

BIJGEBOUWENREGELING 2010

Zwembaden, woon- en tuinbestemmingen in Bloemendaal

Gemeente Bloemendaal
Registratienummer : 2010027781

november 2010

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1
1.1	LEESWIJZER	2
2	RUIMTELIJKE STRUCTUUR IN GEBIEDSTYPEN	3
2.1	BESCHRIJVING GEBIEDSTYPEN	3
3	DE SITUERING VAN DE BEBOUWING	4
3.1	BESTEMMINGEN WONEN BINNEN HET BOUWVLAK, WONEN BUITEN HET BOUWVLAK EN TUIN	4
3.2	HALVERWEGE DE ZIJGEVEL	4
3.3	HOEKOPLOSSING	5
3.4	SITUERING IN GEBIEDEN MET BIJZONDER WOONMILIEU	6
4	OPPERVLAKTE AAN ERFBEBOUWING	8
4.1	AANTAL M ² ERFBEBOUWING PER GEBIEDSTYPE	8
4.2	DE 40% REGELING	8
4.3	RELATIE MET REEDS BESTAANDE ERFBEBOUWING	8
4.4	TOEPASSING BIJ GESPLITSTE PANDEN	9
5	BOUWMOGELIJKHEDEN PER GEBIEDSTYPE	9
5.1	BEBOUWING BINNEN DE BESTEMMING WONEN, BUITEN HET BOUWVLAK	9
5.2	BEBOUWING BINNEN DE BESTEMMING TUIN	9
5.3	GEBIEDSTYPE 1	10
5.4	GEBIEDSTYPE 2	12
5.5	GEBIEDSTYPE 3	14
6	ZWEMBADENREGELING	15
6.1	OPEN ZWEMBADEN	15
6.2	OVERDEKTE ZWEMBADEN	15
BIJLAGE 1	GEBIEDSTYPEKAART	



1. Inleiding

De beleidsnota 'Bijgebouwenregeling Bloemendaal' (de voormalige nota 'Erfregeling') dient als ruimtelijk toetsingskader voor het oprichten van bouwwerken behorende bij een hoofdgebouw. Hierbij gaat het om aan- en bijgebouwen, zoals serres, keukenuitbouwen, garages of bergingen, maar ook om bijvoorbeeld fietsenbergingen en plantenkassen. Tevens is een regeling voor zwembaden (open en overdekt) opgenomen.

Met de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het ruimtelijk ordeningsinstrumentarium en terminologie veranderd. Dit is van invloed op de nota bijgebouwen. De nota is eerder aangepast aan de nieuwe Wro maar bevat nu ook de juiste RO-standaarden, welke in 2009 officieel in werking zijn getreden. De RO standaarden gelden voor iedere gemeente en dragen bij aan de duidelijkheid en overzichtelijkheid van (digitale) bestemmingsplannen. Eén van de gevolgen van de invoering van standaardbestemmingen is dat de bestemming 'erf' als zelfstandige bestemming is komen te vervallen. De voorliggende nota is hierop aangepast wat betreft tekst en kaartmateriaal.

Deze nota bijgebouwen heeft tot doel veel voorkomende aanvragen voor aanbouwen en bijgebouwen eenvoudig te kunnen toetsen en dient als uitgangspunt voor het opstellen van bestemmingsplannen.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 begint met het beschrijven van de ruimtelijke structuur van de gemeente, verdeeld in drie gebiedstypen en aangevuld met een aanduiding van bijzondere woonmilieus.

In hoofdstuk 3 wordt de situering van de bebouwing op het perceel toegelicht zoals toegepast in deze nota Bijgebouwenregeling. Hierbij is ook de situering van bebouwing in gebieden met een bijzonder woonmilieu beschreven.

Hoofdstuk 4 richt zich op de oppervlakte van de bebouwing.

In Hoofdstuk 5 wordt een samenvatting gegeven van de bouw mogelijkheden per gebiedstype.

Hoofdstuk 6 richt zich op de afzonderlijke regeling voor zwembaden als onderdeel van de nota bijgebouwen.

In [bijlage 1](#) is een kaart opgenomen met een verdeling in drie gebiedstypen en met een extra aanduiding voor gebieden met een bijzonder woonmilieu.



2. Ruimtelijke structuur in gebiedstypen

In de gemeente Bloemendaal zijn verschillende gebiedstypen te onderscheiden. Op de bijgevoegde kaarten ([bijlage 1](#)) zijn deze gebiedstypen weergegeven. De indeling in deelgebieden vormt een belangrijke basis voor de nota bijgebouwen.

Beschrijving gebiedstypen

Gebiedstype 1

Gebiedstype 1 betreft voornamelijk de dorpskernen met gemiddeld meer dan 15 woningen per hectare. De Bloemendaalse dorpskernen bezitten elk een eigen identiteit. De gevarieerde dorpsbebouwing in de oude dorpskernen Bloemendaal, Overveen, Bennebroek en Vogelenzang is anders dan de voornamelijk uit woningen bestaande woonkern Aerdenhout.

Wat betreft de bebouwings- en woningdichtheid kan wel gesproken worden van dezelfde kenmerken, hoewel daarin meer differentiatie aanwezig is. Het betreft over het algemeen een mengeling van aaneengesloten bebouwing en woningblokken van drie tot vier woningen (perceelsoppervlakte 125-500 m²). Verspreid komen ook blokken van twee woningen aaneen en vrijstaande woningen voor (perceelsoppervlakte 250- 1000 m²). De afstand van de woningen tot de weg varieert van 0 tot 10 meter.

Gebiedstype 2

Gebiedstype 2 betreft de villagegebieden met gemiddeld 2 tot 15 woningen per hectare. In de villagegebieden staan voornamelijk vrijstaande woningen in een groene omgeving. Incidenteel komen hierin ook woningen voor van het type twee onder één kap. Dit betreft zowel van oorsprong gebouwde als later gesplitste panden. De afstand van de woningen tot de weg in villagegebieden (perceelsoppervlakte 1000-5000 m²) ligt voor het merendeel op minimaal 10 meter.

