

## Nadere toelichting erfbebouwingsregelingen woonbestemmingen

*versie 2.1 – juni 2011 SJWP*

### I. Inleiding

De basis voor de nieuwe erfbebouwingsregeling ligt in de bestaande bestemmingsplannen, de welstandsnota en het vrijstellingenbeleid dat de afgelopen jaren is gevoerd en er wordt tevens een relatie gelegd met de mogelijkheden die burgers hebben om vergunningvrij bebouwing te realiseren op hun perceel.

Uitgangspunt is om burgers zoveel mogelijk vrijheid te geven, zonder dat dit onevenredige vermindering van privacy, uitzicht, daglichttoetreding en bezonning van naburige percelen tot gevolg heeft. En zonder dat dit een buitensporig negatief effect heeft op de ruimtelijke kwaliteit van deze percelen, met name maar niet alleen waar het gaat om de openbare ruimte.

De intentie van de regeling is om zo weinig mogelijk binnenplanse flexibiliteitsmogelijkheden op te nemen, omdat dit ongewild verschillende beoordelingen voor vergelijkbare gevallen tot gevolg kan hebben. Er is daarom voor gekozen om zoveel mogelijk van de bouwmogelijkheden bij recht op te nemen in nieuwe bestemmingsplannen.

Dit betekent wel dat er duidelijke grenzen gesteld moeten worden om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen.

### II. De plankaart

In nieuwe bestemmingsplannen wordt bij woningen (in beginsel) onderscheid gemaakt tussen de bestemming Wonen en de bestemming Tuin. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de bestemming Tuin wordt toegepast voor die delen van het erf die aan het openbaar gebied zijn gelegen. In deze bestemming is slechts zeer beperkt bebouwing toegestaan. Onder bepaalde voorwaarden en met beperkte afmetingen zijn slechts erfafscheidingen, erkers, ingangsportalen, pergola's, vlaggenmasten en bouwwerken geen gebouwen zijnde mogelijk, en met een binnenplanse ontheffing eventueel een fietsen- of containerberging.

De Tuin levert een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

Tuinen zorgen voor verbreding en vergroening van het profiel van een weg, straat of plein, wat een (openbare) ruimte maakt tot een aangename verblijfplaats. Soms hebben deze percelen zelfs een functie als onderdeel van of aanvulling op de hoofd- of wijkgroenstructuur.

Op de bestemming Wonen wordt onderscheid gemaakt tussen het bouwvlak en het deel buiten het bouwvlak. De erfbebouwingsregeling is van toepassing op het deel buiten het bouwvlak.

Doorgaans betreft dit de achtertuin, of (delen van) de zijtuin voorzover deze niet of op voldoende afstand van het openbaar gebied zijn gelegen. Op deze gronden mogen onder voorwaarden en met beperkte afmetingen aan-, uit- en bijgebouwen worden gerealiseerd.

Het onderscheid tussen de bestemming Tuin en de bestemming Wonen wordt op de plankaart geregeld. Bij het intekenen zijn een aantal principes gehanteerd. In de eerste plaats wordt uitgegaan van de feitelijke situatie, dus als ergens al een zijuitbouw is gerealiseerd kan dit niet meer worden bestemd als Tuin ook al ligt deze aan het openbaar gebied. Voorts dienen zijuitbouwen (en dient de bestemming Wonen) minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn te liggen, mogen zijuitbouwen maximaal 3 meter diep (gerekend vanuit de zijgevel) zijn en moeten zijuitbouwen gesitueerd worden op of minimaal 1 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens. (zie 'situering zijuitbouwen')



### **Waar?**

- alleen op het zij- en achtererf
- vanaf 3 meter achter voorgevel woning
- diepte aanbouw max. 3 meter

### **Hoe groot?**

- max. 30 procent oppervlakte erf
- max. 70 m<sup>2</sup>
- max. 30 m<sup>2</sup> per aanbouw of bijgebouw

