

Beleidsregels voor grondgebonden woningen

Hoofdstuk I Algemene bepalingen

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen heeft op 28 mei 2019 besloten de beleidsregels voor grondgebonden woningen vast te stellen. Deze beleidsregels gelden voor categorieën gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning kan worden verleend en hebben alleen betrekking op grondgebonden woningen.

Grondslag

De beleidsregels hebben betrekking op de bevoegdheid van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) j°. bijlage II, artikel 4 Besluit Omgevingsrecht (Bor).

Deze beleidsregels hebben alleen betrekking op de volgende planologische afwijkingmogelijkheden, indien en voor zover ze kunnen worden toegepast bij grondgebonden woningen:

- 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo j°. bijlage II, artikel 4 lid 1 Bor;
- 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo j°. bijlage II, artikel 4 lid 3 Bor, voor zover het betreft, openlucht zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers;
- 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo j°. bijlage II, artikel 4 lid 4 Bor;
- 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo j°. bijlage II, artikel 4 lid 9 Bor, voor zover het betreft een gebruikswijziging ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- en /of bedrijfsactiviteiten, al dan niet in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten;
- 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo j°. bijlage II, artikel 4 lid 11 Bor, voor zover het betreft een gebruikswijziging ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- en /of bedrijfsactiviteiten voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Voor alle overige planologische afwijkingmogelijkheden op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo j°. bijlage II, artikel 4 Bor e.v. zijn deze beleidsregels niet van toepassing en zal er ad hoc beoordeeld worden of er toestemming wordt verleend om af te wijken van het bestemmingsplan of beheersverordening.

Hoofdstuk II Inleidende regels

Artikel 1 Definities

1. aanbouw
een aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat op de grond staat, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat een ruimte vormt die al dan niet vanuit het hoofdgebouw bereikbaar is.
2. aangebouwd bijgebouw
een bijgebouw dat direct grenst aan een aan- of uitbouw en niet tevens aan het hoofdgebouw. Voor een aangebouwd bijgebouw geldt de definitie van een bijgebouw, met uitzondering van de eis van vrijstaandheid. Wanneer een aangebouwd bijgebouw wordt gebruikt ten behoeve van volgens het bestemmingsplan of deze beleidsregels toegelaten aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten of huisvesting in verband met mantelzorg, dan is de eis van functionele ondergeschiktheid niet van toepassing.
3. aan huis verbonden beroepsactiviteiten
een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Prostitutie is uitgesloten.
4. aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten
het verlenen van diensten en/of;
het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen) en/of;
het voeren van de administratie van bedrijfsactiviteiten die (behoudens genoemde administratieve werkzaamheden) niet ter plaatse worden uitgeoefend;
het verstrekken van logies en ontbijt (bed and breakfast);

- waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in of bij de woning met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend. Een seksbedrijf is uitgesloten.
5. achtererf
erf gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw.
 6. achtergevel
de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw.
 7. achtergevellijn
de achterste grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan.
 8. bebouwde kom
onder bebouwde kom wordt verstaan: het gehele grondgebied van de gemeente Nijmegen voor zover gelegen ten zuiden van de rivier de Waal met uitzondering van de Ooyse Schependom. Het grondgebied van de gemeente Nijmegen ten noorden van de rivier de Waal alleen indien en voor zover er sprake is van 'samenhangende (woon)bebouwing' (hiervan is tevens sprake indien een ontwerp van een bestemmingsplan dat samenhangende (woon)bebouwing mogelijk maakt ter inzage is gelegd).
 9. bebouwing
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
 10. bed and breakfast
een overnachtingsmogelijkheid gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed- en breakfast heeft maximaal 4 kamers en 8 slaappleaatsen.
 11. bestaand
bestaande bouwwerken: een legaal bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning; bestaand gebruik: het legale gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
 12. bestemmingsplan
een bestemmingsplan, provinciaal inpassingsplan, rijksinpassingsplan of beheersverordening als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.
 13. bijgebouw
een, vrijstaand, in functioneel en bouwkundig opzicht aan het hoofdgebouw ondergeschikt gebouw op hetzelfde bouwperceel, dat op de grond staat. Onder een functioneel ondergeschikt gebouw wordt verstaan een gebouw dat bedoeld en ingericht is ten behoeve van (huishoudelijke) berging, hobby- en/of stallingsruimte. Als een vrijstaand bijgebouw wordt gebruikt ten behoeve van volgens het bestemmingsplan of deze beleidsregels toegelaten aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten of huisvesting in verband met mantelzorg, dan is de eis van functionele ondergeschiktheid niet van toepassing.
 14. bouwen
het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
 15. bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder. Daar waar gesproken wordt over de 'eerste bouwlaag' wordt bedoeld de bouwlaag op (dan wel bij benadering op) de begane grond. De 'tweede bouwlaag' is de bouwlaag direct boven de 'eerste bouwlaag'.
 16. bouwperceel
een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, bestemd voor een grondgebonden woning met bijbehorende bebouwing en de direct daarbij gelegen gronden die in feitelijk opzicht zijn ingericht ten dienste van het gebruik van deze grondgebonden woning en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden. N.B. dit betekent dat gronden met bestemmingen zoals Bos, Groen, Natuur, Verkeer en Water in de regel niet tot het bouwperceel behoren.
 17. (bouw)perceelsgrens
de grens van een bouwperceel.
 18. bouwvlak
het deel van het bouwperceel gelegen achter de voorgevellijn, waarop volgens het bestemmingsplan of deze beleidsregels hoofdgebouwen zijn toegestaan. Gronden waarop op grond van artikel 5 nummer 7 van de stedenbouwkundige matrix uitbreiding van de hoofdbebouwing is toegestaan, maken onderdeel uit van het bouwvlak.
 19. bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
 20. dakkapel

- een dakkapel is een uitbouw in een schuin dakvlak, waardoor stahoogte ter plaatse verkregen wordt, voorzien van een verticaal raamkozijn, een dakvlak en zijwanden. Een dakkapel wordt geplaatst in een schuin dakvlak. Dat wil zeggen dat er rondom de dakkapel sprake moet zijn van een dak (met uitzondering van dakkapellen vanuit de nok). Wanneer een voorgevel gedeeltelijk wordt doorgebouwd boven de goot dan is er geen sprake van een dakkapel maar van een dakopbouw. Ook wanneer het bouwwerk boven de bestaande nok uitkomt is er sprake van een dakopbouw.
21. dakopbouw
een uitbreiding op een bestaand dak. Bij platte daken: het gedeelte van een gebouw boven het oorspronkelijke platte dakvlak, uitgevoerd als kap of extra bouwlaag. Bij schuine kappen: een toevoeging aan een schuin dakvlak, niet zijnde een dakkapel, bedoeld om de woonruimte te vergroten, waarbij er tevens sprake kan zijn van een nokverhoging.
 22. daknok
hoogste punt van een schuin dak.
 23. dakterras
verblijfsruimte op een plat dak ingericht als terras en/of tuin.
 24. dakvoet
laagste punt van een schuin dak.
 25. erf
de gronden van het bouwperceel gelegen buiten het bouwvlak, niet zijnde tuin en veelal gelegen achter de achtergevellijn. Welk deel van het bouwperceel erf is en waar de grens tussen erf en tuin ligt, wordt bepaald aan de hand van de stedenbouwkundige matrix, die onderdeel is van deze beleidsregels.
 26. escortbedrijf
de activiteit, bestaande uit het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot prostitutie in de vorm van bemiddeling tussen klant en prostituee.
 27. gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
 28. gevelbreedte
de breedte van de gevel waar tegenaan wordt gebouwd.
 29. grondgebonden woning
een grondgebonden woning is een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen tuin en/of erf. Een grondgebonden woning staat, figuurlijk gezien, tegenover gestapelde woningen.
 30. hoekovergang
een aan- of uitbouw die buiten de gevelbreedten van het hoofdgebouw wordt gerealiseerd en die een verbinding vormt tussen een aan- of uitbouw aan de voorgevel en een aan- of uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw.
 31. hoofdbebouwing
het hoofdgebouw inclusief aan- en/of uitbouwen.
 32. hoofdgebouw
gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meerdere gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
 33. huisvesting in verband met mantelzorg
huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.
 34. mantelzorg
intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.
 35. oorspronkelijk hoofdgebouw
het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.
 36. overkapping
een op de grond staand bouwwerk, bestaande uit ten minste een dak, niet zijnde een gebouw.
 37. privacy scherm
vlakke (doorschijnende) constructie bedoeld om direct zicht te ontnemen. Privacy schermen zijn doorgaans hoger dan ooghoogte en onderscheiden zich daarmee van dichte (balkon) hekwerken (die een lagere hoogte hebben).

38. prostituee
degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.
39. prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.
40. prostitutiebedrijf
de activiteit, bestaande uit het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot prostitutie.
41. seksbedrijf
de activiteit, bestaande uit het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot prostitutie of tot het verrichten van seksuele handelingen voor een ander tegen betaling of uit het bedrijfsmatig aanbieden van vertoningen van erotisch-pornografische aard in een seksinrichting tegen betaling. Onder een seksbedrijf wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub, een escortbedrijf of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.
42. seksinrichting
voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, onderdeel van een seksbedrijf.
43. standplaats
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.
44. tuin
de gronden van het bouwperceel, gelegen buiten het bouwvlak, niet zijnde erf en veelal gelegen vóór de voorgevellijn. Welk deel van het bouwperceel tuin is en waar de grens tussen erf en tuin ligt, wordt bepaald aan de hand van de stedenbouwkundige matrix, dat onderdeel is van deze beleidsregels.
45. uitbouw
een op de grond staand en aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat een vergroting betreft van een in het hoofdgebouw gelegen ruimte.
46. voorgevel
de bestaande voorgevel.
47. voorgevellijn
de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan.
48. wonen
de huisvesting van één of meerdere personen in een gebouw, niet zijnde een woonwagen of woonboot.
49. woning
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een of meerdere personen, niet zijnde een woonwagen of woonboot. In het kader van deze beleidsregels wordt onder een woning uitsluitend een grondgebonden woning verstaan.
50. woonboot
elk vaar- of drijftuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te beoordelen naar zijn constructie en/of inrichting in hoofdzaak bestemd is tot, hoofdbewoning geldend dag- en/of nachtverblijf van één of meer personen.
51. woonwagen
een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
52. zijgevel
de bestaande zijgevel.
53. zijgevellijn
de zijdelingse grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan.

Artikel 2 Wijze van meten

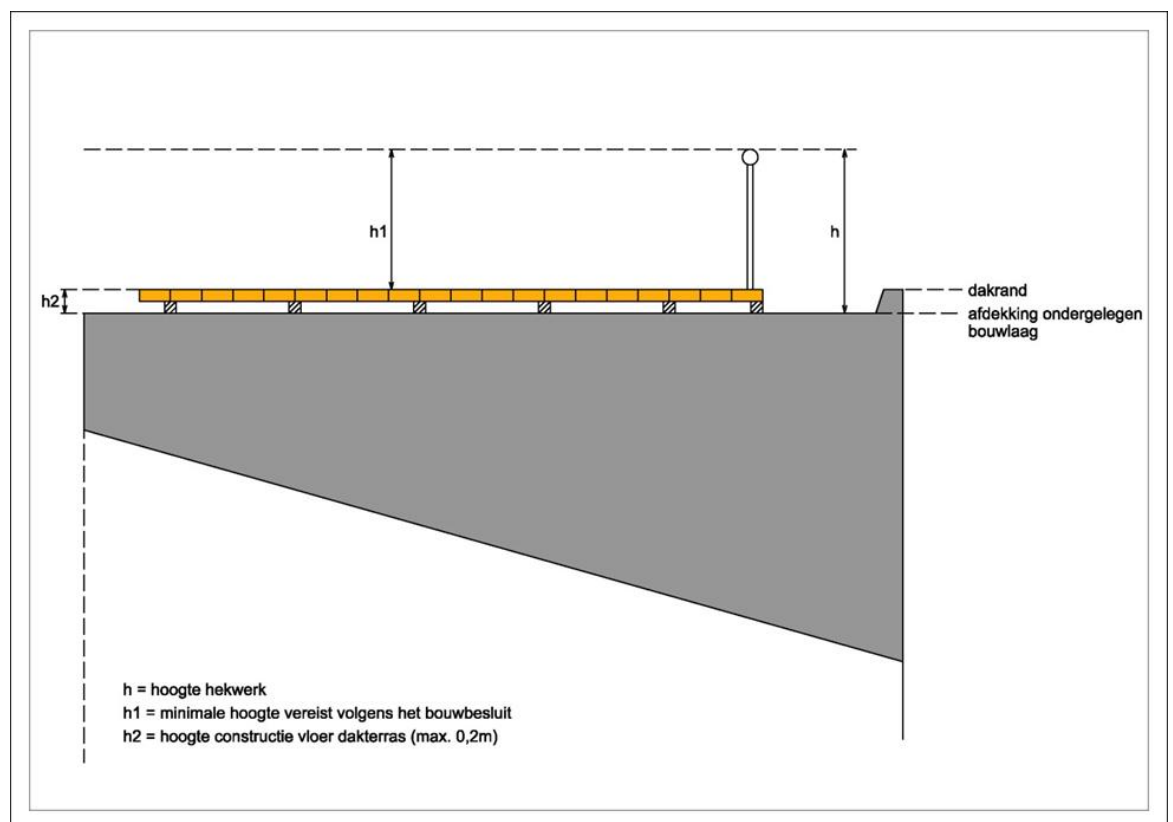
Bij de toepassing van deze beleidsregels wordt als volgt gemeten:

1. afstand van een gebouw tot een zijdelingse perceelsgrens
de afstand gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens.
2. bebouwde oppervlakte
de buitenwerks gemeten oppervlakte van de verticale projectie van alle, al dan niet met vergunning gebouwde, in een nader aan te geven gebied aanwezige bouwwerken, met uitzondering van ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pompputten, luifels en balkons. Ondergrondse bouwwerken worden meegerekend.
3. bouwdiepte

de lengte van de loodrechte lijn vanaf het midden van de voorgevel van het hoofdgebouw tot de kruising met de achtergevel (of het verlengde hiervan) van de uitbreiding.