Gebiedstype 3

Gebiedstype 3 betreft de ruime villagegebieden met gemiddeld minder dan 2 woningen per hectare. In de ruime villagegebieden staan voornamelijk vrijstaande woningen op grote percelen. De percelen hebben vaak een oppervlakte van 5.000 – 10.000 m² waarbij de afstand van de woning tot de weg 15 tot 20 meter bedraagt.

De Bloemendaalse villagegebieden (zowel gebiedstype 2 als 3) zijn zeer divers. De verschillen zijn o.a. afhankelijk van de woonkern en of het gaat om vlak dan wel geaccidenteerd terrein. Een oude beboste (natuurlijke) omgeving met hoog opgaand groen heeft een andere uitstraling dan een gebied met tuinen die na de bebouwing pas werden aangelegd. Hierin is meer sprake van een gecultiveerde groenaanleg. Belangrijk is verder in welke tijd de woningen zijn gebouwd, rond de eeuwwisseling (veel monumenten), de dertiger jaren (karakteristiek/beeldbepalend) of in de naoorlogse periode. Ook de nieuwbouw wijken van de laatste jaren hebben hun eigen kenmerkende architectonische vormgeving.

Woongebieden gelegen in een bijzonder woonmilieu (gearceerd gebied op de kaarten)

Een aantal villagegebieden hebben bijzondere kwaliteiten. De uiterlijke kenmerken van deze kwaliteiten zijn met name de geaccidenteerdheid van het terrein, de hoog opgaande bebouwing en de karakteristieke bebouwing (van eind 19^e/ begin 20^{ste} eeuw). Daarnaast dragen de stedenbouwkundige structuur en het grote aantal gebouwde monumenten in sommige gebieden extra bij aan de kwaliteit van dit bijzondere woonmilieu. Bedoeling is om deze bijzondere kwaliteiten extra te beschermen. Op de gebiedstypenkaart zijn deze gebieden aangeduid met de zogenaamde arcering.

De drie gebiedstypen en de woongebieden met een bijzonder woonmilieu zijn aangegeven op de gebiedstypenkaarten in [bijlage 1](#).



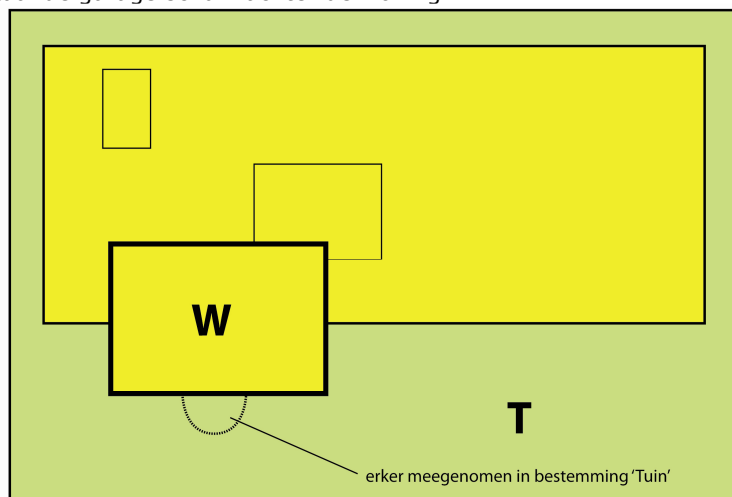
3. De situering van de bebouwing

Bestemmingen Wonen, binnen het bouwvlak, Wonen, buiten het bouwvlak en Tuin

De nota bijgebouwen geeft randvoorwaarden voor bestaande en te realiseren bebouwing op het perceel rond de woning. Tevens is deze nota het uitgangspunt voor erfregelingen in nieuwe bestemmingsplannen. Het perceel is verdeeld in de bestemmingen 'Wonen, binnen het bouwvlak', 'Wonen, buiten het bouwvlak' en 'Tuin'. De oorspronkelijke woning geldt als hoofdgebouw, en is opgenomen in de bestemming Wonen, binnen het bouwvlak. De bestemmingen Wonen, buiten het bouwvlak en Tuin zijn bedoeld voor het reguleren van bij het hoofdgebouw behorende bebouwing en van bouwwerken, geen gebouw zijnde. De bestemming Wonen, buiten het bouwvlak laat aan- en bijgebouwen toe en is doorgaans achter en zijwaarts tot halverwege de woning gesitueerd. Dit om het aanblik vanaf de straatzijde open te houden.

Aan de voorzijde en zijwaarts tot halverwege de woning is de bestemming Tuin aangegeven, waarin slechts een beperkt oppervlakte aan bouwwerken, geen gebouw zijnde mag worden opgericht.

Hieronder wordt aan de hand van een voorbeeldsituatie de ligging van de bestemmingen toegelicht. In het voorbeeld wordt uitgegaan van een vrijstaande bestaande villa in twee bouwlagen met een schuin gekapt dak (zolder). Hieraan bevinden zich twee aanbouwen in één bouwlaag, een oorspronkelijke serre aan de voorzijde en een keukenuitbouw aan de achter- en zijgevel van de woning. Daarnaast staat er als bijgebouw een vrijstaande garage schuin achter de woning.



Figuur 1 het tekenprincipe van de bestemmingen Wonen, binnen het bouwvlak, Wonen, buiten het bouwvlak en Tuin

Bestemming Wonen, binnen het bouwvlak (W)

De villa in twee bouwlagen is stedenbouwkundig gezien het bestaande hoofdgebouw (stedenbouwkundige dominantie). Het bouwvlak wordt strak om dit bestaande hoofdgebouw getrokken en krijgt de bestemming Wonen, binnen het bouwvlak.

