



Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2006	RA06.0008	A	11	06/136

Onderwerp:

Vaststelling Beleidsnota aanbouwen en bijgebouwen

Portefeuillehouder: J. Hoogland-Foppen

Dienst: Publiek	Afdeling: TOE	Steller: J.J.T. Krabben (0591-685333)
-----------------	---------------	---------------------------------------

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De Beleidsnota aanbouwen en bijgebouwen vast te stellen;
2. De Beleidsnota aanbouwen en bijgebouwen openbaar te maken op de wijze als voorgeschreven in de Algemene wet bestuursrecht.

Samenvatting

De beleidsnota beoogt een nieuw kader te geven voor het verlenen van vrijstellingen als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor deze categorie bouwwerken. Tevens vormt de beleidsnota een opmaat naar de opstelling van een bestemmingsplan uniforme regeling aanbouwen en bijgebouwen voor de gemeente Emmen. Ook worden middels deze beleidsnota nadere kaders gesteld voor het project actualisering bestemmingsplannen.

Bijlagen:

Beleidsnota aanbouwen en bijgebouwen

Stukken ter inzage: het collegevoorstel en de daarop betrekking hebbende stukken.

Jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2006	RA06.0008	A 11	06/136

1. Aanleiding voor het voorstel

Bij de gemeente komen veel aanvragen om bouwvergunning binnen die voorzien in de uitbreiding van de woning met een aanbouw. Dit geldt ook voor de bouw van een bijgebouw bij de woning. Het zijn veelal aanvragen met een beperkte stedenbouwkundige betekenis, maar die wel voorzien in of voldoen aan een grote maatschappelijke behoefte.

Deze aanvragen moeten op grond van de Woningwet worden getoetst aan het bestemmingsplan. De praktijk van alle dag is dat de in deze bestemmingsplannen opgenomen bebouwingsvoorschriften onvoldoende mogelijkheden bieden om de burger van dienst te zijn c.q. een direct bouwrecht geven voor deze categorie bouwwerken. De reden hiervoor is dat het toetsingskader, het bestemmingsplan, in veel gevallen gedateerd en verouderd is en niet aangepast aan de huidige ruimtelijke inzichten.

Deze categorie bouwplannen, zo leert de praktijk, kan overigens veelal op een ruimtelijk verantwoorde en acceptabele wijze worden ingepast. Om een bouwvergunning te kunnen verlenen is het noodzakelijk om een vrijstellingsprocedure op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te doorlopen (artikel 19, lid 1-4, 2 en 3 WRO).

Het voeren van deze procedures met de daaruit voortvloeiende werkzaamheden legt een extra beslag op de ambtelijke en bestuurlijke organisatie.

Mede om deze reden en ook om een nieuw beleidskader te scheppen, er is vigerend maar gedateerd beleid, is een beleidsnota voorbereid die kan dienen als toetsingskader in de toekomst en als opmaat voor een facet-bestemmingsplan voor de hele gemeente en als uitgangspunt voor de op te stellen bestemmingsplannen in het kader van het project actualisering bestemmingsplannen. Deze beleidsnota treft u ter vaststelling aan.

2. Argumentatie/beoogd effect

Door de vaststelling van de beleidsnota wordt een actueel beleidskader gegeven voor het verlenen van vrijstellingen van het bestemmingsplan voor deze categorie bouwwerken.

Doorvertaling in een uniforme bestemmingsplan regeling voor de hele gemeente maakt de toetsing eenduidiger, geeft kortere doorlooptijden voor de aanvrager van een bouwvergunning, leidt tot minder procedures en levert efficiencyvoordeel op. Tevens worden op dit onderdeel kaders gesteld voor het project actualisering bestemmingsplannen.

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van 9-10-1990.

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

Gezien de ruimtelijke relevantie van de nota ligt het niet voor de hand om de nota aan inspraak te onderwerpen. De beleidsnota zal bekendgemaakt worden op de in Algemene wet bestuursrecht voorgeschreven wijze. De nota zal op de website van de gemeente worden geplaatst en tevens zal een publieksfolder worden opgesteld.

5. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

De vaststelling van de beleidsnota heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 17 januari 2006

Burgemeester en wethouders van Emmen,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Mewe

C. Bijl

Jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2006	RA06.0008	A	11	06/136

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 januari '06, nummer: 06/136;

gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht ;

b e s l u i t :

1. Vast te stellen de Beleidsnota aanbouwen en bijgebouwen;
2. De Beleidsnota aanbouwen en bijgebouwen openbaar te maken op de wijze als voorgeschreven in de Algemene wet bestuursrecht.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 23 februari 2006.

de griffier,

de voorzitter,

J.A. Hekman

C. Bijl

Beleidsnota aanbouwen en bijgebouwen

Algemeen

De gemeente Emmen kent een divers bestemmingsplannenbestand. Een groot gedeelte van deze bestemmingsplannen is gedateerd, onvoldoende duidelijk, niet eenduidig en niet gebruiksvriendelijk.

Bij de concrete toepassing van de bestemmingsplannen vooral bij de toetsing van aanvragen om bouwvergunning lopen we hier tegen aan. Wat valt vooral op:

- de redactie van veel bestemmingsplannen is niet gelijklopend;
- de leeftijd en daardoor de doelmatigheid van bestemmingsplannen loopt ver uiteen;
- de bijgebouwenregelingen van bestemmingsplannen zijn niet voor alle gebieden gelijk.

Dit laatste vraagt een nadere toelichting. Omdat elk bestemmingsplan uniek is, kan niet geëist of verwacht worden dat bijgebouwenregelingen in bestemmingsplannen identiek zijn. In de praktijk blijkt dat er in woonwijken die verspreid over de gemeente liggen toch een zekere vorm van uniformiteit heerst als het gaat om stedenbouwkundige uitgangspunten. Daardoor wordt door veel aanvragers voor bijgebouwen de diversiteit in bouwvoorschriften als niet altijd even rechtvaardig ervaren. De gemeente herkent en erkent dit probleem.

De bestemmingsplanregelingen zijn dus in grote mate versnipperd, deels verouderd en voldoen niet meer aan de eisen waaraan moderne bestemmingsplannen qua redactie moeten voldoen. Bovendien voldoen niet alle bestaande regelingen aan de huidige ruimtelijke en bestuurlijke inzichten. Dit besef heeft geleid tot de wens om een eenduidige en heldere regeling te treffen voor de hele gemeente. Dit gebeurt thans in de vorm van het project actualisering bestemmingsplannen. Dit project heeft als doel om alle bestemmingsplannen in de gemeente binnen 3 jaar actueel te laten zijn in hun doeleinden en regelgeving en bovendien uniform van opzet. Een uniforme bijgebouwenregeling past in die opzet en kan daarbij ter overbrugging dienen van de periode waarin het betreffende bestemmingsplan wordt geactualiseerd.

Inleiding

Bij de gemeente worden veel aanvragen om bouwvergunning ingediend die voorzien in de uitbreiding van de woning met een aanbouw. Dit geldt ook voor het bouwen van een bijgebouw bij de woning. Het gaat in de meeste gevallen om aanvragen met een beperkte stedenbouwkundige betekenis, maar die wel voorzien in of voldoen aan een grote maatschappelijke behoefte.

Deze aanvragen moeten op grond van de Woningwet worden getoetst aan het bestemmingsplan. De praktijk van alle dag is dat de in deze bestemmingsplannen opgenomen bebouwingsvoorschriften onvoldoende mogelijkheden bieden om de burger van dienst te zijn c.q. een direct bouwrecht geven voor deze categorie bouwwerken.

Deze categorie bouwplannen, zo leert de praktijk, kan veelal op een ruimtelijk verantwoorde en acceptabele wijze worden ingepast. Om de bouwvergunning te kunnen verlenen is het noodzakelijk dat hiervoor een vrijstellingsprocedure (artikel 19, lid 1-4, 2 en 3 WRO) moet worden doorlopen.

Het voeren van deze procedures legt een extra beslag op de ambtelijke en bestuurlijke organisatie.

Omdat het project voor de actualisering van bestemmingsplannen nog de nodige tijd vergt en wij het niet redelijk achten om de aanvragers te laten wachten tot het project is afgerond stellen wij een tussentijdse oplossing voor.

