

Artikel II.3

Algemene bouwbepalingen

Bebouwingsbepalingen

1. Een bouwwerk, dat mag worden gebouwd ingevolge het bepaalde in Paragraaf III van deze voorschriften mag, voor zover in deze voorschriften niet uitdrukkelijk anders wordt bepaald, uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de navolgende bepalingen:
 - a. Situering en grondoppervlakte van hoofdgebouwen
 1. voor zover op de kaart binnen een bestemming een bebouwingsvlak is aangegeven dienen de hoofdgebouwen te worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak, een en ander met inachtneming van het bepaalde onder 4;
 2.
 - a. voor zover op de kaart, binnen een bestemmingsvlak de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" is aangegeven mag de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
 - b. voor zover op de kaart, de hierboven bedoelde aanduidingen ontbreken, mag een op de kaart aangegeven bebouwingsvlak geheel worden bebouwd, behoudens het gestelde onder 4;
 3.
 - a. voor zover op de kaart, binnen een bebouwingsvlak de aanduiding "voorgevelbouwgrens" zonder nadere aanduiding is aangegeven, dient (dienen) de voorgevel(s) van de gebouwen in de bedoelde bebouwingsgrens te worden geplaatst;
 - b. voor zover op de kaart, binnen een bebouwingsvlak de aanduiding "voorgevelbouwgrens, klasse 2" is aangegeven dient (dienen) de voorgevel(s) van de gebouwen in of evenwijdig aan de bedoelde bebouwingsgrens te worden geplaatst;
 - c. idem "voorgevelbouwgrens, klasse 3" dient (dienen) de voorgevel(s) van de gebouwen voor maximaal 2/3 deel in de bedoelde bebouwingsgrens te worden geplaatst en voor het overige deel minimaal 1 m daarachter.
 - d. voor zover op de kaart binnen een bebouwingsvlak de aanduiding "oriëntatie van gebouwen" is aangegeven, dienen de hoofdgebouwen met de voorgevel, hoofdingang en/of andere representatieve zijde hierop georiënteerd te zijn;
 4.
 - a. voor zover op de kaart geen andere maat is aangegeven, zal de afstand van een woning binnen de bebouwingsvlakken waaraan op de plankaart achter de codering "W" de nadere aanwijzing "(v)" is gegeven, tot de zijdelingse perceelsgrens (-zen) ten minste 3 m dienen te bedragen;
 - b. voor zover op de kaart geen andere maat is aangegeven, zal de afstand van een woning binnen de bebouwingsvlakken waaraan op de kaart achter de codering "W" de nadere aanwijzing "(va)" is gegeven, tot de zijdelingse perceelsgrens(-zen) ten minste 3 m dienen te bedragen;



- c. voor zover ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan de bestaande afstand van een woning tot een of beide zijdelingse perceelsgrens (-zen) minder bedraagt als aangegeven onder 1 of 2 geldt, in afwijking van het bovenstaande, de bestaande maat als minimum;
5. voor zover op de kaart binnen een bebouwingsvlak de aanduiding "onderdoorgang" is aangegeven, mogen de gebouwen binnen dat gedeelte van het bebouwingsvlak slechts worden opgericht, indien ter plaatse van die aanduiding een (onder)doorgang met een minimumhoogte van 3 m wordt gerealiseerd/gehandhaafd.

b. Maatvoering van hoofdgebouwen

1. voor zover op de kaart, binnen een bebouwingsvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding:
 - "maximale goothoogte";
 - "minimale hoogte" en/of "maximale hoogte",
 is aangegeven mag de goothoogte, respectievelijk de hoogte van de gebouwen niet minder en/of niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
2. voor zover op de kaart binnen een bebouwingsvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding "bebouwingsklasse" is aangegeven, dienen de (hoofd)gebouwen te voldoen aan hetgeen in de op de kaart aangegeven tabel "maatvoering van gebouwen" is bepaald;
3. voor zover op de kaart binnen de bestemming "Woondoeleinden -W-" de hierboven bedoelde aanduidingen ontbreken, mag van de (hoofd)gebouwen de goothoogte niet meer dan 6 m en de hoogte niet meer dan 9 m bedragen;
4. voor zover op de kaart de hierboven bedoelde aanduidingen ontbreken mogen de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan bestaande goothoogte, hoogte en/of dakhelling niet worden gewijzigd.


c. Erfbebouwing

Voor wat betreft het beleid met betrekking tot erfbebouwing wordt verwezen naar het bepaalde in lid VIII van artikel 1.2.