Bestemming Wonen, buiten het bouwvlak (W)

De keukenaanbouw is stedenbouwkundig ondergeschikt aan het hoofdgebouw en wordt daarom buiten het bouwvlak gehouden en aangemerkt als bij de woning behorende bebouwing buiten het bouwvlak. Dit geldt ook voor de vrijstaande garage. Wonen, buiten het bouwvlak is zodanig opgetekend dat vanaf halverwege de zijgevel van de oorspronkelijke woning (het bouwvlak) een aanbouw mag worden opgericht. In figuur 2 is het principe van de grens tussen het bestemmingsvlak van Tuin en Wonen, buiten het bouwvlak (erfgrens) halverwege de zijgevel geïllustreerd.

Bestemming Tuin (T)

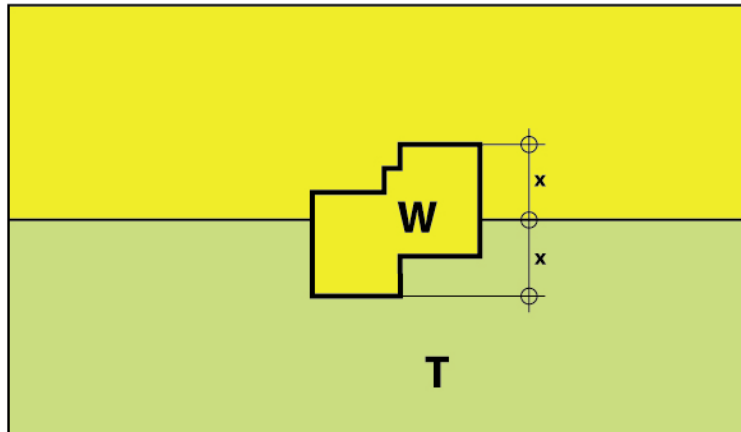
De serre aan de voorzijde is stedenbouwkundig ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Omdat deze bestaande serre gelegen is aan de voorzijde van de woning en daarmee in de Tuin valt (waar geen aanbouwen zijn toegestaan) is ervoor gekozen binnen de bestemming Tuin erkers mogelijk te maken. Planregels dienen hierop aangepast te worden. Indien deze serre achterwaarts of anderszins in Wonen, buiten het bouwvlak had gelegen, wordt de serre aangemerkt als bijbehorende bebouwing buiten het bouwvlak, net als de keukenaanbouw.

Halverwege de zijgevel

In figuur 1 is de grens tussen de bestemming Tuin en Wonen, buiten het bouwvlak gelegd op het punt



halverwege de zijgevel van het hoofdgebouw. Deze lijn wordt loodrecht op het hoofdgebouw (bouwvlak) getrokken. Aanbouwen, zoals de serre en de keukenaanbouw, vallen buiten het bouwvlak en worden dus niet meegenomen bij het bepalen van de grens halverwege de zijgevel. Uit figuur 2 blijkt dat de totale diepte van het bouwvlak bepalend is voor de ligging van de bestemmingsgrens halverwege de zijgevel, zoals geïllustreerd voor een woning met een verspringende zijgevel.

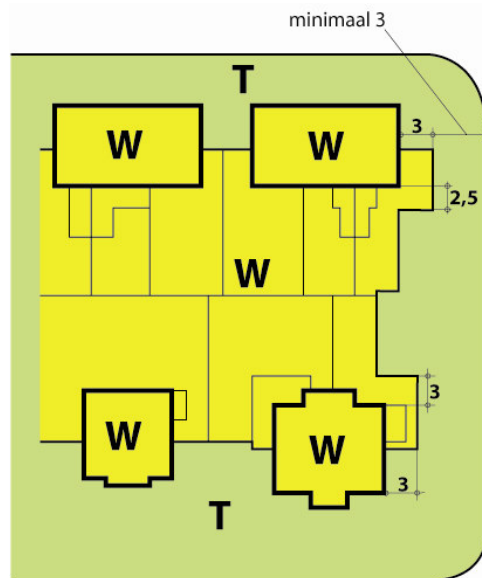


Figuur 2: bepalen ligging Wonen, Buiten het Bouwvlak/Tuin grens halverwege de zijgevel.

Hoekoplossing

Het principe van de wijze waarop de bestemming Wonen, buiten het bouwvlak wordt gesitueerd bij hoekpercelen (percelen met aan twee of meer zijden een openbare weg) wordt geïllustreerd in figuur 3 en 4. De zijgevel wordt bepaald door de ligging van de voorgevel. Er is altijd sprake van één voorgevel. In principe kan deze worden bepaald aan de hand van de geldende bestemming, dan wel de gevel waar de voordeur in is gesitueerd.

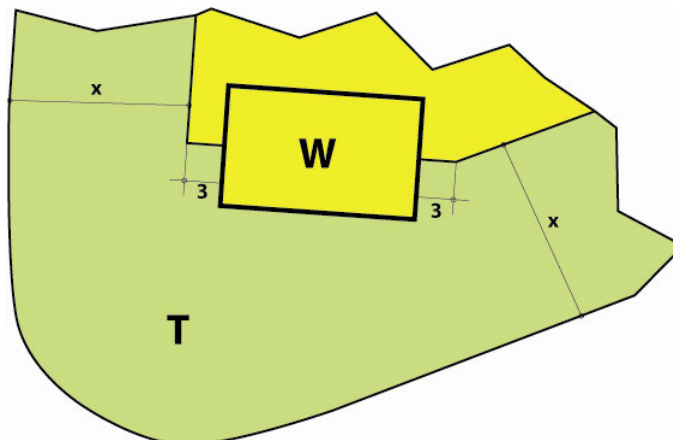
Voor percelen in gebiedstype 1 geldt dat overwegend sprake is van de situatie zoals geïllustreerd in figuur 3. In principe wordt een lijn in het verlengde van de zijgevel getrokken, met de mogelijkheid tot een zijwaartse bebouwing van 3 meter vanuit de zijgevel met een bouwdiepte van 3 meter achter de oorspronkelijke achtergevel. Voor rijtjeswoningen (3 of meer aaneen) geldt een bouwdiepte van 2,5 meter achter de achtergevel. De afstandsmaat tot de perceelsgrens gaat boven de afstandmaat van de bestemming Wonen buiten het bouwvlak ten opzichte van de zijgevel. Voor hoekpercelen geldt derhalve dat het de bestemming Wonen buiten het bouwvlak minimaal 3 meter uit de perceelsgrens ligt. Indien er minder dan 3 meter afstand is tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens wordt Wonen, buiten het bouwvlak in principe achter de woning gelegd in lijn met de zijgevel. Voor dit soort situaties zal echter bijzondere zorg worden besteed aan een oplossing op maat.