De bedoeling van deze beleidsnotitie is om een actueel kader te geven voor het vrijstellingsbeleid van de gemeente voor deze categorie bouwwerken en tevens geeft ze een meer permanente oplossingsrichting aan in het doorvertalen van dit beleid naar een facetbestemmingsplan voor de gehele gemeente. Tevens staat de regeling model voor het programma voor de actualisering van de oude bestemmingsplannen. Op termijn zal het zo zijn

dat het facet-bestemmingsplan in de loop der tijd door het opnemen in de voorschriften van de nieuwe bestemmingsplannen overbodig wordt.

Het huidige beleid

Voor aanbouwen en bijgebouwen zijn in het begin van de negentiger jaren van de vorige eeuw beleidskaders vastgesteld.

Op zich heeft deze regeling niet aan belang ingeboet maar is het noodzakelijk om nieuw en aangepast beleid op dit onderdeel te formuleren en vast te stellen. Dit wordt mede ingegeven vanuit de in de loop der tijd aangepaste wet- en regelgeving, zoals de Algemene wet bestuursrecht, gemeentewet en de ruimtelijke regelgeving (Wet op de Ruimtelijke Ordening, Woningwet, provinciale regelingen).

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven over het vigerende beleid en de ontwikkelingen die zich inmiddels hebben voorgedaan.

In de huidige regelingen voor aanbouwen en bijgebouwen kennen we grofweg een onderscheid naar een drietal categorieën, te weten rijenbouw, dubbele woningen, vrijstaande woningen bijzondere woonvormen.

Regeling 1990

In de regeling van 1990 werden de volgende randvoorwaarden geformuleerd.

- maximale oppervlakte aanbouwen en bijgebouwen 100 m².
- maximale oppervlakte van een aanbouw 100% van het oppervlak van het hoofdgebouw met een ondergrens van 50m².
- het bij het hoofdgebouw aansluitende terrein - i.c. het achtererf- mag voor max. 50% worden bebouwd.

De regeling werd vervolgens in de bestemmingsplannen die in die tijd werden opgesteld opgenomen. De tijd stond echter niet stil en onder invloed van maatschappelijke ontwikkelingen (o.a. vaststelling POP I en POP II) evolueerde het beleid getuige een greep uit de regelingen die in de verschillende bestemmingsplannen na 1990 werden opgenomen.

Regelingen opgenomen in bestemmingsplannen tussen 1990 en nu

HOP Nieuw- Weerdinge	50 m ²	tot 100 m ²	1996
Jagersweg Klazienaveen Nieuw-Amsterdam Noorderwerf Erica Noordwest II	50 m ²	tot 100m ² , aanbouw< Hoofdgebouw, a+b < 50% achter en zijerf	1996, 1997, 1996 = provinciale regeling
Roswinkelerstraat Emmer Compasuum, linten Nieuw Weerdinge, linten	50 m ²	tot 100m ² , aanbouw<Hoofdgebouw minimaal 50 m ² som a+b < 10% perceel	1995, de eerder in linten (vanaf 1988) toegepaste regel doorgezet
Emmer-Compasuum, Welschen Klazienaveen, Molenwijk Nieuw-Dordrecht Schepershof	40% vh perceel	in voorschriften wordt max. bebouwing aangegeven van 200 m ² resp 250 m ² (= HG ±100m ² – a+b 100-→ 200m ²)	1999, 1998, 1998 combi van de Rietlandenregel/ normaal bestemmingsplan
Nieuw Dordrecht, Oranjedorp 8 kavels	50 m ²	tot 100m ² , aanbouw< Hoofdgebouw minimaal 50m ²	1996, = provinciale Regeling
Partiele herziening Barger-Oosterveen	Totaal 200m ² bebouwd	max. 100 m ² , aanbouw< Hoofdgebouw minimaal 50m ² 200m ² = Hoofdgebouw + a+b	Toekomstige regeling zoals bij herziening plan buitengebied

Bovenstaande is toegespitst op een vrijstaande en/of dubbele woning.
Rijenbouw 35 m², hoekwoning evt. 50m²
ae= zij - en achtererf.

Nieuw beleid

Het nieuwe beleid zal richtlijn zijn bij de beoordeling van de bouwplannen en voor het verlenen van vrijstellingen van de geldende bestemmingsplannen (artikel 19 WRO-procedures). Hiermee wordt echter niet voorkomen, dat er voor elke aanvraag die voldoet aan het beleid, maar niet aan het vigerende bestemmingsplan, procedures gevoerd moeten worden om een bouwvergunning te kunnen verlenen.

