

Nota Bijgebouwen 2017

Bijgebouwen bij woningen

Gemeente Bloemendaal
Registratienummer : 2017008179

november 2017



Inhoudsopgave

1. INLEIDING	2
LEESWIJZER	2
2. RUIMTELIJKE STRUCTUUR IN DE GEBIEDSTYPEN	3
EEN BESCHRIJVING VAN DE GEBIEDSTYPEN	3
3. DE SITUERING VAN DE BEBOUWING	4
3.1 BESTEMMINGEN WONEN BINNEN BOUWVLAK, WONEN BUITEN BOUWVLAK EN TUIN	4
3.2 LIGGING VAN DE BESTEMMINGEN	4
3.3 LIGGING VAN DE BESTEMMINGEN BIJ BIJZONDERE SITUATIES	5
4. OPPERVLAKTE AAN ERFBEBOUWING	9
4.1 AANTAL M ² BIJGEBOUWEN PER GEBIEDSTYPE	9
4.2 RELATIE MET REEDS BESTAANDE AAN- EN BIJGEBOUWEN	10
4.3 TOEPASSING BIJ GESPLITSTE PANDEN	10
5. BOUWMOGELIJKHEDEN PER GEBIEDSTYPE	11
GEBIEDSTYPE 1	12
GEBIEDSTYPE 2	14
GEBIEDSTYPE 3	16
BIJLAGEN: GEBIEDSTYPEKAARTEN	18



1. Inleiding

Deze vernieuwde beleidsnota 'Bijgebouwen Bloemendaal' (hierna: Nota Bijgebouwen) dient als ruimtelijk toetsingskader voor het oprichten van bouwwerken behorende bij een hoofdgebouw. 'Bijbehorend bouwwerk' is een verzamelnaam voor aan- en bijgebouwen, zoals serres, keukenuitbouwen, garages of bergingen, maar ook fietsenbergingen en plantenkassen. De definitie van het begrip bijbehorend bouwwerk is vastgelegd in de Bloemendaalse bestemmingsplannen.

Met de oorspronkelijke nota bijgebouwen uit 2010 is inmiddels zes jaar gewerkt. De knel- en aandachtspunten bij deze nota, zijn in de Nota Bijgebouwen 2017 verwerkt.

Een van de aandachtspunten is de wijziging van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Per 1 november 2014 zijn in de Bor de mogelijkheden voor het vergunningsvrij bouwen aanzienlijk gewijzigd en deels verruimd. Ook is de kruimelgevallenregeling gewijzigd. In het gewijzigde Bor zijn meer mogelijkheden opgenomen voor onder meer de wijziging van het gebruik van bouwwerken en gronden, voor mantelzorgwoningen en voor het tijdelijk plaatsen of gebruiken van bouwwerken en gronden. In deze herijking van de nota bijgebouwen zijn de wijzigingen in de regelgeving verwerkt.

Een aanstaande verandering is de Omgevingswet. Deze zal naar verwachting medio 2019 in werking treden. Bij de voorbereiding van het Omgevingsplan Bloemendaal is uitgangspunt dat alle bestaande beleidsregels (waar mogelijk ontdubbeld en duidelijker) hierin worden vervat.

Naast het Bor heeft de gemeente Bloemendaal in de de Nota Bijgebouwen 2017 haar eigen regels opgesteld om een verantwoorde, eenduidige afweging te kunnen maken binnen de verschillende gebiedstypen die zo kenmerkend zijn voor Bloemendaal. De nota is daarmee toetsingskader voor het wel of niet medewerking verlenen aan afwijken van het bestemmingsplan of een ontheffing van de bouwverordening.

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.

In de bijlagen is per dorp een kaart opgenomen waarop de verdeling in de drie gebiedstypen is uitgewerkt. Ook zijn gebieden met een bijzonder woonmilieu op deze kaart aangemerkt.



2. Ruimtelijke structuur in de gebiedstypen

De gemeente Bloemendaal heeft een veelzijdig landschappenpalet. Het grondgebied bevat meerdere dorpskernen, agrarische gronden, duin- en kustgebied en bijzondere landgoederen en buitenplaatsen. Daarbij zijn verschillende gebiedstypen te onderscheiden. Op de kaarten in de bijlagen zijn deze gebiedstypen weergegeven. De indeling in deelgebieden vormt een belangrijke basis voor de nota bijgebouwen. De nota geldt alleen voor het bebouwd gebied, zoals bedoeld in de provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland. Het landelijk gebied wordt buiten beschouwing gelaten. Voor percelen die buiten de genoemde gebiedstypen vallen, gelden de regels uit het bestemmingsplan en voor afwijkingen van het bestemmingsplan wordt per individueel geval naar de wenselijkheid van uitbreidingen van erfbebouwing gekeken. Voor het toepassen van maatwerk kan echter op tabel 1 uit deze nota Bijgebouwen worden terug gegrepen. Specifiek voor landgoederen vindt maatwerk plaats binnen de beleidsregels die zijn opgenomen in de Nota Landgoederen 2016.

