



Beleidsregels (dak)opbouwen Zeewolde 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zeewolde,

gelezen het voorstel van het team Ruimtelijke Plannen en Vergunningen d.d. 24 januari 2025;
Overwegende dat het wenselijk is om “Beleidsregels voor (dak)opbouwen” (opnieuw) vast te stellen voor de toepassing van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten die strijdig zijn met de regels van het omgevingsplan;

Gelet op het bepaalde in artikel 5.1 lid 1 van de Omgevingswet juncto artikel 8.0 a lid 2 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving;

Gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit

vast te stellen de beleidsregels (dak)opbouwen Zeewolde 2025.

Hoofdstuk 1 Inleiding

Deze beleidsregels hebben betrekking op 2 verschillende situaties:

1. Uitbreiding van een hoofdgebouw/woning door bij een 2-laags hoofdgebouw met een plat dak een derde laag te realiseren (dakopbouw);
2. Uitbreiding van een hoofdgebouw/woning in meer dan 1 bouwlaag waarbij gebruik gemaakt wordt van een bestaand bijbehorend bouwwerk in het zijerf (opbouw)

Hoofdstuk 2 Beleidsregels

Artikel 1. Dakopbouwen

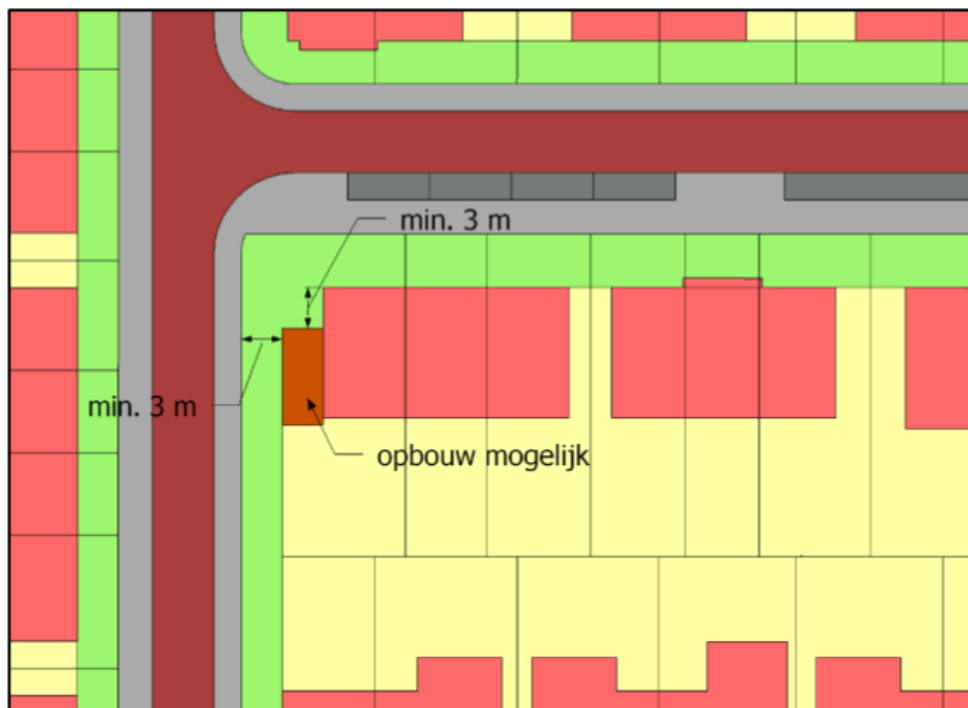
De maximale bouwhoogte kan overschreden worden door een dakopbouw mits:

- a. De maximale bouwhoogte na realisatie van de dakopbouw ten hoogste 9 meter bedraagt.
- b. De dakopbouw 2 m terugliggend ten opzichte van de bestaande voorgevel van het hoofdgebouw wordt gerealiseerd.
- c. De dakopbouw 1 m terugliggend ten opzichte van de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw wordt gerealiseerd.

Artikel 2. Opbouwen

In de volgende situaties kan in beginsel medewerking worden verleend aan een opbouw (maatwerk):

- a. brede zijtuin:
Bij een hoek- of eindwoning met een resterende zijtuin van minimaal 3 meter waarbij de opbouw wordt geplaatst op de bestaande éénlaagse uitbouw (of aangebouwd bijbehorend bouwwerk) die minimaal 3 meter achter de voorgevel is gesitueerd, óf
- b. grenzend aan ruim openbaar gebied:
Bij een hoek- of eindwoning die grenst aan een zeer ruim openbaar gebied zonder verkeerskundige functie (meestal groen) en zonder relatie met omliggende bebouwing



Artikel 3. Hardheidsclausule

1. Er kan afgeweken worden van de beleidsregels ten gunste van een kwalitatief gelijkwaardige oplossing.
2. Er kan afgeweken worden van de beleidsregel door in specifieke situaties niet af te wijken van de regels in het omgevingsplan.

Artikel 4. Inwerkingtreding en citeertitel

1. De beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking.
2. Deze beleidsregels kunnen aangehaald worden als beleidsregels (dak)opbouwen Zeewolde 2025.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van de gemeente Zeewolde op 4 februari 2025.

Zeewolde,

Burgemeester en Wethouders voornoemd,

*de secretaris,
K.C. Hamstra*

*de burgemeester,
A.M. Harmsma*

Toelichting

Behoud van de bestaande stedenbouwkundige structuur is uitgangspunt. Opbouwen op bestaande aanbouwen tast deze kwaliteit aan en is daarom in beginsel ongewenst. In artikel 2 zijn twee situaties genoemd waarin bij wijze van uitzondering meegewerkt kan worden aan een opbouw.