Figuur 3: Hoekoplossing gebiedstype 1; Bovenin de eindwoning, daaronder de hoekwoning.



Voor percelen in de gebiedstypen 2 en 3 geldt in principe dezelfde hoekoplossing als in gebiedstype 1. Gezien de gevarieerde situering van de bebouwing op het perceel wordt in deze gebieden de hoekoplossing meer op maat gesneden, zoals in de situatie in figuur 4. Ook hiervoor geldt dat de afstandsmaat tot de perceelsgrens het zwaarste weegt. Voor gebiedstype 2 geldt een minimale afstand van 5 meter tot de perceelsgrens, parallel aan de openbare weg. Voor gebiedstype 3 geldt een minimale afstand van 10 meter. Indien een woning niet reeds minimaal 10 meter uit de perceelsgrens is gelegen geldt dat na de zone van 3 meter uit de zijgevel de erfgrans parallel aan de zijgevel van de woning naar achter loopt totdat de afstand van 10 meter is bereikt. Waarna de grens van Tuin en Wonen, buiten het bouwvlak weer parallel aan de openbare weg komt te liggen. Het principe van de ligging van Wonen, buiten het bouwvlak, 3 meter uit de zijgevel is ook van toepassing bij woningen die niet zijn gelegen op hoekpercelen.



Figuur 4: hoekoplossing gebiedstype 2 en 3

Situering in gebieden met bijzonder woonmilieu

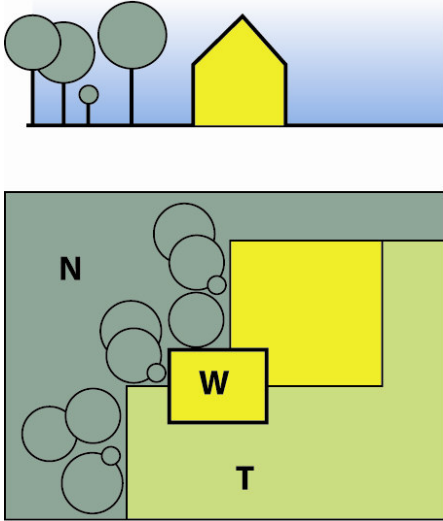
Voor de gebieden met een bijzonder woonmilieu is een aparte aanduiding op de gebiedstypenkaarten (bijlage 1) gezet, de zogenaamde gearceerde gebieden. De bijzondere kwaliteiten worden extra beschermd door aanpassingen in de ligging van de bestemmingen Wonen, buiten het bouwvlak en Tuin en de situering van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, binnen deze bestemmingen. Ter bescherming van de landschappelijke en natuurlijke waarden wordt in een bijzonder woonmilieu naast de bestemmingen Wonen, buiten het bouwvlak en Tuin, vaak de bestemming Natuur toegepast voor gronden die behoren bij woningen en die vanwege hun landschappelijke waarden en de karakteristiek van de omgeving beschermd dienen te worden. Voor deze bestemming geldt een aanlegvergunningstelsel* voor het uitvoeren van activiteiten op of in de grond.

Door de subbestemming Natuur blijven er kleinere gebieden over voor de bestemmingen Wonen, buiten het bouwvlak en Tuin. Dit betekent meestal dat de bijbehorende bebouwing dichter rond een woning geplaatst moet worden. In figuur 6 is een standaardsituering weergegeven. In de figuren 5 en 7 is schematisch weergegeven wat de situering kan zijn voor de bestemmingen Wonen, binnen het bouwvlak, Wonen, buiten het bouwvlak, Tuin en Natuur, in een bijzonder woonmilieu, in geval van de aanwezigheid van waardevolle bomen of een geaccidenteerd terrein.

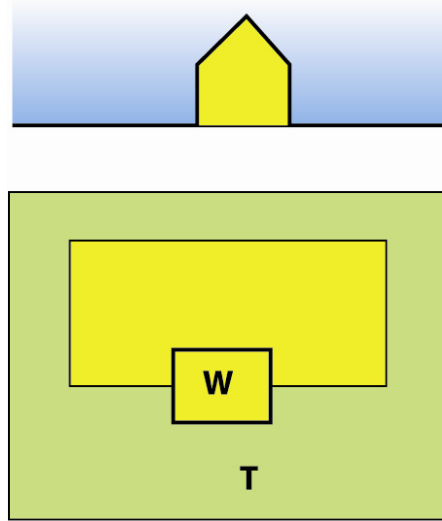
In verband met waardevolle bomen kan het college van burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de afstand van de bebouwing tot bomen of boomwortels. In overleg en met advies van de afdeling groenvoorziening wordt zo mogelijk een oplossing aangedragen. Ook ten aanzien van het reliëf kunnen nadere eisen worden gesteld, afhankelijk van de grootte van de hoogteverschillen. Bij sterk geaccidenteerd terrein kan bebouwing worden uitgesloten. Als de hoogteverschillen minder zijn is (beperkte) bebouwing wellicht mogelijk. Indien sprake is van een relict is de mate van reliëf van minder belang. In dat geval is sprake van een plaatselijk (karakteristiek) restant van duinvorming, dat in alle gevallen bescherming behoeft. In verband met het bijzondere woonmilieu kan voor gebouwen een afdekking met een kap of een bepaalde dakhelling worden verlangd.

* Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk of werkzaamheden ex art. 2-1, lid 1, onder b Wabo

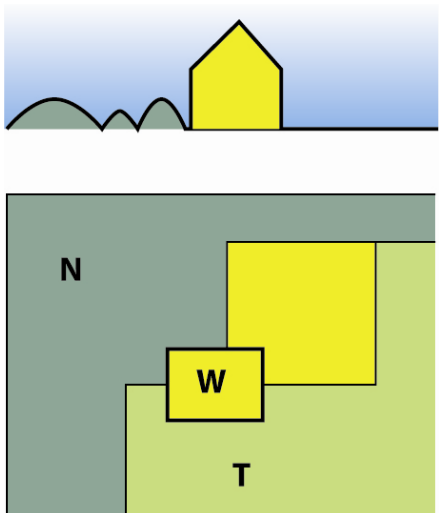




Figuur 5 situering bij opgaande bebossing



Figuur 6 standaard situering zonder bijzonder woonmilieu



Figuur 7 situering bij geaccidenteerd terrein



4. Oppervlakte aan erfbebouwing

Aantal m² bijgebouwen per gebiedstype

De gebiedstypenkaarten zijn leidend voor het maximaal toegestane te bebouwen oppervlakte op gronden met de bestemming Wonen, buiten het bouwvlak. De onderstaande tabel dient hierbij als een specificatie. Indien een perceel buiten de gebiedstypenkaarten valt, kan uit de tabel worden opgemaakt hoeveel bebouwing er is toegestaan.

Aan de hand van de inhoud van een woning en de oppervlakte van het perceel waar deze woning op staat, kan in de onderstaande tabel worden afgelezen hoeveel vierkante meters aan bijgebouwen is toegestaan op de bestemming Wonen, buiten het bouwvlak. Indien een woning conform de gebiedstypenkaarten (*bijlage 1*) in gebiedstype 1 ligt maar het afzetten van oppervlakte en inhoud op meer vierkante meters dan het maximum voor gebiedstype 1 van 40m² komt, geldt het maximale vierkante meters van gebiedstype 1. In dit geval is het relevant te noemen dat dit zowel geldt voor de onder- als de bovengrens. Zodoende ontstaat de volgende bandbreedte in de oppervlakte van bijgebouwen:

Voor gebiedstype 1 ten minste 30m² en ten hoogste 40m²;
 Voor gebiedstype 2 ten minste 40m² en ten hoogste 60m²;
 Voor gebiedstype 3 ten minste 60m² en ten hoogste 75m².

Voorbeeld

Een woning in gebiedstype 1 die op een perceel van 675m² staat met een woning van 625m³ kan volgens de oppervlakte bijgebouwen tabel 50m² aan bijgebouwen realiseren. Omdat de woning in gebiedstype 1 staat is echter slechts een maximum van 40m² toegestaan.

Woninginhoud (m ³)	Oppervlakte perceel (m ²)					
	Tot 250	250 – 500	500 – 1.000	1.000 – 2.500	2.500 – 5.000	>5000
Tot 400	30	35	40	40	50	60
400 – 600	35	40	40	50	60	60
600 – 800	40	40	50	60	60	65
800 – 1.000	40	50	60	60	65	70
1.000 – 1.400	50	60	60	65	70	75
>1.400	60	60	65	70	75	75

	gebiedstype 1
	gebiedstype 2
	gebiedstype 3

Tabel 1 maximum oppervlakte aan bijgebouwen in relatie tot perceel en woning

De 40% regeling

Naast het maximum oppervlakte volgens tabel 1 en de bandbreedte mag niet meer dan 40% van de bestemming Wonen, buiten het bouwvlak worden bebouwd. Indien een aanvraag dus wordt getoetst aan de nota bijgebouwen wordt gekeken naar de oppervlakte van de bestemming Wonen, buiten het bouwvlak. Hier wordt 40% van genomen. Indien dit meer is dan het aantal vierkante meters dat op grond van tabel 1 is toegestaan, geldt het aantal vierkante meters van de tabel. Indien dit minder is dan de tabel en de bandbreedte geldt 40% als maximum aan bijgebouwen. De 40% regeling is vooral van toepassing op kleine percelen.

Relatie met reeds bestaande aan- en bijgebouwen

Alle bestaande, vergunde bebouwing, met uitzondering van het hoofdgebouw, valt in principe onder de noemer 'bijgebouw'. Een bestaande serre aan de voorzijde van de woning valt in principe binnen de bestemming Wonen, binnen het bouwvlak, bebouwing in één laag, en telt niet mee als bijgebouw.



Fietsenbergingen worden beschouwd als bouwwerken, geen gebouw zijnde, en tellen niet mee als bijgebouw. Dit mede aangezien deze bouwwerken alleen in de Tuin zijn toegestaan. De dierenverblijven en kassen kunnen zowel in de bestemming Tuin als in de bestemming Wonen, buiten het bouwvlak staan met de omvang van een gebouw en tellen dus mee als bijgebouw. Ook gebouwen die vergunningvrij zijn, tellen worden niet meegeteld.

Toepassing bij gesplitste panden

Indien een pand wordt gesplitst mogen de gezamenlijke aanwezige bijgebouwen van de gesplitste woningen niet meer zijn dan het maximum aan bijgebouwen zoals toegestaan vóór het splitsen van het pand en het perceel. Eerst dient op basis van de inhoud van "de te splitsen woning" en de perceeloppervlakte van het 'bij een te splitsen woning behorend perceel' het maximum aan bijgebouwen te worden bepaald. De uitkomst dient te worden gedeeld door het aantal woningen waarin het pand wordt gesplitst om te komen tot het maximum aan bijgebouwen van de gesplitste woningen.

