

BEBOUWINGSREGELING WONEN 2009

*eerste versie, 14 mei 2002
gewijzigd, 31 maart 2003
gewijzigd, 14 april 2009*

INHOUD

Toelichting

- 1.0 Inleiding
- 2.0 Toepassingsgebied
- 3.0 De bebouwde kom
- 4.0 Onoverdekte zwembaden
- 5.0 Aan-huis-verbonden beroepen
- 6.0 Buitengebied
- 7.0 Binnenplanse ontheffing

BIJLAGEN

Bijlage 1

- Artikel 1 Begrippenlijst
- Artikel 2 Wijze van meten
- Artikel 3 Mogelijkheden tot ontheffing
 - 1. Binnen de bebouwde kom
 - 2. Buiten de bebouwde kom
- Artikel 4 Slotbepaling

Bijlage 2

Contouren van de planologisch bebouwde kom

Bijlage 3

Kopie van artikel 9.2.5 uit het bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2009

TOELICHTING

1.0 Inleiding

Het bestemmingsplan vormt voor de gemeente het instrument bij uitstek om daarin het gewenste ruimtelijke beleid voor de gemeente of een deel daarvan vast te leggen. Het bestemmingsplan verschaft de burger de nodige rechtszekerheid omdat het hem of haar duidelijkheid verschaft omtrent de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van zijn/haar perceel. Het bestemmingsplan biedt die burger daarnaast ook bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen in zijn of haar woon- en leefomgeving.

Ruimtelijke ordening is een dynamisch proces waarbij rekening gehouden dient te worden met maatschappelijke ontwikkelingen en de veranderende behoeften en wensen van de samenleving. Om aan die dynamiek te kunnen beantwoorden bevat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) twee belangrijke elementen, te weten de verplichting om een bestemmingsplan eens in de tien jaar te herzien (artikel 3.1 Wro) en de mogelijkheid om van de bepalingen van een bestemmingsplan een besluit tot ontheffing/projectbesluit te verlenen (artikelen 3.6, lid 1, sub c juncto. 3.23 en 3.24, 3.10 en 3.40 Wro).

De veranderende behoeften en wensen van de burger laten zich het sterkst gelden in hun dagelijkse woon- en leefomgeving. De woonwensen van de burger zijn in de loop van de jaren gewijzigd. Er is meer behoefte ontstaan aan woon- en leefruimte en dat uit zich onder meer in verzoeken tot aanpassing en uitbreiding van de bebouwing op het bestaande woonperceel.

In het kader van de vereenvoudiging en uniformering van de bebouwingsvoorschriften hebben burgemeester en wethouders de "*Bebouwingsregeling wonen 2009*" vastgesteld. Het betreft hier een regeling inzake de voorschriften die in nieuwe bestemmingsplannen *binnen de bebouwde kom* zullen worden genomen met betrekking tot:

- het uitbreiden van woningen;
- het oprichten van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken bij woningen.

Vooruitlopend op de verwerking van deze regeling in de nieuwe bestemmingsplannen binnen de bebouwde kom, zullen de uitgangspunten van de regeling door burgemeester en wethouders worden gehanteerd als beleidslijn voor het verlenen dan wel weigeren van een ontheffing van het geldend bestemmingsplan op grond van artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 4.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening kent een ontheffingsmogelijkheid voor de uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning, mits het aantal woningen gelijk blijft en voor zover buiten de bebouwde kom:

- 1^e. het bouwwerk een bruto-oppervlak heeft van ten hoogste 150 m²;
- 2^e. het bouwwerk, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet hoger is dan 5 m, en
- 3^e. het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitende terrein voor meer dan 50 % wordt bebouwd *dan wel* dat de oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50 % wordt overschreden.

2.0 Toepassingsgebied

De toepassing van de uitgangspunten van de basisregeling als beleidslijn geschiedt alleen voor zover het betreft aanvragen om een ontheffing van het geldend bestemmingsplan voor:

- het uitbreiden van een woning;
- het oprichten van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken bij een woning;
- het gebruik van een woning en de daarbij behorende gronden en opstallen voor het uitoefenen van kleinschalige bedrijvigheid.

Het gebied waar de beleidslijn rechtstreeks van toepassing is, is op de bij deze beleidslijn behorende kaart indicatief nader aangegeven (bijlage 2). De grenzen van de planologische bebouwde kom zijn vastgesteld bij raadsbesluit van 14 december 2000.