Een beschrijving van de gebiedstypen

Gebiedstype 1

Gebiedstype 1 betreft voornamelijk de dorpskernen met gemiddeld meer dan 15 woningen per hectare, bedrijven en diverse dienstverlenende en/of maatschappelijke instellingen. 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 (perceel oppervlakte 125-500 m²). Verspreid komen ook blokken van twee woningen aaneen en vrijstaande woningen voor (perceel oppervlakte 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 (perceel oppervlakte 1000-5000 m²) ligt voor het merendeel op minimaal 10 meter. In dit gebied komen eveneens kantoren en maatschappelijke instellingen voor.

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. Ook dit gebied huisvest diverse kantoren en maatschappelijke instellingen.

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 nieuwbouwwijken van de laatste jaren hebben hun eigen kenmerkende architectonische vormgeving.

Gebieden 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 per dorp aangegeven op de gebiedstypenkaarten in de bijlagen.

Monumenten

Binnen de gebiedstypen 1 tot en met 3 liggen diverse monumenten, waarvan de meeste zijn aangewezen als (complexmatig) rijksmonument. Door de systematiek van het Bor kan bij monumenten niet worden gebouwd zonder vergunning. Een aanbouw of bijgebouw is daarmee niet zonder vergunning mogelijk.



3. De situering van de bebouwing

3.1 Bestemmingen Wonen binnen bouwvlak, Wonen buiten bouwvlak en Tuin

Het perceel is verdeeld in de bestemmingen 'Wonen binnen bouwvlak', 'Wonen buiten bouwvlak' en 'Tuin'. Het deel van de woning dat stedenbouwkundig dominant is geldt als hoofdgebouw en is opgenomen in de bestemming Wonen binnen bouwvlak. De bestemmingen Wonen buiten bouwvlak en Tuin zijn bedoeld voor het reguleren van bij het hoofdgebouw behorende bebouwing en van bouwwerken, geen gebouw zijnde. De bestemming Wonen buiten bouwvlak laat aan- en bijgebouwen toe en is doorgaans achter en zijwaarts tot halverwege het hoofdgebouw gesitueerd. Dit om het aanzicht vanaf de straatzijde open te houden. Aan de voorzijde en zijwaarts tot halverwege het hoofdgebouw is de bestemming Tuin aangegeven, waarin slechts een beperkt oppervlak aan bouwwerken, geen gebouw zijnde mag worden opgericht.

Definitie van het hoofdgebouw

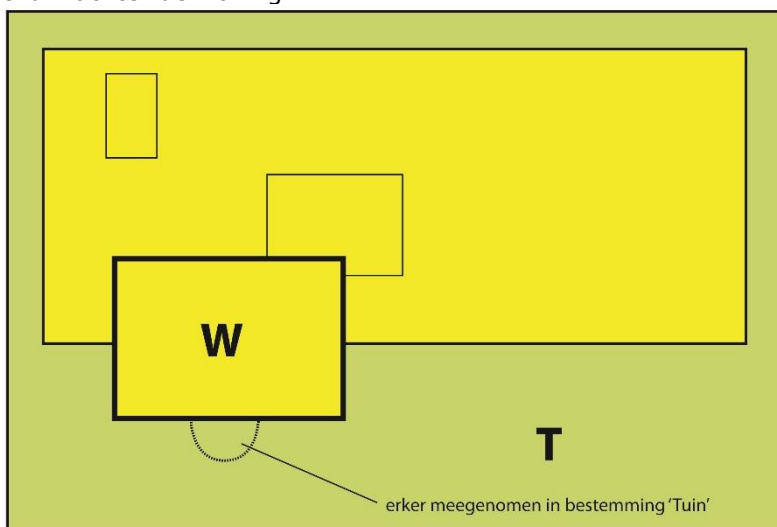
Voor de toepassing van deze beleidsregels wordt onder hoofdgebouw het gebouw verstaan dat qua stedenbouwkundige verschijningsvorm het belangrijkste gebouw op het perceel is. Alle aan- en uitbouwen maken geen onderdeel van het hoofdgebouw uit, ook niet als die bij het oorspronkelijke hoofdgebouw zijn mee vergund. Dat is een verschil met het Bor, waarbij ook aan- en uitbouwen tot het oorspronkelijke hoofdgebouw worden gerekend als het hoofdgebouw met die aan en uitbouwen als geheel als eerste gebouw is vergund. Dit onderscheid is van belang van de berekening van het maximum toelaatbare oppervlakte aan erfbebouwing.

Vergunningsvrije en vergunningplichtige bouwwerken

Voor de bouwwerken waarbij een omgevingsvergunning verplicht is wordt nog altijd het bouwen vanaf de helft van het hoofdgebouw als een wenselijk straatbeeld gehanteerd. Voor zover er vergunningsvrije bouw mogelijkheden zijn, kan in deze nota daar geen beperking in worden opgelegd. Het vernieuwde Bor maakt sinds 2014 onderscheid in het achtererfgebied bij hoofdgebouwen en het bebouwingsgebied. Het achtererfgebied is bepalend voor de toepassing van artikelen 2, 3 en 4 van bijlage II van het Bor. Het bebouwingsgebied is eveneens bepalend, maar dan met name voor de berekening van de totaal toegestane oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken. Het achtererfgebied betreft het 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. Dit betekent dat in diverse situaties, zoals bij naast elkaar gelegen vrijstaande woningen aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen op 1 meter achter de voorgevel gerealiseerd kunnen worden.