5. Bouwmogelijkheden per gebiedstype

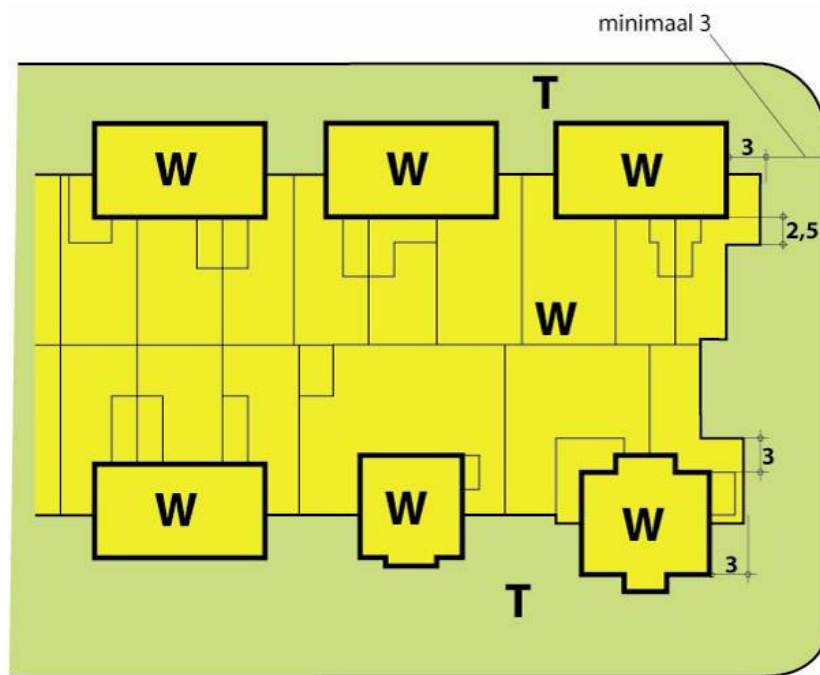
Om de nota bijgebouwen op een eenvoudige wijze te kunnen gebruiken zijn de bouwmogelijkheden per gebiedstype kort vermeld. Ter illustratie is een plattegrond van de situering van de bestemmingen per gebiedstype bijgevoegd.

Bebouwing binnen de bestemming Wonen, buiten het bouwvlak

De situering van de bestemming Wonen, buiten het bouwvlak verschilt per gebiedstype. Binnen de bestemming Wonen, buiten het bouwvlak zijn aanbouwen en bijgebouwen toegestaan, alsmede overdekte en open zwembaden.

Bebouwing binnen de bestemming Tuin

Voor alle gebiedstypen geldt dat in de bestemming Tuin open zwembaden zijn toegestaan. In de gebiedstypen 1 en 2 is in de bestemming Tuin een fietsenberging toegestaan, mits het perceel geen achterpad heeft. Ten behoeve van de inpassing in de omgeving dient tussen de weg en een fietsenberging een groenbuffer geplaatst te worden van minstens 0,5 m breed. In gebiedstypen 2 en 3 zijn in de bestemming Tuin dierenverblijven en kassen toegestaan.



Figuur 8 Situatietekening gebiedstype 1



Gebiedstype 1

Situering bestemming Wonen, Buiten het Bouwvlak

- Alle woningen
- vanaf de lijn, halverwege de zijgevel;
 - geen vrije onbebouwde ruimte tot de perceelsgrens (afstand = 0)
 - hoekoplossing: 3 m uit zij- en 3 m uit achtergevel / 3 m resteert tot de weg (voor eindwoning 2,5 m uit achtergevel)

Maximum oppervlak voor Wonen, Buiten het Bouwvlak

- 40 % van bestemming Wonen, Buiten het Bouwvlak tot maximum, zie tabel 1
- Gebiedstype 1: 30 – 40 m²

Aanbouwen aan het hoofdgebouw (Wonen, Buiten het Bouwvlak)

bouwhoogte:

- tussenwoningen - 3 m of eerste bouwlaag, plat

gothoogte

- eindwoningen - 3 m of de eerste bouwlaag, kap toegestaan als hoofdgebouw is voorzien van kap

- vrijstaand/ twee aaneen - 3 m of de eerste bouwlaag, kap toegestaan als hoofdgebouw is voorzien van kap

bouwdiepte, gemeten vanuit de achtergevel

- tussenwoning - 2,5 m
 eindwoning - 2,5 m
 vrijstaand/twee aaneen - vrij

Bijgebouwen bij het hoofdgebouw (Wonen, buiten het bouwvlak)

- Goothoogte - 3 m, kap toegestaan als hoofdgebouw is voorzien van kap
 Bouwhoogte - 6 m

Andere bouwwerken/bijgebouwen (Tuin)

- Fietsenberging - bij tussenwoningen zonder achterpad;
 - min. 0,5 m brede groenbuffer tot grens van de weg
 - oppervlakte max 5 m² (extra)
 - bouwhoogte 1,5 m
- Erker - bouwhoogte 3 m of hoogte eerste bouwlaag
 - oppervlakte max 4 m²
 - maximaal 1 m vanuit de voorgevel