Bij een verspringing in de voorgevel, wordt gemeten vanaf het midden van het meest naar voren liggende deel van de voorgevel.

4. (bouw)hoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische ruimten en/of technische constructies en antennes.
5. bouwhoogte van een dakopbouw
vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw.
6. bouwhoogte van een kap
vanaf de bovenkant goot, boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap.
7. Bouwhoogte van hekwerken, balustrades, afscheidingen of vergelijkbare constructies bij een dakterras vanaf de afdekking van de ondergelegen bouwlaag tot aan het hoogste punt van het hekwerk, de balustrade, afscheiding of vergelijkbare constructie.



8. Breedte van de voorgevel
afstand tussen het hart van de woningscheidende muren of zijmuren ter plaatse van de voorgevel.
9. dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
10. diepte van een achtererf
de lengte van de loodrechte lijn vanaf het midden van de achtergevel van het hoofdgebouw tot de kruising met de achterste perceelsgrens. Bij een verspringing in de achtergevel, wordt gemeten vanaf het midden van het meest naar achter liggende deel van de achtergevel.
11. diepte van een bouwwerk, niet zijnde een hoofdgebouw
de afstand gemeten vanaf het verste punt van het bouwwerk loodrecht op de gevel van het hoofdgebouw waartegen het bouwwerk wordt aangebouwd.
12. goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische ruimten en/of technische constructies en antennes.
13. inhoud van een bouwwerk

- tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
14. peil
de plaats waar het peil in het kader van deze beleidsregels wordt gemeten, wordt als volgt bepaald:
voor bouwwerken waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een (al dan niet openbare) weg grenst: de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
voor bouwwerken waarvan de hoofdtoegang niet onmiddellijk aan de hiervoor bedoelde weg grenst: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
voor bouwwerken onder het maaiveld, het peil van het bijbehorende bovengrondse hoofdgebouw;
in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
 15. vloeroppervlak
de totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten ondergronds, op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de bijbehorende aan- en uitbouwen.

Hoofdstuk III Algemene beleidsregels

Artikel Artikel 3 Algemeen

1. Deze beleidsregels hebben alleen betrekking op grondgebonden woningen. Ten aanzien van niet-grondgebonden woningen en/of activiteiten bij grondgebonden woningen die plaatsvinden buiten het bouwperceel, zal er ad hoc beoordeeld worden of er toestemming wordt verleend om af te wijken van het bestemmingsplan. De beleidsregels hebben alleen betrekking op de stedenbouwkundige aspecten. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning zal een ruimtelijke afweging worden gemaakt waarbij ook andere aspecten een rol kunnen spelen (zoals op grond van de Wet geluidhinder, Wet luchtkwaliteit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen). Ook kunnen evidente privaatrechtelijke belemmeringen en illegale situaties aanleiding zijn tot het weigeren van de omgevingsvergunning en zal aan de algemene regelingen in het bestemmingsplan moeten zijn voldaan (bijvoorbeeld de gebiedsaanduidingen geluidzone-industrie en milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied of de parkeerregels).
Als er sprake is van beschermd monumenten dient eerst toetsing plaats te vinden aan het belang van de monumentenzorg. Het gaat daarbij om rijksmonumenten (gebouwde monumenten, archeologische monumenten) en objecten waarvoor een vergunning ingevolge de gemeentelijke Monumentenverordening vereist is (gemeentelijk monumenten, bouwhistoriemonumenten, stadsbeeldobjecten, identiteitsbepalende objecten). Als sprake is van een rijksbeschermd stadsgezicht of een gemeentelijk beschermd stadsbeeld, dient eerst toetsing plaats te vinden aan het belang van dat beschermd stadsgezicht respectievelijk beschermd stadsbeeld. Als, gelet op voornoemde belangen, vergunningverlening niet mogelijk is, zal de omgevingsvergunning worden geweigerd. Er zal dan niet buitenplannen worden beoordeeld of een vergunning kan worden verleend. Is er sprake is van dubbelbestemmingen (bijvoorbeeld met betrekking tot archeologie, cultuurhistorie, landschap, waterkering of een hoogspanningsverbinding) en als de aanvraag valt binnen de reikwijdte van de binnenplanse afwijkingsvoorschriften, dan wordt op basis van die voorschriften beslist of er al of niet een vergunning wordt verleend. Als zo'n binnenplanse vergunning niet kan worden verleend, dan zal de omgevingsvergunning worden geweigerd. Er zal dan niet buitenplannen worden beoordeeld of een vergunning kan worden verleend. Echter als de aanvraag valt buiten de reikwijdte van de binnenplanse afwijkingsvoorschriften in dubbelbestemmingen, dan wordt ad hoc beoordeeld of buitenplannen vergunningverlening mogelijk is. In die buitenplanse afweging wordt de aanvraag eerst getoetst aan de belangen van archeologie, cultuurhistorie, landschap e.d. Als bij deze toetsing blijkt dat door vergunningverlening deze belangen worden geschaad, dan zal de omgevingsvergunning worden geweigerd. Als bij deze toetsing blijkt dat door vergunningverlening deze belangen niet worden geschaad, zal toetsing plaatsvinden aan de stedenbouwkundige aspecten.
2. In artikel 2.1, lid 1, aanhef en onder c Wabo is aangegeven dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, of een beheersverordening (...). In artikel 2.12, lid 1, aanhef en onder a, onder 2, is aangegeven dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen. In bijlage II Bor zijn categorieën van gevallen aangewezen waarin:
 - voor bouwactiviteiten, planologische gebruiksactiviteiten en activiteiten met betrekking tot een beschermd monument geen omgevingsvergunning is vereist;
 - voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° Wabo kan worden verleend.

Deze beleidsregels hebben alleen betrekking op de volgende planologische afwijkingmogelijkheden, genoemd in artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo j°. bijlage II, artikel 4 Bor e.v. indien en voor zover ze kunnen worden toegepast bij grondgebonden woningen:

- 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo j°. bijlage II, artikel 4 lid 1 Bor;
- 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo j°. bijlage II, artikel 4 lid 3 Bor, voor zover het betreft, openlucht zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers;
- 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo j°. bijlage II, artikel 4 lid 4 Bor;
- 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo j°. bijlage II, artikel 4 lid 9 Bor, voor zover het betreft een gebruikswijziging ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten, al dan niet in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten;
- 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo j°. bijlage II, artikel 4 lid 11 Bor, voor zover het betreft een gebruikswijziging ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Voor alle overige planologische afwijkingmogelijkheden zijn deze beleidsregels niet van toepassing en zal er ad hoc beoordeeld worden of er toestemming wordt verleend om af te wijken van het bestemmingsplan.

3. In aanvulling op het gestelde in deze beleidsregels kan omgevingsvergunning worden verleend als er wordt voldaan aan een nieuw bestemmingsplan dat in procedure is. Een bestemmingsplan is in procedure vanaf de dag waarop het (voor)ontwerp bestemmingsplan ter inzage ligt, tot het moment dat deze in werking treedt.
4. In die gevallen waarin de exacte ligging van het hoofdgebouw binnen een bouwperceel niet vaststaat (bijv. wanneer er geen of een heel ruim bouwvlak op de verbeelding is ingetekend en het hoofdgebouw in beginsel overal binnen het bouwperceel kan worden opgericht) en dit in een voorliggend geval wel noodzakelijk is om deze beleidsregels te kunnen toepassen, wordt ad hoc beoordeeld of er toestemming wordt verleend om af te wijken van het bestemmingsplan.
5. Het bevoegd gezag is bevoegd in beperkte mate af te wijken van de maatvoering zoals opgenomen in deze beleidsregels, mits dit dient om het bouwwerk zodanig te laten aansluiten op een bestaande, legale situatie dat dit vanuit architectonisch en/of bouwkundig en/of stedenbouwkundig opzicht een verbetering is.
6. Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van deze beleidsregels, mits dit dient om de vormgeving van een bouwwerk aan te laten sluiten bij een reeds bestaand, legaal bouwwerk in een vergelijkbare situatie in de omgeving. Doel van deze regeling is om herhaling van een elders reeds gerealiseerde (vergund) bouwwerk op een identieke woning mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een dakopbouw die al in een blok rijwoningen voor komt of een erker die als optie bij seriematig gebouwde woningen vergund is, maar nog niet overal gerealiseerd is. Met 'vergelijkbare situatie' wordt in ieder geval een exact identiek bouwwerk op, aan of bij eenzelfde woning met eenzelfde architectuur bedoeld. Naast de vormgeving van de woning betreft 'vergelijkbaar' ook de ruimtelijke situatie (onder andere de oriëntatie van de woning tov omliggende bebouwing, de ligging t.o.v. de openbare ruimte, onderscheid hoekwoningen en rijwoningen). 'In de omgeving' behelst in ieder geval het betreffende bouwblok (een rijwoningen of een serie geschakelde woningen), maar kan ook een ander bouwblok met dezelfde woningen betreffen, mits deze van oorsprong onderdeel was van hetzelfde bouwplan (aan te tonen met situatietekening uit de vergunningaanvraag van oorspronkelijke woningen). Wanneer de vormgeving van het bouwwerk op details afwijkt is het soms lastig te bepalen of een bouwwerk nog wel identiek genoemd kan worden. Het gaat er in zo'n geval om de kenmerkende karakteristieken in de vormgeving van het reeds bestaande bouwwerk te benoemen. Zo kan in het ene geval de kleurstelling van bijvoorbeeld een dakopbouw minder van belang zijn dan de kozijnindeling, terwijl in een ander geval de kleur juist een zeer karakteristiek onderdeel van de vormgeving is. In gevallen waar er geen sprake is van een exact identiek bouwwerk, maar een nagenoeg identiek bouwwerk kan van deze beleidsregels worden afgeweken indien redelijke eisen van welstand zich hiertegen niet verzetten. Indien het niet evident is of er al dan niet sprake is van een vergelijkbare situatie in stedenbouwkundige zin kan hierover ad hoc advies gevraagd worden.
7. Voor zover het gaat om de toepassing van een planologische afwijkingmogelijkheid waarvoor Specifieke beleidsregels zijn vastgesteld die verwijzen naar de stedenbouwkundige matrix (artikel 5), maar het bouwplan niet valt in één van de vijf hierin genoemde gebiedstypen (vastgesteld volgens artikel 6), wordt er ad hoc beoordeeld of er toestemming wordt verleend om af te wijken van het bestemmingsplan.
8. Aan een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een tijdelijk bouwwerk wordt een termijn gesteld na afloop waarvan vergunninghouder verplicht is de voor de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand hersteld te hebben. Aan een omgevingsvergunning die betrekking heeft op mantelzorg wordt de voorwaarde verbonden dat het bewonen van

- bijgebouwen enerzijds en/of het gebruik van aan- en uitbouwen op een afstand van meer dan 4,00 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw of meer dan 3,00 meter van de achtergevellijn ten behoeve van wonen anderzijds, uitsluitend is toegestaan gedurende de periode dat er sprake is van mantelzorg. Daarbij wordt een termijn gesteld vanaf het moment dat de mantelzorg is beëindigd, waarbinnen de voorzieningen in het bijgebouw ten behoeve van bewoning moeten zijn verwijderd (denk aan o.a. het verwijderen van en keuken, bad- of doucheruimte).
9. Deze beleidsregels, waaronder nummer 18 van de stedenbouwkundige matrix, zijn eveneens van toepassing wanneer uitvoering wordt gegeven aan de Wet maatschappelijk ondersteuning 2015 waarbij geen sprake is van mantelzorg.

Hoofdstuk IV Specifieke beleidsregels

Artikel 4 Specifiek

1. 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo j°. bijlage II, artikel 4 lid 1 Bor
Voor uitbreiding van, of een bijgebouw of overkapping bij, een grondgebonden woning verleent het bevoegd gezag toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan als voldaan wordt aan het gestelde in de stedenbouwkundige matrix (artikel 5) en de daarbij behorende kaart van gebiedstypen (artikel 6).
Deze beleidsregels zijn uitputtend voor uitbreiding van, of een bijgebouw of overkapping bij, grondgebonden woningen op een bouwperceel. Als hier niet aan wordt voldaan, wordt de toestemming geweigerd. Alleen voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen in het kader van mantelzorg en/of de Wet maatschappelijk ondersteuning 2015 die niet voldoen aan de beleidsregels, zal er een ad hoc beoordeling plaatsvinden.
Wanneer sprake is van uitbreiding van, of een bijgebouw of overkapping bij, een grondgebonden woning ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt voor het verlenen van de omgevingsvergunning tevens getoetst aan de voorwaarden genoemd onder artikel 4, onder 4, van deze beleidsregels.
Ten aanzien van niet-grondgebonden woningen en/of activiteiten bij grondgebonden woningen die plaatsvinden buiten het bouwperceel, zal er ad hoc beoordeeld worden of er toestemming wordt verleend om af te wijken van het bestemmingsplan.
Voor isolerende voorzieningen bij bestaande woningen wordt toestemming verleend om af te wijken van het bestemmingsplan indien redelijke eisen van welstand zich daartegen niet verzetten.
2. 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo j°. bijlage II, artikel 4 lid 3 Bor, voor zover het betreft zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers
Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, indien en voor zover dit een openlucht zwembad, jacuzzi of gebouwde vijver bij een woning betreft, verleent het bevoegd gezag toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan als voldaan wordt aan het gestelde in de stedenbouwkundige matrix (artikel 5) en de daarbij behorende kaart van gebiedstypen (artikel 6).
Deze beleidsregels zijn uitputtend voor genoemde bouwwerken. Als hier niet aan wordt voldaan, wordt de toestemming geweigerd. Voor andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt ad hoc beoordeeld of er toestemming wordt verleend om af te wijken van het bestemmingsplan.
3. 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo j°. bijlage II, artikel 4 lid 4 Bor
Voor een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw, verleent het bevoegd gezag toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan als voldaan wordt aan het gestelde in de stedenbouwkundige matrix (artikel 5) met de daarbij behorende kaart van gebiedstypen (artikel 6) en artikel 7 ten aanzien van dakterrassen.
Voor isolerende voorzieningen bij bestaande woningen wordt toestemming verleend om af te wijken van het bestemmingsplan indien redelijke eisen van welstand zich daartegen niet verzetten.
Deze beleidsregels zijn uitputtend. Als hier niet aan wordt voldaan, wordt de toestemming geweigerd.
4. 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo j°. bijlage II, artikel 4 lid 9 en 11 Bor, voor zover het betreft een gebruikswijziging ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- en /of bedrijfsactiviteiten
Voor een gebruikswijziging ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- en /of bedrijfsactiviteiten, verleent het bevoegd gezag toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met bijbehorende aan- en uitbouwen mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit. Het totale

- vloeroppervlak van de woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen tezamen dat wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, mag per woning niet meer dan 50 m² bedragen;
- degene die de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten uitvoert, dient tevens bewoner van de woning te zijn;
 - de activiteiten dienen qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
 - er mag geen horeca of detailhandel ter plaatse plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 - het gebruik mag niet leiden tot beperking van de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen. Deze beleidsregels zijn uitputtend voor aan-huis-verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten. Als hier niet aan wordt voldaan, wordt de toestemming geweigerd. Voor ander gebruik geldt een ad hoc beoordeling.