Daarnaast is deze beleidslijn niet rechtstreeks van toepassing op verzoeken om een ontheffing die betrekking hebben op situaties bij:

- a. woningen waarvoor een actueel/geactualiseerd bestemmingsplan geldt waarin de uitgangspunten van dit beleid zijn meegenomen (*met uitzondering van het bestemmingsplan buitengebied*)
- b. woningen op bedrijventerreinen;
- c. monumenten (rijks- en gemeentelijke monumenten).

In de gevallen onder b. en c. zal telkens een afzonderlijke stedenbouwkundige toets plaatsvinden, waarbij gekeken zal worden of de beleidslijn gehanteerd kan worden voor het verlenen van de gevraagde ontheffing.

Ter verduidelijking wordt opgemerkt dat er geen besluit tot een ontheffing wordt genomen indien wel voldaan wordt aan de uitgangspunten van de "Bebouwingsregeling wonen 2009" maar er andere weigeringsgronden aanwezig zijn. Hierbij dient onder andere gedacht te worden aan evidente privaatrechtelijke belemmeringen, aantoonbare licht- en/of schaduw hinder etc. en indien er vanuit stedenbouwkundig oogpunt (naar het oordeel van de gemeente) bezwaren tegen het bouwplan staan.

3.0 De bebouwde kom

Het karakter, de uitstraling en de belevingswaarde van de gebouwde omgeving in onze woonwijken worden in hoofdzaak gevormd door het belangrijkste gebouw op een perceel: de woning. Ongebreidelde vergroting van die woning over de volle breedte en hoogte is bij aaneengebouwde woningen (rijwoningen, halfvrijstaande woningen, geschakelde woningen en daarmee vergelijkbare woningtypen) ongewenst. De effecten voor de belendende woning(en) kunnen aanzienlijk zijn (verlies dag- en zonlichttoetreding, insluiting), terwijl ook de oorspronkelijke bebouwingstypologie verloren kan gaan. Voor deze woningen noopt dit tot het beperken van de *hoofdbouwstrook* overeenkomstig de oorspronkelijke bouwdiepte van de woning. Voor vrijstaande woningen kan een diepere hoofdbouwstrook, afhankelijk van de grootte van het bouwperceel en de afstand tot de perceelsgrens aan de achterzijde, worden toegestaan.

De volgende situaties zijn hierbij denkbaar

Hoofdgebouwen

De afmetingen van het hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan:

- a. bij aaneengesloten woningen : de oorspronkelijke diepte van de woning / diepte van het bebouwingsvlak
- b. bij halfvrijstaande woningen : de oorspronkelijke diepte van de woning / diepte van het bebouwingsvlak
- c. bij vrijstaande woningen : 1) de diepte van het bebouwingsvlak;
dit bebouwingsvlak kan worden vergroot:
tot een diepte van 12 meter maximaal bij een bouwperceel groter dan 500 m² en waarbij een minimale afstand van 18 meter tot de achterperceelsgrens van de woning behouden blijft
(*)
2) de diepte van het bebouwingsvlak;
dit bebouwingsvlak kan worden vergroot:
tot een diepte van 15 meter maximaal bij een bouwperceel groter dan 750 m² en waarbij een minimale afstand van 20 meter tot de achterperceelsgrens van de woning behouden blijft (*)

Toelichting:

(*) De genoemde afstand tot de achterperceelsgrens geldt nadat het hoofdgebouw is uitgebreid. Dit betekent dat na een uitbreiding van het hoofdbouw binnen een maximale diepte van 12 of 15 meter en bij de bedoelde grootte van het bouwperceel, de genoemde afstanden gelden.

Binnen het hoofdbouwstrook (zoals hiervoor bedoeld) geldt de erfbebouwingsregeling zoals hieronder bedoeld niet.

Erfbebouwing

1. Er is een erfbebouwingspercentage toegestaan van ten hoogste 40% van het erfbebouwingsvlak en met een maximale bebouwing van 100 m²
2. aan de zijkant van de woning kan een overkapping (carport) worden gebouwd;
3. aan de voor- of zijgevel van de woning mag een uitbouw (erker, uitgebouwde entree) worden opgericht;
4. voor hoekwoningen zijn uitzonderingen opgenomen;
5. het maken van een dakopbouw wordt mogelijk.