3.2 Ligging van de bestemmingen

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 kap. 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 bouwvlak, Wonen buiten bouwvlak en Tuin



Bestemming Wonen binnen bouwvlak (W)

De villa in twee bouwlagen met kap 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 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. De bestemming Wonen buiten 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.

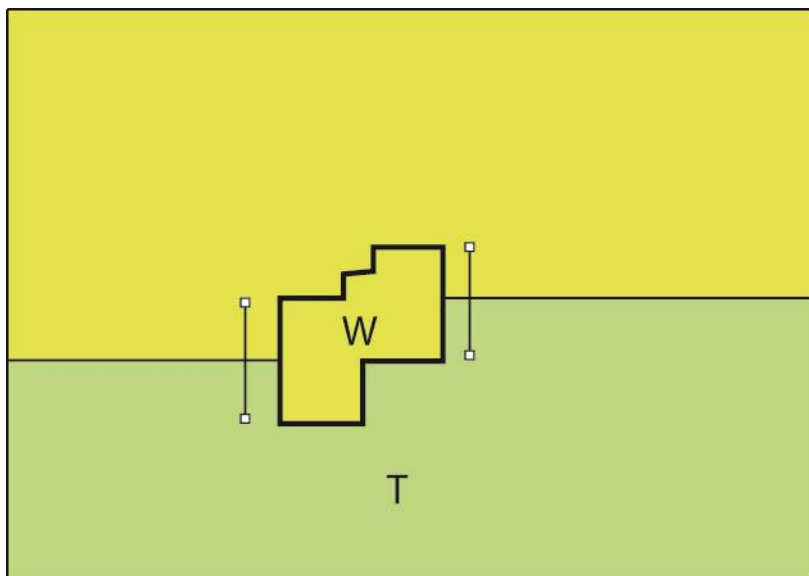
Bestemming Tuin (T)

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 zijn hierop aangepast. 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.

3.3 Ligging van de bestemmingen bij bijzondere situaties

Halverwege de zijgevel

In figuur 1 is de grens tussen de bestemming Tuin en Wonen buiten 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. Bij twee-onder-een-kap woningen wordt per zijgevel bepaald wat de helft van de diepte van de zijgevel ten opzichte van het hoofdgebouw is. 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.



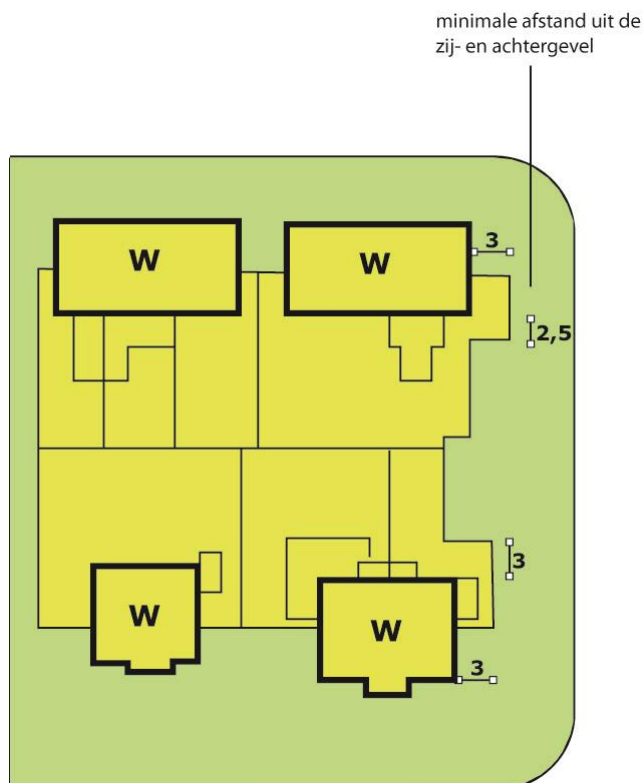
Figuur 2: bepalen ligging Wonen buiten bouwvlak/Tuin grens halverwege de zijgevel.

Hoekoplossing

Het principe van de wijze waarop de bestemming Wonen buiten 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.



