

Uitvoeringsrichtlijnen kleine bouwwerken straatzijde

Met de Uitvoeringsrichtlijnen voor kleine bouwwerken aan de straatzijde worden de regels en procedures hiervoor vereenvoudigd. Het resultaat is vermindering van regels en administratieve lasten voor burgers/ondernemers en voor de gemeentelijke organisatie.

Het gaat om de kleine bouwwerken:

- dakkapel
- erf- of perceelafscheiding
- kozijn- (vervangen) of gevelwijziging
- losstaande berging
- overkapping
- serre/erker
- airco

Wet- en regelgeving

Op grond van de WABO (Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht) zijn deze bouwwerken aan de straatzijde (omgevings)vergunningplichtig, maar aan de achterzijde vergunningvrij. In alle gevallen zijn initiatiefnemers er *zelf* verantwoordelijk voor dat bouwwerken voldoen aan de technische eisen van het Bouwbesluit.

Gemeenten maken lokaal beleid voor welstand en bestemmingsplannen. Om de **bouwregels** voor kleine bouwwerken aan de straatzijde te vereenvoudigen, heeft de gemeente Delft zogenoemde uitvoeringsrichtlijnen opgesteld.

Niet houden aan vergunningplicht

Wanneer initiatiefnemers voldoen aan deze uitvoeringsrichtlijnen, worden zij niet gehouden aan de bestaande vergunningplicht en hoeven dus geen vergunning aan te vragen.

Wel melden

De initiatiefnemer moet het bouwwerk wel digitaal melden en verklaren dat hij/zij zich houdt aan de uitvoeringsrichtlijnen. Hij/zij moet ook de burens over het bouwplan informeren en zich ervan bewust zijn welk risico hij/zij loopt inzake handhaving.

Handhaving

Tegen wie zich niet aan de uitvoeringsrichtlijnen houdt, kan de gemeente handhavend optreden om de overtreding ongedaan te maken. Met een verzoek om handhaving kunnen derden (burens) van de gemeente eisen dat de vergunningplicht wordt nageleefd. Ook indien men zich wel aan de uitvoeringsrichtlijnen houdt, kunnen derden (burens) van de gemeente eisen dat de vergunningplicht wordt nageleefd. Het betreft dan altijd *legaliseerbare* gevallen. De gemeente zal de indiener dan helaas moeten vragen om alsnog een aanvraag om een vergunning in te dienen.

UITVOERINGSRICHTLIJNEN

1. Toepassingsbereik

Deze uitvoeringsrichtlijnen voor kleine bouwwerken zijn van toepassing op de gebieden die NIET GE-ARCEERD op de bijbehorende gebiedskaart aangegeven.

Gebieden die NIET in aanmerking komen voor de bouwmelding zijn:

- Binnenstad
- Nieuwe Plantage
- De randen van de Binnenstad: Oostsingel (inclusief Fruittuinen en Vermeerstraat) en Spoorsingel/Coenderstraat
- Bomenwijk
- Westelijke deel van de Tweemolentjeskade
- Agnetapark
- Hof van Delftbuurt
- Buitenwatersloot
- Noordelijk deel van de Rotterdamseweg
- Zuidelijkste deel van de Schieweg
- TU Noord

- Emmalaan
- Frisoplein e.o.
- Klein Delfgauw.

De uitvoeringsrichtlijnen gelden NIET voor:

- Monumenten
- In het bestemmingsplan aangewezen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

BEBOUWINGSREGELS

2. Definities en wijze van meten

2.1 Definities

Aanbouw: een gebouw(deel) dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat. Het gebouw(deel) kan onderscheiden worden van het hoofdgebouw en is in architectonisch opzicht ondergeschikt aan het hoofdgebouw;

Achtererfgebied: erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

Bijgebouw: een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

Bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

Erf: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan, deze die inrichting niet verbiedt;

Onbebouwde erf: het totale erf minus het oppervlak van het hoofdgebouw.

Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

Hoofdgebouw: 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, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

Peil: hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;

Uitbouw: een gebouw(deel) dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

Voorerfgebied: erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

Voorgevelrooilijn: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die zoveel mogelijk aansluit bij de ligging van de voorgevel(s) van de bestaande bebouwing langs die weg. Een hoekwoning heeft slechts 1 voorgevelrooilijn;

2.2. Wijze van meten

Tenzij het ter plaatse geldende bestemmingsplan anders bepaald, wordt op de volgende wijze gemeten:

- a. afstanden loodrecht,
- b. hoogten vanaf het peil, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en

- c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

3. Uitvoeringsrichtlijnen

- 1) een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen;
 - a) voorzien van een plat dak, tenzij in het bouwblok sprake is van aangekapte dakkapellen, dan moet de dakkapel voorzien worden van een aangekapt dak.
 - b) gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m,
 - c) onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,
 - d) bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok,
 - e) zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak,
 - f) breedte van de dakkapel gelijk of minder is dan 70% van de breedte van het dakvlak
 - g) indien in het bouwblok al een of meerdere dakkapellen aanwezig zijn moet voor de boven en onderzijde van de dakkapel dezelfde horizontale lijn worden aangehouden
 - h) kozijnen, panelen en betimmering van de dakkapel hebben hetzelfde uiterlijk als kozijnen, panelen en betimmering in de rest van het pand.
- 2) een erf- of perceelafscheiding in het voorerfgebied of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen; a) met een maximale hoogte van 2 meter,
 - a) mits deze boven 1 meter voor tenminste 85% open is.
- 3) kozijn- (vervangen) of gevelwijziging bestaande gevelopening in een voorgevel of een naar een openbaar gebied gekeerde zijgevel, mits wordt voldaan aan de volgende eisen; a) de gevelopening niet wordt vergroot of verkleind,
 - a) de te vervangen kozijnen, beglazing en panelen hetzelfde uiterlijk hebben als de bestaande kozijnen, beglazing en panelen,
 - b) de beglazing niet wordt vervangen door panelen of panelen door beglazing.
- 4) Een losstaande berging bestemd voor de stalling van fietsen en/of huisvuilcontainers in het voorerfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen; a) niet hoger dan 1.5 meter,
 - a) de oppervlakte niet meer dan 5 m² bedragen en het totaal bebouwde oppervlakte van alle bijgebouwen niet meer dan 50% van het onbebouwd erf beslaat.
- 5) een al dan niet losstaande overkapping gelegen in het voorerfgebied of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen; a) niet hoger dan 3 meter,
 - a) de voorzijde van het bouwwerk maximaal 1,2 m voor de voorgevel staat.
 - b) de afstand van de voorzijde van het bouwwerk naar het openbaar toegankelijk gebied is tenminste 2 meter,
 - c) het oppervlakte niet meer dan 20 m² bedraagt en het totaal bebouwde oppervlakte van alle bijgebouwen niet meer dan 50% van het onbebouwd erf beslaat.
- 6) een serre/erker in het voorerfgebied of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen;
 - a) niet hoger dan de eerste bouwlaag vermeerderd met 0,4 m, aangesloten op het hoofdgebouw,
 - b) de voorzijde van het bouwwerk staat maximaal 1,2 m voor de voorgevel ,
 - c) de afstand van de voorzijde van het bouwwerk naar het openbaar toegankelijk gebied is tenminste 2 meter,
 - d) Voorzien van een dak met een hellingshoek van minder dan 15o
 - e) De breedte bedraagt maximaal 2/3 van de breedte van de gevel en het totaal bebouwde oppervlakte van alle bijgebouwen op het bouwperceel beslaat tezamen niet meer dan 50% van het onbebouwd erf.
 - f) het gebruik gelijk is aan het gebruik van het hoofdgebouw
 - g) de kozijnen, beglazing en panelen hetzelfde uiterlijk hebben als de bestaande kozijnen, beglazing en panelen van het pand,
 - h) de buitenzijde van de serre/erker voor tenminste 65% transparant is.
- 7) Een airco-unit op een plat dak of aan een niet naar het openbare gebied gekeerde zij- of achtergevel. Aan de gevel zijn airco-units alleen toegestaan voor gebouwen tot drie lagen hoog. a) Op het platte dak is de hoogte maximaal 0,6 meter en de oppervlakte maximaal 2 m².
 - a) De afstand van de airco-unit tot aan een dakrand is groter of gelijk aan 1,4 maal de hoogte van de airco-unit

- b) Aan de gevel is de oppervlakte van de voorkant van de airco-unit maximaal 0,75 m² en steekt het maximaal 0,4 meter uit voor de gevel.