Artikel 5 Stedenbouwkundige matrix

Gebied 1: Historische gesloten bebouwing, Gebied 2: Historische open bebouwing, Gebied 3: Tuinstad, Gebied 4: Jaren 70 en 80 wijken, Gebied 5: Overig

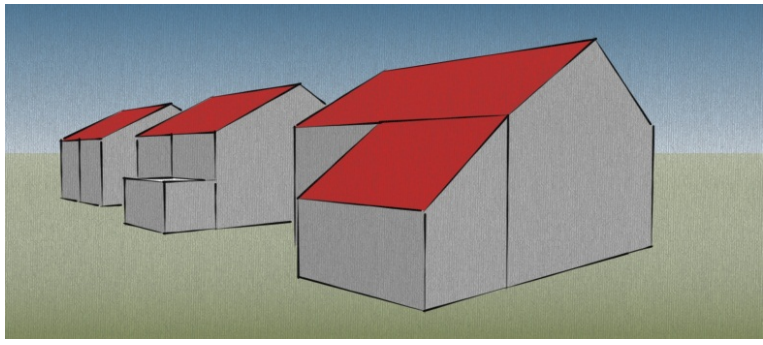
Gebiedsindeling volgens de gebiedstypen-kaart zoals aangegeven in artikel 6

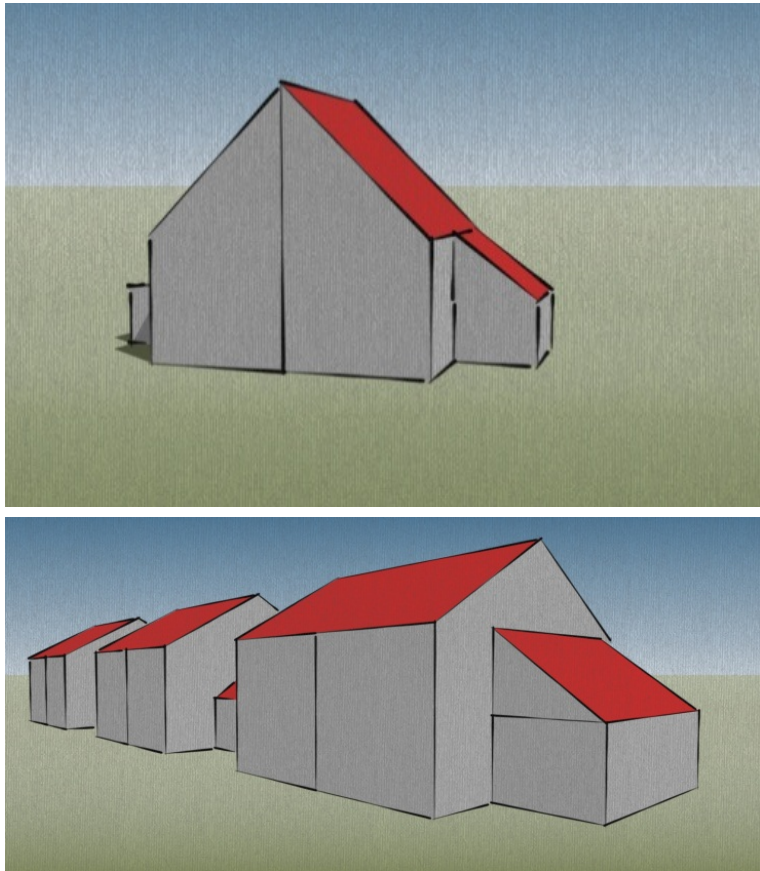
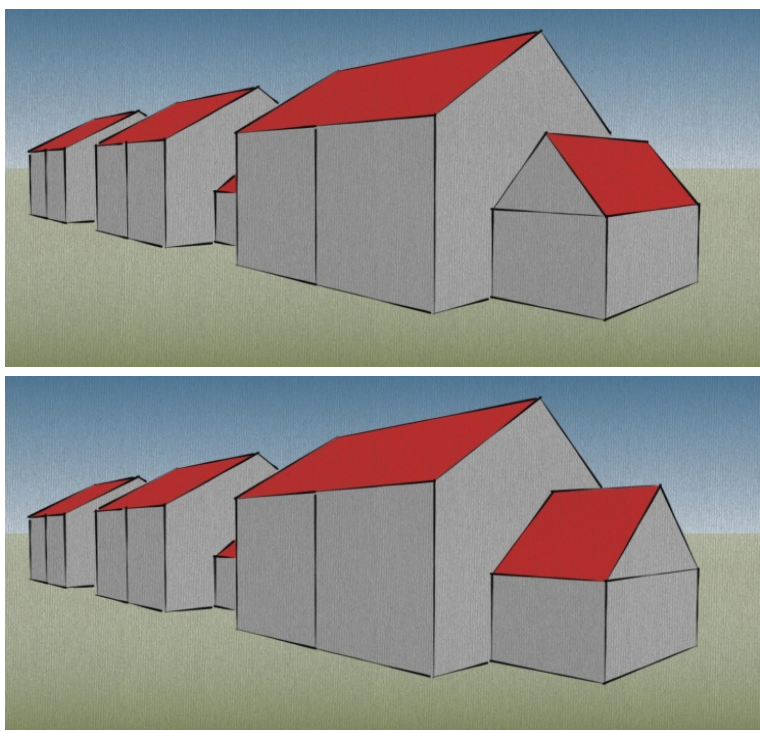
CRITERIA	Gebieden				
	1	2	3	4	5
Bouwvlak, tuin, erf					
1. Het deel van het bouwperceel waar op grond van nummer 7 van deze matrix hoofdbebouwing is toegestaan behoort tot het bouwvlak. Het bouwvlak is geen tuin noch erf in de zin van deze beleidsregels.	X	X	X	X	X
2. De tuin ligt vóór de voorgevellijn en het erf ligt achter de achtergevellijn.	X	X	X	X	X
Als er op het bouwperceel naast de zijgevellijn grond aanwezig is, wordt die grond aangemerkt als tuin en/of erf waarbij de grens tussen tuin en erf wordt bepaald aan de hand van de nummer 3 t/m 6 van deze matrix. Indien sprake is van mantelzorg kan deze grens worden verlegd (zie nummer 18 van deze matrix).					
3. De grens tussen tuin en erf ligt op de voorgevellijn.	X				
Ten aanzien van bouwpercelen op hoeken van straten en voor zover het betreft de gronden gelegen achter de voorgevellijn geldt daarnaast als grens tussen tuin en erf de naar de weg gekeerde zijgevellijn. De tuin ligt aan de straatzijde van deze grens.					
4. De grens tussen tuin en erf ligt bij hoekwoningen, voor zover niet grenzend aan een openbaar toegankelijk gebied, op 1,00 meter achter de voorgevellijn. Bij hoekwoningen grenzend aan een openbaar toegankelijk gebied, vrijstaande woningen en (al dan niet geschakelde) twee-onder-één-kap-woningen ligt deze grens op 3,00 meter achter de voorgevellijn.			X	X	
5. De grens tussen tuin en erf ligt op 6,00 meter achter de voorgevellijn.		X			
6. De grens tussen tuin en erf is afhankelijk van de ter plaatse aanwezige situatie en wordt per situatie apart beoordeeld.					X
Uitbreiding van hoofdbebouwing					
7. De hoofdbebouwing mag naar achteren worden uitgebreid:	X	X	X	X	X
- tot een bouwdiepte van maximaal 15 meter bij achtererven met een diepte van 40 meter of meer;					
- tot een bouwdiepte van maximaal 12 meter bij achtererven met een diepte van 20 tot 40 meter;					
- tot een bouwdiepte van maximaal 10 meter bij achtererven met een diepte van 10 tot 20 meter;					
- tot een bouwdiepte van maximaal 8 meter bij achtererven met een diepte tot 10 meter;					
mits:					

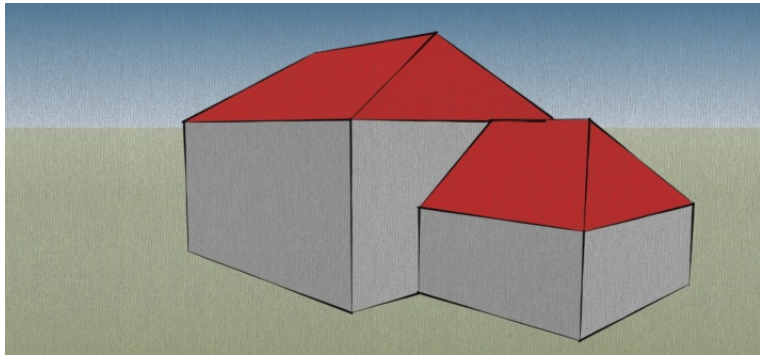
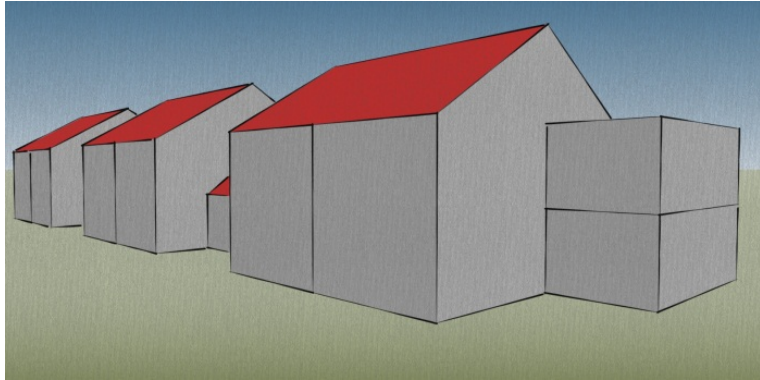
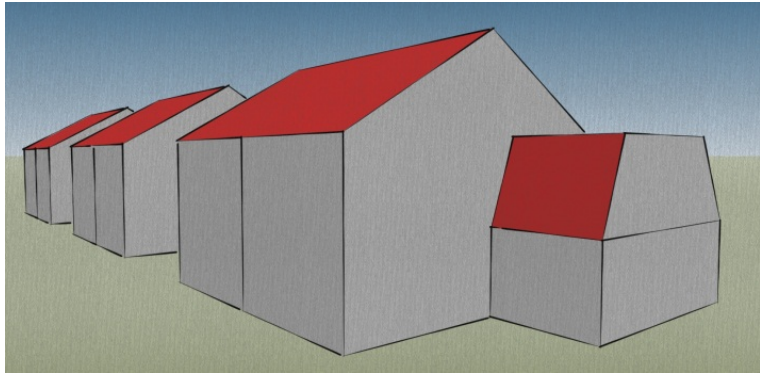
	- gebleven wordt in het gebied gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw;					
	- de lengte van de loodrechte lijn vanaf het midden van de achtergevel tot de kruising met de achterste perceelsgrens minimaal 8,00 meter is;1					
	- de bouwhoogte van de uitbreiding niet hoger is dan de hoogte van de hoofdbebouwing ter plaatse van de uitbreiding.					
	Binnen het gebied waar op grond van deze bepaling hoofdbebouwing is toegestaan, zijn tevens bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Voor bijgebouwen binnen dit gebied geldt een maximale goothoogte van 3,00 meter en een maximale bouwhoogte van 5,00 meter en voor overkappingen een maximale goothoogte van 3,00 meter en een maximale bouwhoogte van 4,00 meter.					
	In aanvulling op de uitbreidingen die mogelijk zijn op grond van deze bepaling, zijn de uitbreidingen mogelijk als genoemd in nummers 17 en 18 van deze matrix.					
	Als de uitbreiding tot gevolg heeft dat aangebouwd wordt tegen een bestaand vrijstaand bijgebouw, is dit toegestaan, mits het bestaande bijgebouw na gereedkoming van het bouwplan voldoet en blijft voldoen aan de definitie (in deze beleidsregels) van bijgebouw, met uitzondering van de eis van vrijstaandheid.					
	1 achterpaden behoren niet tot het bouwperceel					
8.	Overschrijdingen van de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen tot maximaal 0,3 m zijn toegestaan indien er door de grotere goot- en bouwhoogte geen extra bouwlaag kan ontstaan en indien redelijke eisen van welstand zich hiertegen niet verzetten. Deze regeling is niet van toepassing in combinatie met het bepaalde in nummers 9, 10 en 11 van deze matrix en artikel 7. Deze regeling is ook niet van toepassing op aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.	X		X	X	X
9.	Bij woningen met een lage zolderverdieping onder een flauw hellend zadeldak is een nokverhoging door middel van het naar achteren doorzetten van het voordakvlak onder voorwaarden toegestaan:			X	X	
	1. de dakopbouw wordt niet gebouwd op een (rijks- of gemeentelijk-) monument, een stadsbeeldobject of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht of gemeentelijk beschermd stadsbeeld;					
	2. het betreft de kap van het hoofdgebouw, dus niet van een aan- of uitbouw of van een bijgebouw;					
	3. het betreffende dak heeft nog geen toevoegingen (in de vorm van dakkapellen of andere opbouwen) per woning of gebouw gerekend;					
	4. de nokverhoging is bouwtechnisch noodzakelijk. Dit wil zeggen dat de hoogte tussen de niet-afgewerkte vloer en de onderzijde van de nokbalk dusdanig klein is, dat met een dakkapel vanuit de bestaande nok geen stahoogte van 2,1m gerealiseerd kan worden;					
	5. de verhoging van de nok mag niet meer bedragen dan bouwtechnisch noodzakelijk is om ter plaatse van het raamkozijn een stahoogte van 2,1 m boven de vloer te realiseren (hbi in tekening) met een maximum van 0,75m. En met dien verstande dat, indien er schoorstenen in de nok aanwezig zijn/waren, de nok niet hoger mag worden dan de oorspronkelijke schoorstenen;					
	6. De hellingshoek van het doorgetrokken dakvlak is gelijk aan die van het voordakvlak.					
	7. De hellingshoek van het achterdakvlak van de opbouw is, indien mogelijk, gelijk aan dat van het voordakvlak. De hellingshoek van het achterdakvlak van de opbouw is minimaal de helft van, maar nooit groter dan de hellingshoek van het voordakvlak;					
	8. De hoogte1 bedraagt maximaal 1,75 meter;					