De bebouwingsregels met betrekking tot erfbebouwing hebben betrekking op dat gedeelte van een bestemming waarop geen hoofdgebouwen zijn toegestaan, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald.

1. De te bebouwen oppervlakte voor erfbebouwing
 Voor de realisering van bijgebouwen gelden de volgende te bebouwen grondoppervlakten en/of bebouwingspercentages.
 - a. De gezamenlijke grondoppervlakte van erfbebouwing mag, onverminderd het bepaalde onder b sub 3, per perceel niet meer bedragen dan:
 - binnen de bestemming met de nadere aanwijzing (v) en (va): 75 m²;
 - binnen de bestemming met de nadere aanwijzing (a): 50 m²;
 - binnen de bestemming met de nadere aanwijzing (s): 40% van de oppervlakte van het bijbehorend erf,
 een en ander met inachtneming van het hieronder bepaalde.

- b. Bij de onder a bedoelde erfbebouwing dient de volgende verdeling te worden aangehouden:
1. naast de woning: geen andere beperking dan tengevolge situeringseisen en/of eisen ten aanzien van de gezamenlijke grondoppervlakte die voor alle erfbebouwing is bepaald;
 2. achter de woning:
 - voor zover de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m², geen beperkingen;
 - voor zover de gezamenlijke grondoppervlakte meer bedraagt dan 10 m², mag bebouwing slechts worden opgericht, indien het perceelsgedeelte gelegen achter de woning tussen het verlengde van de zijdelingse perceelsgrens(zen) en/of gemeenschappelijke scheidingsmuur(muren) voor ten minste 50% onbebouwd en onoverdekt blijft, zulks met een minimum van 35 m²;
 3. voor de woning:
 - voor zover voor de hoofdmassa een maximale bebouwingshoogte is aangegeven mag voor de voorgevel geen bebouwing worden opgericht;
 - voor zover voor de woning een aanduiding "erfbebouwingsklasse A" is aangegeven, mag voor iedere woning bebouwing worden opgericht, waarbij de grondoppervlakte niet meer dan 10 m² mag bedragen en de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de woningbreedte en de hoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
 - voor zover voor een bebouwingsvlak geen nadere aanduiding is aangegeven, mag bij iedere woning op het perceelsgedeelte voor de woning een entreepartij of erker worden gebouwd, waarbij de grondoppervlakte niet meer dan 4 m², diepte, gemeten uit de bedoelde bebouwingsgrens, niet meer dan 2 m en de hoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning.
2. De situering van erfbebouwing
- a. De bouw van uitbreidingen van de woonruimte en/of praktijkruimten dient altijd aan de woning te geschieden.
Voor de situering van deze bebouwing wordt in eerste instantie uitgegaan van realisering achter of naast de woning.
 - b. Situering van bebouwing op het perceelsgedeelte voor de woning is toegestaan, indien het betreft:
 - entreeportalen en erkers, of
 - bijgebouwen alleen, indien zulks op de kaart nader is aangegeven.
 Op het perceelsgedeelte voor de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de voorgevel van een (blok) woning(en) geldt dat een bebouwingsvrije zone in acht dient te worden genomen, welk een hoek van ten minste 30° omvat vanuit het verlengde van de zijgevel van de woning. Van deze bepaling kan vrijstelling worden verleend.