### **Hoe hoog?**

- goothoogte max. 3 meter
- bouwhoogte max. 5 meter

### **III. Bestemming Wonen**

#### **Maximale afmetingen per aan-, uit- of bijgebouw**

Het is mogelijk om maximaal 70 m<sup>2</sup> aan aan-, uit- en bijgebouwen te realiseren, de oppervlakte van afzonderlijke bouwwerken mag echter niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedragen. Hiermee wordt voorkomen dat door een relatief grote uitbreiding van het woonoppervlak een onevenredige (gebruiks)druk op de omgeving wordt uitgeoefend. Dit kan bijvoorbeeld negatieve invloed hebben op de parkeerbalans in de wijk, maar ook andere voorzieningen zijn hier vaak niet op berekend. Door het maximum van 30 m<sup>2</sup> per gebouw wordt zelfstandig gebruik van bijvoorbeeld een bijgebouw minder waarschijnlijk. Ook dit heeft vergroting van de gebruiksdruk op de omgeving tot gevolg. Dit is formeel niet toegestaan, maar handhaving is in de praktijk lastig. Daarnaast voorkomt het dat één deel van het perceel onevenredig wordt 'belast' met bebouwing.

De gebruiksdruk op de omgeving wordt veroorzaakt doordat een woning geschikt wordt gemaakt voor bewoning door een groter aantal mensen of door andere vormen van toegestaan gebruik zoals bijvoorbeeld kantoor of bedrijf aan huis. Andere voorbeelden van deze gebruiksdruk behalve autoparkeren zijn fietsen, afval, geluid, activiteiten, bezoek, etc. Dit is op perceel niveau niet zonder meer inzichtelijk, maar op wijkniveau wel zeer waarschijnlijk.

Natuurlijk is een vergroting van deze gebruiksdruk niet in alle wijken ondenkbaar. Uniforme toepassing van deze regeling is echter wenselijk vanwege het vergemakkelijken van toetsing en duidelijkheid richting burgers. In die wijken waar vergroten van de gebruiksdruk geen probleem is, zijn doorgaans de bouwmogelijkheden al groter omdat de percelen hier ook grotere zijn. In die gevallen waar ook dit niet het geval is kan maatwerk worden toegepast door het vergroten of toevoegen van bouwvlakken.

#### **Maximaal bebouwingspercentage**

Het is mogelijk om maximaal 70 m<sup>2</sup> aan aan-, uit- en bijgebouwen te realiseren, het totaal aan aan-, uit- en bijgebouwen mag echter niet meer dan maximaal 30 % van het erf beslaan. Dit is om de openheid op achterterreinen te behouden en om de vermindering van zon- en lichtinval en de ruimtelijke impact op naburige percelen en naastgelegen woningen te beperken. De openheid van binnenterreinen van woningen is een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van zowel de buitenruimte als de aan de achterzijde grenzende ruimtes in de woningen. Een maximum van 30 % bebouwing van het achtererf betekent dat de open ruimte grotendeels intact blijft en dat de bebouwing nog als 'bijbehorend' (bij het hoofdgebouw) kan worden gezien. De massa van de bebouwing dient ondergeschikt te blijven aan de open ruimte, zodat deze als zodanig ervaren kan blijven worden. Het behoud van de open ruimte zorgt voor vergroting van de functionaliteit van de ruimte en zorgt er voor dat er meer daglicht en directe zon kan toetreden tot zowel de open ruimte als de naastgelegen bebouwing. Door ook de aan- en uitbouwen bij dit bebouwingpercentage mee te tellen wordt tegelijkertijd gestimuleerd om een groot deel van de bouwmogelijkheden direct aan het hoofdgebouw te situeren. Daarmee wordt de invloed van de erfbebouwing op zon- en daglichttoetreding verder beperkt doordat het naastgelegen (hogere) hoofdgebouw hier vaak al maatgevend is, en wordt de versnippering van het erf beperkt wat de functionaliteit en de beleving van de open ruimte verbetert.