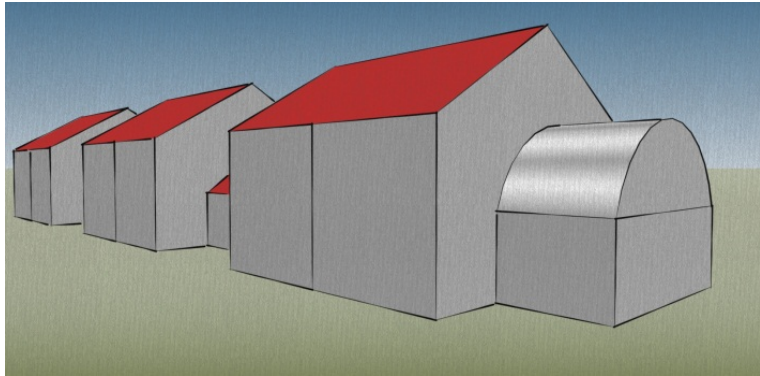
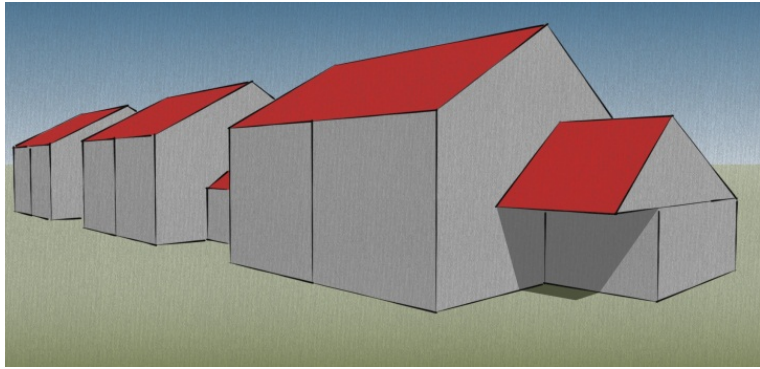
	4 De horizontale afstand wordt gemeten van de bovenzijde van de dakopbouw (de dakrand) tot de hoekkepers en van de onderzijde van de dakopbouw (de voet) tot de kilkepers.						
10.	Een bestaand plat afgedekt hoofdgebouw van twee bovengrondse bouwlagen ¹ mag worden voorzien van een dakopbouw, of gelijksoortige uitbreiding van het hoofdgebouw, mits de uitbreiding hetzij plat afgedekt hetzij in de vorm van een kap wordt uitgevoerd. De goothoogte van een plat afgedekte uitbreiding mag, gemeten vanaf de bovenkant van de tweede bouwlaag, niet hoger zijn dan 3,50 m. De bouwhoogte van een kap mag gemeten vanaf de bovenkant van de tweede bouwlaag, niet hoger zijn dan 4,00 meter.		X	X	X	X	X
	Deze bepalingen gelden alleen indien het bestemmingsplan niet rechtstreeks een (gedeeltelijke) derde bovengrondse bouwlaag mogelijk maakt. Indien het bestemmingsplan wel een (gedeeltelijk) derde bouwlaag mogelijk maakt, gelden uitsluitend de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan. Bij andere hoofdgebouwen zijn dakopbouwen niet toegestaan, evenals dakopbouwen die niet voldoen aan bovenstaande bepalingen.						
	1 Situaties waarbij er sprake is van een hoofdgebouw in twee bouwlagen met een nagenoeg plat dak waarvan de kaphelling (het verschil tussen de goot- en nokhoogte) dermate klein is dat het dakvlak niet zichtbaar is vanuit openbaar gebied, worden apart getoetst.						
11.	Een bestaand plat afgedekt hoofdgebouw van twee bovengrondse bouwlagen ¹ mag worden voorzien van een dakopbouw, of een gelijksoortige uitbreiding van het hoofdgebouw, mits de uitbreiding hetzij plat afgedekt hetzij in de vorm van een kap wordt uitgevoerd. De goothoogte van een plat afgedekte uitbreiding mag, gemeten vanaf de bovenkant van de tweede bouwlaag, niet hoger zijn dan 4,00 meter. De bouwhoogte van een kap mag, gemeten vanaf de bovenkant van de tweede bouwlaag, niet hoger zijn dan 5,00 meter.	X					
	Deze bepalingen gelden alleen indien het bestemmingsplan niet rechtstreeks een (gedeeltelijk) derde bovengrondse bouwlaag mogelijk maakt. Indien het bestemmingsplan wel een (gedeeltelijk) derde bouwlaag mogelijk maakt, gelden uitsluitend de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan. Bij andere hoofdgebouwen zijn dakopbouwen niet toegestaan, evenals dakopbouwen die niet voldoen aan bovenstaande bepalingen.						
	1 Situaties waarbij er sprake is van een hoofdgebouw in twee bouwlagen met een nagenoeg plat dak waarvan de kaphelling (het verschil tussen de goot- en nokhoogte) dermate klein is dat het dakvlak niet zichtbaar is vanuit openbaar gebied, worden apart getoetst.						
12.	Verticale uitbreidingen van de woning met een doorvalbeveiliging, (erf)afscheiding, schoorsteen, (schotel)antenne, "esthetische verfraaiingen", vlaggenmast, liftschacht, technische ruimte, (brand)trap, lichtkoepel, ventilatievoorziening, airco, zonnepanelen, (overige) installaties en voorzieningen op het dak, of qua aard en omvang daarmee vergelijkbare uitbreidingen, hangen af van de ter plaatse aanwezige situatie en worden, voor zover niet vergunningsvrij, apart beoordeeld.	X	X	X	X	X	X
	Voor dakkapellen wordt toestemming verleend om af te wijken van het bestemmingsplan als wordt voldaan aan het gestelde in de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit ten aanzien van dakkapellen.						
	Voor dakterrassen zie artikel 7.						
13.	Voor aan- of uitbouwen gelegen binnen het bouwvlak naast de woning geldt dat deze, afhankelijk van de ter plaatse aanwezige	X	X	X	X	X	X

	situatie, mogen worden voorzien van een dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding. Dit wordt apart beoordeeld en is alleen toegestaan indien redelijke eisen van welstand zich hiertegen niet verzetten.						
	Deze regeling is alleen van toepassing indien het bestemmingsplan niet rechtstreeks een dakopbouw (of een gelijksoortige uitbreiding) op de aan- of uitbouw mogelijk maakt. Indien het bestemmingsplan dit wel mogelijk maakt, gelden uitsluitend de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan. Deze regeling is niet van toepassing in combinatie met het bepaalde in nummers 10 en 11 van deze matrix.						
	Bouwen beneden peil						
14.	Bouwen beneden peil, ten behoeve van de bestemming, is toegestaan indien en voor zover hoofdbebouwing is toegestaan.	X	X	X	X	X	X
	In aanvulling op de uitbreidingen die mogelijk zijn op grond van deze bepaling, zijn de uitbreidingen mogelijk als genoemd in nummers 21 en 22 van deze matrix.						
	Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen						
15.	In de tuin zijn aan- en uitbouwen met een maximale diepte van 1,50 meter toegestaan met een goot- en bouwhoogte van maximaal 0,3m boven de eerste bouwlaag van de hoofdbebouwing ter plaatse van de geplande aan- of uitbouw. Indien de aan- of uitbouw wordt voorzien van een kap mag de bouwhoogte maximaal de hoogte van de tweede bouwlaag van de hoofdbebouwing zijn, ter plaatse van de geplande aan- of uitbouw.	X	X	X	X	X	X
	Voor zover deze vóór de voorgevellijn worden gerealiseerd, geldt een maximale breedte van 60% van de betreffende gevelbreedte (voorgevel) van het hoofdgebouw. Indien bij de bouw van bijvoorbeeld een erker het hergebruiken van het bestaande kozijn het bouwtechnisch noodzakelijk maakt de maximale breedte te overschrijden, kan hier op basis van een redelijke eisen van welstand, van worden afgeweken.						
	De aan- of uitbouw moet geheel binnen de betreffende gevelbreedte (voor- of zijgevel) van het hoofdgebouw worden opgericht. Als uitzondering hierop geldt dat een "hoekovergang" is toegestaan.						
	1 Het bestaande kozijn: het kozijn dat reeds aanwezig is in de gevelopening waar de erker gerealiseerd wordt.						
16.	Het is toegestaan, indien en voor zover er in de tuin recht vóór de voorgevel van het hoofdgebouw een bestaand bijgebouw aanwezig is, de ruimte tussen het hoofdgebouw en dat bestaande bijgebouw te bebouwen met een aan- of uitbouw mits:			X	X		
	a. aangesloten wordt bij de bouwhoogte van het bijgebouw tot maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;						
	b. het bestaande bijgebouw na gereedkoming van het bouwplan voldoet en blijft voldoen aan de definitie (in deze beleidsregels) van bijgebouw, met uitzondering van de eis van vrijstaandheid.						
17.	Op het erf zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan mits:	X	X	X	X	X	X
	- het bebouwde oppervlakte van het erf niet meer bedraagt dan:						
	1. in geval van een erf kleiner dan of gelijk aan 100 m ² : 50% van dat erf;						
	2. in geval van een erf groter dan 100 m ² en kleiner dan of gelijk aan 300 m ² :						
	50 m ² , vermeerderd met 20% van het deel van het erf dat groter is dan 100 m ² ;						

	3. in geval van een erf groter dan 300 m ² : 90 m ² , vermeerderd met 10% van het deel van het erf dat groter is dan 300 m ² , tot een maximum van in totaal 150 m ² ;					
	- aan- en uitbouwen zijn gelegen binnen een afstand van 4,00 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw of binnen 3,00 meter van de achtergevellijn, met dien verstande dat de lengte van de loodrechte lijn vanaf het midden van de achtergevel van de aan- of uitbouw tot de kruising met de achterste perceelsgrens minimaal 5,00 meter is;					
	- er op de perceelsgrens wordt gebouwd of anderszins dat er tenminste een afstand van 1,00 meter tot de perceelsgrens wordt aangehouden.					
	Indien toepassing is gegeven aan nummer 23 van deze matrix, mag het totaal aan bebouwde oppervlakte van bouwwerken op het erf ten hoogste met 25 m ² overschreden worden, mits het totaal aan bebouwd oppervlakte niet groter wordt dan 75% van het erf en de overschrijding noodzakelijk is om het in nummer 23 genoemde bouwwerk(en) te realiseren.					
	De hoogte van de aan- of uitbouw op het erf moet aansluiten bij de bouwhoogte van de hoofdbebouwing. Daarbij geldt dat de goot- en bouwhoogte maximaal 0,3m hoger mag zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de hoofdbebouwing ter plaatse van de geplande aan- of uitbouw. Indien de aan- of uitbouw wordt voorzien van een kap mag de bouwhoogte maximaal de hoogte van de tweede bouwlaag van de hoofdbebouwing ter plaatse van de geplande aan- of uitbouw. Indien de hoofdbebouwing bestaat uit één bouwlaag, mag de bouwhoogte van de aan- of uitbouw niet hoger zijn dan de eerste bouwlaag en geldt niet dat de aan-, uitbouw en het aangebouwde bijgebouw bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.					
	Aan- of uitbouwen op het erf aan de achterzijde van de woning mogen worden aangekapt door middel van een schuin dak (zie onderstaande afbeelding). Overige dakvormen zijn niet toegestaan.					
	aankapping dmv een schuin dak					
						
	Aan- of uitbouwen op het erf naast de woning mogen worden aangekapt door middel van een lessenaarsdak of worden voorzien van een schuin dak, met een daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, zoals op onderstaande afbeeldingen is aangegeven. Dit geldt ook wanneer de aan- of uitbouw is gelegen voorbij de achtergevel van de woning. Overige dakvormen en uitkragende opbouwen worden apart beoordeeld.					