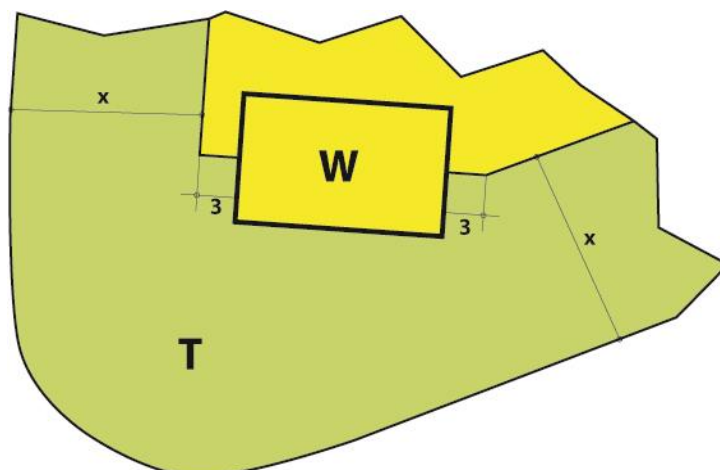
Voor percelen in gebiedstype 1 geldt dat overwegend sprake is van de situatie zoals geïllustreerd in figuur 3. In principe wordt een lijn in het verlengde van de zijgevel getrokken, met de mogelijkheid tot een zijwaartse bebouwing van 3 meter vanuit de zijgevel met een bouwdiepte van 3 meter achter de oorspronkelijke achtergevel. Voor rijtjeswoningen (3 of meer aaneen) geldt een bouwdiepte van 2,5 meter achter de achtergevel. De afstandsmaat tot de perceelgrens gaat boven de afstandsmaat van de bestemming Wonen buiten bouwvlak ten opzichte van de zijgevel. Voor hoekpercelen geldt derhalve dat het de bestemming Wonen buiten het bouwvlak minimaal 3 meter uit de perceelgrens ligt. Indien er minder dan 3 meter afstand is tussen de woning en de zijdelingse perceelgrens wordt Wonen buiten 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 perceelgrens het zwaarste weegt. Voor gebiedstype 2 geldt een minimale afstand van 5 meter tot de perceelgrens vanaf de naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel, 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 perceelgrens 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 bouwvlak weer parallel aan de openbare weg komt te liggen. Het principe van de ligging van Wonen buiten 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 bij appartementen

Bij appartementencomplexen is de realisatie van bijgebouwen sterk afhankelijk van de situatie rondom die appartementen. In gevallen waar in het appartementencomplex zelf voorzien is in bergruimte zijn de gronden rondom het bouwvlak bestemd als Tuin, waarop bijgebouwen niet zijn toegestaan. In andere gevallen worden bijgebouwen toegestaan, afhankelijk van de afmetingen van het perceel en de woning wordt 10m² tot 20m² per appartement toegestaan. De exacte afmetingen en de positionering zijn maatwerk.

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 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 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. Vergunningsvrij bouwen op de gronden met de bestemming 'Natuur' is niet mogelijk omdat die gronden volgens de definitiebepalingen van het Bor niet tot het erf worden gerekend

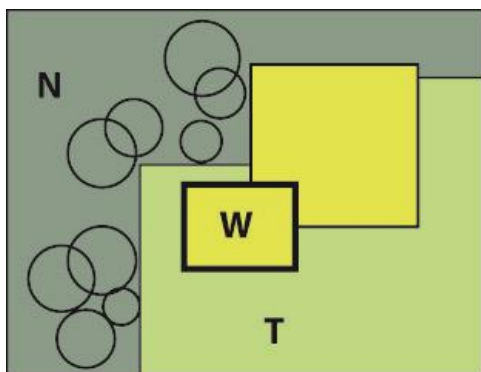
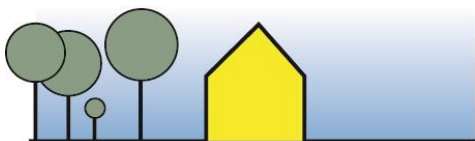
Door de subbestemming Natuur blijven er kleinere gebieden over voor de bestemmingen Wonen, buiten het bouwvlak en Tuin. Dit betekent meestal dat de bijbehorende bebouwing dichter rond een woning geplaatst moet worden. In figuur 6 is een standaardsituering weergegeven. In de figuren 5 en 7 is schematisch weergegeven wat de situering kan zijn voor de bestemmingen Wonen binnen bouwvlak, Wonen buiten 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, kan (beperkte) bebouwing een optie zijn. 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.

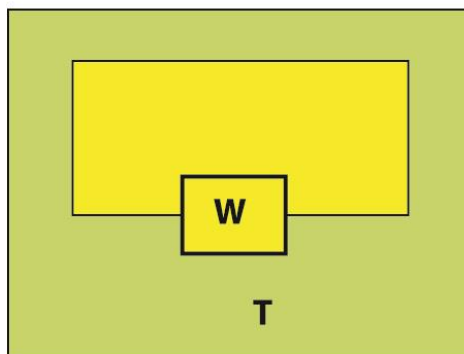
In de nota Villawijken wordt ingegaan op het toewijzen van de aanduiding 'karakteristiek' aan bepaalde villa's. Deze aanduiding staat los van de definitie van gebieden met bijzonder woonmilieu. Er is dus niet in alle gevallen samenhang tussen karakteristieke villa's en een bijzonder woonmilieu.

* Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk of werkzaamheden ex art. 2.1, lid 1, onder b Wabo

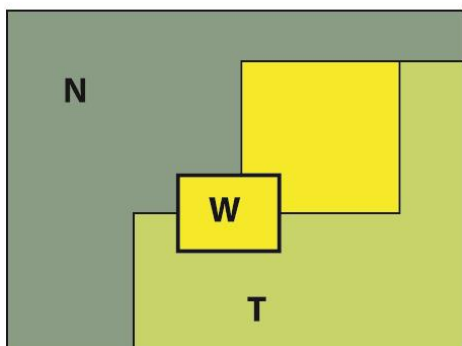




Figuur 5 situering bij opgaande bebossing



Figuur 6 standaard situering zonder bijzonder woonmilieu



Figuur 7 situering bij geaccidenteerd terrein



4. Oppervlakte aan erfbebouwing

4.1 Aantal m² bijgebouwen per gebiedstype

De gebiedstypenkaarten zijn leidend voor het maximaal bebouwen van de bouwpercelen na aftrek van de oppervlakte binnen het aangewezen bouwvlak. De onderstaande tabel dient hierbij als een specificatie. Bij de bepaling van de maxima, is rekening gehouden met de anno 2017 geldende landelijke regels voor 'vergunningvrij bouwen'.