Op deze manier wordt tevens op een nette manier geregeld dat woningen die beschikken over een groter erf ook meer bouwmogelijkheden hebben.

NB: vergunningsvrij is het op dit moment zo dat onder voorwaarden maximaal 50 % van het perceel bebouwd mag worden. Dit is landelijke regelgeving die aan verandering onderhevig is en dus geen reden om ook de regeling in het bestemmingsplan hieraan aan te passen. Er is in die zin rekening mee gehouden, dat verdere verruiming in geval niet wenselijk is. Enerzijds omdat dit al mogelijk wordt gemaakt door middel van vergunningsvrij bouwen en anderzijds omdat het risico wordt gelopen dat door 'stapeling' van bouwmogelijkheden ongewenste situaties ontstaan.

## **Goot- en bouwhoogte**

De goot- en bouwhoogte van een aanbouw of bijgebouw mag niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m bedragen. De beperking van goothoogte is bedoeld om er voor te zorgen dat de aan-, uit- en bijgebouwen ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw en dat daardoor de stedenbouwkundige structuur en de openbare ruimte zoveel mogelijk in tact blijven. Gebouwen hebben immers ook een relatie met de bebouwing in hun omgeving en de openbare ruimte. Indien aan-, uit- en bijgebouwen niet meer ondergeschikt zijn komt deze relatie onder druk te staan waardoor structuur en vorm van de bebouwing en de openbare ruimte aan kwaliteit verliezen.

Doorgaans zijn aan-, uit en bijgebouwen voorzien van een platte dakafdekking. Er bestaat binnen de erfbebouwingsregeling echter de mogelijkheid om de architectuur van deze bouwwerken aan te laten sluiten op die van het hoofdgebouw door het realiseren van een kap. Dit is mogelijk tot een bouw- of nokhoogte van maximaal 5 m. In bijzondere gevallen is het zelfs mogelijk om ten behoeve van de beeldkwaliteit een hogere nokhoogte te realiseren als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Bijvoorbeeld om aan te sluiten op de architectuur van de hoofdbebouwing en altijd na overleg met de Welstandscommissie. Dit is dus expliciet niet bedoeld ter vergroting van de gebruiksruimte.

## **Situering van zijuitbouwen**

Zijuitbouwen dienen in de regel minimaal 3 meter achter de (doorgetrokken) voorgevelrooilijn te blijven. Dit is geregeld door op de plankaart deze afstand aan te houden bij het bepalen van de grens tussen de bestemming Wonen en de bestemming Tuin. In die gevallen waar reeds een zijuitbouw op kortere afstand van de voorgevelrooilijn is gesitueerd is de bestaande afstand aangehouden.

Door deze minimale afstand wordt een zekere ondergeschiktheid van de zijuitbouw ten opzichte van de hoofdbebouwing gegarandeerd, en staat deze beter in verhouding tot zijn eigen hoogte en diepte, en het hoofdgebouw. (De maximale goothoogte van de zijuitbouw is 3 meter, de maximale diepte uit de zijgevel is 3 meter en de standaard verdiepingshoogte van een woning is ook circa 3 meter.) Bijkomend voordeel is dat hierdoor ook de functionele bruikbaarheid van de Tuin bij het realiseren van een zijuitbouw beter in stand blijft. Bijvoorbeeld voor een opstelstrook voor een auto, het stallen van fietsen of het plaatsen van afvalcontainers.

## **Afmetingen van aan- of uitbouwen**

De maximale diepte van zowel zij- als achteraanbouwen (of uitbouwen) is 3 m. Hierbij is het uitgangspunt voor zijuitbouwen dat deze hetzij op, hetzij op minimaal 1 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd. Dit wordt op de plankaart geregeld. Hiermee wordt zo veel mogelijk voorkomen dat een onbruikbaar stuk grond ontstaat, of dat de eigenaar voor onderhoud afhankelijk is van het naburige perceel. Ook blijft zo zoveel als mogelijk een doorgang naar het achtererf in tact, wat voorkomt dat er bijvoorbeeld weer voorzieningen getroffen moeten worden voor fietsen en/of containers.

