

MEMO BIJGEBOUWEN BREUKELLEN WOONGEBIED

aan: Gemeente Stichtse Vecht | Sylvia Lutters
 van: Buro SRO | Maarten de Weerd
 datum: 4 december 2012

Gemeente Stichtse Vecht is momenteel het ontwerpbestemmingsplan voor het woongebied van Breukelen aan het opstellen. Tijdens dit proces is er een discussie ontstaan over de bouw mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken. Deze discussie spitst zich met name toe op de vraag wat de gewenste bouwhoogte danwel goot- en nokhoogte zijn voor bijgebouwen. Bijgebouwen zijn bijbehorende bouwwerken welke niet fysiek zijn verbonden met het hoofdgebouw. Het betreffen hier bijvoorbeeld vrijstaande schuren en garages.

De discussie wordt gevoed door een aantal aspecten. Met name bij kleinere percelen bestaat de kans dat bij te hoge bouwhoogtes een sterke afname van bezonning in naastgelegen percelen optreedt. Tegelijkertijd biedt een hogere bouwhoogte meer gebruikersgemak dan een lagere bouwhoogte. Daarnaast wordt vanuit de gemeentelijke afdeling Ontwikkeling, team Monumenten, Archeologie en Cultuurhistorie aangevoerd dat een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter architectonisch als beter passend wordt geacht.

Voorliggende memo adviseert over een mogelijke systematiek voor het bestemmingsplan Breukelen Woongebied. Gelet op de ruimtelijke verschillen bij de diverse woonbestemmingen is dit advies enkel opgesteld voor 'Wonen - 1'. De percelen met de overige woonbestemmingen betreffen veelal ruim op de kavel gesitueerde vrijstaande woningen met een reeds ruimere bijbehorende bouwwerken regeling.

Bestaande rechten

Het op te stellen bestemmingsplan 'Breukelen Woongebied' is een conserverend plan. Daarbij worden bestaande rechten gerespecteerd en in principe geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De huidige bestemmingsplannen voor het woongebied van Breukelen (in hoofdzaak 'Noord', 'Zuid 1983' en 'Broeckland' inclusief de bijbehorende uitwerkingsplannen) hanteren elk een eigen systematiek. Onderstaande tabel geeft, globaal, een overzicht van de systematieken.

Bestemmingsplan	Goothoogte	Bouwhoogte
Noord (Wonen b en c)	3	5
Noord (Wonen d: Linneausdreef)	-	3
Zuid 1983	2,5	-
Broeckland	3	variërend tussen 3 en 6

Bouwhoogtes voor bijgebouwen in het woongebied van Breukelen (in meters)

Gemeentelijke regeling

Blijkens onderstaande tabel ontbreekt het gemeente Stichtse Vecht aan een eenduidige regelgeving omtrent bouwhoogtes van bijgebouwen. Zo wordt er gewerkt met bouwhoogtes van 3, 5 en 6 meter. Het ene bestemmingsplan hanteert een binnenplanse afwijking ten einde een hogere nokhoogte, het andere bestemmingsplan maakt dezelfde nokhoogte bij recht mogelijk.

Bestemmingsplan	Goothoogte	Bouwhoogte
Maarssen Dorp Woongebied	- 3 afwijkingsregeling	3 5 afwijkingsregeling
Maarssenbroek Woongebied	3	6
Nigtevecht	1 ^e bouwlaag + 0.25	6
Vreeland	1 ^e bouwlaag + 0.25	6
Nieuwer ter Aa	3	5
Kockengen (Wonen - 1)	3	5
Kockengen (Wonen - 2)	3	6

Bouwhoogtes voor bijgebouwen in gemeente Stichtse Vecht (in meters)

Vergunningsvrij bouwen - Bor

Middels het gestelde in bijlage II, artikel 2 van de Bor is het reeds mogelijk op het achtererf gebouwen te realiseren. Momenteel is daarin opgenomen dat voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, dit gebouw onder andere niet hoger mag zijn dan 4 m. Op meer dan 2,5 meter van het hoofdgebouw is de mogelijke bouwhoogte gereduceerd naar 3 m. Hiermee is het mogelijk op de perceelsgrens een bouwhoogte van 3 meter te realiseren.

Naar alle verwachting wordt de Bor in juni 2013 bijgesteld. Daarbij wordt de regeling gewijzigd waarbij, voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, het te realiseren gebouw onder andere niet hoger mag zijn dan 4 m. Buiten deze zone mogen vergunningsvrije gebouwen voorzien van een schuin dak met een daknok van maximaal 4,5 m en een dakvoet van maximaal 3 m. Indien voorzien van een platdak blijft de bouwhoogte 3 meter. Daarbij dient het gedeelte van het bijbehorende bouwwerk voor zover gelegen binnen een afstand van 1 m van het naburige erf, niet hoger te zijn dan 3 m, en binnen een afstand van 2 m van het naburig erf, niet hoger te zijn dan 4 m.