- c. Situering van bebouwing op het perceelsgedeelte naast de woning is toegestaan, indien:
-  een aangebouwd bijgebouw en/of een uitbreiding van de woonruimte wordt opgericht op een afstand van ten minste 3 m achter de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) voorgevel van de woning en de afstand van de gebouwen tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens, gelegen voor de woning, ten minste 6 m bedraagt;
 - het bijgebouw en/of uitbreiding van de woonruimte wordt opgericht achter de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de voorgevel van een achtergelegen woning.
- d. Situering van bebouwing op het perceelsgedeelte achter de woning is toegestaan, waarbij geldt, dat:
- bij iedere woning een aangebouwd bijgebouw met een diepte van niet meer dan 3 m, gemeten uit de achtergevel van de woning. Van deze bepaling kan door burgemeester en wethouders vrijstelling worden verleend voor een grotere diepte;
 - indien het een vrijstaand bijgebouw betreft, geldt, dat er tussen de woning en de bebouwing (bij woningen in een blok) een ruimte van ten minste 5 m onbebouwd en onoverdekt blijft. Van deze bepaling kan door burgemeester en wethouders vrijstelling worden verleend bij eindwoningen van een blok, indien het gebouw niet op de gemeenschappelijke perceelsgrens met de aangrenzende woning wordt gesitueerd.

Burgemeester en wethouders zijn, ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruikswaarde en/of belevingswaarde van de perceelsgedeelten achter een woning op belendende percelen, bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van bijgebouwen (zie ook artikel V.4. Nadere eisen).

3. De voorschriften omtrent de goothoogte en hoogte van erfbebouwing
- a. Van vrijstaande bijgebouwen mag:
 - de goothoogte niet meer dan 3 m bedragen;
 - de hoogte niet meer dan 4.50 m bedragen.
 - b. Van aangebouwde bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte mag de goothoogte/hoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning tot een maximum van 3 m.
- Burgemeester en wethouders zijn, ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruikswaarde en/of belevingswaarde van de perceelsgedeelten achter een woning op belendende percelen, bevoegd nadere eisen te stellen aan de goothoogte, hoogte en dakhelling van bijgebouwen (zie ook artikel V.4. Nadere eisen).
4. Andere bouwwerken
- De hoogte van andere bouwwerken mag bedragen:
1. binnen de bebouwingsvlakken: de maximum hoogte als toegestaan voor gebouwen;

2. op het perceelsgedeelte gelegen voor de (lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de) voorgevel van de woning: 1 m;
3. op het overige perceelsgedeelte 2 m voor erf- en terreinafscheidingen en 2.25 m voor pergola's.

Vrijstellingsbepalingen omtrent het bouwen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 1.2. en het bepaalde in de leden A II van de artikelen in paragraaf III, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid I:

a. Voor wat betreft de situering en grondoppervlakte van hoofdgebouwen

1. voor het plaatsen van de voorgevels van hoofdgebouwen geheel of gedeeltelijk op een afstand van ten hoogste 1.50 m achter en evenwijdig aan de voorgevelbouw grens;
2. voor het plaatsen van voorgevels op een afstand van ten hoogste 2 m achter en evenwijdig aan de voorgevelbouw grens;
3. voor de bouw van vrijstaande woningen, met een gevel op een zijdelingse perceelsgrens, indien de afstand van de woning tot de andere perceelsgrens en de afstand tussen de woningen en/of blokken onderling ten minste 2 m zal bedragen.

b. Voor wat betreft de maatvoering van hoofdgebouwen

1. voor het verhogen en/of verlagen van de goothoogte/hoogte van gebouwen met ten hoogste 1.50 m;
2. voor het geheel of gedeeltelijk afdekken van hoofdgebouwen met een dakhelling van ten minste 20°;
3. voor het afdekken van hoofdgebouwen met een dakhelling van minder dan 20° of het plat afdekken over ten hoogste 50% van de te bebouwen oppervlakte.
4. ten aanzien van de dakhelling en, in het verlengde daarvan, de hoogte, waarbij een dakhelling mag worden gerealiseerd welke ten hoogste gelijk mag zijn aan de dakhelling van de bijbehorende woning; in deze situatie mag de hoogte nimmer meer dan 5 m bedragen.

c. Voor wat betreft de erfbouwing

1. De bouw van praktijkruimten, waarbij:
 - de grondoppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 - voor het overige de bepalingen voor wat betreft de gezamenlijke grondoppervlakte, goothoogte, dakhelling, hoogte en/of situering van overeenkomstige toepassing zijn;
 - voldaan dient te worden aan het bepaalde onder 9.