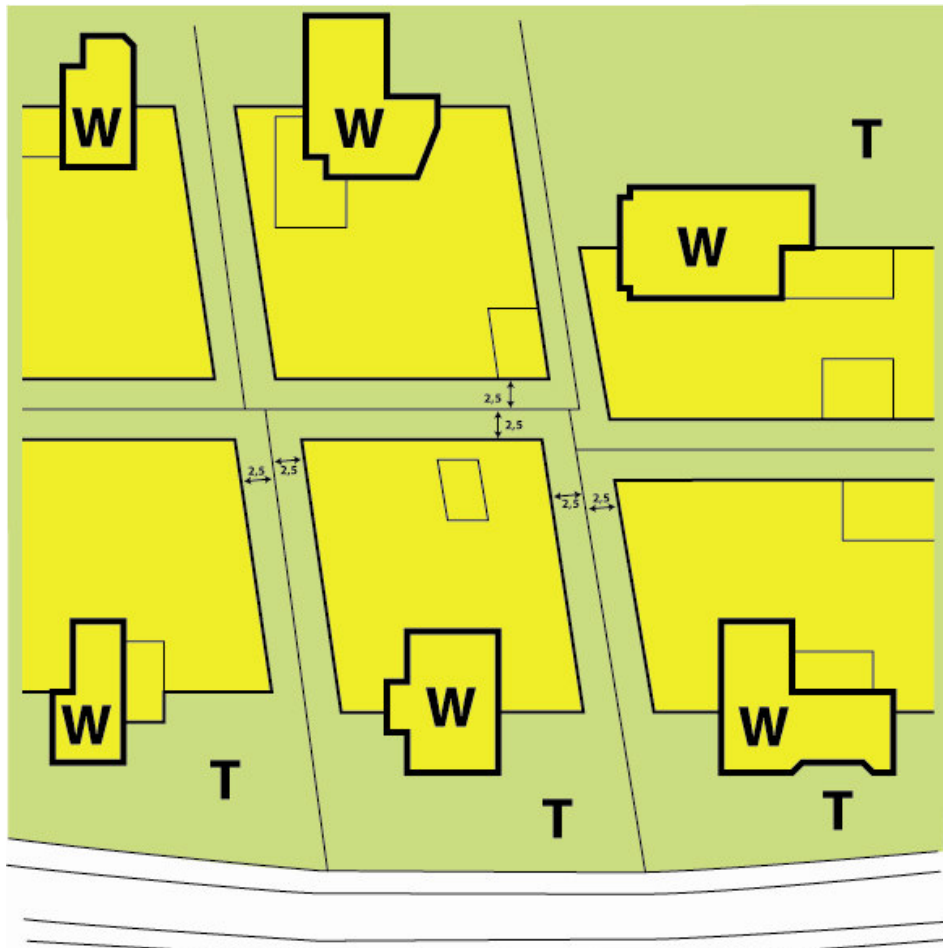
Open zwembaden (Wonen buiten het bouwvlak en Tuin)

- Situering - achter lijn voorgevel, min. 15 m uit grens van de weg
 - min. 5 m brede groenbuffer tot perceelgrens
- Oppervlakte - 4 % van het perceel tot een maximum van:
 perceel tot 5000 m² 70 m²
 perceel groter dan 5000 m² 100 m²
- Bouwhoogte - maaiveld, afdekking max. 0.5 m boven maaiveld

Overdekte zwembaden (Wonen, zowel binnen als buiten het bouwvlak of in bestaande erfbebouwing)

- Situering - aangebouwd aan de woning, achter lijn voorgevel, min. 15 m uit grens van de weg of in bestaande erfbebouwing
 - min. 5 m afstand tot perceelgrens
- Oppervlakte - 4 % van het perceel tot een maximum van:
 perceel tot 5000 m² 40 m²
 perceel groter dan 5000 m² 70 m²
- Bouwhoogte - 3 m of hoogte eerste bouwlaag (maatvoering uitgezonderd voor bestaande erfbebouwing)





Figuur 9 Situatietekening gebiedstype 2



Gebiedstype 2

Situering bestemming Wonen, buiten het bouwvlak

- Alle woningen
- vanaf de lijn, halverwege de zijgevel;
 - vrije (onbebouwde) ruimte tot de perceelsgrens: 2,5 m
 - hoekoplossing: 3 m uit zij- en 3 m uit achtergevel / 5 m
resteert tot de weg (voor eindwoning 2,5 m uit achtergevel)

Gebied gelegen in bijzonder woonmilieu

Ligging en omvang van de bestemmingen Wonen, buiten het bouwvlak en Tuin zijn afhankelijk van aanwezige bijzondere kwaliteiten (geaccidenteertheid, bebossing en karakteristieke bebouwing).

Maximum oppervlak Wonen, buiten het bouwvlak

- 40 % van bestemming Wonen, buiten het bouwvlak tot maximum zie tabel 1
- Gebiedstype 2: 40 – 60 m²

Aanbouwen aan het hoofdgebouw (Wonen, buiten het bouwvlak)

- gothoogte
alle woningtypen
- 3 m of hoogte eerste bouwlaag, kap is toegestaan als hoofdgebouw is voorzien van kap
- bouwdiepte
alle woningen
- vrij

Bijgebouwen bij het hoofdgebouw (Wonen, buiten het bouwvlak)

- Goothoogte
- 3 m, kap is toegestaan als hoofdgebouw is voorzien van kap
- Bouwhoogte
- 6 m

Andere bouwwerken/bijgebouwen (Tuin)

- Fietsenberging
- bij tussenwoningen zonder achterpad;
 - min. 0,5 m brede groenbuffer tot grens van de weg
 - oppervlakte 5 m² (extra)
 - bouwhoogte 1,5 m
- Dierenverblijven/kassen
- oppervlakte 10 m²
 - gothoogte 2 m
- Erker
- bouwhoogte 3 m of hoogte eerste bouwlaag
 - oppervlakte max 4 m²
 - maximaal 1 m vanuit de voorgevel

