

BügelHajema

Plek voor ideeën

Memo

Opdrachtgever: Gemeente Noordenveld

Projectnummer: 160.00.02.01.00

Onderwerp: nieuwe bijgebouwenregeling

Datum: 1 november 2014

Nieuwe bijgebouwenregeling Noordenveld

Aanleiding

De gemeente Noordenveld staat op het punt een tweetal bestemmingsplannen vast te stellen voor de woonwijken van Roden en voor de kleine kernen in de gemeente. Voordat dit plaats kan vinden is er in het bijzonder stilgestaan bij de bebouwingsregeling voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen. Twee punten zijn bij deze nadere beschouwing van belang. Allereerst is bepaald of en in welke mate de regeling aan zou moeten sluiten bij datgene wat op basis van het besluit Quick-wins en de Crisis- en herstelwet zonder vergunning mag worden gebouwd. Daarnaast is gekeken of en hoe de regeling zoals deze in het voorontwerp is gehanteerd leidt tot ruimtelijk verantwoorde bouwingsmogelijkheden.

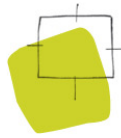
Insteek regeling

Met de invoering van het laatste deel van het permanent worden van de Crisis- en herstelwet wordt onder andere het vergunningvrij bouwen als onderdeel van het Besluit omgevingsrecht (bijlage II, artikel 2) hierna verruimd. Dat houdt in dat er meer ruimte is (zowel in maatvoering als oppervlakte) om aan- uit en bijgebouwen vergunningvrij te bouwen op het achtererfgebied, in veel gevallen ook ruimer dan aanvankelijk in de bijgebouwenregeling van de bestemmingsplannen is opgenomen. Daarentegen zijn er wel restricties aan welke functies worden toegestaan.

De gemeente respecteert deze nieuwe wetgeving, maar wil in haar bestemmingsplannen graag de ruimtelijke kwaliteit van de (gebouwde) omgeving behouden. Niet in alle gevallen is het gewenst dat willekeurig op het achtererf nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd. Daarom kiest de gemeente ervoor om met de bijgebouwenregeling inwoners te stimuleren te bouwen op de ruimtelijk gezien meest gewenste plek. Deze locaties zijn in de regels en op de verbeelding bepaald.

Daarentegen biedt de gemeente in het bestemmingsplan op deze locaties ruimere bouw mogelijkheden en wordt het onderscheid in functies (functioneel ondergeschikt zijn) losgelaten. Dat betekent bijvoorbeeld dat binnen de in het bestemmingsplan geduide locaties wel een aanbouw met verblijfsfunctie op de verdieping kan worden gerealiseerd, waar dat vergunningvrij niet is toegestaan.





Doorvertaling in regels bestemmingsplan

De bovenstaande insteek voor het bestemmingsplan vraagt op onderdelen aanpassingen van de bijgebouwenregeling. Per onderdeel worden deze aanpassingen toegelicht.

Functies

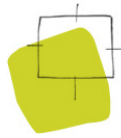
In het Besluit omgevingsrecht is aangegeven dat alleen functioneel onderschikte aan-, uitbouwen en bijgebouwen vergunningvrij mogen worden gerealiseerd. Ook zijn er beperkingen ten aanzien van verblijfsruimten op de verdieping. De gemeente kiest ervoor om deze functionele beperkingen los te laten. Dat sluit aan bij de huidige plansystematiek waarin ook niet van een functionele rangschikking wordt uitgegaan. In het bestemmingsplan wordt daarom de term 'bijbehorend bouwwerk' uit het Besluit omgevingsrecht niet overgenomen maar de termen 'aan-, uitbouwen en bijgebouwen' blijven bestaan. De al dan niet architectonische ondergeschiktheid ten opzichte van het hoofdgebouw is leidend voor de toegestane functies.