Het beleid zal daarom een doorvertaling moeten vinden in de nieuw op te stellen bestemmingsplannen. Er is een programma opgesteld voor actualisering van bestemmingsplannen. Hiermee zal zeker nog enige tijd gemoeid zijn voordat alle bestemmingsplannen binnen de gemeente up to date zijn. Daarom is het naast de vaststelling van de beleidsnotitie wenselijk om een facet-bestemmingsplan op te stellen, die toepasbaar is op alle vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente.

Hiermee wordt bereikt, dat een rechtstreeks bindend toetsingskader aanwezig is, er in de richting van de burger duidelijkheid is welke bouwmogelijkheden men op het eigen perceel heeft, een bijdrage levert aan de rechtszekerheid van de burger, aanvragen om bouwvergunning sneller afgedaan kunnen worden, vrijstellingsprocedures niet langer noodzakelijk zijn en er in juridische zin een afname te verwachten is in de aantallen bezwaaren beroepschriften.

De verwachting is dat met de invoering van het nieuwe beleid de afdeling Vergunningen effectiever en efficiënter met de werkvoorraad om kan gaan, minder adviezen van de afdeling FRO noodzakelijk zijn en bovendien de doorlooptijden van de aanvragen om bouwvergunning aanzienlijk bekort kunnen worden, wat tevens in het voordeel is van de burger. Het mes snijdt dus aan twee kanten.

Inhoud van de voorgestelde regeling

De voorgestelde regeling geeft de ruimtelijke kaders waar de aanvragen om bouwvergunning aan getoetst worden. Bij de opstelling van de regeling is rekening gehouden met de uitgangspunten zoals deze in het POP II (provinciaal omgevingsplan) zijn verwoord ten aanzien van maximaal toegestane bouwvolumes, te weten maximaal 250 m².

Er is gekozen voor een benadering waarbij de oppervlakte van het bouwperceel maatgevend is voor de maximaal toegestane oppervlakte voor bebouwing. Bij aaneengesloten woningen is altijd een oppervlakte van 35 m² aan aanbouwen en bijgebouwen toegestaan en bij vrijstaande en dubbele woningen geldt er eveneens een ondergrens van 50 m² oppervlakte, zolang niet meer dan 50% van het zij- en achtererf is bebouwd en de totale oppervlakte aan bebouwing niet meer dan 200 m² bedraagt. Vervolgens is de ruimtelijke maat bepaald op 25% van het bouwperceel met een maximum van 200 m² bebouwing (hoofdgebouw en aanbouwen/bijgebouwen) per bouwperceel. Tevens wordt voorzien in extra mogelijkheden voor eigenaren van grote bouwpercelen te regelen via een vrijstellingsmogelijkheid; de maximale oppervlakte aan bebouwing kan hiermee in voorkomende gevallen maximaal 250 m² bedragen op een bouwperceel.

De regeling is zodanig opgesteld, dat er qua oppervlakte veelal sprake is van een verruiming van de bebouwingsmogelijkheden op het perceel. Voor wat betreft de massa van de bijgebouwen en de positionering qua bouwhoogte in relatie tot de erfgrenzen is een regeling opgenomen die zaken nadrukkelijker regelt en recht doet aan het handhaven van de bestaande ruimtelijke kwaliteit.

Ter aanvulling op het vorenstaande dient te worden opgemerkt dat in bijvoorbeeld de woonwijk Angelslo, het zuidelijke deel van de woonwijk Emmerhout, en op tal van andere verschillende locaties in de gemeente waar bijvoorbeeld bungalows gerealiseerd zijn, de stedenbouwkundige opzet zodanig is, dat in het bestemmingsplan is bepaald, dat aanbouwen en bijgebouwen plat afgedekt dienen te worden en zijn in deze plannen maximale bouwhoogtes aangegeven. De hiervoor genoemde gebieden zijn slechts ter indicatie en als voorbeeld aangegeven.