Specifiek voor de bestemmingen 'Wonen'

Voor percelen met de bestemming 'Wonen' wordt een staffel gehanteerd voor de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen. Aan de hand van de bruto 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. Het minimum en het maximum bepalen de bandbreedte van de hoeveelheid aan bijgebouwen die passend zijn bij de kenmerkende grootte van de woningen en percelen in de verschillende gebiedstypen.

Indien een woning conform de gebiedstypenkaarten in gebiedstype 1 ligt maar het afzetten van woning- en perceel oppervlakte 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 staat van 675m² met een inhoud 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
Meer dan 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 de maximum oppervlakte volgens tabel 1 en de bandbreedte mag niet meer dan 40% van het bouwperceel binnen de bestemming en buiten het bouwvlak worden bebouwd. Dit geldt voor alle bestemmingen waarop deze beleidsregels van toepassing zijn. Als een aanvraag wordt getoetst aan de nota bijgebouwen, wordt gekeken naar de oppervlakte van het bouwperceel van de bestemming Wonen buiten bouwvlak en daarvan wordt 40% genomen. Indien het aantal vierkante meters van de 40% regeling hoger is dan het aantal vierkante meters dat op grond van tabel 1 is toegestaan, wordt het aantal vierkante meters van de tabel als maximum aangehouden. Te allen tijde bepaalt de meest beperkende maatstaf van de 40% regeling en tabel 1 wat er mogelijk is. De 40% regeling is vooral van toepassing op kleine woonpercelen.



4.2 Relatie met reeds bestaande aan- en bijgebouwen

Alle bestaande, vergunde en vergunningsvrije bebouwing, met uitzondering van het hoofdgebouw, vallen in principe onder de noemer "bijgebouwen". Een bestaande serre aan de voorzijde van een hoofdgebouw valt in principe binnen de bestemming Wonen binnen bouwvlak en telt niet mee als bijgebouw.

Fietsenbergingen met een maximale hoogte van 1,5 m (bij tussenwoningen) 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 bouwvlak staan met de omvang van een gebouw en tellen dus mee als bijgebouw.

4.3 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 het vloeroppervlak van de 'te splitsen woning' en de perceeloppervlakte van het perceel behorend bij de 'te splitsen woning' 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. Bij het splitsen van een wooneenheid krijgen de nieuwe wooneenheden gelijke rechten als het gaat om vergunningsvrije bouw mogelijkheden.



5. Bouwmogelijkheden per gebiedstype

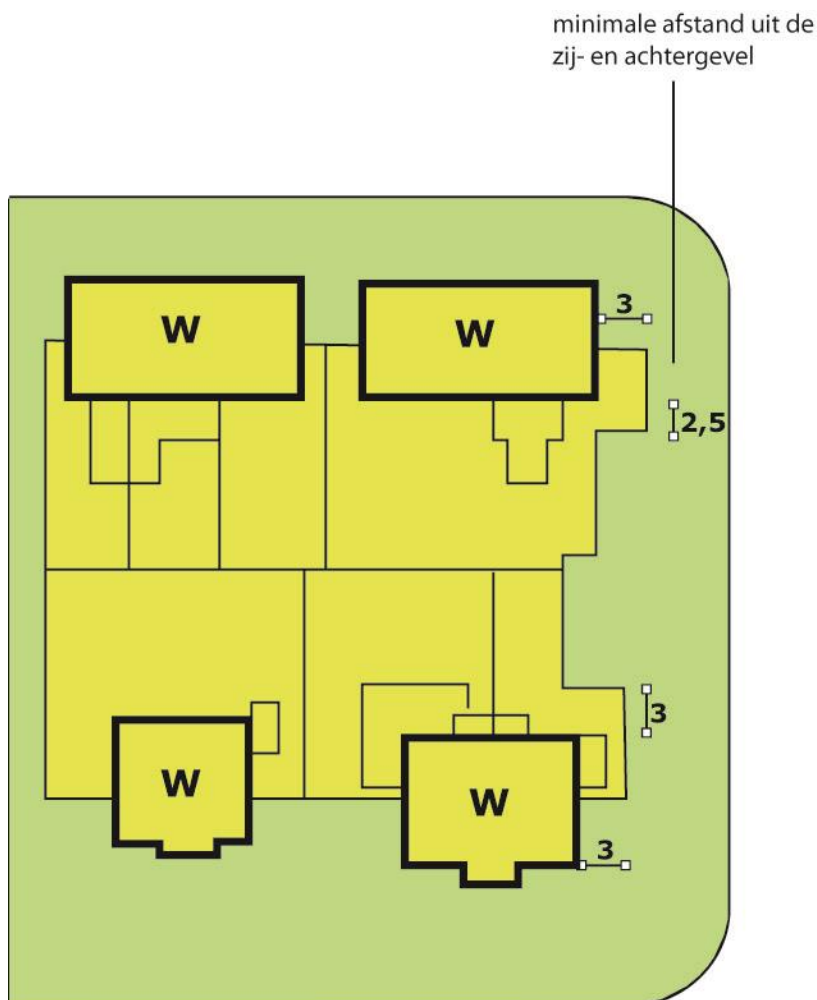
Om de nota bijgebouwen op een eenvoudige wijze te kunnen gebruiken zijn de bouwmogelijkheden per gebiedstype kort vermeld. Ter illustratie is een plattegrond van de situering van de bestemmingen per gebiedstype bijgevoegd.