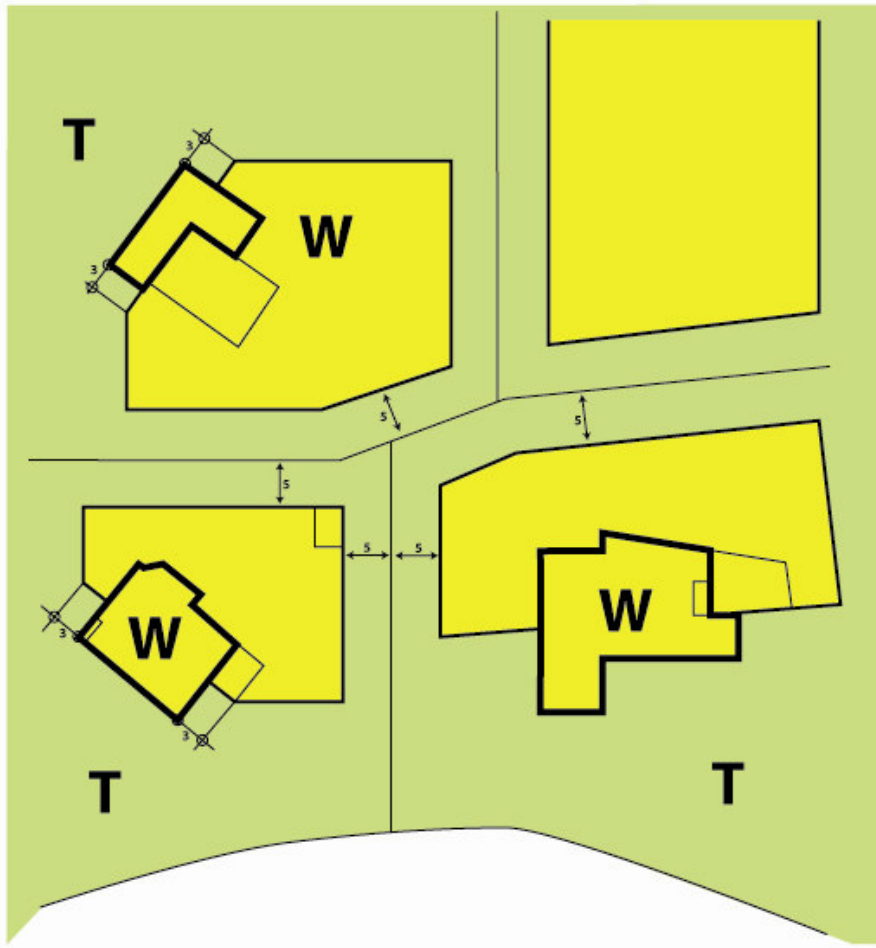
Open zwembaden (Wonen, buiten het bouwvlak en Tuin)

- Situering
- achter lijn voorgevel, min. 15 m uit grens van de weg of in bestaande erfbebouwing
 - min. groenbuffer tot perceelgrens:
perceel tot 2500 m² 5 meter
perceel groter dan 2500 m² 10 meter
- Oppervlakte
- 4 % van het perceel tot een maximum van:
perceel tot 5000 m² 80 m²
perceel groter dan 5000 m² 110 m²
- Bouwhoogte
- maaiveld, afdekking max. 0.5 m boven maaiveld

Overdekte zwembaden (Woondoeleinden en Wonen, buiten het bouwvlak)

- Situering
- aangebouwd aan de woning
 - achter lijn voorgevel, min. 15 m uit grens van de weg
 - min. 5 m afstand tot perceelgrens
- Oppervlakte
- 4 % van het perceel tot een maximum van:
perceel tot 5000 m² 60 m²
perceel groter dan 5000 m² 90 m²
- Bouwhoogte
- 3 m of hoogte eerste bouwlaag (maatvoering uitgezonderd voor bestaande erfbebouwing)





Figuur 10 Situatietekening gebiedstype 3



Gebiedstype 3

Situering bestemming Wonen, buiten het bouwvlak

- Alle woningen
- vanaf de lijn, halverwege de zijgevel;
 - vrije (onbebouwde) ruimte tot de perceelsgrens: 5 m
 - hoekoplossing: 3 m uit zij- en 3 m uit achtergevel / 10 m resteert van de weg

Gebied gelegen in bijzonder woonmilieu

Ligging en omvang van de bestemmingen Wonen, buiten het bouwvlak en Tuin zijn afhankelijk van aanwezige bijzondere kwaliteiten (geaccidenteerdheid, bebossing en karakteristieke bebouwing).

Maximum oppervlak op Wonen, buiten het bouwvlak

- 40 % van bestemming Wonen, buiten het bouwvlak tot maximum zie tabel 1
- Gebiedstype 3: 60 – 75 m²

Aanbouwen aan het hoofdgebouw (Wonen, buiten het bouwvlak)

- goothoogte
alle woningtype
- 3 m of hoogte eerste bouwlaag, kap is toegestaan als hoofdgebouw is voorzien van kap
- bouwdiepte
alle woningen
- vrij

Bijgebouwen bij het hoofdgebouw (Wonen, buiten het bouwvlak)

- Goothoogte
- 3 m, kap is toegestaan als hoofdgebouw is voorzien van kap
- Bouwhoogte
- 6 m

Andere bouwwerken/bijgebouwen (Tuin)

- Dierenverblijven/kassen
- oppervlakte 15 m²
 - goothoogte 2 m
- Erker
- bouwhoogte 3 m of hoogte eerste bouwlaag
 - oppervlakte max 4 m²
 - maximaal 1 m vanuit de voorgevel

Open zwembaden (Wonen, buiten het bouwvlak en Tuin)

- Situering
- achter lijn voorgevel, min. 15 m uit grens van de weg
 - min. groenbuffer tot perceelgrens:
- | | |
|----------------------------------------|----------|
| perceel tot 2500 m ² | 5 meter |
| perceel groter dan 2500 m ² | 10 meter |
- Oppervlakte
- 4 % van het perceel tot een maximum van:
- | | |
|----------------------------------------|--------------------|
| perceel tot 5000 m ² | 80 m ² |
| perceel groter dan 5000 m ² | 110 m ² |
- Bouwhoogte
- maaiveld, afdekking max. 0.5 m boven maaiveld

Overdekte zwembaden (Wonen, zowel binnen als buiten het bouwvlak)

- Situering
- aangebouwd aan de woning achter lijn voorgevel, min. 15 m uit grens van de weg of in bestaande erfbebouwing
 - min. 5 m afstand tot perceelgrens
- Oppervlakte
- 4 % van het perceel tot een maximum van:
- | | |
|----------------------------------------|-------------------|
| perceel tot 5000 m ² | 60 m ² |
| perceel groter dan 5000 m ² | 90 m ² |
- Bouwhoogte
- 3 m of hoogte eerste bouwlaag (maatvoering uitgezonderd voor bestaande erfbebouwing)



BIJLAGE:

GEBIEDSTYPEKAARTEN
BENNEBROEK, VOGELENZANG, AERDENHOUT, OVERVEEN EN BLOEMENDAAL

REGISTRATIENUMMER: 2010027552