Aan de genoemde relevante stedenbouwkundige uitgangspunten voor deze gebieden wordt in deze regeling niet getornd. Daar waar in het vigerende bestemmingsplan een specifieke regeling t.b.v. de voorgeschreven afdekking van de aanbouw/bijgebouw is opgenomen, blijkend uit voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte en dakhelling blijft deze regeling onverminderd van kracht en geldt ook als uitgangspunt bij een te verlenen vrijstelling. Hetzelfde geldt voor het oprichten van deze categorie bebouwing bij bungalows met een platte afdekking. In de afweging tot het verlenen van een vrijstelling van het geldende bestemmingsplan wordt dit gegeven nadrukkelijk betrokken.

De regeling kan na vaststelling door de gemeenteraad dienen als afwegingskader voor het college bij het verlenen van vrijstellingen van het bestemmingsplan.

Na vaststelling van de hiervoor genoemde beleidskaders kan dit vervolgens een vertaling krijgen in een voor-ontwerp-bestemmingsplan regeling aanbouwen/bijgebouwen gemeente Emmen, dat op de gebruikelijke in de Wet op de Ruimtelijke Ordening beschreven wijze in procedure gebracht kan worden. Tevens zal bij de actualisering van de bestemmingsplannen naar maatwerk worden gestreefd, waarbij het voorgestelde beleidskader leidend zal zijn. Immers bij de detaillering in bestemmingsplannen kan ondermeer via de plankaart meer op “maat” gesneden worden.

Algemene bijgebouwen regeling:

Artikel 1: Begripsbepaling

Artikel 2: Wijze van meten

Artikel 3: Bijgebouwenregeling

Artikel 1: Begripsbepaling

1.	achtererf:	gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het hoofdgebouw gelegen is;
2.	bebouwing:	één of meer gebouwen en andere bouwwerken;
3.	bebouwingsgrens:	aan op de kaart aangegeven lijn die, door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn toegestaan;
4.	bebouwingspercentage:	de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van nader aangewezen gronden;
5.	bijgebouw:	een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en aansluit op het bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals een aan- of uitbouw en aangebouwd en/ of vrijstaand bijgebouw;
6.	bouwen:	het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel, of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;
7.	bouwperceel:	een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing met een of meer bij elkaar behorende bouwwerken is toegestaan;
8.	bouwwerk(en):	elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
9.	carport:	stalling voor een auto bij het huis, onder een afdak;
10.	erker	uitbouw aan een gevel waardoor een kamer boven de straat uitspringt;
11.	gebouw(en):	elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
12.	hoofdgebouw	een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw kan worden aangemerkt;
13.	perceelsgrens:	de lijn, welke de scheiding vormt tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een aangrenzend terrein;
14.	rooilijn:	de lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen niet mag worden overschreden;
15.	voorgevel:	de naar de weg (eventueel voetpad) gekeerde gevel, indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, geldt de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen

		gevel(s);
16.	voorgevelrooilijn:	de lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde met het vooraanzicht vanaf de weg, niet mag worden overschreden;
17.	weg	alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende parkeergelegenheden;
18.	zijerf:	gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het hoofdgebouw gelegen is;

Artikel 2: Wijze van meten

2.1 Meetwijze

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

a. bebouwing op plankaart:

De op de plankaart aangegeven bebouwing wordt als illustratief beschouwd;

b. peil:

Het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein, indien in of op het water wordt gebouwd, dan het Normaal Amsterdams Peil of een ander plaatselijk waterpeil aan te houden;

c. bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen, zonnecollectoren en antennes niet meegerekend;

d. goothoogte:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend;

e. dakhelling:

De hellingshoek langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

f. inhoud van een bouwwerk:

De inhoud van bouwwerken wordt gemeten tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

g. afstand tot de bouwgrens:/afstand tot de zij- c.q. achtererfscheiding:

de kortste afstand gemeten tussen enig punt van een bouwwerk tot op de kaart aangegeven bouwgrens/en de zij- c.q. achtererfscheiding;

h. bebouwingspercentage:

Indien een bebouwingspercentage wordt aangegeven is het bebouwingspercentage van toepassing op de gronden binnen het bouwvlak;

i. oppervlakte van een bouwwerk:

de oppervlakte gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1,00 m boven peil meegerekend;

j. de lengte, de breedte en de diepte van een bouwwerk:

Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren);