Bebouwing binnen de bestemming Wonen buiten bouwvlak

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

Bebouwing binnen de bestemming Tuin

Voor alle gebiedstypen geldt dat in de bestemming Tuin vergunningsvrije 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, eindwoning op de hoek en hoekwoning



Gebiedstype 1

Situering bestemmingsvlak Wonen buiten bouwvlak

Alle woningen, vanaf de lijn, halverwege de zijgevel;
Geen verplichte onbebouwde ruimte tot de zijdelingse perceelgrens.

Hoekoplossing: 3 m uit de naar de weg gekeerde zijgevel en 3 m uit achtergevel. Minimaal 3 m resteert tot de openbare weg (voor een eindwoning op de hoek van de straat afstand uit de achtergevel 2.5 m). In het geval er een groenstrook (of vergelijkbaar) tussen de perceelgrens en de openbare weg ligt, mag deze strook meegeteld worden in de afstand van het bijgebouw tot de openbare weg.

Maximum oppervlak voor Wonen buiten bouwvlak

40 % van bestemming Wonen buiten bouwvlak tot maximum, zie tabel 1.
Gebiedstype 1: 30 – 40 m²

Aanbouwen aan het hoofdgebouw (Wonen buiten bouwvlak)

Bouwhoogte tussenwoningen:
3 m of hoogte eerste bouwlaag, plat dak.

Goothoogte eindwoningen, twee aaneen en vrijstaand:

3 m of hoogte eerste bouwlaag.

Bouwhoogte eindwoningen, twee aaneen en vrijstaand:

Kap is toegestaan als hoofdgebouw is voorzien van kap. Indien met kap maximaal 3 m hoger dan de goothoogte. De bouwhoogte van de aanbouw is nooit dan oorspronkelijke hoofdgebouw.

Bouwdiepte, gemeten vanuit de achtergevel, bij tussenwoningen en eindwoningen:

Maximaal 2,5 m.

Bouwdiepte, gemeten vanuit de achtergevel, bij twee aaneen en vrijstaand:

Maximaal 4 m.

Bijgebouwen bij het hoofdgebouw (Wonen buiten bouwvlak)

Goothoogte:

Maximaal 3 m, kap toegestaan als hoofdgebouw is voorzien van kap

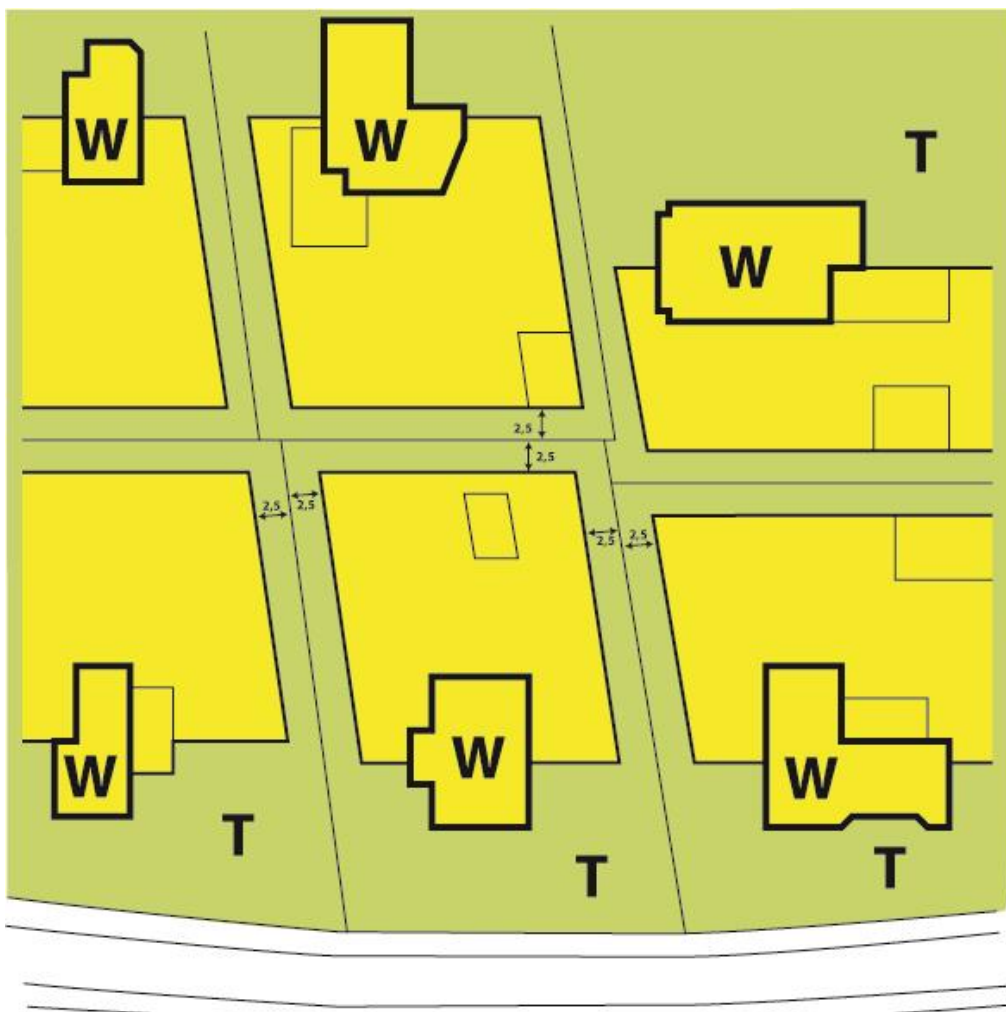
Bouwhoogte:

Maximaal 5 m

Andere bouwwerken/bijgebouwen (Tuin)

Fietsenberging	-	bij tussenwoningen zonder achterpad;
	-	min. 0,5 m brede groenbuffer tot grens van de weg
	-	oppervlakte max 5 m ² (extra)
	-	bouwhoogte 1,5 m
Erker	-	bouwhoogte 3 m of hoogte eerste bouwlaag
	-	maximaal 2/3 ^e van de breedte van de gevel
	-	maximaal 1 m uit de gevel





Figuur 9 Situatietekening gebiedstype 2



Gebiedstype 2

Situering bestemming Wonen buiten bouwvlak

Alle woningen, vanaf de lijn, halverwege de zijgevel;
Onbebouwde ruimte tot de perceelgrens: 2,5 m.

Bij twee onder één kapwoningen geldt de 2,5 m onbebouwde ruimte niet voor de gemeenschappelijke perceelgrens. Aanbouwen kunnen op de woning scheidende perceelgrens geplaatst worden.

Hoekoplossing: 3 m uit de naar de weg gekeerde zijgevel en 3 m uit achtergevel / minimaal 5 m resteert tot de weg (voor een eindwoning op de hoek van de straat afstand uit de achtergevel 2.5 m).

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 Wonen buiten bouwvlak

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

Aanbouwen aan het hoofdgebouw (Wonen buiten bouwvlak)-

Bouwhoogte tussenwoningen:
3 m of hoogte eerste bouwlaag, plat dak.

Goothoogte eindwoningen, twee aaneen en vrijstaand:
3 m of hoogte eerste bouwlaag.

Bouwhoogte eindwoningen, twee aaneen en vrijstaand:
Kap is toegestaan als hoofdgebouw is voorzien van kap. Indien met kap maximaal 3 m hoger dan de goothoogte. De bouwhoogte van de aanbouw is nooit dan oorspronkelijke hoofdgebouw.

Bouwdiepte, gemeten vanuit de achtergevel, bij tussenwoningen en eindwoningen:

Maximaal 2,5 m.

Bouwdiepte, gemeten vanuit de achtergevel, bij twee aaneen:

Maximaal 4 m.

Bouwdiepte, gemeten vanuit de achtergevel, bij vrijstaand:

Ongelimiteerd.

Bijgebouwen bij het hoofdgebouw (Wonen buiten bouwvlak)