In de begripsbepalingen wordt uitgelegd wat onder een erfbebouwing dient te worden verstaan. Op de tekening in bijlage 1 wordt dit nog eens visueel uitgebeeld.

4.0 Onoverdekte zwembaden

Onoverdekte zwembaden zijn door hun constructie vergunningsplichtige bouwwerken. Sinds het ingaan van de bebouwingsregeling op 1 juli 2002 werden zowel onoverdekte als overdekte zwembaden meegerekend bij de erfbebouwing. Tot een beperkte afmeting zullen onoverdekte zwembaden niet meegerekend worden bij de erfbebouwing. Er gelden daarbij de volgende voorwaarden:

1. een onoverdekt zwembad met een oppervlakte van maximaal 50 m² (gemeten van buitenrand tot buitenrand) wordt niet meegerekend bij de erfbebouwing;
2. het perceel mag niet voor meer dan 50% bebouwd zijn. Onder bebouwd wordt verstaan woning, aan- en bijgebouwen, carports en dergelijke oftewel alle regulier en licht-vergunningsplichtige en alle vergunningsvrije bouwwerken;
3. dat in het buitengebied een onoverdekte zwembad binnen het bouwblok, zoals dat in het bestemmingsplan "Buitengebied 2000" (en indien van toepassing een herziening op dit bestemmingsplan) is aangegeven, aangelegd dient te worden;

N.B:

4. een overdekt zwembad wordt **altijd** meegerekend bij de erfbebouwing (ongeacht de bouw- c.q. goothoogte).

5.0 Aan-huis-verbonden beroepen

De gemeente Schijndel biedt ruimte aan ontwikkelingen ten behoeve van de uitoefening van beroepen aan huis. Dergelijke ontwikkelingen doorbreken de bestaande monocultuur van het wonen en kunnen een positieve impuls geven aan de levendigheid van woongebieden en daarmee de woonkwaliteit. Door ruimte te bieden aan kleinschalige bedrijvigheid wordt de wijk economie versterkt, wordt de arbeidsparticipatie gestimuleerd en kan het woon-werk-verkeer worden teruggedrongen.

Kortom redenen genoeg om als gemeente een stimulerend beleid te voeren. Tegelijkertijd dient de gemeente echter te waken voor situaties waar een onacceptabele hinder ontstaat voor omwonenden.

Daarom zijn er heldere richtlijnen nodig voor wat wel en niet aanvaardbaar is. Hierbij wordt er een onderscheid gemaakt tussen een beroep aan huis in de bebouwde kom en een beroep aan huis buiten de bebouwde kom.

6.0 Het buitengebied

Inleiding

Het provinciaal beleid zoals dat onder meer in de Interimstructuurvisie Noord-Brabant en de Paraplunota van de provincie Noord-Brabant is vastgelegd, bepalen in belangrijke mate de bebouwingmogelijkheden in het buitengebied. Als belangrijkste uitgangspunten gelden daarbij het voorkomen van de verstening (meer stenen op elkaar) van het buitengebied en het weren van niet aan het buitengebied gebonden functies.

Op basis van de Paraplunota mag een bestaande burgerwoning worden vergroot tot *maximaal 600 m³*. In het geval de vergroting van een woning leidt tot verhoging van bestaande beeldkwaliteiten in de omgeving, met name in het geval van cultuurhistorische waarden, kan het maximum van 600 m³ worden overschreden. Gezien de provinciale voorwaarden voor overschrijding van het maximum van 600 m³ verdient het de voorkeur om deze verdere vergroting van de woning te regelen in het bestemmingsplan, mede vanwege de relatie daarvan tot de bestaande oppervlakte en inhoud van de bijgebouwen en de gewenste beeldkwaliteiten in de omgeving.

In het kader van de voorbereiding en vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008 is in de gemeenteraad aandacht gevraagd voor de beperkte bouwmogelijkheden bij burgerwoningen in het buitengebied. De Wro en Bro bieden de mogelijkheid om tegemoet te komen aan wensen voor ruimere mogelijkheden voor bijgebouwen (zie artikel 4.1.1 Bro onder het kopje "Inleiding"). Met de in het Bro genoemde mogelijkheden is bij de uitwerking van de bebouwingsregeling in het buitengebied rekening gehouden.