	<p>lessenaarsdak</p> 		
	<p>zadeldak</p> 		

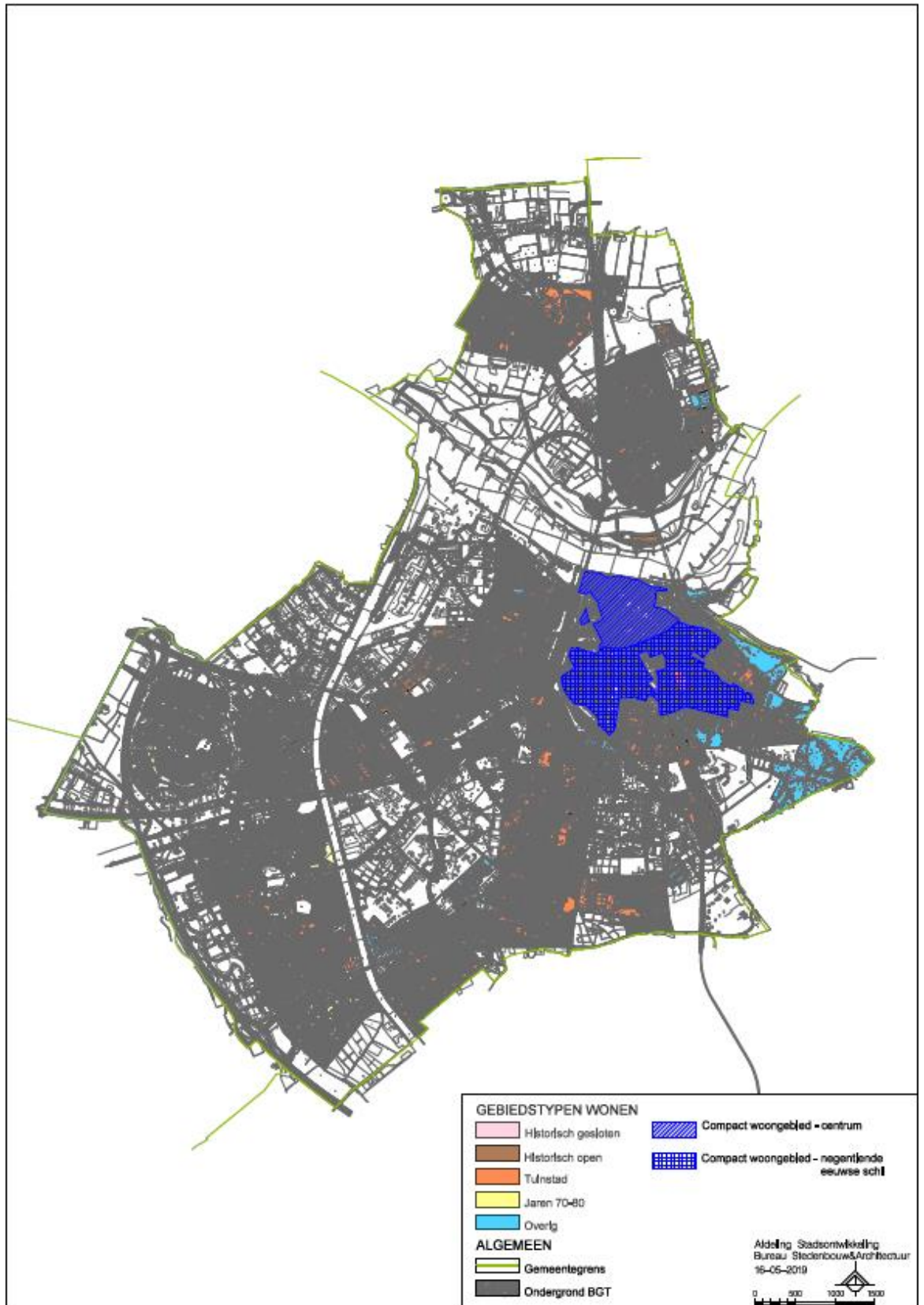
	<p>kap met 2 of meer schuine dakvlakken</p> 			
	<p>Voorbeelden overige dakvormen en uitkragende opbouwen (niet limitatief):</p>			
	<p>Doosvormig</p>  <p>Trapeziumvormig</p> 			

	<p>Tonvormig</p>  <p>Uitkragende dakvorm.</p> 			
	<p>Voor bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3,00 meter. Voor de bouwhoogte gelden, voor zover hoger dan 3,00 meter, de volgende bepalingen:</p>			
	<ul style="list-style-type: none"> - het bijgebouw moet worden voorzien van een schuin dak; 			
	<ul style="list-style-type: none"> - de dakvoet ligt niet hoger dan 3,00 meter; 			
	<ul style="list-style-type: none"> - de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°; 			
	<ul style="list-style-type: none"> - de hoogte van de daknok is niet meer dan 5,00 m en wordt verder begrensd door de volgende formule: 			
	$\text{maximale daknokhoogte [m]} = (\text{afstand daknok tot de perceelsgrens [m]} \times 0,47) + 3.$			
	<p>Overkappingen hebben een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 4 meter.</p>			
	<p>Voor zover aan- en uitbouwen op grond van deze bepaling zijn toegestaan, mogen deze gebruikt worden ten behoeve van het wonen. Bewoning van bijgebouwen is niet toegestaan. Indien sprake is van mantelzorg is onder nummer 18 van deze matrix een aanvullende regeling opgenomen ten aanzien van uitbreidingen en gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen.</p>			
	<p>Als de uitbreiding met een aan- of uitbouw tot gevolg heeft dat aangebouwd wordt tegen een bestaand vrijstaand bijgebouw, is dit toegestaan, mits het bestaande bijgebouw na gereedkoming van het bouwplan voldoet en blijft voldoen aan de definitie (in deze beleidsregels) van bijgebouw, met uitzondering van de eis van vrijstaandheid.</p>			
	<p>1 achterpaden behoren niet tot het bouwperceel</p>			

	Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in het kader van mantelzorg					
18.	Indien en voor zover sprake is van mantelzorg, zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het erf toegestaan mits de bebouwde oppervlakte van het erf niet meer bedraagt dan:	X	X	X	X	X
	1. in geval van een erf kleiner dan of gelijk aan 100 m ² : 60% van dat erf;					
	2. in geval van een erf groter dan 100 m ² en kleiner dan of gelijk aan 300 m ² : 60 m ² , vermeerderd met 30% van het deel van het erf dat groter is dan 100 m ² ;					
	3. in geval van een erf groter dan 300 m ² : 120 m ² , vermeerderd met 20% van het deel van het erf dat groter is dan 300 m ² , tot een maximum van in totaal 150 m ² .					
	Daarbij geldt dat:					
	- de grens tussen erf en tuin, ten opzichte van het bepaalde onder nummer 4 en 5 van deze matrix, met maximaal 2,00 meter mag worden verlegd ter vergroting van het erf ten behoeve van het bouwplan, waarbij de grens tussen tuin en erf op minimaal 1,00 meter achter de voorgevellijn ligt;					
	- gebruik van aan- en uitbouwen op een afstand van meer dan 4,00 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw of meer dan 3,00 meter van de achtergevellijn ten behoeve van wonen of het bewonen van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg is toegestaan gedurende de periode dat er sprake is van mantelzorg;					
	- er op de perceelsgrens wordt gebouwd of anderszins dat er tenminste een afstand van 1,00 meter tot de perceelsgrens moet worden aangehouden.					
	Indien toepassing is gegeven aan nummer 23 van deze matrix, mag het totaal aan bebouwde oppervlakte van bouwwerken op het erf ten hoogste met 25 m ² overschreden worden, mits het totaal aan bebouwd oppervlakte niet groter wordt dan 75% van het erf en de overschrijding noodzakelijk is om het in nummer 23 genoemde bouwwerk(en) te realiseren.					
	De bepalingen t.a.v. de goot- en bouwhoogtes en dakvormen in nummer 16 van de matrix zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat tijdelijke aan- uit- en bijgebouwen met een maximale goot- en bouwhoogte van 3,50 meter ook zijn toegestaan.					
	Als de uitbreiding met een aan- of uitbouw tot gevolg heeft dat aangebouwd wordt tegen een bestaand vrijstaand bijgebouw, is dit toegestaan, mits het bestaande bijgebouw na gereedkoming van het bouwplan voldoet en blijft voldoen aan de definitie (in deze beleidsregels) van bijgebouw, met uitzondering van de eis van vrijstaandheid.					
	Uitbreidingen aan de gevel van hoofdbebouwing					
19.	Horizontale uitbreiding van de woning boven of op het erf in de vorm van ondergeschikte bouwwerken cq bouwonderdelen, zoals balkons en luifels (mits niet dieper dan 2,00 meter gemeten loodrecht op de gevel waartegen aan wordt gebouwd), (brand)trappen, afvoerpijpen en airco-units zijn toegestaan. Tussen aangrenzende balkons zijn privacyschermen toegestaan, met een maximale hoogte van 2 meter.	X	X	X	X	X
	Deze bouwwerken cq bouwonderdelen tellen niet mee in het totaal bebouwd oppervlak, bouwhoogte of andere in deze matrix genoemde maten.					
20.	Horizontale uitbreiding van de woning boven of in de tuin in de vorm van ondergeschikte bouwwerken cq bouwonderdelen zoals balkons en luifels (mits niet dieper dan 1,50 meter gemeten loodrecht op de gevel waartegen aan wordt gebouwd) zijn toegestaan.	X	X	X	X	X

	Deze bouwwerken cq bouwonderdelen tellen niet mee in het totaal bebouwd oppervlak, bouwhoogte of andere in deze matrix genoemde maten.					
	Keldertoegangen en koekoeken					
21.	Keldertoegangen en koekoeken (met afscheiding) in de tuin en/of op het erf zijn toegestaan mits:		X	X		
	- de keldertrap en/of koekoek parallel aan de voorgevel ligt. Bij vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en hoekwoningen is een keldertrap en/of koekoek parallel aan de zijgevel mogelijk. Aan de achtergevel is zowel een keldertrap en/of koekoek parallel als loodrecht op de achtergevel mogelijk;					
	- de keldertoegang en/of koekoek is gelegen tussen de verlengde zijgevels van het hoofdgebouw dan wel tussen de verlengde voor- en achtergevel van het hoofdgebouw;					
	- er na realisatie van de keldertoegang/koekoek een (voor)tuin resteert van minimaal 3,00 meter tussen de keldertrap en/of koekoek en de perceelsgrens voor zover gelegen aan openbaar toegankelijk gebied;					
	- de keldertrap en/of koekoek parallel aan de voor- of zijgevel tezamen een diepte van maximaal 1,20 meter hebben (inclusief keerwand);					
	- indien er een erker aan de voor- of zijgevel aanwezig is, mag de keldertrap en/of koekoek hier voor komen te liggen, waarbij de erker, keldertrap en/of koekoek tezamen een diepte van maximaal 2,50 meter hebben (inclusief keerwand).					
	Reeds legaal gerealiseerde vergelijkbare keldertoegangen en/of koekoeken in de directe omgeving kunnen aanleiding zijn om van bovenstaande af te wijken. In dat geval vindt er een aparte beoordeling plaats.					
22.	Horizontale uitbreidingen van de woning in de tuin en/of op het erf in de vorm van keldertoegangen en koekoeken (met afscheiding) hangen af van de ter plaatse aanwezige situatie en wordt apart beoordeeld.	X	X			X
	Zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers bij woningen					
23.	Op het erf zijn openlucht zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij, in aanvulling op nummers 17 en 18 van deze matrix, het bebouwde oppervlakte, voor zover noodzakelijk om deze bouwwerken te realiseren, met maximaal 25 m2 mag worden overschreden tot maximaal 75% van het erf. De bouwhoogte van deze bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1,50 meter.	X	X	X	X	X

Artikel 6 Kaart gebiedstypen



Toelichting kaart gebiedstypen

In een stedelijk gebied kunnen op verschillende plekken gebieden of ruimtelijk eenheden onderscheiden worden met een min of meer eigen stedenbouwkundige- en/of architectonische uitstraling; met een eigen identiteit. De term gebiedstype duidt op het totaal aan gebieden en ruimtelijke eenheden met een gelijke stedenbouwkundige- en/of architectonische uitstraling. In artikel 6 is een kaart opgenomen van de stad, ingedeeld in gebiedstypen.

In de stedenbouwkundige matrix zijn 5 gebiedstypen opgenomen:

1. historisch gesloten bebouwing;
2. historisch open bebouwing;
3. tuinstad;
4. jaren '70 en '80 wijken;
5. overig.

1. Historisch gesloten bebouwing

Een bonte verzameling van dicht opeengepakte en spontaan gevormd straten die reeds in de laat-middeleeuwen hun vorm gekregen hebben (historisch stadscentrum binnen de eerste en tweede omwalling). Na de ontmanteling in 1876 is in een ring rond het stadscentrum een samenhangend stedenbouwkundig plan gerealiseerd met gesloten stroken van statige herenhuizen en villa's, voortuinen met hekwerken, singels en parken (de 19e eeuwse schil). Het wederopbouwplan in het stadscentrum van na de Tweede Wereldoorlog is ruimer van opzet en qua structuur meer rechttoe rechtaan. Kenmerkend voor het historisch stadscentrum, de 19e eeuwse schil en het wederopbouwplan is dat het om gesloten of nagenoeg gesloten bouwblokken gaat waardoor een duidelijke scheiding van privé en openbaar aanwezig is.

2. Historisch open bebouwing

Van oudsher lag een aantal dorpskernen op kilometers afstand van het stadscentrum. Voorbeelden zijn: Hees, Hatert en Brakkenstein. Langs de verbindingswegen (linten) richting centrum was in een losse setting bebouwing gesitueerd, de zogenaamde lintbebouwing. St. Annastraat, Hatertseweg, Heyendaalseweg en Tweede Oude Heselaan/Schependomlaan zijn duidelijke voorbeelden.