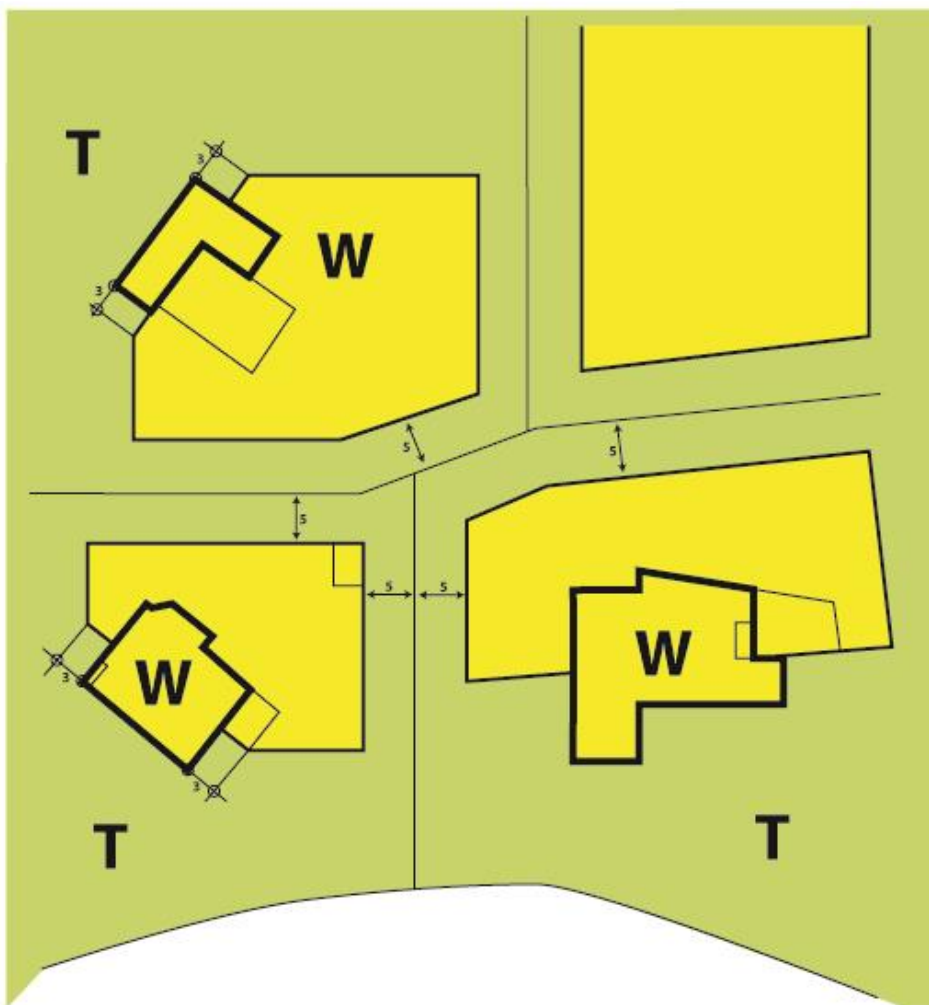
Goothoogte:
Maximaal 3 m, kap is toegestaan als hoofdgebouw is voorzien van kap

Bouwhoogte:
Maximaal 6 m

Andere bouwwerken/bijgebouwen (Tuin)

Fietsenberging	-	bij tussenwoningen zonder achterpad;
	-	min. 0,5 m brede groenbuffer tot grens van de weg
	-	oppervlakte 5 m ² (extra)
	-	bouwhoogte 1,5 m
Dierenverblijven/kassen	-	oppervlakte 10 m ²
	-	goothoogte 2 m
Erker	-	bouwhoogte 3 m of hoogte eerste bouwlaag
	-	maximaal 2/3 ^e van de breedte van de gevel
	-	maximaal 1 m uit de gevel





Figuur 10 Situatietekening gebiedstype 3



Gebiedstype 3

Situering bestemming Wonen buiten bouwvlak

Alle woningen, vanaf de lijn, halverwege de zijgevel;
Onbebouwde ruimte tot de perceelgrens: 5 m.

Bij twee onder één kapwoningen geldt de 5 m onbebouwde ruimte niet voor de woning scheidende perceelgrens. Aanbouwen kunnen op de woning scheidende perceelgrens geplaatst worden.

Hoekoplossing: 3 m uit de naar de weg gekeerde zijgevel en 3 m uit de achtergevel / minimaal 10 m resteert tot 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 bouwvlak

40 % van bestemming Wonen buiten bouwvlak tot maximum zie tabel 1

Gebiedstype 3: 60 – 75 m²

Aanbouwen aan het hoofdgebouw (Wonen, buiten het bouwvlak)

Bouwhoogte tussenwoningen:

3 m of hoogte eerste bouwlaag, plat dak.

Goothoogte eindwoningen, twee aaneen en vrijstaand:

3 m of hoogte eerste bouwlaag.

Bouwhoogte eindwoningen, twee aaneen en vrijstaand:

Kap is toegestaan als hoofdgebouw is voorzien van kap. Indien met kap maximaal 3 m hoger dan de goothoogte. De bouwhoogte van de aanbouw is nooit dan oorspronkelijke hoofdgebouw.

Bouwdiepte, gemeten vanuit de achtergevel, bij tussenwoningen en eindwoningen:

Maximaal 2,5 m.

Bouwdiepte, gemeten vanuit de achtergevel, bij twee aaneen:

Maximaal 4 m.

Bouwdiepte, gemeten vanuit de achtergevel, bij vrijstaand:

Ongelimiteerd.

Bijgebouwen bij het hoofdgebouw (Wonen, buiten het bouwvlak)

Goothoogte:

Maximaal 3 m, kap is toegestaan als hoofdgebouw is voorzien van kap

Bouwhoogte:

Maximaal 6 m

Andere bouwwerken/bijgebouwen (Tuin)

Dierenverblijven/kassen	-	oppervlakte 15 m ²
	-	goothoogte 2 m
Erker	-	bouwhoogte 3 m of hoogte eerste bouwlaag
	-	maximaal 2/3 ^e van de breedte van de gevel
	-	maximaal 1 m uit de gevel



Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de raad der gemeente Bloemendaal, gehouden op,

B.B. Schneiders, voorzitter

J. Hoek, griffier

Gepubliceerd in het Weekblad Kennemerland Zuid d.d..
In werking:.



Bijlagen: Gebiedstypekaarten

BENNEBROEK, VOGELENZANG, AERDENHOUT, OVERVEEN EN BLOEMENDAAL

REGISTRATIENUMMER: 2017008547