Uitbreidingsmogelijkheden in het buitengebied

1. Burgerwoning

a. Uitbreiding van een bestaande burgerwoning

Na het van kracht worden van het bestemmingsplan Buitengebied mogen (burger-)woningen worden uitgebreid tot 600 m³. In deze bebouwingsregeling zal er derhalve geen extra bebouwingmogelijkheid worden opgenomen.

b. (Erf-)bebouwing

Uitbreiding van een bijgebouw is mogelijk indien de onderstaande bepalingen alsmede de randvoorwaarden (zie hierna) in acht worden genomen:

- een bruto oppervlak van maximaal 120 m² van één (lees: solitair) bijgebouw;
- een bruto oppervlak van maximaal 150 m² van alle bijgebouwen (exclusief vergunningvrije bouwwerken en open overkappingen als bedoeld in artikel 9.2.5. van het bestemmingsplan Buitengebied 2000 en bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008);
- een inhoud van maximaal 1.200 m³ van alle bebouwing (exclusief vergunningvrije bouwwerken en open overkappingen zoals bedoeld in artikel 9.2.5. van het bestemmingsplan Buitengebied 2000 en bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008).

2. (Woon-)boerderij

Uitbreiding van een bijgebouw bij een (oorspronkelijke) (woon-)boerderij is mogelijk indien de onderstaande bepalingen alsmede de randvoorwaarden (zie hierna) in acht worden genomen:

- een bruto oppervlakte van maximaal 120 m² van één (lees: solitair) bijgebouw;
- een bruto oppervlak van maximaal 120 m² van alle bijgebouwen (exclusief vergunningvrije bouwwerken en open overkappingen zoals bedoeld in artikel 9.2.5. van het bestemmingsplan Buitengebied 2000 en bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008).

Randvoorwaarden

In gevallen zoals genoemd onder 1. en 2. (burgerwoning en (woon-)boerderij) gelden de volgende randvoorwaarden:

- de bebouwing moet worden opgericht binnen het bestemmingsvlak zoals dat in het bestemmingsplan “Buitengebied 2000” (en indien van toepassing een herziening op dit bestemmingsplan) is aangegeven;
- de goothoogte van een bijgebouw niet meer mag bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;
- de afstand van het bijgebouw tot het hoofdgebouw mag maximaal 15 meter bedragen;
- de afstand van het bijgebouw c.q. de uitbreiding van het bijgebouw tot de bestemmingsgrens van het bestemmingsvlak dient minimaal 5 meter te bedragen.

Bedrijfswoning

Voor woningen bij een agrarische bedrijf, geldt een maximale inhoud van 700 m³. Gezien deze maat is verdere uitbreiding niet nodig. De woonfunctie dient immers ondergeschikt te blijven aan de primaire bestemming van het bouwblok, gericht op de uitoefening van een functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijf.

Voor de in het bestemmingsplan “Buitengebied 2000” (en indien van toepassing een herziening op dit bestemmingsplan) opgenomen bouwblokken met de bestemming “wonen met niet-agrarische nevenactiviteit” is uitbreiding van de bijgebouwen niet gewenst omdat het gaat om functioneel niet in het buitengebied passende en ondergeschikte activiteiten. Overigens zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008 voor de uitbreiding van de bijgebouwen binnen de bouwblokken met de bestemming “wonen met niet-agrarische nevenactiviteit” al bouw- c.q. uitbreidingsmogelijkheden in het bestemmingsplan opgenomen.

Voor de overige bestemmingen bieden de voorschriften voldoende ruimte om tot uitbreiding van de bestaande bebouwing over te gaan.

In al deze gevallen bestaat dan geen aanleiding om van de ontheffingsmogelijkheid voor uitbreiding van de bebouwing gebruik te maken.

7.0 Binnenplanse ontheffing

Nagenoeg elk bestemmingsplan kent een voorschrift met een **algemene** binnenplanse ontheffingsmogelijkheid, waardoor van de in het plan opgenomen maten (bebouwd oppervlak, goot- en bouwhoogte, afstand tot de perceelsgrens et cetera) 10% kan worden afgeweken. In de praktijk van de laatste jaren is deze ontheffingsmogelijkheid tot recht verworden en dat heeft geleid tot ongewenste effecten. Het toepassen van de algemene binnenplanse vrijstelling zal alleen nog worden toegestaan indien:

- deze niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
- deze om esthetische en/of bouwtechnische redenen noodzakelijk is;
- het toepasselijke bestemmingsplanvoorschrift zelf geen ontheffingsmogelijkheid biedt.