3. Tuinstad

Nadat de 19e eeuwse schil was voltooid werden tussen de uitvalswegen, vaak in opdracht van woningcorporaties, complexmatige buurten gerealiseerd: de traditionele tuinstad. Kenmerkend is de ruime vaak lineaire opzet, veel groen, laagbouw, traditionele architectuur, voortuinen met muurtjes. De buurten vertonen een samenhangend zelfstandig karakter dat versterkt wordt door het centrale tuinstadplein, vaak met poortwoningen. Voorbeelden van de traditionele tuinstad zijn Willemskwartier en Waterkwartier. De modernere tuinstad kenmerkt zich door scheiding van functies, woningbouwstroken in het groen, licht, lucht en ruimte. Omdat de wijken verder van het centrum liggen zijn ze als een autonome enclave ontworpen, inclusief voorzieningen. Vaak herhaalt zich een bepaald woningbouwpatroon, de zogenaamde stempels. Hoogbouw wordt geïntroduceerd, vaak als repeterend element. Brede groenzones scheiden de ene buurt van de andere. In deze groenzones is de bijzondere bebouwing geplaatst zoals scholen, sportzalen, kerken, winkels en wijkcentra. Voorbeelden zijn Hatertse Hei, Grootstal, Hatert en Neerbosch-Oost.

4. Jaren '70 en '80 wijken

In de jaren '70 en '80 zijn de grote stadsuitbreidingswijken gerealiseerd. Het was een tijd van experimenteren, nieuwe stedenbouwkundige structuren werden bedacht als reactie op de lineaire tuinstadstructuur. De woongebieden uit deze periode hebben een vertakte structuur. Vanaf de centrale, doorgaande hoofdweg lopen ontsluitingswegen de afzonderlijke woonbuurten in, veelal eindigend in doodlopende woonerven. De straten hebben vaak geknikte vormen met korte zichtlijnen en een hoge mate van beslotenheid als gevolg van een voortdurend verspringende rooilijn. Vanwege de vertakte structuur worden deze wijken ook wel aangeduid als 'bloemkoolwijken'. De wijken, maar ook de woonbuurten, zijn sterk naar binnen gekeerd. Het groen scheidt de verschillende woonbuurten en bestaat veelal uit een centrale groenzone die zich tussen de verschillende woonbuurten vertakt. De grens openbaar-privé vervaagde in deze periode. Voorbeelden zijn Weezenhof, Tolhuis en een aantal wijken in Lindenholt.

5. Overig

Alle woonbebouwing die niet is te vatten onder de hierboven beschreven gebiedstypen vallen onder 'overig'. In de jaren '90 komt een reactie op de stedenbouw van de jaren '70 en '80. Er komt weer hiërarchie in de structuur, waarbij dikwijls geometrische patronen gebruikt worden in de ruimtelijke opzet. Onderscheid tussen openbaar en privé is weer belangrijk. Ontwerpen en reageren op de plek, de bestaande situatie en haar omgeving is uitgangspunt. Er is veel aandacht voor de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Binnen een wijk zijn diverse complexen met een eigen uitstraling te ontdekken. Vossendijk, het nieuwe Grootstal en fragment Driehuizen zijn duidelijke voorbeelden.

Artikel 7 Dakterrassen

Gebied A: Compact woongebied - Centrum, Gebied B: Compact woongebied – Negentiende eeuwse schil, Gebied 1: Historische gesloten bebouwing, Gebied 2: Historische open bebouwing, Gebied 3: Tuinstad, Gebied 4: Jaren 70 en 80 wijken, Gebied 5: Overig

Gebiedsindeling volgens de kaarten zoals aangegeven in artikelen 6 en 8. De onderverdeling van kaart dakterrassen (artikel 8) is een nadere specificering binnen de betreffende gebiedstypen (artikel 6) en geldt alleen voor de regeling met betrekking tot dakterrassen.

CRITERIA	Gebieden						
	A	B	1	2	3	4	5
1. Dakterrassen worden ad hoc beoordeeld.			X	X	X	X	X
2. Gezamenlijke dakterrassen of binnentuinen (bedoeld voor meer dan één zelfstandige woning) worden ad hoc beoordeeld	X	X	X	X	X	X	X
3. Voor het bouwen van een dakterras op aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan een gevel gericht op openbaar toegankelijk gebied à ad hoc beoordeling	X						
Voor het bouwen van een dakterras op aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan een gevel gericht op niet openbaar toegankelijk gebied, dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan, wordt een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:							
1. het dakterras incl. hekwerk wordt gebouwd op legaal aanwezige aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw;							
2. het dakterras wordt gerealiseerd op een plat (deel van een) dak;							
3. het dakterras ligt tegen de gevel van de betreffende woning;							
4. de hoogte van afscheidingen (balustrades, hekwerken, doorvalbeveiligingen of vergelijkbare constructies) bij een dakterras mag niet hoger zijn dan wat minimaal vereist is op grond van het Bouwbesluit. Daarbij mag de hoogte van de vloer van het dakterras maximaal 0,2m bedragen, gemeten vanaf de afdekking van de ondergelegen bouwlaag tot aan bovenzijde vloerafwerking.							
5. de minimale afstand tot de perceelsgrens 2m is, tenzij aangetoond wordt dat aan het Burenrecht ¹ voldaan wordt. Met dien verstande dat lid 4 onverminderd van toepassing blijft; (privacy)schermen zijn dus niet toegestaan;							
6. de diepte van het dakterras is niet meer is dan 8m;							
7. het totale oppervlak is niet groter dan 50m ² ;							
8. partytenten, overkappingen of soortgelijke bouwwerken zijn niet toegestaan;							
9. overkapte dak-opgangen worden ad hoc beoordeeld.							
Voor het bouwen van een dakterras op vrijstaande bijgebouwen en overkappingen wordt geen toestemming verleend.							
Voor het bouwen van een dakterras op een hoofdgebouw, dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan, wordt een vergunning verleend onder de volgende voorwaarden:							
1. er is bij de woning geen andere buitenruimte aanwezig en ook niet mogelijk							
(dus niet bij grondgebonden woningen met een buitenruimte op de begane grond; niet bij bovenwoningen waar een balkon of een dakterras op een aanbouw mogelijk is);							
2. het dakterras wordt gerealiseerd op een plat (deel van een) dak;							
3. de hoogte van afscheidingen (balustrades, hekwerken, doorvalbeveiligingen of vergelijkbare constructies) bij een							

	dakterras mag niet hoger zijn dan wat minimaal vereist is op grond van het Bouwbesluit. Daarbij mag de hoogte van de vloer van het dakterras maximaal 0,2m bedragen, gemeten vanaf de afdekking van de ondergelegen bouwlaag tot aan bovenzijde vloerafwerking;									
	4. het dakterras (incl. afscheiding) voldoet aan alle naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijden aan de zichtbaarheidsregel; tenzij de afscheiding onderdeel is van de architectuur van de betreffende gevels en indien redelijke eisen van welstand zich hiertegen niet verzetten;									
	5. de afstand tot de rand van het dak aan de zijden die niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijn, is minimaal 2m; tenzij aangetoond wordt dat aan het Burenrecht ¹ voldaan wordt. Met dien verstande dat lid 3 onverminderd van toepassing blijft;									
	6. het totale oppervlak is niet groter dan 50m ² ;									
	7. partytenten, overkappingen of soortgelijke bouwwerken zijn niet toegestaan;									
	8. overkapte dak-opgangen worden ad hoc beoordeeld.									
4.	Voor het bouwen van een dakterras op aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan een gevel gericht op openbaar toegankelijk gebied à ad hoc beoordeling		X							
	Voor het bouwen van een dakterras op aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan een gevel gericht op niet openbaar toegankelijk gebied, dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan, wordt een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:									
	1. het dakterras incl. hekwerk wordt gebouwd op legaal aanwezige aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw;									
	2. het dakterras wordt gerealiseerd op een plat (deel van een) dak;									
	3. het dakterras ligt tegen de gevel van de betreffende woning;									
	4. de hoogte van afscheidingen (balustrades, hekwerken, doorvalbeveiligingen of vergelijkbare constructies) bij een dakterras mag niet hoger zijn dan wat minimaal vereist is op grond van het Bouwbesluit. Daarbij mag de hoogte van de vloer van het dakterras maximaal 0,2m bedragen, gemeten vanaf de afdekking van de ondergelegen bouwlaag tot aan bovenzijde vloerafwerking;									
	5. de minimale afstand tot de perceelsgrens 2m is, tenzij aangetoond wordt dat aan het Burenrecht ¹ voldaan wordt. Met dien verstande dat lid 4 onverminderd van toepassing blijft; (privacy)schermen zijn dus niet toegestaan;									
	6. de diepte van het dakterras is niet groter is dan 6,5m;									
	7. het totale oppervlak is niet groter dan 25m ² ;									
	8. partytenten, overkappingen of soortgelijke bouwwerken zijn niet toegestaan;									
	9. overkapte dak-opgangen worden ad hoc beoordeeld.									
	Voor het bouwen van een dakterras op vrijstaande bijgebouwen en overkappingen wordt geen toestemming verleend.									
	Voor het bouwen van een dakterras op een hoofdgebouw, dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan, wordt een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:									
	1. er is bij de woning geen andere buitenruimte aanwezig en ook niet mogelijk;									
	(dus niet bij grondgebonden woningen met een buitenruimte op de begane grond; niet bij bovenwoningen waar een balkon of een dakterras op een aanbouw mogelijk is);									

	2. het dakterras wordt gerealiseerd op een plat (deel van een) dak;									
	3. de hoogte van afscheidingen (balustrades, hekwerken, doorvalbeveiligingen of vergelijkbare constructies) bij een dakterras mag niet hoger zijn dan wat minimaal vereist is op grond van het Bouwbesluit. Daarbij mag de hoogte van de vloer van het dakterras maximaal 0,2m bedragen, gemeten vanaf de afdekking van de ondergelegen bouwlaag tot aan bovenzijde vloerafwerking;									
	4. het dakterras (incl. afscheiding) voldoet aan alle naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijden aan de zichtbaarheidsregel; tenzij de afscheiding onderdeel is van de architectuur van de betreffende gevels en indien redelijke eisen van welstand zich hiertegen niet verzetten;									
	5. de afstand tot de rand van het dak aan de zijden die niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijn, is minimaal 2m; tenzij aangetoond wordt dat aan het Burenrecht voldaan wordt. Met dien verstande dat lid 3 onverminderd van toepassing blijft;									
	6. het totale oppervlak is niet groter dan 30 m ² ;									
	7. partytenten, overkappingen of soortgelijke bouwwerken zijn niet toegestaan;									
	8. overkapte dak-opgangen worden ad hoc beoordeeld.									

¹ Boek 5, titel 4 van het Burgerlijk Wetboek

Toelichting artikel 7 dakterrassen

Het kunnen gebruiken van een dakvlak voor een terras kan het woongenot aanmerkelijk vergroten. Daar staat tegenover dat terrasschermen en de aanwezigheid van personen op een dak invloed kan hebben op aangrenzende woningen en het straatbeeld. Door voorwaarden te stellen aan de grootte van het dakterras en de hoogte van de afscheidingen kan het woongenot vergroot worden, terwijl de ruimtelijke invloed op de omgeving in het algemeen beperkt blijft.

Uiterlijk aanzien

Hekwerken die duidelijk zichtbaar zijn als toevoeging aan het gebouw, kunnen het straatbeeld verstoren. Een hekwerk nabij de dakrand is storend vanaf de openbare weg en betekent een aantasting van de gevelwand en de architectuur van het individuele pand. Het is van belang dat het dakterras in het beeld ondergeschikt is aan de hoofdbouw. De zichtbaarheidsregel is opgenomen om dakterrassen zo min mogelijk zichtbaar te laten zijn vanuit de openbare ruimte (zie bijlage artikel 7).

In de binnengebieden van woonblokken hebben hoge schermen een negatief effect op de beleving van de open ruimte (verschotting). Om deze redenen wordt gestuurd op de afstand van dakterrassen tot de gevels die zichtbaar zijn vanuit het openbaar toegankelijk gebied (de zichtbaarheidsregel) en wordt de hoogte van schermen, balustrades, hekwerken en dergelijke beperkt tot de minimaal vereiste hoogte uit het Bouwbesluit.

Daglichttoetreding

Hoge schermen zorgen voor meer schaduwwerking naar lager gelegen (buiten)ruimten. Met de limitering van de hoogte van de afscheiding van een dakterras wordt ook een onevenredig grote schaduwwerking op lager gelegen buitenruimten voorkomen en wordt de daglichttoetreding in de omliggende gebouwen gewaarborgd.

Privacy

Met het realiseren van een dakterras kunnen privacy-problemen ontstaan wanneer de deze zicht geeft op lager gelegen buitenruimten of omliggende woningen. In het algemeen zal de aantasting van de privacy beperkt zijn, omdat in de bestaande situatie vaak ook al zicht was op de omgeving, bijvoorbeeld vanuit de woning of vanaf bestaande balkons. Enige privacy-vermindering in verhouding tot het vergroten van het woongenot van de aanvrager wordt acceptabel gevonden.

In deze beleidsregels wordt aansluiting gezocht bij het Burenrecht (Boek 5, titel 4 van het Burgerlijk Wetboek). Daarom wordt in beginsel aan de zijden waar het dakterras grenst aan naburige erven een afstand van 2 meter aangehouden. Hiervan kan in specifieke gevallen afgeweken worden indien aanvrager kan aantonen niet in strijd met het burenrecht te handelen. Met dien verstande dat, met uitzondering van vergunningsvrije, (privacy)schermen niet zijn toegestaan; de maximale hoogte van afscheidingen blijft beperkt tot de minimaal vereiste hoogte uit het Bouwbesluit.

Woon- en leefklimaat

Het is inherent aan het wonen in een stad dat burens elkaar horen. De mate waarin burengeluid geaccepteerd wordt of ervaren wordt als overlast is afhankelijk van het betreffende woonmilieu. Zo zal men in een compact stedelijk centrumgebied geluid minder snel als overlast ervaren dan in een rustige woonwijk. We maken daarom onderscheid tussen de compacte woongebieden en de andere woongebieden in de stad.

