

Afwijkingenbeleid, gemeente Alkmaar, Februari 2022

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

Iedere aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan het bestemmingsplan¹. Als een aanvraag niet past binnen de regels van het bestemmingsplan moet het college beoordelen of de vergunning in afwijking van het bestemmingsplan toch kan worden verleend. Door het formuleren van beleid wordt vooraf inzicht gegeven in de toetsing- en afwegingskaders die bij de beoordeling een rol spelen. Op deze wijze worden plannen van gelijke strekking op een eenduidige wijze beoordeeld.

Voor de beoordeling van veel voorkomende bouwplannen wordt binnen de gemeente Alkmaar gewerkt met het afwijkingenbeleid. Het afwijkingenbeleid beschrijft de regels waaraan moet worden voldaan om in bepaalde gevallen, in afwijking van het bestemmingsplan, vergunning te kunnen krijgen. De laatste wijziging is vastgesteld door het college op 22 januari 2019.

In de praktijk is gebleken dat het vastgestelde beleid op onderdelen onduidelijk en niet goed toepasbaar is. Daarnaast wijzigt met de invoering van de Omgevingswet het wettelijk kader. Dit geeft aanleiding tot een herijking van het beleid. Er is geen sprake van een inhoudelijke wijziging van het beoordelingskader. Het beleid is op onderdelen verduidelijkt, en de opzet is aangepast om de nota leesbaarder en toegankelijker te maken.

1.2 Wettelijke grondslag

De bouw- en gebruiksmogelijkheden op perceelsniveau worden bepaald door het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Wanneer een bouwplan of ontwikkeling hiermee in strijd is en niet valt onder de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen, kan de gemeente een plan of ontwikkeling toch toe staan. Dit kan door een wijziging van het bestemmingsplan, maar ook door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Het beleid wordt toegepast bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning.

Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht

Op grond van artikel 2.1 eerste lid, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geldt een vergunningplicht voor het afwijken van het bestemmingsplan. Artikel 2.12 van de Wabo bepaald in welke gevallen vergunning kan worden verleend als een activiteit in strijd is met het bestemmingsplan. In alle gevallen geldt dat alleen vergunning kan worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Er kan op drie manieren vergunning worden verleend.

1. Als in het bestemmingsplan zelf regels zijn opgenomen die afwijking van het bestemmingsplan mogelijk maken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 1 Wabo) We noemen dit ook wel de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid;
2. Als de activiteit valt onder de lijst van gevallen die is opgenomen in bijlage II, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 2 Wabo). We noemen dit ook wel de kruimelgevallen. Dit zijn elf wettelijk aangewezen gevallen die via de reguliere vergunningprocedure vergund kunnen worden. Voor deze vergunningen geldt een beslistermijn van 8 weken;
3. In overige gevallen kan worden afgeweken van het bestemmingsplan met een goede ruimtelijke onderbouw (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 2 Wabo). Een ruimtelijke onderbouw is vergelijkbaar met de toelichting bij een bestemmingsplan. De vergunning kan alleen worden verleend via de uitgebreide voorbereidingsprocedure, met een beslistermijn van gemiddeld 26 weken.

Het afwijkingenbeleid ziet op het toepassen van de tweede categorie gevallen, de kruimelgevallen. In dit beleid zijn voor een aantal kruimelgevallen toetsingscriteria opgenomen. Zie ook paragraaf 1.4.

Omgevingswet

Naar verwachting treedt binnen afzienbare tijd de Omgevingswet in werking. Op dat moment krijgt de gemeente te maken met een tijdelijk omgevingsplan, dat onder andere bestaat uit alle bestemmingsplannen binnen de gemeente. Dit tijdelijk omgevingsplan wordt vervolgens stapsgewijs omgezet naar een definitief omgevingsplan.

¹) Waar in de tekst wordt gesproken over bestemmingsplan, wordt tevens bedoeld omgevingsplan of beheersverordening

De mogelijkheid om af te wijken van het (tijdelijk) omgevingsplan blijft in het nieuwe wettelijke stelsel bestaan. De vergunningplicht voor afwijking van het omgevingsplan is vastgelegd in artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet. Dit is de zogenoemde omgevingsplanactiviteit.

