal 4 meter, nokhoogte maximaal goothoogte van het hoofdgebouw.

Verklaringen:

*1 Deze beleidsregel ziet slechts op uitbreidingen bij de woning, ter illustratie: voor voortuinparkeren geldt het inrittenbeleid en voor de aan huis gebonden beroepen en bedrijfsactiviteiten geldt de beleidsregel voor "aan huis gebonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten".

*2 Het voortuin-gebied is gelegen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw en grenst aan openbaar toegankelijk gebied. De voorgevellijn is ter hoogte van de bestaande voorgevel van het hoofdgebouw gelegen. In hoeksituaties betekent dit dat er meerdere voortuin-gebieden voor kunnen komen.

Toelichting

Inleiding

Op 1 oktober 2010 zijn de Wabo en de hierop gebaseerde uitvoeringsregelingen (onder andere het Bor) in werking getreden. Het college heeft dan ook besloten om op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht de voorliggende beleidsregel vast te stellen. Hierin wordt vastgelegd onder welke voorwaarden en in welke situaties de in artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 2.7 van het Bor juncto artikel 4 en artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Bor, vastgelegde mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan en de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, zal worden toegepast. Hierbij blijven de wettelijke kaders van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 2.7 van het Bor juncto artikel 4 en artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Bor, van toepassing. Basis vormt de "notitie flexibel bestemmen" die eveneens deel uitmaakt van het "Handboek Ruimtelijke Plannen" (vastgesteld 12 november 2013). De daarin verwoorde werkwijze wordt in alle nieuwe bestemmingsplannen toegepast. Deze wijziging heeft in het overgrote deel van de voorkomende gevallen een verruiming van de bebouwingsmogelijkheden op het woonperceel tot gevolg. Door deze verruiming is het ook noodzakelijk om het tot nu toe gehanteerde afwijkingenbeleid, zoals dat is vastgelegd in de beleidsregel "toepassing artikel 19 lid 3 WRO" te herzien.

Toepassingsbereik

De in artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 2.7 van het Bor juncto artikel 4 en artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Bor genoemde gevallen gaan verder dan alleen uitbreidingen van of bij de woning. Via dit artikel krijgen burgemeester en wethouders onder andere de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het plaatsen van antennemasten en het wijzigen van het gebruik van gebouwen. Deze nieuwe beleidsregel en het bijbehorende schema geeft alleen regels voor uitbreidingen van grondgebonden woningen. Voor andersluidende verzoeken geldt het schema niet en is een zogenoemd advies op maat vereist.

Afwijken van beleidsregel

Het gebruik maken van de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan en de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, is geen verplichting maar een bevoegdheid. Het college kan dus, ook al is het bouwplan in overeenstemming met deze beleidsregel, weigeren om medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan. Deze weigering moet dan wel gemotiveerd worden. Een mogelijke grond om een bouwplan in een dergelijk geval toch te weigeren, is als het bouwplan voor één of meer belanghebbenden nadelige gevolgen heeft die vanwege de bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot het met deze beleidsregels te dienen doel. In een dergelijk geval zal een aparte gemotiveerde beoordeling worden gemaakt.

Inhoud beleidsregel

artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 2.7 van het Bor juncto artikel 4 en artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Bor

Op grond van het gestelde in artikel 4, aanhef en onder 1 van Bijlage II bij het Bor kan binnen de bebouwde kom worden afgeweken van het bestemmingsplan voor een bijbehorend bouwwerk, wat in artikel 1 van Bijlage II bij het Bor wordt gedefinieerd als "uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak". Hierbij moet wel het aantal woningen gelijk blijven, artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Bor.

In de standaard-woonbestemming wordt uitgegaan van een bouwvlak per woning of totaal aaneengesloten woningen, waarbij met een bouwaanduiding het woningtype wordt bepaald. De bouwmogelijkheden hangen af van het woningtype. Zo wordt bij elk woningtype uitbreiding van een woning op de begane grond direct mogelijk gemaakt. Voor de woningtypes rijwoning, half vrijstaande woning en vrijstaande woning wordt een standaard bouwdiepte voor de hoofdmassa (maximaal twee lagen met kap) gehanteerd: respectievelijk 10 meter, 12 meter en 15 meter. Voorwaarde hierbij is dat de afstand tussen achtergevel en achterste perceelsgrens altijd minimaal 5 meter bedraagt. Uitgangspunt bij de opzet van de verbeelding is dat het bouwvlak de volledige hoofdmassa van een woning omvat.

Ondanks de ruime directe bouwmogelijkheden kunnen bewoners behoefte hebben aan uitbreiding over twee lagen aan de zijkant van hun woning óf hun woning willen slopen en op een andere plek op het perceel herbouwen. Voor deze twee gevallen zijn binnen de standaard-woonbestemming afwijkingsbevoegdheden opgenomen, zodat (indien voldaan wordt aan de bijbehorende voorwaarden) via een versnelde procedure een omgevingsvergunning kan worden verkregen.

Standaard woonbestemming

Verder is in de standaard-woonbestemming een maximale goot- en bouwhoogte (7 meter respectievelijk 12 meter) opgenomen, gebaseerd op een woning van twee lagen met kap. Afwijkingen van deze standaard hoogte worden op de verbeelding door middel van een maatvoeringsaanduiding in het bouwvlak weergegeven. Bij actualisatieplannen worden in eerste instantie de in het vigerende bestemmingsplan toegestane hoogtes overgenomen, tenzij maatwerk gewenst is.

Maatwerk is sowieso nodig bij alle woningtypes, anders dan rij-, half vrijstaande of vrijstaande woningen. Ook waardevolle bebouwing kan om maatwerk vragen. Te denken valt aan beeldbepalende bebouwing (bijvoorbeeld met cultuurhistorische waarde) of de regeling voor een gebied waar een specifiek doordacht stedenbouwkundig plan (bijvoorbeeld bij ontwikkelingsplannen) aan ten grondslag ligt. Uit de inventarisatie moet blijken welke gebieden voor de standaard-woonbestemming in aanmerking kunnen komen.