Daarnaast zijn er bestemmingsplannen waar bij het voorschrift zelf een **specifieke** binnenplanse ontheffingsmogelijkheid is opgenomen. Het toepassen van deze ontheffingsmogelijkheid zou kunnen leiden tot ruimere bebouwingsmogelijkheden dan de Bebouwingsregeling Wonen 2009 toestaat. De bepalingen in het bestemmingsplan gaan dan **voor** de beleidsnotitie. Daar het verlenen van deze binnenplanse ontheffing een bevoegdheid is van het college van burgemeester en wethouders zal bij de afweging gekeken worden of het toepassen van de ontheffing:

- niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en
- de vrijstelling om esthetische en/of bouwtechnische redenen noodzakelijk is.

Bovengenoemde binnenplanse ontheffing is voor zowel de bebouwde kom als het buitengebied van toepassing.

BIJLAGE 1.

Toepassing artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 4.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 1 Begrippenlijst

Behalve van de begrippen die hierna nader worden omschreven, wordt onder de gebruikte begrippen hetzelfde verstaan als in de Woningwet, het Besluit Bouwvergunningvrije en Licht-bouwvergunningplichtige Bouwwerken, bouwverordening Schijndel en overige wet- of regelgeving.

Aaneengesloten woning:

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengesloten woningen, niet zijnde gestapelde woningen.

Aanbouw:

Een aan een hoofdgebouw vastgebouwd gebouw, dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in directe verbinding staat met het hoofdgebouw.

Aan-huis-verbonden beroepen

Het uitoefenen van een beroep dan wel het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief-, juridisch-, medisch-, therapeutisch-, kunstzinnig-, ontwerptechnisch- of uiterlijke verzorgingsgebied c.q. een naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of het daarbij behorende bijgebouw, met behoud van de woonfunctie in ruimtelijk en visuele zin, kan worden uitgeoefend.

Achtererf

Dit is het erf vanaf de achtergevelrooilijn van de woning,

Achtergevelrooilijn

Denkbeeldige lijn achter het achtervlak van de oorspronkelijke bewoning dan wel van het hoofdgebouw binnen de hoofdbouwstrook.

Bestemmingsvlak

Een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde bestemming.

Bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het bestemmingsplan (deels) een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

Bruto oppervlak

Dit is de omtrek van het bouwwerk, uitwendig gemeten.

Bijgebouw:

Een gebouw behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw.

Erfbebouwing bij woningen binnen de bebouwde kom

Aan- en/ of bijgebouwen binnen het erfbebouwingsvlak conform het erfbebouwingspercentage.

(Erf-)bebouwing bij een burgerwoning buiten de bebouwde kom

Aan- en/ of bijgebouwen in het bestemmingsvlak zoals dat in het bestemmingsplan "Buitengebied 2000" (en indien van toepassing een herziening op dit bestemmingsplan) is aangegeven.

Erfbebouwingsvlak:

Gedeelte van het erf achter de achtergevelrooilijn bij aaneengeschakelde woningen of gedeelte vanaf 3 meter vanaf de voorgevelrooilijn van de (halfvrijstaande c.q. vrijstaande) *oorspronkelijke* woning waarbinnen de erfbebouwing overeenkomstig het toegestane erfbebouwingspercentage mag plaatsvinden.

Erfbebouwingspercentage:

De totale toegestane m² op het zij- en achtererf inclusief de oppervlakte van een vergunningsplichtige carport / overkapping.

Gebouw:

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Goothoogte:

De horizontale snijlijn van een daaronder liggend gevelvlak met het daarboven gelegen schuin oplopende dakvlak.

Halfvrijstaande woning:

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengesloten woningen.

Hoekwoning:

Een gebouw waarbij twee gevels gericht zijn naar de "openbare weg" (de bestemming verkeersdoeleinden). Beide gevels worden dan aangemerkt als voorgevel.

Hoofdgebouw:

Een gebouw, dat in een bebouwingsvlak door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Toelichting:

Dit kan het oorspronkelijke gebouw plus de uitbreiding(en) zijn omdat het bebouwingsvlak in sommige gevallen tot maximaal 12/15 meter mag vergroot (mits aan alle voorwaarden is voldaan).

Nokhoogte:

Het hoogste punt van een schuin dak.