Op grond van de Omgevingswet wordt onderscheid gemaakt tussen twee categorieën omgevingsplanactiviteiten:

1. In het omgevingsplan zelf kunnen regels worden opgenomen op grond waarvan kan worden afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 5.21, eerste lid Omgevingswet). We noemen dit de binnenplanse omgevingsplanactiviteit;
2. Daarnaast kan de vergunning worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 5.21, tweede lid, Omgevingswet). Dit noemen we de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het afwijkingenbeleid ziet op het toepassen van de tweede categorie gevallen. In dit beleid zijn voor een aantal specifieke (bouw-)activiteiten toetsingscriteria opgenomen. Zie ook paragraaf 1.4.

1.3 Doel

Het doel van het afwijkingenbeleid is meerledig:

1. Het bieden van een helder kader waaraan aanvragen omgevingsvergunning met een beperkte ruimtelijke impact worden getoetst. De aanvrager heeft voorafgaand aan het indienen van een bouwplan meer duidelijkheid over de mogelijkheden.
2. Het bevorderen van een objectieve beoordeling en efficiëntere manier van werken, en daarmee een snellere afhandeling van aanvragen omgevingsvergunning. Door inzichtelijk te maken hoe het college omgaat met de wettelijke bevoegdheid om van bestemmingsplannen af te wijken, wordt willekeur voorkomen.
3. Duidelijkheid bieden over het toepassingsbereik van het afwijkingenbeleid en de wijze waarop aanvragen worden getoetst. Het beleid moet zowel voor burgers als voor de gemeente begrijpelijk en toepasbaar zijn.

1.4 Reikwijdte

Niet voor alle (bouw-)activiteiten is het mogelijk om vooraf te bepalen in welke gevallen kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Er is daarom bewust gekozen voor het opstellen van beleidsregels voor de meest voorkomende (bouw-)activiteiten.

Voor sommige afwijkmogelijkheden uit de kruimelgevallenregeling geldt dat sprake is van een heel ruim toepassingsbereik en is de beoordeling vooral afhankelijk van de locatie, bijvoorbeeld de wijziging van een functie van een gebouw of de herinrichting van het openbaar gebied. Het gaat om situaties die zo specifiek zijn dat het niet goed mogelijk is om vooraf te bepalen wanneer het wenselijk en verantwoord is om af te wijken van het bestemmingsplan. Voor die gevallen zijn daarom geen specifieke toetsingscriteria opgenomen in het beleid.

In het beleid worden alleen die activiteiten benoemd waarvoor specifieke toetsingscriteria gelden. Dat sluit ook aan bij de systematiek van de Omgevingswet waarin het onderscheid tussen de kruimelgevallen en andere buitenplanse afwijkingen komt te vervallen.

Voor (bouw-)activiteiten die niet specifiek worden benoemd in het beleid geldt dat deze aanvragen per geval worden beoordeeld, waarbij de ruimtelijk relevante aspecten worden afgewogen. In het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning wordt gemotiveerd wat die aspecten zijn, en welke afweging is gemaakt (maatwerk-afweging).

Omgevingswet

Het beleid is van toepassing op zowel aanvragen die vóór als aanvragen die ná inwerkingtreding van de Omgevingswet worden ingediend.

De komende periode wordt onderzocht of de beleidsregel mogelijk kan worden vertaald in het definitieve omgevingsplan.

1.5 Toetsingswijze

Stap 1 Bepalen of de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan en/of de daarin opgenomen binnenplanse afwijkingenregels. Als een aanvraag in overeenstemming is met of kan worden toegestaan op grond van de regels van het bestemmingsplan, dan hoeft niet te worden getoetst aan het afwijkingenbeleid.

Stap 2 Bepalen of sprake is van een (bouw-)activiteit waarvoor in dit beleid toetsingscriteria en voorwaarden zijn opgenomen. Als sprake is van een activiteit waarvoor geen specifieke beleidsregels zijn geformuleerd, dan wordt een maatwerk-afweging gemaakt.

Stap 3 Bepalen binnen welk gebied de locatie valt op basis van de gebiedsindeling in hoofdstuk 3 en de bij deze nota behorende kaart. Dit is van belang om in stap 4 te kunnen bepalen welke regels gelden.

Stap 4 Aanvraag toetsen aan de specifieke beoordelingscriteria en voorwaarden in hoofdstuk 4. Hier is ook terug te vinden of de criteria gelden in het betreffende gebied.