Indien het bestemmingsplan het toelaat kan door het bepaalde in bijlage II, artikel 3 van de Bor een gebouw met een bouwhoogte van maximaal 5 meter worden gerealiseerd op het achtererfgebied. Met de geplande bijstelling worden de voorwaarden onder meer aangevuld met een maximum van 1 bouwlaag.

In de bijstelling van het Bor zal het metrage van vergunningsvrij bouwen van alle bijbehorende bouwwerken opgerekt worden naar 100 m², mits niet meer dan 50% van het oorspronkelijke achtererfgebied wordt volgebouwd.

Drie opties

Om de huidige discussie te sturen heeft gemeente Stichtse Vecht drie opties geformuleerd. Deze opties worden hieronder kort behandeld:

1. bijgebouwen zijn toegestaan met een goot van 3 meter en een nok van 5 meter;
2. optie 1, aangevuld met een verplichte afstand ten opzichte van de perceelsgrens. Middels afwijking met toetsingskader voor bezonning op het naburige perceel kan op de grens worden gebouwd;
3. bijgebouwen zijn toegestaan met een goot- en bouwhoogte van 3 meter en een afwijking, met toetsingskader voor bezonning op het naburige perceel, om nokhoogte van 5 meter te realiseren.

Optie 1

Optie 1 is de enige optie die uitgaat van een regeling die bij recht mogelijk is. Daarmee is deze regeling voor de aanvrager het vriendelijkst: de regeling is helder en er worden geen aanvullende leges in verband met te doorlopen afwijkingen in rekening gebracht. De optie sluit aan bij de bestaande rechten in het woongebied van Breukelen.

Nadelig van optie 1 is dat er geen rekening wordt gehouden met kleinere percelen. De kans op een afname van bezonning op naburige percelen blijft aanwezig. Daarmee biedt de regeling omwonenden geen garantie op behoud van bezonning. Daarnaast zijn er vanuit architectonisch oogpunt redenen aan te voeren om de nokhoogte op te trekken naar 6 meter.

Optie 2

De tweede optie komt in de buurt van het te verwachten bijgestelde Besluit omgevingsrecht. Rijenwoningen met kleinere percelen krijgen minder mogelijkheden dan woningen met grotere percelen. Daarnaast wordt bij twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen een compacte erfontwikkeling gestimuleerd. Voor de omwonenden garandeert deze optie behoud van bezonning op het achtererf.

Indien de aanvrager op de perceelsgrens een bijbehorend bouwwerk, met een nokhoogte hoger van 3 meter, wilt bouwen zal aangetoond moeten worden dat de realisatie niet zal leiden tot inperking van bezonning op het naburige perceel. Deze voorwaarde brengt voor de aanvrager extra kosten (onderzoek en leges) met zich mee. Het blijft bovendien mogelijk om tot 3 meter hoog te bouwen op de perceelsgrens. Daarmee verdraagt deze optie zich slechts beperkt met de mogelijkheden uit de Bor. Afhankelijk van het vigerende bestemmingsplan brengt de optie daarmee een kleine beperking met zich mee. Deze beperking is afhankelijk van de op te nemen afstand tot de perceelsgrens. Daarnaast zijn er vanuit architectonisch oogpunt redenen aan te voeren om de nokhoogte op te trekken naar 6 meter.

Optie 3

De derde optie is, gelet op de verwachte wijziging van het Bor, krasser dan de mogelijkheden die vergunningsvrij bouwen met zich meenemen. Hierdoor is deze optie weinig realistisch, de vergunningsaanvraag zal dan immers leiden tot een inperking van de bouwmogelijkheden in plaats van een uitbreiding. Daar-

naast dient voor grotere percelen tevens een afwijking doorlopen te worden, terwijl juist voor deze percelen reeds op voorhand gemotiveerd kan worden dat een nokhoogte van 5 meter niet zal leiden tot afname van bezonning op het naastgelegen perceel. Daarmee biedt de optie voor zowel aanvrager als omwonende geen meerwaarde. De derde optie verhoudt zich het minst tot de mogelijkheden in de vigerende bestemmingsplannen. Tot slot zijn er vanuit architectonisch oogpunt redenen aan te voeren om de nokhoogte op te trekken naar 6 meter.

Afweging

Ondanks dat de bestemming 'Wonen-1' in Breukelen opgenomen wordt bij de reguliere woningen is er ook bij deze woningen een groot verschil in de ruimtelijke karakteristieken. Om rijenwoningen op brede kavels, rijenwoningen op smalle kavels en twee-onder-een-kappers optimaal te bedienen zal er onderscheid op basis van kavelgrootte gemaakt moeten worden. Gelijk als in het te verwachten gewijzigde Besluit omgevingsrecht maakt optie 2 als enige optie hier onderscheid in. De optie koppelt nokhoogte aan de afstand tot de perceelsgrens, bij smalle kavels kan dan bij recht minder hoog worden gebouwd. De relatie tussen optie 2 en de mogelijkheden in de Bor verdient echter nog aandacht.