Uitbouw:

Een uitbreiding van ondergeschikte betekenis aan de voor- of zijgevel van de woning zoals een erker of een uitgebouwde entree.

Voorgevel:

De naar de "openbare weg" (bestemming verkeersdoeleinden) gerichte gevel.

Voorgevelrooilijn

Dit is de denkbeeldige lijn van de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw (excl. uitbouwen).

Woning:

Het hoofdgebouw binnen het bebouwingsvlak dan wel binnen de hoofdbouwstrook, bestaande uit een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Zijgevel:

De gevel van de woning (= oorspronkelijke hoofdgebouw) of het hoofdgebouw binnen de hoofdbouwstrook.

Zij-erf (zijvlak)

Deel van de zijkant van de woning gelegen vanaf 3 meter van de voorgevelrooilijn.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

Indien volgens het beleid een meting moet worden verricht, dan moet de volgende wijze van meten worden toegepast:

1. bebouwde oppervlakte:

De door middel van verticale projectie op het horizontale vlak verkregen bruto-oppervlakte van een bouwwerk, waarbij ondergeschikte bouwdelen met een naar verhouding van het totaal geringe oppervlakte alsook uit- en overstekende constructiedelen met een geringere diepte dan 0,30 m, niet worden meegeteld;

2. bebouwingspercentage:

Een op de plankaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

3. bouwhoogte:

De hoogte vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, met dien verstande, dat schoorstenen, liftschachten, lichtkoepels en dergelijke aan een gebouw ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing blijven;

4. gevelbreedte:

De maat, gemeten tussen de hoofdzijgevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren;

5. goothoogte:

De hoogte in meters vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

6. inhoud

De inhoud van een bouwwerk wordt gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

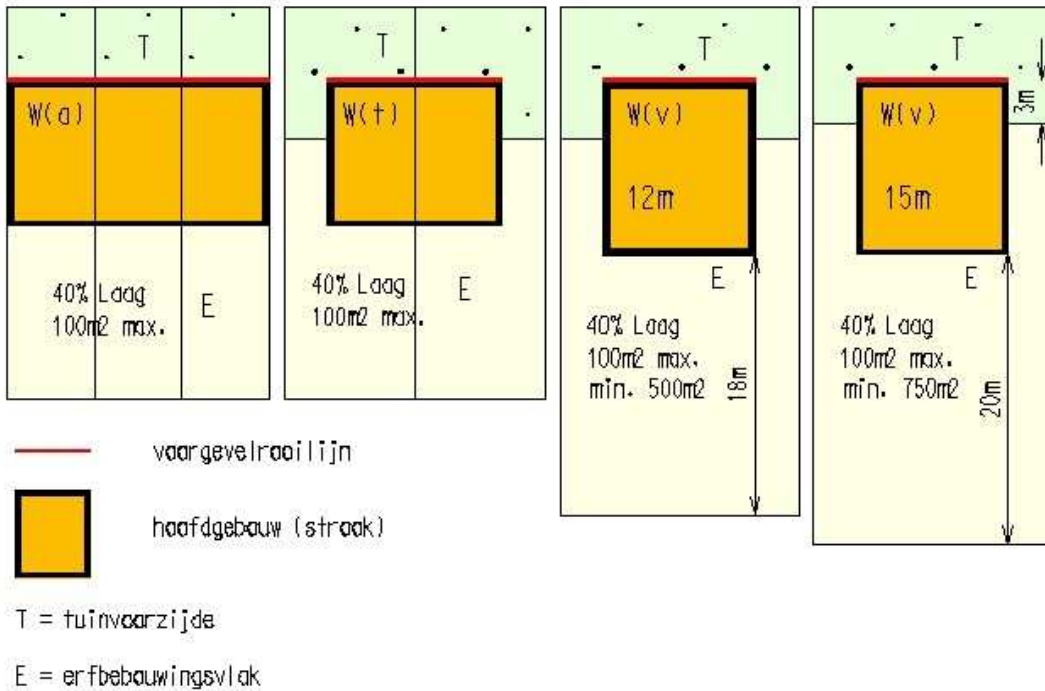
7. peil:

- Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg, is dat de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet grenst aan de weg is dat de hoogte van het afgewerkte terrein, na voltooiing van de bouw, ter plaatse van de hoofdtoegang;

ARTIKEL 3 MOGELIJKHEDEN TOT ONTHEFFING BINNEN DE BEBOUWDE KOM

Burgemeester en wethouders **kunnen** ontheffing verlenen aan onderstaande uitbreidingen binnen de bebouwde kom.