Stap 5 Beoordelen of sprake is van bijzondere omstandigheden om af te wijken van het beleid. Uitgangspunt is dat de gemeente in overeenstemming met de eigen beleidsregel handelt. Alleen als dit voor een of meer belanghebbenden gevolgen heeft die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding met het met de beleidsregels te dienen doel, kan worden afgeweken van het beleid. Er is niet snel sprake van een bijzondere omstandigheid.

1.6 Leeswijzer

In de voorgaande paragrafen zijn de wettelijke grondslag, het doel, de reikwijdte en de toetsingswijze van het voorliggende afwijkingenbeleid beschreven. In hoofdstuk 2 zijn de voor dit beleid van belang zijn de begripsomschrijvingen opgenomen.

Inhoudelijk is het afwijkingenbeleid opgenomen in de hoofdstukken 3 en 4. In hoofdstuk 3 is de gebiedsindeling opgenomen. In hoofdstuk 4 is vervolgens het beleid per (bouw-)activiteit opgenomen. In dit hoofdstuk is terug te vinden waaraan het verzoek voor een omgevingsvergunning wordt getoetst. Per paragraaf of onderdeel is aangegeven op welke gebieden het betreffende beleid van toepassing is.

Hoofdstuk 2 Begrippen

Voor de toepassing van dit beleid wordt verstaan onder:

Achtererfgebied:

Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

Achterkantsituatie:

Het gedeelte van het hoofdgebouw dat is gelegen op 1 meter achter de voorgevel.

Bebouwingsgebied:

Achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, met uitzondering van de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

Bijbehorend bouwwerk:

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

Bouwlaag:

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren is begrensd, bijzondere bouwlagen als kelders, souterrains, kappen en dakopbouwen niet inbegrepen.

Bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels van een bestemmingsplan of omgevingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bouwperceelsgrens:

De grens van een bouwperceel.

Bouwwerk:

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren

Daknok:

Hoogste punt van een schuin dak.

Dakopbouw:

Het door een gevel of nokverhoging vergroten van een bestaand gebouw welke leidt tot een wijziging van de vorm en het profiel van het dak.

Dakkapel:

Een uitbouw binnen het dakvlak van een gebouw met kapconstructie, welke uitbouw doorgaans geen wijziging van de vorm en het profiel van het dak veroorzaakt.

Dakvoet:

Laagste punt van een schuin dak.

Erf:

Bebouwd of onbebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het bestemmingsplan of omgevingsplan die inrichting niet verbiedt.

Gebouw:

Bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden om- sloten ruimte vormt.

Hoofdgebouw:

Een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

Openbaar toegankelijk gebied:

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, en pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen alleen bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

Voorerf(gebied):

Erf dat geen onderdeel is van het achtererf- en het zijerfgebied.

Voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

Zijerfgebied :

Gedeelte van een erf dat aan de zijkant van het hoofdgebouw is gelegen op minimaal 1 meter achter de voorgevel.

Hoofdstuk 3 Gebiedsindeling

De gemeente Alkmaar bestaat uit gebieden van diverse typen qua bebouwingsdichtheid, gebruik, etc. Deze verschillen vragen in veel gevallen ook om een differentiatie in het afwijkingenbeleid. Daarom is gekozen voor een gebiedsindeling.

De volgende gebieden worden binnen de gemeente onderscheiden:

- De beschermde stads- en dorpsgezichten;
- De reguliere woongebieden, bestaande uit de woongebieden en linten van Alkmaar en de overige dorpskernen;
- De bedrijventerreinen;
- Het landelijk gebied;
- De overige gebieden (gemengde gebieden, sportterreinen, etc.).

Voor de wijk Bergerhof in Alkmaar gelden andere, aanvullende regels vanwege het bijzondere karakter van deze buurt. Deze regels hebben betrekking op het voorerf en op schuren en overkappingen. In de wijk Huiswaard is een afzonderlijke, aanvullende regeling met betrekking tot dakterrassen opgenomen in een aantal straten.

Voor de wijk Schelphoek in Alkmaar gelden andere, aanvullende regels vanwege de bijzondere positionering van de wijk. Deze regels hebben betrekking op het voor- erf.