De maximale diepte van deze zijuitbouwen is ook beperkt om de reeds eerder genoemde (gebruiks)druk op de omgeving niet al te zeer te vergroten, en staat in relatie tot de gemiddelde afmetingen van een woning.

In de regeling is het gebruik van de betreffende ruimte overigens minder van belang. Gezien de argumentatie voor het voorkomen van buitensporige vergroting van de gebruiksdruk ligt dit niet voor de hand. In de praktijk is dit echter niet te handhaven. Door een simpele ingreep is een garage of berging zo om te bouwen tot keuken zonder dat daar veel zicht op is. Aangebouwde bijgebouwen zullen dan ook vooral getoetst worden aan de aan- en uitbouwregeling. Uiteraard moet het gebruik wel in overeenstemming zijn met de woonfunctie.



### **Dakterras**

- alléén op aanbouw aan woning
- niet op plat dak van woning zelf
- diepte max. 3 m uit woongevel
- afstand tot perceelgrens min. 2 m

### **Balkon**

- alléén aan woning zelf
- niet op gedeeltelijke 2e bouwlaag
- diepte max. 1,5 m uit gevel
- afstand tot perceelsgrens min. 2 m

### **Balkon- en terrasafscheidingsen**

- hoogte afscheiding max. 1,2 m
- diepte privacyscherm max. 1 m
- hoogte privacyscherm max. 1,8 m

### **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Binnen de woonbestemming zijn voorts nog bouwwerken geen gebouwen toegestaan. Dit betreft pergola's, erfafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook is het mogelijk onder voorwaarden dakterrassen en/of balkons met bijbehorende terrasafscheidingen en/of privacyschermen te realiseren.

Ook aan deze bouwwerken worden beperkingen gesteld ten aanzien van de afmetingen. Dit betreft voor al de hoogte, wat voorkomt dat bouwwerken een al te grote invloed hebben op beleving en kwaliteit van de ruimte. Voor wat betreft dakterrassen en balkons zijn ook de ligging ten opzichte van de naburige percelen en de afmetingen beperkt. Dit heeft vooral met privacy te maken. De regeling hiervoor heeft zijn basis in de Beleidsnotitie Balkonbeleid die in september 2005 is vastgesteld door de gemeenteraad. (zie bijlage)

### **IV. Bestemming Tuin**

#### **Fietsen- en containerbergingen**

In de bestemming Tuin is geregeld dat bestaande fietsen- en containerbergingen zijn toegestaan indien deze voldoen aan bepaalde voorwaarden. Ook is het mogelijk door middel van een ontheffing nieuwe fietsen- en containerbergingen te plaatsen indien een dergelijke voorziening niet inpandig of elders bij de betreffende woning kan worden gerealiseerd, met een redelijke bereikbaarheid en toegankelijkheid vanaf de openbare weg.

Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn deze bergingen in principe ongewenst, maar als aangetoond kan worden dat er geen andere mogelijkheid is, is een berging van beperkte omvang mogelijk. Het feit dat containers en fietsen hierdoor aan het zicht worden onttrokken compenseert de aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

Een fietsenberging mag maximaal 3 vierkante meter zijn en een containerberging maximaal 2 vierkante meter. Deze maximale oppervlaktes zijn gebaseerd op een redelijke functionaliteit van de betreffende bergingen. De hoogte mag maximaal 1,2 meter zijn zodat de impact van de bergingen wordt geminimaliseerd en deze niet voor het raam van de betreffende woning komt te staan.

Deze bouwmogelijkheid wordt niet als bouwrecht in het bestemmingsplan opgenomen omdat de noodzaak van de berging moet worden aangetoond en gewenste plaatsing, maximale afmetingen, hoogte, vormgeving en materiaalgebruik sterk afhangen van het betreffende perceel.