Het is het aannemelijk dat naarmate een dakterras dat door meerdere mensen gelijktijdig gebruikt kan worden de geluidsbelasting voor de omgeving kan toenemen. Om bovenmatige geluidsoverlast tegen te gaan wordt de oppervlakte en diepte van terrassen gelimiteerd. We willen hiermee voorkomen dat er grote terrassen ontstaan waar veel mensen gelijktijdig gebruik van kunnen maken. En tevens voorkomen we dat een dakterras ver van de woning in het binnengebied van een woonblok komt te liggen (waar er eerder overlast ervaren wordt). Dakterrassen moeten daarom direct tegen de gevel van de betreffende woning liggen.

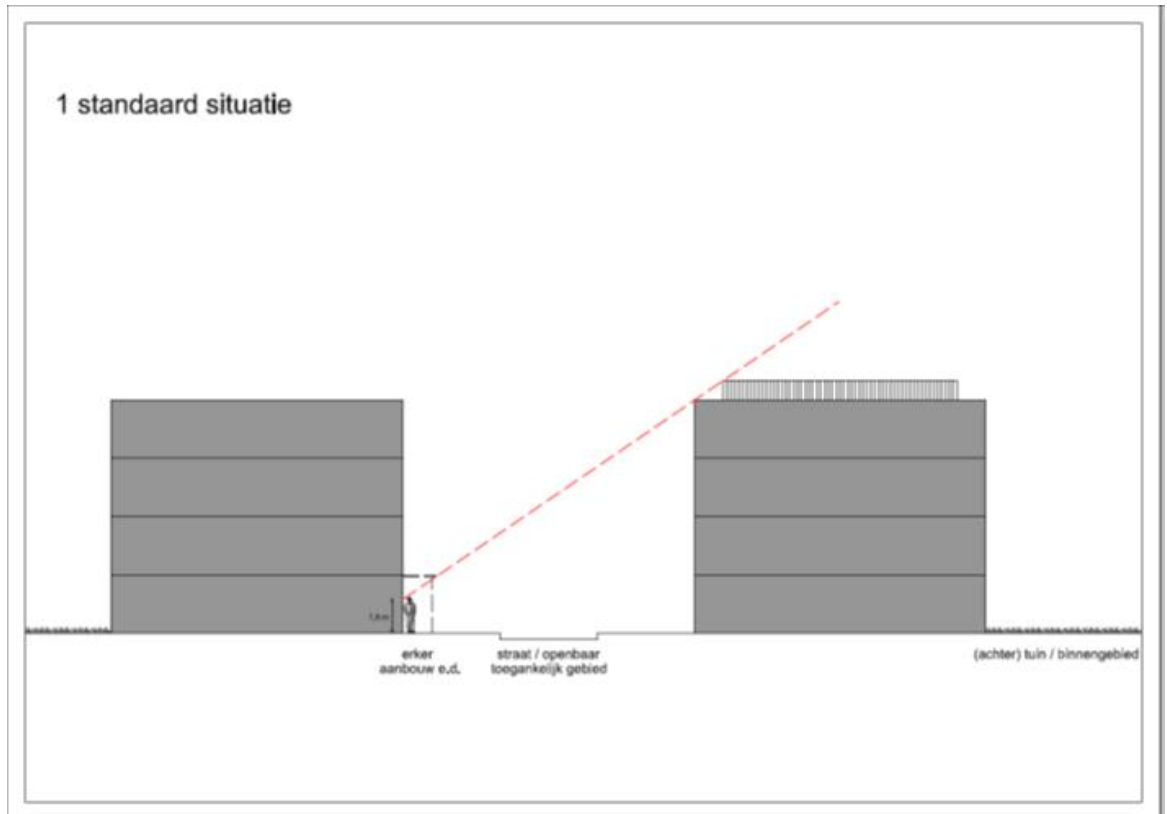
Bijlage artikel 7 dakterrassen

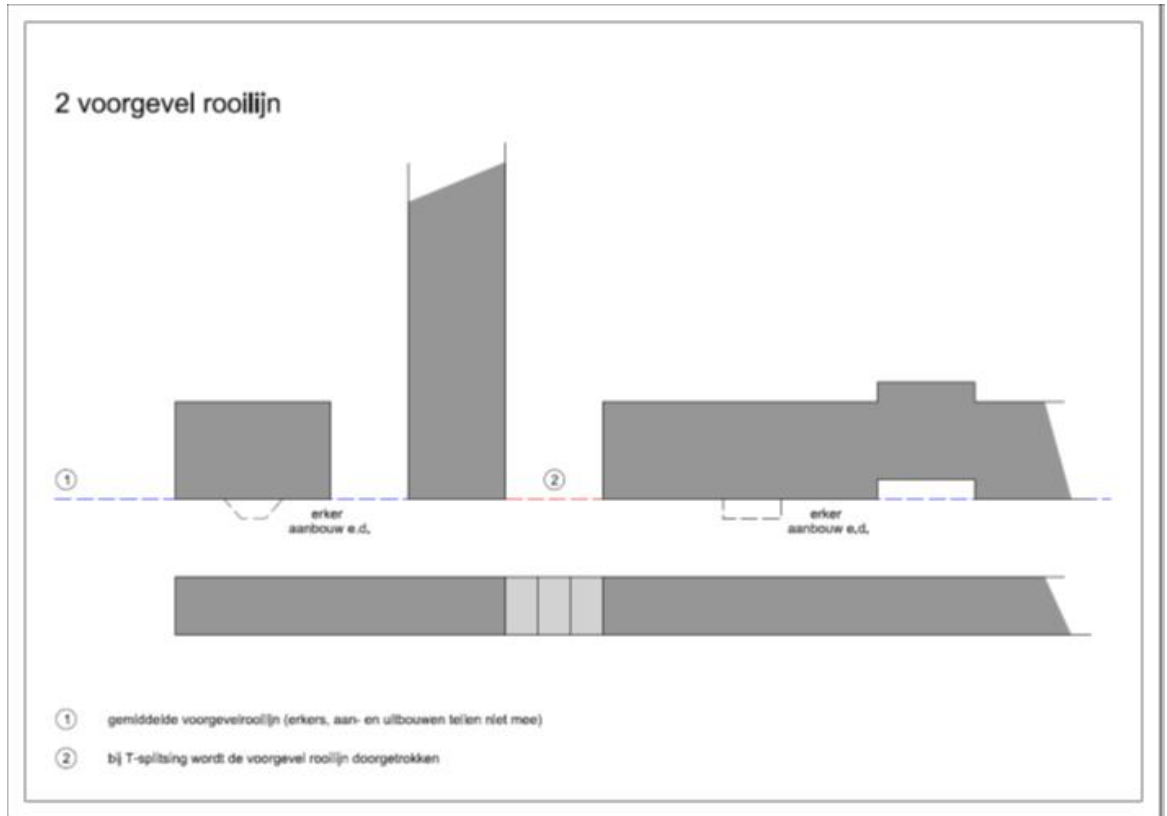
Zichtbaarheidsregel

De zichtbaarheidsregel is opgenomen om dakterrassen op hoofdgebouwen zo min mogelijk zichtbaar te laten zijn vanuit de openbare ruimte. Een dakterras mag vanuit openbaar toegankelijk gebied slechts in beperkte mate zichtbaar zijn. De grootte van het dakterras en de positie van de terrasafscherming wordt afgestemd op de zichtlijnen vanuit het openbaar toegankelijk gebied.

Hierbij wordt op de volgende wijze gemeten:

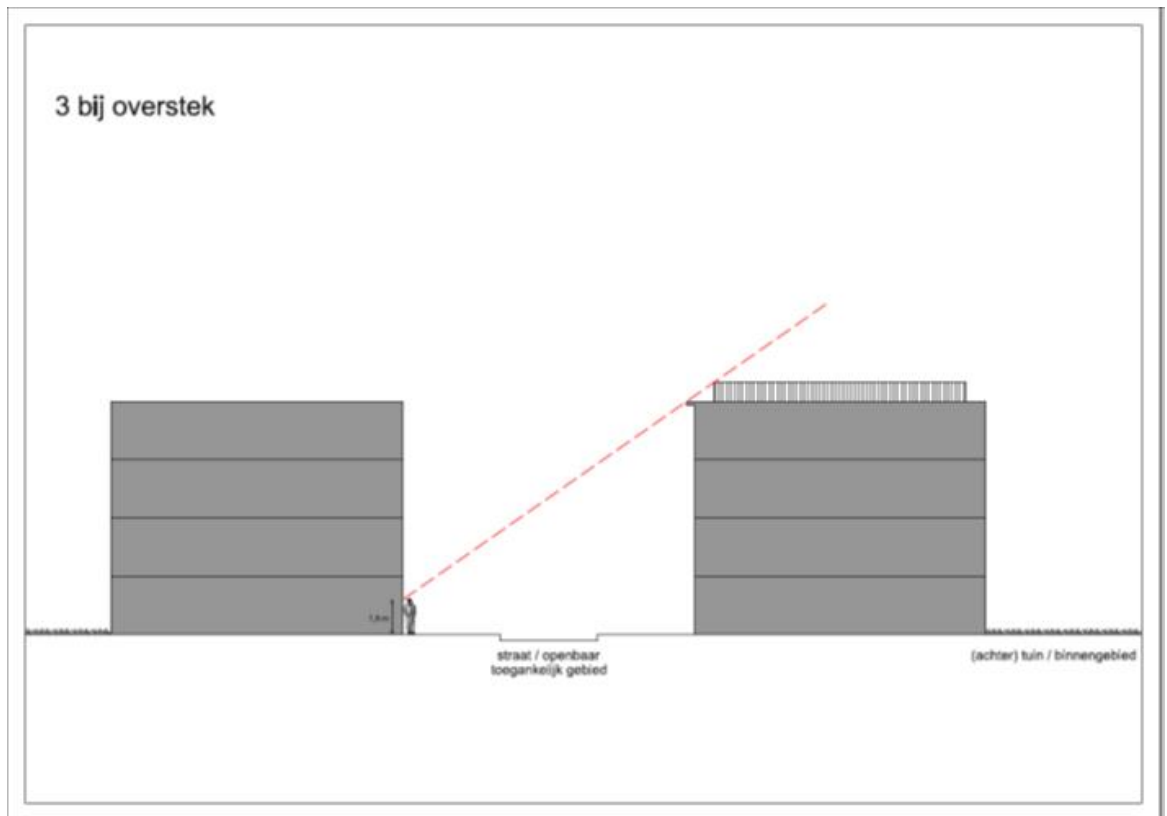
Vanaf een punt op een hoogte van 1,80 meter van het maaiveld op de gevel van het aan de overzijde van de openbare ruimte gelegen gebouw wordt een rechte lijn getrokken naar het snijpunt van het verticale gevelvlak en het horizontale dakvlak van het betreffende gebouw.

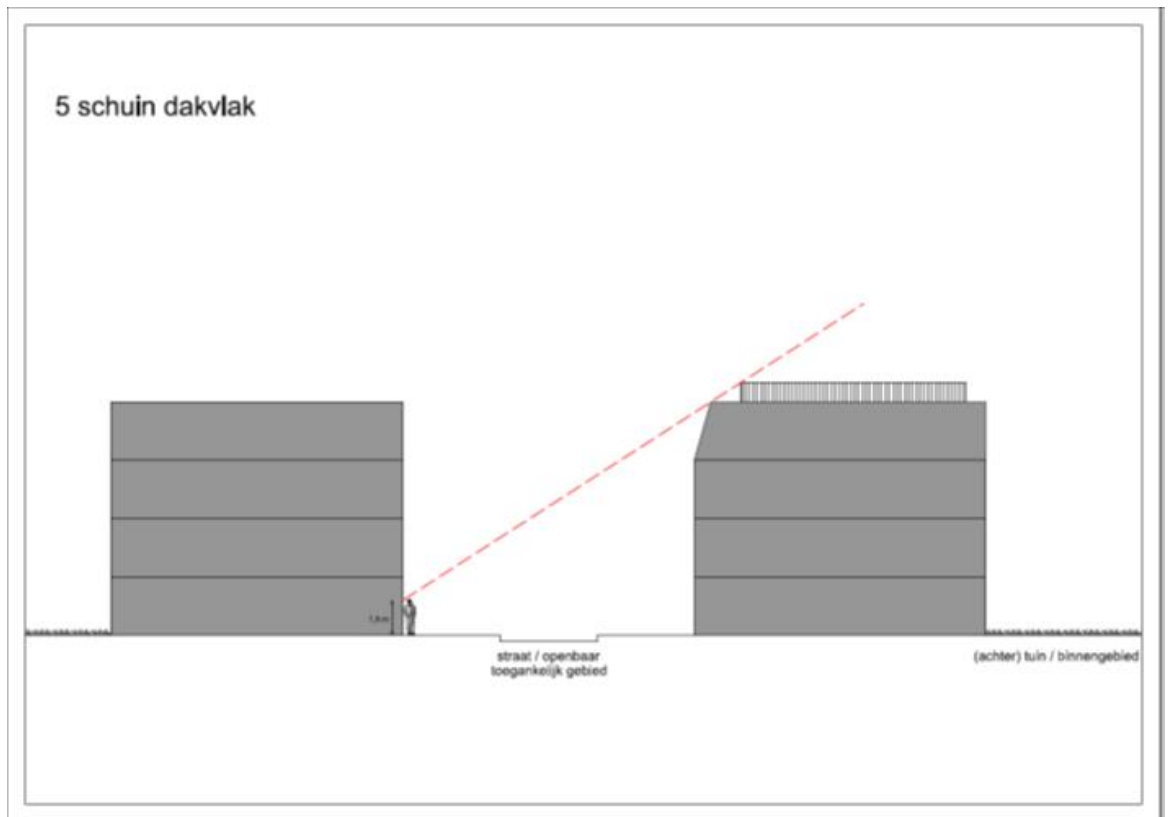
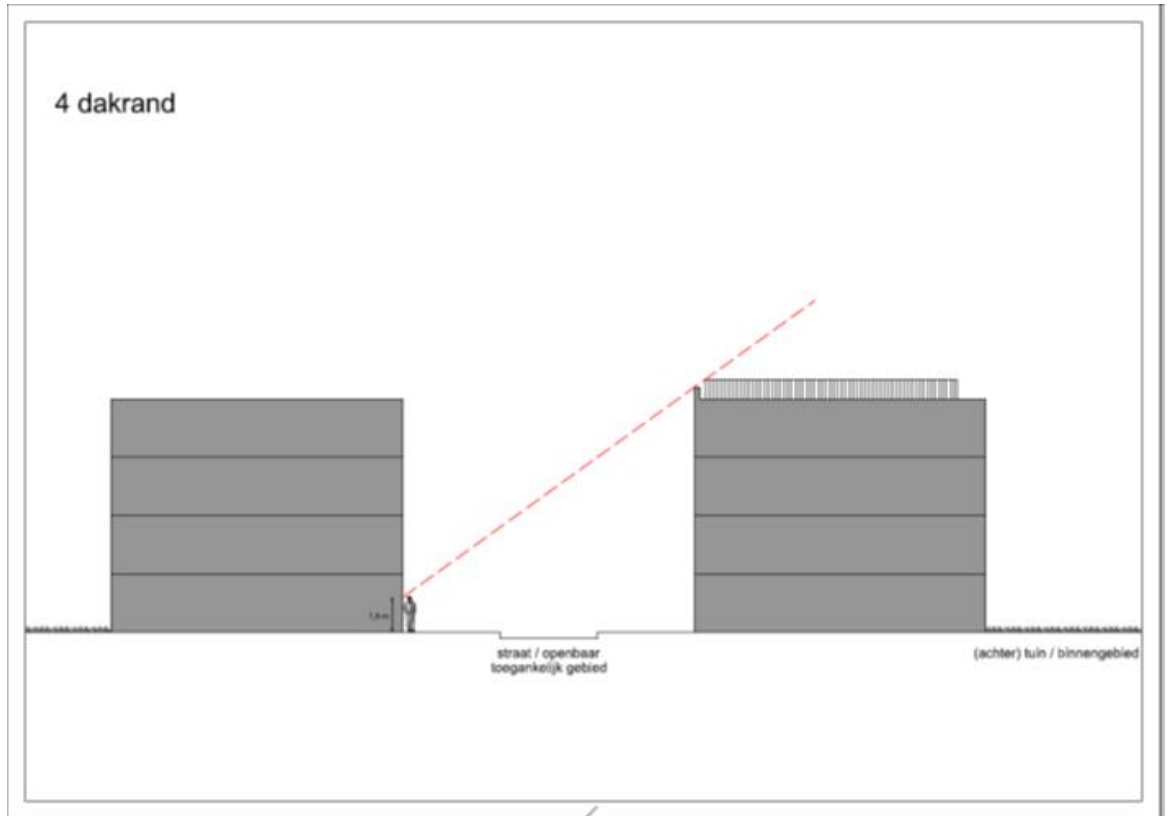