Voor de Bloemaertlaan 20 te Alkmaar gelden er afwijkende regels, vanwege de bijzondere positionering van het pand als afsluiter van de achterliggende nieuwbouwwijk. Deze regels hebben betrekking op dakopbouwen en gelijksoortige uitbreidingen.

Per specifiek onderdeel van het afwijkingenbeleid, dat in hoofdstuk 4 wordt beschreven, is weergegeven binnen welk(e) gebied(en) het betreffende onderdeel van toepassing is.

De gebiedsindeling is opgenomen als bijlage bij deze nota.

Hoofdstuk 4 Toetsingsaspecten per onderdeel

4.1 Bijbehorende bouwwerken of uitbreidingen daarvan bij woningen

Deze categorie betreft uitsluitend op de grond staande bijbehorende bouwwerken en uitbreidingen van bijbehorende bouwwerken van één bouwlaag (met een kap) bij bestaande woningen. Deze categorie is ook van toepassing op (agrarische) bedrijfswoningen. Voor de beoordeling gelden de hierna beschreven voorwaarden.

Het beleid geldt niet voor nieuw te bouwen woningen, bijbehorende bouwwerken of uitbreidingen daarvan op hoger gelegen bouwlagen, en bijbehorende bouwwerken die bestaan uit meerdere bouwlagen. Dit betreft initiatieven met over het algemeen meer ruimtelijke impact. Die aanvragen worden per geval beoordeeld.

4.1.1 Voorerfgebied en het naar openbaar gebied gekeerde zijerfgebied

Onderstaand beleid is van toepassing binnen de gehele gemeente Alkmaar, met uitzondering van de bedrijventerreinen, de beschermde stads- en dorpsgezichten en de Schelphoek.

In het voorerf en het naar openbaar gebied gekeerde zijerf bestaan afwijkingsmogelijkheden voor de volgende bijbehorende bouwwerken:

- a. Een luifel boven de voordeur;
- b. Een erker;
- c. Een erker of omkraging aan één zijkant;
- d. Het vergroten van een aangebouwde schuur in de voortuin richting de voorste perceelsgrens;
- e. Het bebouwen van de ruimte tussen de voorgevel van de woning en een vrijstaande schuur aan de voorste perceelsgrens, al dan niet in samenhang met het vergroten van de entree.
- f. Aangebouwde bijbehorende bouwwerken in het naar openbaar gebied gekeerde zijerfgebied.
- g. Schuren en overkappingen in de wijk Bergerhof.

De gevallen genoemd onder d. en e. zien uitsluitend op situaties, waarin reeds sprake is van een schuur of berging op het voorerf.

a. Een luifel boven de voordeur

Een luifel boven de voordeur is toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De luifel wordt aangebracht aan de oorspronkelijke voorgevel.
- De maximale breedte van de luifel bedraagt 1/3 van de breedte van de voorgevel van de woning.
- De maximale diepte bedraagt 1,50 meter.
- De afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter.

b. Een erker

Een erker is toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De maximale breedte van de erker bedraagt 2/3 van de breedte van de voorgevel van de woning.
- De maximale diepte bedraagt 1,50 meter.
- De goot- en/of boeihoogte mag niet hoger zijn dan 0,30 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw. De erker mag schuin aankappen aan de woning tot maximaal 3,50 meter.

c. Een erker of omkraging aan één zijkant

Een erker of omkraging aan één zijkant van de woning is mogelijk, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De diepte aan de zijkant mag maximaal 1,50 meter ten opzichte van de zijgevel van de woning bedragen.
- Indien door de realisatie een erker aan zowel de voorzijde als één zijkant ontstaat, dan mag de tussenliggende ruimte tevens worden bebouwd, met dien verstande dat de breedte en diepte ten opzichte van de zij- en voorgevel van de woning niet meer dan 1,50 meter mag bedragen.