### **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Windmolens zijn expliciet niet in deze bestemming toegestaan. Ofschoon het ruimtebeslag relatief beperkt is is de invloed van dergelijke objecten op de ruimte enorm en niet passend in de functie die voor ogen staat. Dit heeft voornamelijk te maken met de afwijkende vormgeving, maar ook met bijvoorbeeld de beweging en het geluid dat dergelijke objecten kunnen creëren.

Wel toegestaan zijn erf- en terreinafscheidingen van maximaal 1 meter, vlaggenmasten van maximaal 5 meter; en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde van maximaal 2 meter. In verband met het ruimtelijk beeld en de verkeersveiligheid is opgenomen dat aan de situering van deze bouwwerken nadere eisen gesteld kunnen worden.

Vlaggenmast zijn toegestaan om bij officiële gelegenheden de vlag uit te kunnen hangen. De hoogte is beperkt tot maximaal 5 meter zodat deze doorgaans niet boven de goot van een woning uit komt en zo de ruimtelijke impact beperkt blijft.



## Waar?

- Alleen in bestemming 'tuin'.

## Hoe groot erker?

B: breedte erker max. 60% breedte gevel

A: afstand tot zijgevel min. diepte erker

E: minimaal 60% voortuin blijft onbebouwd

D: diepte uit gevel max. 50% breedte erker

én max. 1,80 m

H: hoogte 1e bouwlaag woning + max. 0,25 m

## Hoe groot portaal?

- breedte max. 1,5 m

- diepte uit gevel max. 1,2 m

- én: voortuin blijft over een diepte van min. 2 m onbebouwd

- hoogte max. 1e bouwlaag woning + max. 0,25 m

## **Erker en ingangsportaal**

Binnen de bestemming Tuin is het toegestaan een erker en/of ingangsportaal aan een woning te bouwen. De totale breedte van een erker en/of een ingangsportaal mag niet meer dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van de woning bedragen;

Voor erkers geldt dat de diepte uit de betreffende gevel van de woning niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de erker met een maximum van 1,8 meter, met dien verstande dat de tuin over een diepte van ten minste 60% onbebouwd dient te blijven. Hierbij mag de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens of de zijgevel van de woning niet minder dan de diepte van de erker bedragen, tenzij het de zijdelingse perceelsgrens of zijgevel tussen twee aaneengebouwde woningen betreft. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag minder dan 2 meter bedragen, indien het naburige erf een openbare weg of een openbaar water is, ook nadat die weg of dat water zijn openbare bestemming heeft verloren. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,25 meter.

Voor ingangsportalen geldt dat de diepte uit de betreffende gevel van de woning mag niet meer bedragen dan 1,2 meter, en dat de afstand tot de perceelsgrens niet minder dan mag 2 meter bedragen. De breedte mag niet meer bedragen dan 1,5 meter, en de hoogte niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,25 m.

Deze elementen worden in de regeling mogelijk gemaakt omdat dit vaak een grote meerwaarde voor een woning kan betekenen door toevoeging van oppervlak op een essentiële plaats, en doordat ook de lichtinval enorm kan verbeteren door een dergelijk ingreep. De mogelijke afmetingen van erkers en/of ingangsportalen is nadrukkelijk gerelateerd aan zowel de afmetingen van de Tuin als de woning. Dit is van belang om de rol van de Tuin ten aanzien van de kwaliteit van de openbare ruimte zo veel mogelijk in stand te houden. Ook is het van belang dat een dergelijke ingreep niet al te zeer ingrijpt in de architectuur van de woning en de woning daarmee vervreemd van de omgelegen bebouwing en tegelijkertijd ook de stedenbouwkundige structuur onder druk zet.

Deze regeling is gebaseerd op de Beleidsnotitie Erkers. Deze is vastgesteld door de raad in 2002. (zie bijlage)