2.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen het bouwperceel worden ondergeschikte bouwonderdelen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouwgrens dan wel de maximale bouwhoogte met niet meer dan 1 meter wordt overschreden;
- b. Vlaggenmasten en antennemasten - voorzover deze direct ten dienste staan en onderdeel uitmaken van een gebouw mogen de toegestane maximale hoogte met niet meer dan 1,5 meter overschrijden;
- c. Dakopbouwen, noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 1,5 meter ten opzichte van het hoogste punt, en mogen geen groter oppervlakte hebben dan 15% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst;

Artikel 3: Bijgebouwenregeling

3.1 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. 25% van het bouwperceel mag worden bebouwd (inclusief hoofdgebouw), met een maximum tot 200m², waarbij, in ieder geval, de totale oppervlakte aan bijgebouwen bij:
 1. aaneengesloten woningen 35m² mag bedragen,
 2. vrijstaande woningen en dubbele woningen 50m² mag bedragen,onder voorwaarde dat het zij- en achtererf behorend bij het hoofdgebouw niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
- b. bijgebouwen mogen uitsluitend op het zij- en achtererf worden opgericht;
- c. bijgebouwen dienen tenminste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- d. de goothoogte van een bijgebouw mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- e. de hoogte van een bijgebouw mag ten hoogste 6 meter bedragen, met uitzondering van die gebieden in de gemeente waar in het bestemmingsplan een specifieke regeling in de voorschriften is opgenomen waarbij een platte afdekking en/of een lagere bouwhoogte is voorgeschreven;
- f. de hoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- g. bij aaneengesloten bebouwing mogen aangebouwde bijgebouwen tot maximaal 5 meter achter de achtergevel van een hoofdgebouw worden gebouwd.

3.2 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in artikel 3.1 onder a en toestaan dat het totaal aantal m² bebouwing aan hoofdgebouw en bijgebouwen maximaal 20% van het bouwperceel mag bedragen tot een maximum van 250 m²;
- b. Het bepaalde in artikel 3.1 onder b en toestaan dat:
 1. erkers, met een diepte tot 1m aan de voorzijde van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
- c. Het bepaalde in artikel 3.1 onder c en toestaan dat:
 1. maximaal 50% van het voorterrein mag worden bebouwd mits:
 - I. bij de eerste oplevering van het hoofdgebouw een bijgebouw voor de voorgevel gerealiseerd is;
 - II. de bebouwing ruimtelijk en stedenbouwkundig inpasbaar is in de omgeving, repeteerbaar en/ of repeterend;
- d. Het bepaalde in artikel 3.1 onder c en toestaan dat:
 1. carports, tot maximaal 20 m², 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen van het bepaalde in artikel 3, lid 2, ten aanzien van de situering, bouwmassa, afmetingen en visuele karakteristieken van bouwwerken.

De nadere eisen regeling wordt toegepast ter voorkoming van onevenredige aantasting van:

a. Bescherming van plan:

het is niet toegestaan op enig terrein zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, waarvan de toestand op dat moment overeenkomt met het plan, een situatie zou ontstaan die niet meer overeenkomt met het plan of waardoor een reeds bestaande afwijking van het plan zou worden vergroot.

b. De woonsituatie:

het in stand houden c.q. garanderen van een goede woonsituatie binnen deze bestemming, voorzover van toepassing, en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:

1. de lichttoetreding/bezinning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
2. het uitzicht;
3. de aanwezigheid van voldoende privacy.

c. Het straat -en bebouwingsbeeld:

in het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing zoals integraal opgenomen is in een beeldkwaliteitplan, indien vastgesteld, met aandacht voor:

1. een goede verhouding tussen bouwmassa's en gevelbeelden;
2. de samenhang met nabij gelegen bebouwing;
3. de hoogte-differentiatie;
4. een goede verhouding tussen bouwmassa en inrichting van de omgeving.

d. Verkeersveiligheid:

ter waarborging van de verkeersveiligheid in het bijzonder de benodigde uitzichthoeken op hoeken van wegen.

e. (Sociale) veiligheid:

ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is en ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en fysiek veiligheid niet controleerbaar is;

f. Milieusituatie:

ter waarborging en ter voorkoming van een milieukundig ongewenste situaties als gevolg van een ruimtelijke ingreep;

g. Locatie van gebouwen;

de plaats van gebouwen indien wordt gebouwd binnen een strook van 15 meter tot de rand van een weg of water;

h. Gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen:

ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken.