Maatvoering

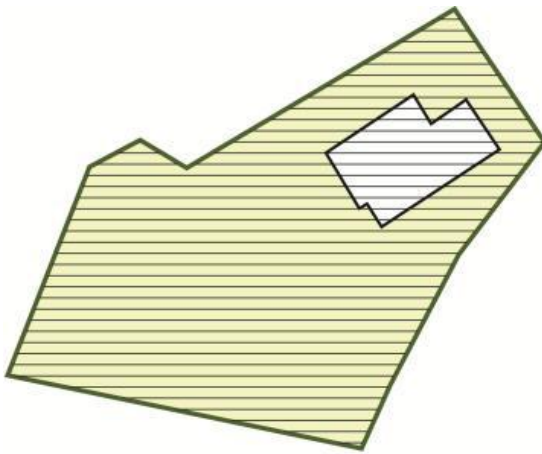
De aan- en uitbouwen en bijgebouwen die vergunningvrij mogen worden gebouwd zijn begrensd in hoogte (3m) en, in geval van een kap, aan een maximale hellingshoek en nokhoogte (5m). In het bestemmingsplan is deze maatvoering verruimd tot respectievelijk 3,5 m en 80% van de hoogte van het hoofdgebouw met een maximum van 7,20 m.

Oppervlakte aan-, uitbouwen en bijgebouwen

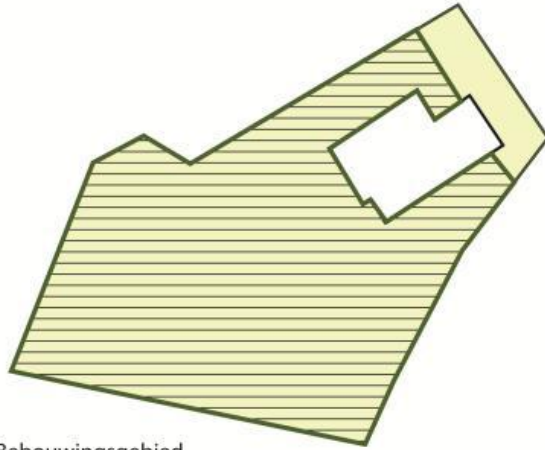
Voor de eenduidigheid voor inwoners en gebruikers van bestemmingsplannen is in de nieuwe regeling gekozen om bij het bepalen van de oppervlakte aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen aan te sluiten bij de rekenmethode en terminologie van het Besluit omgevingsrecht. Dat betekent dat de oppervlakte in het bestemmingsplan gelijk is, en voor kleine percelen nog iets ruimer, dan bij het vergunningvrij bouwen. Bij het bepalen van de oppervlakte wordt niet meer gerekend met 'bouwperceel', maar met 'bebouwingsgebied' zoals dat in het Besluit omgevingsrecht is geïntroduceerd. Ook wordt aangehaakt op de daarin gehanteerde oppervlaktematen die afhankelijk zijn van de grootte van het bebouwingsgebied.



Ideeën voor een plek



Bouwperceel

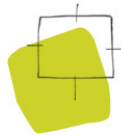


Bebouwingsgebied

Locatie aan-, uitbouwen en bijgebouwen

Het verruimen van de oppervlaktematen, de maatvoering en de functionele mogelijkheden in het bestemmingsplan moet inwoners stimuleren om hun aan-, uitbouwen en bijgebouwen te realiseren op de plekken die ruimtelijk gezien het meest gewenst zijn: 'meer bouwen met vergunning, maar wel op een ruimtelijk gezien gewenste locatie'.

Deze ruimtelijk gewenste locaties zijn op de verbeelding begrensd binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding 'bijgebouwen'. Daarnaast is in de regels aangegeven, afhankelijk van de omvang van het perceel, welke afstand moet worden aangehouden tot de erf grenzen en tot de voorgevelrooilijn. Voor grote percelen (bebouwingsgebied groter dan 300 m²) is dat 3 meter, op percelen met een kleiner bebouwingsgebied mag minimaal 1 meter vanaf de erf grens of erop worden gebouwd.



In het navolgende schema zijn de regels van het vergunningvrij bouwen en de regels van het bestemmingsplan naast elkaar gezet.