Bij het verlenen van vrijstelling kunnen voorwaarden worden gesteld aan parkeervoorzieningen (waarbij alsdan toepassing zal worden gegeven aan het daaromtrent bepaalde in de Bouwverordening).

Bij het verlenen van vrijstelling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid I van artikel V.3 (Procedureregels).

2. voor de bouw van een kap, waarbij de hoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
3. het afdekken van gebouwen met een lessenaarsdak, waarbij:
 - de hoogte van een gevel maximaal 3.50 m mag bedragen op voorwaarde dat deze gevel niet binnen een zone van 2.50 m uit een perceelsgrens van naastgelegen woning wordt gesitueerd;
 - de hoogte van een gevel maximaal 5 m mag bedragen, indien sprake is van een blok van twee aaneengesloten gebouwen;
4. voor bebouwing aan de zijgevel van een woning, waarbij de goothoogte (hetzij aan de voorzijde, hetzij aan de achterzijde, hetzij aan beiden) niet meer dan 6 m mag bedragen, op voorwaarde, dat:
 - de diepte van de bebouwing waarop deze bepaling betrekking heeft niet meer bedraagt dan de diepte van de bijbehorende woning;
 - de bebouwing de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de achtergevel van de woning niet meer dan 3 m overschrijdt;
5. voor de bouw van aangebouwde bijgebouwen (en/of uitbreidingen van de woonruimte) aan de achtergevel van een woning met een grotere diepte dan 3 m gemeten uit de achtergevelbouwrens, waarbij:
 - a. de breedte niet meer mag bedragen dan de helft van de breedte van de woning;
 - b. bij hoekwoningen de bebouwing uitsluitend mag worden gesitueerd op een afstand van ten minste 1/2 van de breedte van de woning uit de gemeenschappelijke perceelsgrens met de aangrenzende woning;
 - c. voldaan dient te worden aan het bepaalde onder 9;
6. voor de (her-)bouw van aangebouwde bijgebouwen (en/of uitbreidingen van de woonruimte) aan de achtergevel van een woning met een grotere diepte dan 3 m gemeten uit de achtergevelbouwrens bij hoek- en tussenwoningen, indien dergelijke uitbreidingen van woonruimte ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan reeds aanwezig waren, waarbij de grondoppervlakte niet mag worden vergroot en het bepaalde onder 9 van toepassing blijft;
7. voor de bouw van uitbreidingen aangebouwde bijgebouwen (en/of uitbreidingen van de woonruimte) aan de achtergevel met een grotere diepte dan 3 m gemeten uit de achtergevelbouwrens bij hoek- en tussenwoningen, waarbij:
 - de grondoppervlakte van de uitbreiding niet meer dan 15 m²;
 - de breedte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - het bepaalde onder 9 in acht dient te worden genomen.
8. voor de bouw van andere bouwwerken tot een hoogte van ten hoogste 2 m voor erf- en terreinsafscheidingen en 2.25 m voor pergola's;
9. voor zover de gezamenlijke grondoppervlakte van de erfbebouwing (buiten het op de kaart, blad 1, aangegeven bebouwingsvlak) meer bedraagt dan 10 m², mag de bebouwing slechts worden opgericht, indien het perceelsgedeelte gelegen achter de woning tussen het verlengde van de zijdelingse perceelsgrens(zen) en/of gemeenschappelijke scheidingsmuur(muren)

voor ten minste 50% onbebouwd en onoverdekt blijft, zulks met een minimum van 35 m²;

10. van het bepaalde in lid I onder c sub 3 kan met betrekking tot de te bebouwen oppervlakte c.q. de onbebouwd te laten oppervlakte achter de woning vrijstelling worden verleend bij geheel vrijstaande woningen op voorwaarde dat het bij de woning behorende erf voor zover gelegen achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de achtergevelbouwgrens voor ten minste 50% onbebouwd en onoverdekt blijft, een en ander onverminderd het bepaalde omtrent de maximum grondoppervlakte van de toegestane erfbouwing (75 m²).