- De goot- en/of boeihoogte mag niet hoger zijn dan 0,30 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw. De erker mag schuin aankappen aan de woning tot maximaal 3,50 meter.

d. Vergroten van een aangebouwde schuur richting de voorste perceelsgrens

Het vergroten van een aan de woning gebouwde schuur richting te voorste perceelsgrens, is mogelijk indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Het betreft een oorspronkelijke schuur die bij de bouw van de woning is gerealiseerd.
- De maximale diepte bedraagt 5 meter vanuit de voorgevel van de woning.
- De breedte bedraagt niet meer dan de breedte van de bestaande schuur.
- De goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de goot- en bouwhoogte van de bestaande schuur.

e. Het volbouwen van de ruimte tussen de voorgevel van de woning en een vrijstaand bijbehorend bouwwerk aan de voorste perceelsgrens, al dan niet in samenhang met het vergroten van de entree

Indien aan de voorste perceelsgrens een schuur aanwezig is, mag de ruimte tussen deze schuur en de voorgevel worden volgebouwd, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Het betreft een oorspronkelijke schuur die bij de bouw van de woning is gerealiseerd.
- De breedte bedraagt niet meer dan de breedte van de bestaande schuur.
- De goot- en/of boeihoogte mag niet hoger zijn dan 0,30 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.

f. Bijbehorende bouwwerken in het naar openbaar gebied gekeerde zijerfgebied

In het naar openbaar gebied gekeerde zijerfgebied bestaan afwijkingsmogelijkheden voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken en uitbreidingen daarvan. Realisatie hiervan is mogelijk onder de navolgende voorwaarden.

Oppervlakte

De totale oppervlakte aan (aangebouwde en vrijstaande) bijbehorende bouwwerken in het achtererf- en zijerfgebied bij een woning, dient te voldoen aan de navolgende maxima:

- Als de oppervlakte van het bebouwingsgebied en zijerfgebied tezamen kleiner dan of gelijk is aan 100 m²: maximaal 50% van de totale oppervlakte;
- Als de oppervlakte van het bebouwingsgebied en zijerfgebied tezamen groter is dan 100 m² en kleiner dan of gelijk is aan 300 m² : 50 m, vermeerderd met 20% van het deel van de totale oppervlakte dat groter is dan 100 m²;
- Als de oppervlakte van het bebouwingsgebied en zijerfgebied tezamen groter is dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van de totale oppervlakte dat groter is dan 300 m², met een maximum van in totaal 150 m².

Hoogte

- De bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken in het naar openbaar gebied gekeerde zijerfgebied bedraagt maximaal 3 meter.
- De bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken in het naar het openbaar gebied gekeerde zijerfgebied ligt maximaal 0,30 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.

Breedte

- De breedte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken in het naar openbaar gebied gekeerde zijerf bedraagt maximaal 3 meter.

Functie

- Indien vrijstaande bijbehorende bouwwerken op meer dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw worden gerealiseerd, zijn uitsluitend functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken toegestaan.

g. Schuren en overkappingen in de wijk Bergerhof

Onderstaand beleid is uitsluitend van toepassing in de wijk Bergerhof.

De woningen in de wijk Bergerhof in Alkmaar zijn gebouwd in de Tweede Wereldoorlog (1941/1942) voor de opvang van vluchtelingen uit Den Helder. De buurt karakteriseert zich als een compacte buurt met rijtjeswoningen gebouwd in strokenbouw, die van elkaar gescheiden zijn door openbaar groen. Bij de bouw van de woningen is geen rekening gehouden met opbergruimte (schuren) en ruimte voor stalling van (motor-/brom)fietsen. Vanwege de aard en indeling van de woningen en doordat de achtertuinen veelal niet vanaf de openbare weg toegankelijk zijn, bestaat vaak behoefte aan ruimte voor een schuur of een overkapping op het voorerf.

Met een specifiek afwijkingenbeleid voor schuren en overkappingen in deze wijk, kan enerzijds een oplossing worden geboden voor het gebrek aan stallings-/opslagruimte en wordt anderzijds een kader geboden waardoor de verschijningsvorm van de bouwwerken gereguleerd wordt. Bij het opstellen van dit specifieke beleid is rekening gehouden met de wettelijke vereisten voor licht- en luchttoetreding tot de woningen en met de toegankelijkheid van de woningen voor hulpdiensten.

Onderstaand beleid is een aanvulling op de hierboven onder a. tot en met e. beschreven mogelijkheden.

