

Beleidsrichtlijn Uitbreiding aan zijkant woningen

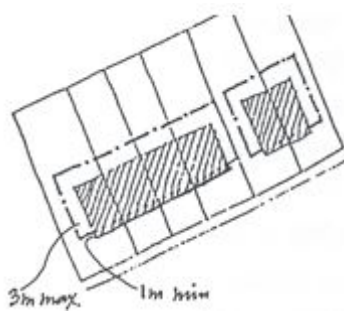
Inleiding

Het bestemmingsplan en het beleid van de gemeente Leusden biedt mogelijkheden voor de uitbreiding aan de zijkant van de woning. Een dergelijke uitbreiding heeft een directe uitstraling op de omgeving en is in dat opzicht gelijkwaardig aan de voorgevel van de woning. Echter in de verschillende situaties van uitbreidingsmogelijkheden aan de zijkant van een woning zijn ook verschillende oplossingen gewenst. Voor de uitbreiding van de woning aan de zijkant is daarom maatwerk gewenst. Op welke wijze omgegaan wordt bij de beoordeling van plannen voor de uitbreiding van de woning aan de zijkant wordt hierna beschreven. Uitgangspunt bij de beoordeling is dat een uitbreiding ondergeschikt blijft ten aan het volume van het hoofdgebouw (de oorspronkelijke woning).



Standaard

De woning kan standaard worden uitgebreid tot 3 meter breed gemeten vanuit de zijgevel. De uitbouw moet 1 meter terug te liggen ten opzichte van de bestaande voorgevel van de woning en er mag 1 bouwlaag worden gemaakt (maximaal 3 meter hoog). De uitbreiding mag ook aansluiten bij de uitbreidingen aan de achterzijde van de woning.



Maatwerk

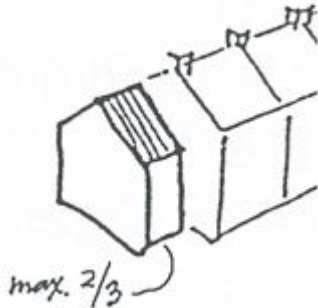
Een grotere uitbreiding aan de zijkant van de woning is ook mogelijk. Medewerking kan alleen worden verleend indien hier een positief Welstandsadvies en/of stedenbouwkundige beoordeling aan ten grondslag ligt.

Hoogte en kap

Uitgangspunt voor de hoogte van de uitbreiding is dat er maximaal 2 bouwlagen als verblijfsruimte kunnen worden ingericht. De maatvoering ervan wordt echter afgestemd op de woning. Als de woning een plat dak heeft dan krijgt de uitbouw ook een plat dak. Bij een kap op de woning moet de tweede bouwlaag van de uitbreiding ook in de vorm van een kap. De dakhelling van de uitbreiding moet parallel lopen met de dakhelling van de woning. Hierdoor kan voorkomen dat de nok van de uitbreiding wel hoger wordt dan 2 bouwlagen. Centraal uitgangspunt blijft dat de uitbreiding ondergeschikt blijft. Dat betekent bijvoorbeeld dat als de woning slechts 2 bouwlagen heeft dat een uitbreiding met 2 bouwlagen aan de zijkant niet mogelijk is.

Breedte

Uitgangspunt is dat de breedte van de uitbreiding aan de zijkant – indien breder dan 3 meter – maximaal $\frac{2}{3}$ van de breedte van oorspronkelijk de woning is. Een uitzondering hierop kan bijvoorbeeld zijn dat in de oorspronkelijke bouw/stedenbouwkundige opzet al een garage aan de zijkant is gerealiseerd die breder is dan deze verhouding. Bij een aanvraag voor een tweede bouwlaag op deze garage wordt dan dezelfde breedte toegepast.



Door uitbreidingen geschakelde woningen

Als halfvrijstaande woningen door de uitbreiding aan de zijkant (mogelijk) geschakeld worden, met die van de naburige woning, is de maximale hoogte van de uitbreiding 5 meter. Een grotere hoogte kan het aanzicht, van bijvoorbeeld een serie twee-aan-één woningen, doen veranderen in rijwoningen. Dit is uit stedenbouwkundig oogpunt een ongewenste ontwikkeling die een wezenlijke verandering in de opbouw en beleving van de buurt of wijk tot gevolg kan hebben. Voor deze uitbreidingen zal extra aandacht nodig zijn aan de ondergeschiktheid van die uitbreiding.

Instrumenten/ juridische implementatie

De beleidsrichtlijn wordt mogelijk gemaakt met gebruikmaking van drie instrumenten:

- Standaard uitbreidingsmogelijkheden: past in bouwregels van de bestemming "Wonen"
- Uitbreiding zijkant tot max 5m hoog: afwijkingmogelijkheid in het bestemmingsplan (omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1°)
- Overig: Buitenplans afwijkingmogelijkheid (omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2°)

Buiten de standaard mogelijkheden moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd om van het bestemmingsplan te mogen afwijken. Dit is noodzakelijk om het maatwerk te kunnen toepassen zoals in deze beleidsrichtlijn omschreven. De afwijkingmogelijkheid voor uitbreidingen aan de zijkant die in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen gaat tot een hoogte van maximaal 5 meter. In deze gevallen is een omgevingsvergunning nodig voor het afwijken van het bestemmingsplan (binnenplans), maar is de bouwactiviteit verder vergunningsvrij.

Indien hogere bouwwerken worden toegestaan met gebruikmaking van regels uit het bestemmingsplan kunnen er, gelet op het bouwbesluit 2003, 2 bouwlagen ontstaan met verblijfsgebied. Gelet op de veiligheid van toekomstige gebruikers en de omgeving van een bouwwerk is het zinvol dat het bouwen in dat geval, in het kader van een omgevingsvergunning voor bouwen, wordt onderworpen aan een preventieve toets aan het bouwbesluit 2003 en de bouwverordening.

Voor deze hogere uitbreidingen is een omgevingsvergunning nodig om buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan. Hierbij is ook voor de activiteit bouwen een omgevingsvergunning nodig.