Bijzondere situaties

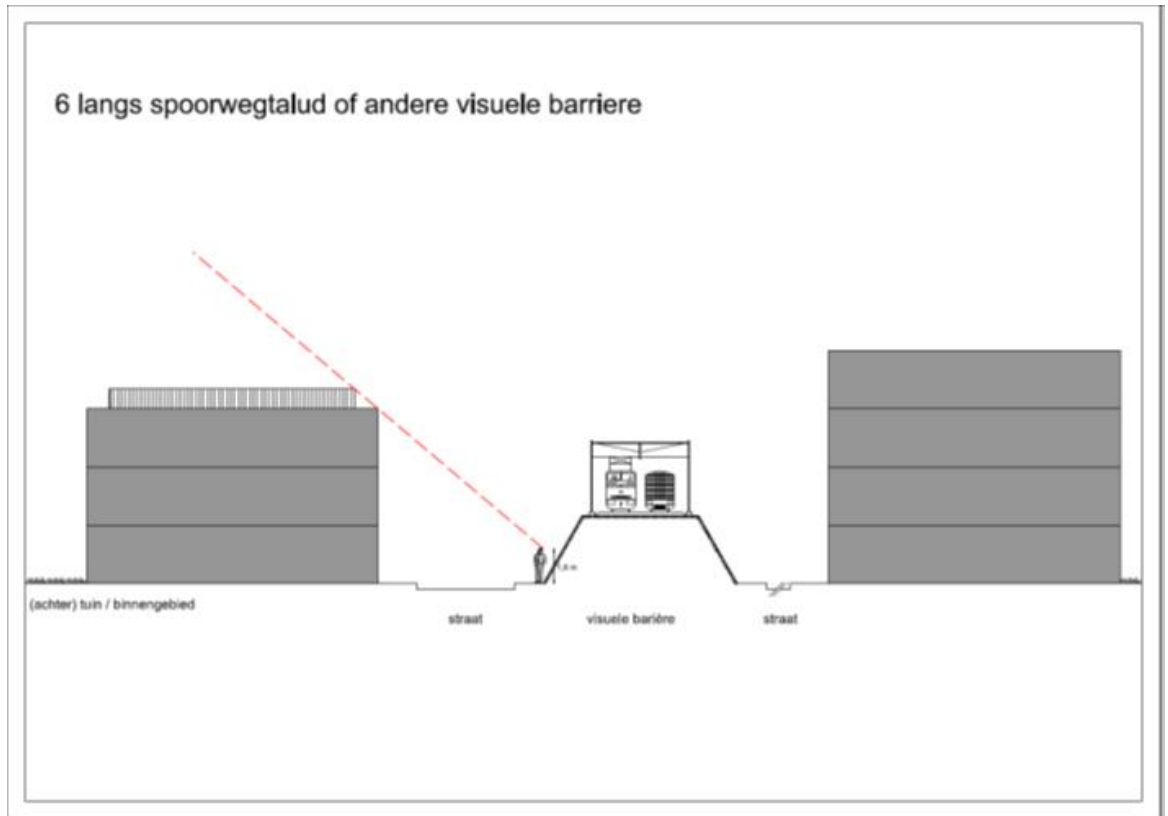
De onderstaande illustraties zijn opgenomen ter verduidelijking van de wijze van meten indien er sprake is van een borstwering, een overstek of een kapconstructie.





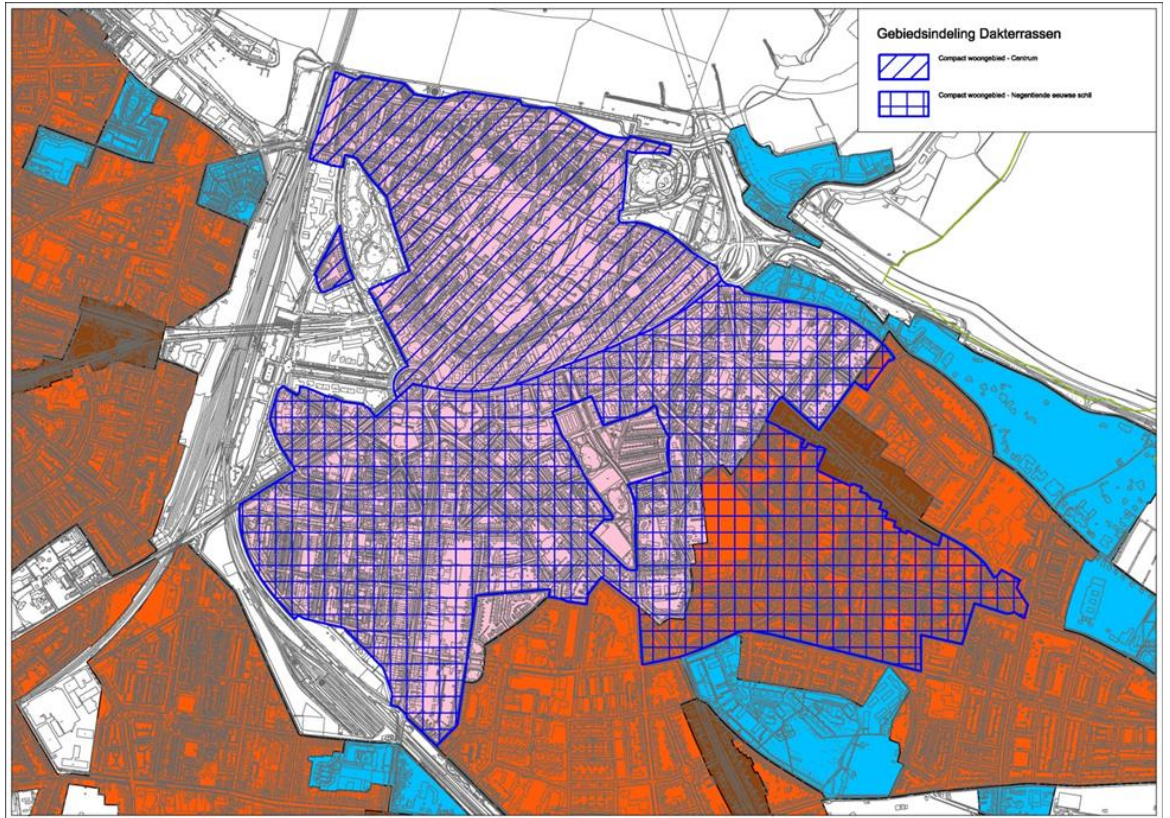
Bij woningen die zijn gelegen aan een spoortalud of andere visuele barrière is geen sprake van tegenoverliggende bebouwing. Van een daadwerkelijke zichtlijn is in dit geval geen sprake vanwege de verhoogde ligging van het spoor. Het is in dit geval reëel om de zichtbaarheid te bepalen vanaf de rand van het spoortalud, dus vanaf de overzijde van de straat. Bij panden/gevelwanden langs een

verhoogde spoorweg wordt de zichtbaarheid daarom vanaf een punt op een hoogte van 1,80 meter vanaf het maaiveld aan de overzijde van de straat aan de voet van het spoorwegtalud gemeten.



De zichtbaarheidsregel is niet altijd op deze wijze toepasbaar; bijvoorbeeld als er zeer lange zichtlijnen zijn bij een gebouw aan een groot plein. Dan kan er een situatie ontstaan waarbij het dakterras onnodig ver van de dakrand af zou moeten komen te liggen. Terwijl op die grote afstand het hekwerk niet meer nadrukkelijk aanwezig is. In deze gevallen geldt een ad hoc beoordeling.

Artikel 8 Kaart dakterrassen



Toelichting kaart dakterrassen

De vraag of een dakterras passend is, is onder meer afhankelijk van het type woonmilieu. De impact van een dakterras in een stedelijk gebied met een hoge bebouwingsdichtheid en gemengde functies is anders dan in een woonwijk met overwegend grondgebonden woningen. In de dichte, stedelijke gebieden hebben privacy en rust een andere betekenis dan in de meer traditionele woonwijken. Daarom wordt er voor dakterrassen binnen de eerder beschreven gebiedstypen nader onderscheid gemaakt tussen compacte woonmilieus (Centrum en Negentiende eeuwse schil) en de overige woongebieden. Deze onderverdeling is een nadere specificering binnen de betreffende gebiedstypen en geldt alleen voor de regeling met betrekking tot dakterrassen.

- A. Compact woongebied - Centrum
Het centrummilieu wordt gekenmerkt door een grote concentratie van winkels en horecabedrijven met bijbehorende drukte en reuring. Het centrum bestaat voornamelijk uit gesloten of nagenoeg gesloten bouwblokken. In de vooroorlogse delen van het stadscentrum zijn de binnengebieden van de bouwblokken veelal dichtgebouwd en bestraat tbv de centrumfuncties op de begane grond (winkels, horeca en dergelijke). De binnengebieden van de bouwblokken uit de wederopbouwperiode waren oorspronkelijk als expeditie-hoven ingericht. In de afgelopen decennia zijn ook hier op een aantal plekken (woon)gebouwen gerealiseerd. In het centrum komen grondgebonden woningen slechts sporadisch voor het merendeel betreft wonen boven winkels en (horeca)bedrijven. Vanwege het ontbreken van buitenruimte op maaiveld komen aan de binnenzijden van de bouwblokken reeds veelvuldig private buitenruimten voor (dakterrassen, balkons, patio's, et cetera). Dakterrassen zijn dan ook een bij dit milieu horende oplossing om de woonkwaliteit te vergroten. Daarbij is het van belang dat de openheid van de binnengebieden behouden moet blijven.
- B. Compact woongebied - Negentiende-eeuwse schil
Ook de negentiende-eeuwse schil bestaat voornamelijk uit gesloten of nagenoeg gesloten bouwblokken. Hoewel er net als in het centrum sprake is van functiemenging, voert het wonen hier de boventoon. De bebouwing bestaat uit een mix van grondgebonden woningen, boven-benedenwoningen en wonen boven bedrijven. In de negentiende eeuwse schil bestaan de binnengebieden vaker uit tuinen en hebben deze daardoor een groener beeld.

Hoofdstuk V Overgangs- en slotbepalingen Vaststelling en inwerkingtreding

De nieuwe beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking, onder gelijktijdige intrekking van de beleidsregels zoals bekend gemaakt op 20 maart 2017 (GB 2017 nr. 43654). De beleidsregels worden bekendgemaakt op www.overheid.nl.

Overgangsbepaling

De beleidsregels zoals bekend gemaakt in het gemeenteblad op 20 maart 2017 (GB 2017 nr. 43654) blijven van toepassing op omgevingsvergunningaanvragen die zijn ingediend vóór de datum van inwerkingtreding van de onderhavige beleidsregels. Dit leidt tot uitzondering indien toepassing van de nieuwe beleidsregels gunstiger is voor de aanvrager van de omgevingsvergunning. In dat geval zijn de onderhavige beleidsregels van toepassing.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 28 mei 2019,
mr. drs. A.H. van Hout
Gemeentesecretaris
drs. H.M.F Bruls
Burgemeester