1. Algemene voorwaarden

Schuren en overkappingen in het voorerfgebied zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende algemene voorwaarden:

- Het betreft een schuur of overkapping die ten dienste staat van de woonbestemming. De schuur mag uitsluitend worden gebruikt voor overige gebruiksfuncties, zoals voor berging van (motor-/brom)fietsen, en zijn niet bedoeld voor het langdurig verblijven van personen.
- De schuur mag de lichttoetreding van de woningen niet onevenredig belemmeren, waarbij dient te worden voldaan aan de eisen die daaraan in het Bouwbesluit worden gesteld.
- Er dient te allen tijde een vrije doorgang tot de voordeur gewaarborgd te blijven ten behoeve van bereikbaarheid en vindbaarheid door hulpdiensten (vrij doorgangsgebied). Er dient hiertoe een toegangspad van tenminste 1 meter breed vanaf de straat tot de voordeur vrij te blijven van bebouwing en obstakels. Eventueel kan dat pad worden gedeeld met de burens. Bij overkappingen dient de minimale hoogte in het vrije doorgangsgebied 2,10 meter te bedragen.
- Uitstekende delen/overkragingen buiten de bouwperceelsgrens zijn niet toegestaan.
- De verkeersveiligheid, zoals zicht op in- en uitritten, mag niet onevenredig verslechteren.

2. Schuren

Schuren in het voorerfgebied zijn toegestaan indien, naast de onder 1 genoemde algemene voorwaarden, wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Vrijstaande schuren dienen op minimaal 1 meter afstand van de voorgevel te worden gebouwd. Op hoekpercelen mag de vrijstaande schuur ook op kortere afstand worden gebouwd, indien dit niet voor ramen of deuren plaatsvindt.
- Aangebouwde schuren mogen in geen geval ramen en deuren blokkeren.
- Aangebouwde schuren mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - o Vanaf de zijerfgrens tot het raamkozijn, waarbij vanaf het raamkozijn schuin aflopend in een hoek van 45° tot aan maximaal 50% van de raamkozijnbreedte mogelijk is; of
 - o Tussen de voordeur en het voorgevelraam, recht tussen de voorgevel en de erfgrans aan de straatzijde.
- De gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande schuren mag per woonperceel maximaal 10 m² bedragen. Op hoekpercelen mag de gezamenlijke oppervlakte maximaal 20 m² bedragen, mits tenminste 60% van het voorerfgebied onbebouwd blijft.
- De gezamenlijke oppervlakte van aangebouwde schuren mag per woonperceel maximaal 4 m² bedragen.
- De maximale bouwhoogte van vrijstaande schuren bedraagt 2 meter op ondiepe voorerfgebieden (tot 2,50 meter diep) en 2,30 meter op diepe voorerfpercelen (dieper dan 2,50 meter) en hoekpercelen.
- De maximale bouwhoogte van aangebouwde schuren bedraagt 2 meter.
- Entrees/toegangsdeuren van schuren dienen op eigen terrein te ontsluiten.
- Aangebouwde schuren betreffen geen bijbehorende bouwwerken, die vanuit de woning te bereiken zijn. Doorbrekingen in de voorgevel zijn niet toegestaan.

3. Overkappingen

Overkappingen in het voorerfgebied zijn toegestaan indien, naast de onder 1 genoemde algemene voorwaarden, wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De maximale oppervlakte van een overkapping bedraagt 10 m², uitgezonderd hoekpercelen (zie hieronder).
- De overkapping dient te worden geplaatst in het voorerfgebied in het verlengde van de breedte van de overkapping niet breder mag zijn dan de voorgevel, uitgezonderd hoekpercelen (zie hieronder).
- Bij woningen op hoekpercelen geldt in afwijking van het voorgaande het volgende:
 - o de breedte van een tegen de voorgevel of zijgevel aangebouwde overkapping mag maximaal 75% van de breedte van de voorgevel en/of zijgevel bedragen, met een maximum van 15 m².
 - o Een vrijstaande overkapping mag worden gebouwd in het voorerfgebied, waarbij de oppervlakte aan overkappingen in het voorerfgebied maximaal 15 m² mag bedragen.

- De diepte van een tegen de gevel gebouwde overkapping bedraagt maximaal 3,50 meter (gemeten haaks op de gevel, tussen gevel en bouwperceelsgrens).
- De hoogte bedraagt maximaal tot 3 metsellagen boven de voordeur. In het vrije doorgangsgebied dient de hoogte minimaal 2,10 meter te bedragen.
- Indien geplaatst tegen de voorgevel dient een afschot geplaatst te worden zodat het hemelwater niet langs de gevel loopt.
- De constructie dient licht en rank te zijn vormgegeven en het laagste punt van de overkapping aan de straatzijde moet bij voorkeur aansluiten op de hoogte van naastgelegen overkappingen.
- De dakafdekking dient met lichtdoorlatend materiaal te worden gerealiseerd, zodat lichttoetreding tot de woning wordt gegarandeerd.