Indien de aanvrager toch op de perceelsgrens wenst te bouwen is goed te motiveren dat de lusten voor omwonenden (bezonning) zwaarder wegen dan de lasten (leges en mogelijk onderzoek) voor aanvrager. De aanvrager wenst immers een ontwikkeling en zal als enige ook baat bij deze ontwikkeling hebben.

Optie 1 biedt geen plaats voor een afweging om bezonning in naastgelegen percelen te behouden. Deze optie is gestoeld op andere uitgangspunten dan optie 2 en 3 en valt derhalve moeilijk te vergelijken. Indien de gemeente de lusten van omwonenden prevaleert boven de ontwikkelingsmogelijkheden van aanvrager is optie 1 niet aan te bevelen. Optie 3 valt door de verwachte wijziging van het Bor af. Deze optie is immers een schijnoptie als er vergunningsvrij meer mogelijk is dan het bestemmingsplan via afwijking mogelijk maken kan.

Advies

Gelet op de politieke wens om bij de bouw van bijgebouwen een duidelijker afwegingskader te vormen op basis van bezonning wordt optie 2 geadviseerd. Hierin is opgenomen dat er, in verband met bezonning, een verplichte afstand tot de perceelsgrens wordt aangehouden. In de Bor wordt echter gesteld dat het mogelijk is om tot 3 meter hoog op de perceelsgrens te bouwen.

Daarom wordt voorgesteld, vergelijkbaar met de ophanden zijnde wijziging van het Bor, de bouwhoogte te koppelen aan de afstand tot de perceelsgrens. Hierbij vormt de zonhoogte en beperking van slagschaduw de criteria. Veelal conform de huidige planologische mogelijkheden (bestemmingsplan en Bor) wordt het mogelijk gemaakt op de perceelsgrens gebouwen te realiseren met een goothoogte van 3 meter. Een hogere nokhoogte is mogelijk indien deze niet leidt tot een toename aan schaduw.

Hoek zonlicht

In Nederland komt het zonlicht gemiddeld onder een hoek van 38 graden binnen. Op de kortste dag (winter) staat de zon minder hoog aan de hemel en komt het zonlicht onder een hoek van 14,5 graden binnen, de langste dag kent een hoek van 61,5 graden. In de wintermaanden worden tuinen, gelet op temperatuur en weer, veelal niet gebruikt. Het gebruik concentreert zich met name rond de lente, zomer en herfst. De gemiddelde hoek voor deze seizoenen bedraagt ongeveer 45 graden.

Uitgaande van een gemiddelde bezonningshoek van 45 graden is op 1 meter uit de perceelsgrens mogelijk 1 meter hoger te bouwen, zonder dat dit zal leiden tot de afname van bezonning. Met andere woorden: de afstand tussen de perceelsgrens en de nokhoogte kan evenveel bedragen als de afstand tussen de nokhoogte en de goothoogte. Daarbij kan, op advies van team Monumenten, Archeologie en Cultuurhistorie, mogelijkheid worden geboden voor een de nok- of bouwhoogte van 6 meter. Hogere goot- en nokhoogtes worden, gelet op een gewenste ruimtelijke ondergeschiktheid, niet wenselijk geacht.

De ruimtelijke ondergeschiktheid is echter afhankelijk van het bouwvolume van het hoofdgebouw. Zo is een bijbehorend bouwwerk met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter op de Linneausdreef niet als ruimtelijk ondergeschikt te bestempelen. Door het opnemen van een relatie tussen de bouwhoogte van het hoofdgebouw en de bouwhoogte van de bijbehorend bouwwerken wordt deze ondergeschikt afgedwongen.

De regeling zou er dan als volgt kunnen uitzien:

Bouwregels (vrijstaande bijbehorende bouwwerken)

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

1. De gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 50 m² bij woningen en 15 m² per woonwagten ter plaatse van de aanduiding 'woonwagtenstandplaats'.
2. De bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen uitsluitend worden opgericht op het achtererfgebied.
3. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning gelegen achtererfgebied.
4. De goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m.
5. De bouwhoogte van het gedeelte van het bijbehorende bouwwerk mag voor zover gelegen binnen een afstand van:
 - a. 1 m van het naburige erf, niet meer bedragen dan 3 meter;
 - b. 2 m van het naburige erf, niet meer bedragen dan 4 meter;
 - c. 3 m van het naburige erf, niet meer bedragen dan 5 meter;
 - d. 4 meter en verder van het naburige erf, niet meer bedragen dan 6 meter.
6. In aanvulling van het gestelde onder 5. mag de bouwhoogte van het bijbehorende bouwwerk nooit meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

Afwijking van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouwhoogtes van bijbehorende bouwwerken, zoals gesteld onder 5., onder voorwaarde dat:
 - a. uit een bezonningsstudie blijkt dat het naburige erf niet onevenredig wordt belast;
 - b. de onder a. gestelde onderzoeksverplichting is niet van toepassing als de eigenaar van het naburige erf akkoord geeft op het bouwplan.