1. Erfbebouwing bij aaneengesloten (geschakelde), maximaal 2 aaneengesloten, en vrijstaande woningen met uitzondering van hoekwoningen



Tekening 1

1. Hoofdgebouwen

1.

De afmetingen van het hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan:

- bij aaneengesloten woningen : de oorspronkelijke diepte van de woning / diepte van het bebouwingsvlak
- bij halfvrijstaande woningen : de oorspronkelijke diepte van de woning / diepte van het bebouwingsvlak
- bij vrijstaande woningen : 1) de diepte van het bebouwingsvlak; dit bebouwingsvlak kan worden vergroot: tot een diepte van 12 meter maximaal bij een bouwperceel groter dan 500 m² en waarbij een minimale afstand van 18 meter tot de achterperceelsgrens van de woning behouden blijft.
2) de diepte van het bebouwingsvlak; dit bebouwingsvlak kan worden vergroot: tot een diepte van 15 meter maximaal bij een bouwperceel groter dan 750 m² en waarbij een minimale afstand van 20 meter tot de achterperceelsgrens van de woning behouden blijft.

Binnen het hoofdbouwstrook (zoals bedoeld onder 1.) geldt de erfbebouwingsregeling zoals bedoeld in artikel 3 sub 2 niet.

2. Erfbebouwingsregeling

1. Er zijn binnen het erfbebouwingsvlak, aan- en/of bijgebouwen toegestaan van ten hoogste 40 % en met een maximale bebouwing van 100 m²;
2. De bebouwing dient op tenminste 3 meter achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de hoofdbebouwing te worden gesitueerd;
3. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
4. De bouwhoogte mag maximaal 5 meter bedragen;
5. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter;
6. Er is erfbebouwing toegestaan aan één zijgevel van het hoofdgebouw bij vrijstaande woningen (met uitzondering van een uitbouw, zie artikel 4 van het beleid).

3. Carport of overkapping

Bij de hierna beschreven voorwaarden handelt het om de meest voorkomende situatie: de carport bij een woning in een normale woonwijk. Het betreft een vergunningsplichtige carport die tot de zijdelingse perceelsgrens mag worden opgericht.

Voorwaarden bij het oprichten van een carport of overkapping:

1. Het bebouwd oppervlak van een (vergunningplichtige) carport of overkapping wordt meegenomen bij de bepaling van de bruto-vloeroppervlakte van de erfbebouwing;
2. De bouwhoogte mag maximaal 3 meter te bedragen.
3. De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen.
4. De carport dient ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel te blijven;
5. De afdekking van de carport dient plat te zijn. Hellende daken zijn alleen toegestaan als de aansluitende bebouwing van bijvoorbeeld garage een hellend dak heeft en de architectuur van de woning dit vereist. De bouwhoogte mag dan maximaal 5 meter bedragen, de goothoogte blijft 3 meter;
6. Carports voor de voorgevel zijn alleen toegestaan bij woningclusters of solitair gelegen woningen, waarbij de toevoeging zowel op architectonisch vlak als stedenbouwkundig vlak een meerwaarde moeten opleveren ten opzichte van de bestaande situatie.

4. Uitbouw aan de zijgevel van een vrijstaande woning (erker)

Onder 2 punt 6 is opgenomen dat erfbebouwing is toegestaan aan één zijgevel van het hoofdgebouw. Bij vrijstaande woningen is het mogelijk om aan één zijgevel erfbebouwing op te richten tot de perceelsgrens en aan de andere zijde een uitbouw (erker) op de gronden met de bestemming Erf en/of Tuin te realiseren.

Voorwaarden:

1. Het bebouwd oppervlak van de uitbouw aan de zijgevel van een woning wordt meegenomen bij de bepaling van de vloeroppervlakte van de erfbebouwing;
2. De bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
3. De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
4. In uitzonderlijke gevallen is een bouwhoogte van maximaal 4 meter toegestaan. Als voorwaarde geldt dat er sprake moet zijn van een architectonische meerwaarde voor de woning;
5. De breedte van de uitbouw mag niet meer bedragen dan 50% van de zijgevel;
6. De diepte van de uitbouw mag maximaal 2 meter bedragen;
7. Na het bouwen van de uitbouw dient de afstand tussen de uitbouw en de (zijdelingse) perceelsgrens minimaal 3 meter te bedragen;

5. Uitbouw aan de voorgevel van een woning (erker)

Het uitgangspunt is dat de uitbouw een geïntegreerd onderdeel vormt met de bestaande bouwmassa en gevel(s).