4.1.2 Achtererfgebied

Onderstaand beleid is van toepassing binnen de gehele gemeente Alkmaar, met uit-zondering van de bedrijventerreinen.

In het achtererfgebied bestaan afwijkingsmogelijkheden voor (aangebouwde en vrijstaande) bijbehorende bouwwerken en uitbreidingen daarvan. Realisatie hiervan is mogelijk onder de navolgende voorwaarden. Tenzij anders is aangegeven betreffen de eisen zowel aangebouwde als vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

Functie

- Indien vrijstaande bijbehorende bouwwerken op meer dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw worden gerealiseerd, zijn uitsluitend functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Oppervlakte

De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied bij een woning, dient te voldoen aan de navolgende maxima:

- In geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: maximaal 50% van dat bebouwingsgebied;
- In geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
- In geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², met een maximum van in totaal 150 m².

Hoogte

- De bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied bedraagt maximaal 3 meter.
- De bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied ligt maximaal 0,30 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.
- In afwijking van het voorgaande, mag de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken maximaal 5 meter bedragen, mits er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat voor omliggende woningen. Aanvragen worden per geval beoordeeld, waarbij de ruimtelijk relevante aspecten worden afgewogen. Hierbij wordt in ieder geval het aspect bezonning afgewogen.

4.2 Dakterrassen, balkons, dakkapellen, dakopbouwen en soortgelijke uitbreidingen

Tot deze categorie behoren: 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.

4.2.1 Dakterrassen en balkons

Onderstaand beleid is van toepassing binnen de gehele gemeente Alkmaar, met uit-zondering van de wijk Huiswaard.

Balkons en dakterrassen zijn mogelijk indien deze in het originele bouwplan zijn meegenomen, zodat alle woningen een dergelijk dakterras of balkon zouden kunnen hebben en in stedenbouwkundig opzicht een geheel ontstaat.

Tevens zijn dakterrassen bij afwijking toegestaan op plekken die zijn ingesloten tussen twee nu al gerealiseerde dakterrassen of balkons. Het betreft reeds vergunde (legale) dakterrassen. Het gaat om situaties waar op grond van het bestemmingsplan geen dakterras of balkon gerealiseerd kan worden. In zo'n situatie kan, vanwege de belendingen en de effecten hiervan op de woning van de aanvrager, alsnog afwijking worden verleend.

In principe is de gemeente niet bereid om anders dan in de hiervoor genoemde gevallen, afwijking te verlenen.

Onderstaand beleid is van toepassing in de wijk Huiswaard.

In de wijk Huiswaard zijn op veel plaatsen in een aantal straten balkons en dakterrassen gerealiseerd. In deze straten zijn drive-in woningen aanwezig, met een bijbehorend bouwwerk aan de achterzijde van de woningen. Realisatie van dakterrassen of balkons op deze bijbehorende bouwwerken is logisch en voorstelbaar en wordt onder voorwaarden aanvaardbaar geacht. Balkons en dakterrassen op bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Het dakterras of balkon mag uitsluitend worden gebruikt conform het toegestane gebruik van de aangrenzende bouwlaag;
- De maximale diepte van het dakterras of balkon is 2 meter;
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals hekjes zijn op het dakterras of balkon toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 1,20 meter, gemeten vanaf de bovenkant van het dak.

4.2.2 Dakkapellen op een voordakvlak of een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak

Onderstaand beleid is van toepassing binnen de gehele gemeente Alkmaar.

Realisatie van een dakkapel kan worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De dakkapel is voorzien van een plat dak of heeft, bij een dakhelling van het hoofdgebouw vanaf 45°, een kap met een minimale dakhelling van 25°;
- De zijkanten zijn minimaal 1 meter van de zijkanten van het dakvlak gepositioneerd;
- De breedte is maximaal 2/3 van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 4 meter;
- De hoogte is maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak, met een maximum van 1,75 meter (gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenkant van de boeiboord/daktrim);
- De onderzijde ligt minimaal 0,50 meter en maximaal 1 meter boven de dakvoet;
- De bovenzijde van het platte dak of de aansluiting van de aankapping ligt minimaal 0,50 meter onder de daknok.