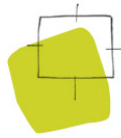
	Vergunningvrij		Bestemmingsplan
	Binnen 4m achter hoofdgebouw	Buiten 4m achter hoofdgebouw	
Locatie op perceel	<ul style="list-style-type: none"> 1m van openbaar gebied 	<ul style="list-style-type: none"> 1m van openbaar gebied Achtererfgebied; 1m achter voorgevelrooilijn 	<ul style="list-style-type: none"> Binnen bouwvlak of aanduiding 'bijgebouwen' Minimaal 3m achter voorgevelrooilijn 1m vanaf of op de erfgrens bij bebouwingsgebied kleiner dan 300m² 3m vanaf erfgrens bij bebouwingsgebied groter dan 300m²
Maatvoeringen	<ul style="list-style-type: none"> Maximaal 5m hoog Maximaal 0,3m boven verdiepingsvloer Niet hoger dan het hoofdgebouw 	<ul style="list-style-type: none"> Maximaal 3m hoog bij platte afdekking Hoger dan 3m, dan geldt: <ul style="list-style-type: none"> Toepassen kap Helling max 55° Nokhoogte max 5m Formule dak/nokhoogte 	<ul style="list-style-type: none"> Maximaal 3,5m bij platte afdekking Hoger dan 3,5m, dan geldt: <ul style="list-style-type: none"> Toepassen kap Helling 30-60° Nokhoogte max 80% van hoogte hoofdgebouw en max 7,20m Nokrichting evenwijdig aan perceelsgrens
Functies	<ul style="list-style-type: none"> Geen verblijfsruimten op eerste verdieping Geen dakterras, balkon etc. 	<ul style="list-style-type: none"> Functioneel ondergeschikt Geen verblijfsruimten op eerste verdieping Geen dakterras, balkon etc. 	<ul style="list-style-type: none"> Geen bewoning van al dan niet vrijstaande bijgebouwen die architectonisch ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw
Oppervlakte	<ul style="list-style-type: none"> Bebouwingsgebied <ul style="list-style-type: none"> <100m²: 50% 100-300m²: 50m² + 20% van deel boven 100m² >300m²: 90m² + 10% van deel boven 300m² Max 150m² 		<ul style="list-style-type: none"> Bebouwingsgebied <ul style="list-style-type: none"> <300m²: 60m² + 20% van deel boven 100m² >300m²: 100m² + 10% van deel boven 300m² Max 150m²

Nieuwe bestemmingsplanregeling

Definities (nieuw)

Achtererfgebied: erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

Bebouwingsgebied: achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.



21.2.2 Aan-, uitbouwen en bijgebouwen (gewijzigd)

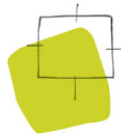
Voor het bouwen van aan-, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan-, uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd;
- b. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- c. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 300 m² geldt dat:
 - 1) de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde aan-, uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 60 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
 - 2) aan-, uitbouwen en bijgebouwen ten minste 1 m uit dan wel op de bouwperceel- en/of erfgrens worden gebouwd;
- d. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m² geldt dat:
 - 1) de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde aan-, uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 100 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m² tot een maximum van in totaal 150 m²;
 - 2) aan-, uitbouwen en bijgebouwen ten minste 3 m uit de bouwperceel- en/of erfgrens worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bedraagt bij een platte afdekking ten hoogste 3,5 m.
- f. de goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bedraagt bij het toepassen van een kap ten hoogste 3,5 m;
- g. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bedraagt bij het toepassen van een kap ten hoogste 80% van de daadwerkelijke bouwhoogte van het hoofdgebouw, met een maximum van 7,2 m;
- h. de dakhelling van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bedraagt bij het toepassen van een kap ten minste 30° en ten hoogste 60°, waarbij het gebouw bij het bouwen op de bouwperceel- en/of erfgrens ten minste is voorzien van een hellend dakvlak evenwijdig aan die bouwperceel- en/of erfgrens.

21.3 Nadere eisen (gewijzigd)

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het bebouwings- en straatbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschapsbeeld;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid;



- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;

nadere eisen stellen aan de plaats, de goot- en/of bouwhoogte, de dakhelling en dakvorm van de bebouwing.

21.4 Afwijken van de bouwregels (gewijzigd)

Burgemeester en wethouders kunnen, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het bebouwings- en straatbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;

afwijken van het bepaalde in:

lid 21.2.2, sub c en sub d, voor het overschrijden van de maximale gezamenlijke oppervlakte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen met ten hoogste 20% van hetgeen is toegestaan.

Schrappen:

- lid 21.2.2 sub d onder 1 voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte tot ten hoogste 80 m², mits de vergroting gelet op de woonfunctie noodzakelijk is (bijvoorbeeld medische noodzaak, levensloopbestendigheid, maar niet het vergroten van het woongenot als 'geriefverbetering');

(n.b. de overige afwijkingsregels voor het bouwen blijven gehandhaafd).