4.2.3 Dakopbouwen of gelijksoortige uitbreidingen

Onderstaand beleid is van toepassing binnen de gehele gemeente Alkmaar, met uitzondering van Bloemaertlaan 20 te Alkmaar.

Onderstaand beleid voorziet in mogelijkheden voor het realiseren van dakopbouwen (of gelijksoortige uitbreidingen) in achterkantsituaties, niet grenzend aan openbaar toegankelijk gebied.

Voor dakopbouwen op andere dakvormen dan hieronder genoemd, dakopbouwen die zijn gesitueerd aan de voorkant van de woning, en dakopbouwen in achterkantsituatie grenzend aan openbaar toegankelijk gebied, geldt dat aanvragen per geval worden beoordeeld.

Voor alle hierna genoemde gevallen gelden de volgende voorwaarden:

- Een dakopbouw mag niet uit meer dan één bouwlaag bestaan;
- Een dakopbouw is uitsluitend toegestaan op het hoofdgebouw;
- Een dakopbouw is toegestaan op een plat dak of een zadeldak:
 - o indien de dakhelling minder dan 35° bedraagt, door geveldoortrekking of door nokverhoging;
 - o indien de dakhelling 35° of meer bedraagt, door enkelzijdige nokverhoging aan achterkanten;
- Op dakopbouwen zijn geen dakkapellen toegestaan;

a. Dakopbouwen op een plat dak

Een dakopbouw op een plat dak is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De hoogte van de dakopbouw is maximaal 3 meter, gemeten ten opzichte van de bestaande dakrand;
- De afstand tot de voorgevel is minimaal 1 meter;
- Maximaal 75% van de dakoppervlakte is bebouwd.

b. Dakopbouwen op een zadeldak door geveldoortrekking

Een dakopbouw op een zadeldak door geveldoortrekking is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Het betreft bebouwing van één bouwlaag met kap;
- De dakopbouw mag worden uitgevoerd met een plat dak of een kap;
- De bovenzijde van het platte dak of de kap van de dakopbouw ligt minimaal 0,20 meter onder de daknok;
- De afstand tot de zijgevel is minimaal 1 meter, tenzij er sprake is van een woningscheidende wand; in dat geval mag de dakopbouw tot aan de woningscheidende wand worden gebouwd.

c. Dakopbouwen op een zadeldak door nokverhoging

Een dakopbouw op een zadeldak door nokverhoging is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De hellingshoek is gelijk aan de hellingshoek van het bestaand dak;
- De hoogte van de buitenwanden van de dakopbouw is minimaal 0,90 meter en maximaal 1,20 meter;
- De goothoogte is maximaal de hoogte van de oorspronkelijke daknok;
- De onderzijde van de dakopbouw ligt minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter boven de dakvoet.

4.3 Gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning

Onderstaand beleid is van toepassing binnen de gehele gemeente Alkmaar.

Deze bevoegdheid omvat het gebruiken van recreatiewoningen voor bewoning. Permanente bewoning van recreatiewoningen wordt niet gestimuleerd. Hieraan wordt dan ook geen medewerking verleend, tenzij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
- b. de bewoning is niet in strijd met landelijke of provinciale regelgeving;
- c. de bewoner had de recreatiewoning op 31 oktober 2003 als woning in gebruik en heeft deze nadien onafgebroken bewoond; en
- d. de bewoner was op 31 oktober 2003 meerderjarig.

4.4 Dubbelbestemmingen

Onderstaand beleid is van toepassing binnen de gehele gemeente Alkmaar.

Het in dit Afwijkingenbeleid bepaalde geldt bij het beoordelen van een aanvraag als uitgangspunt. In het volgende geval kan van dit uitgangspunt worden afgeweken: indien de belangen die met de dubbelbestemming in het ter plaatse geldende bestemmingsplan worden beschermd daartoe aanleiding geven, dan kan per geval gemotiveerd van het Afwijkingenbeleid worden afgeweken.

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

*mw. drs. A.M.C.G. Schouten,
burgemeester*

*W. van Twuijver,
secretaris*

Bijlage Kaart gebiedsindeling