Voorwaarden:

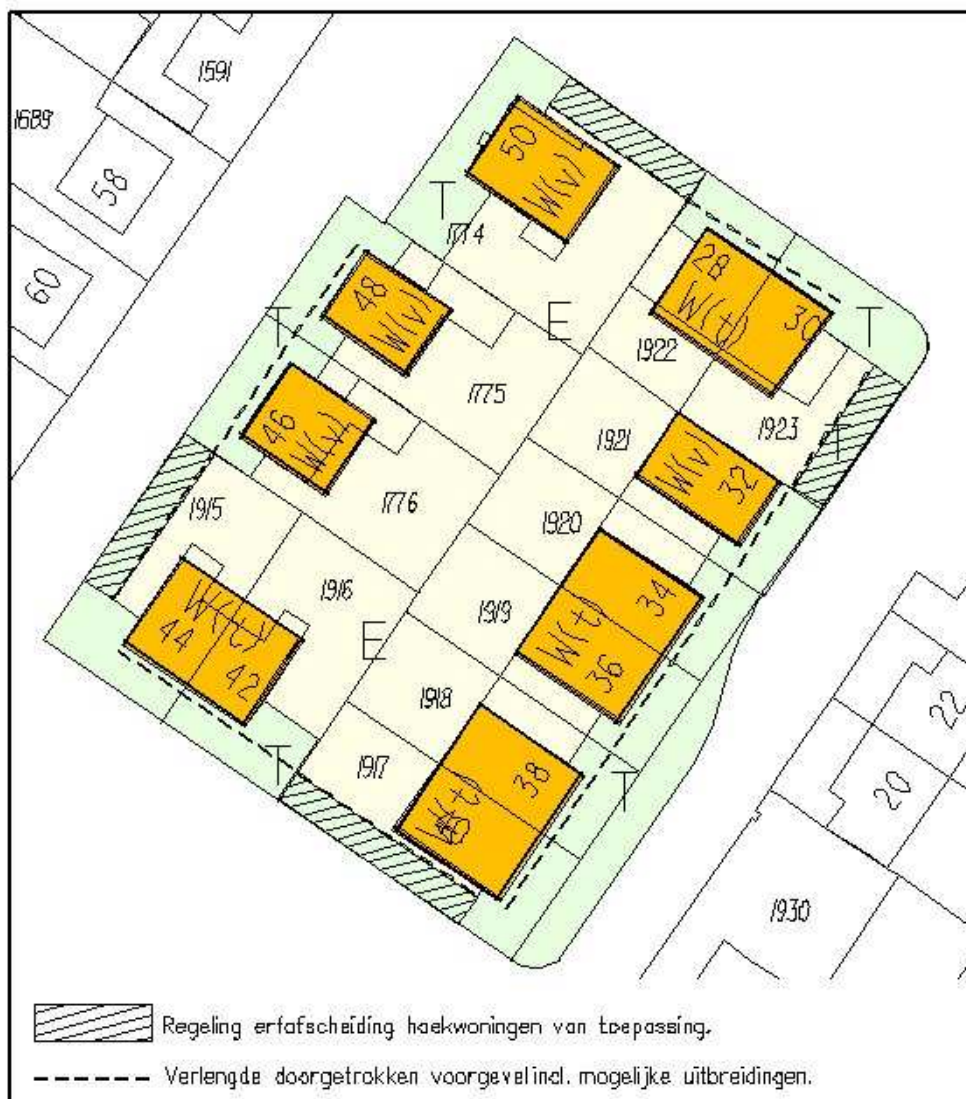
1. De bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
2. De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;

3. Bij architectonische meerwaarde is een hellend dak met een bouwhoogte van maximaal 4 meter toegestaan;
4. De breedte van de uitbouw mag niet meer bedragen dan 50% van de voorgevel.
5. De breedte van de uitbouw in combinatie met een overkapping mag niet meer bedragen dan 75% van de voorgevel waarbij de breedte van de uitbouw niet meer mag bedragen dan 50% van de voorgevel.
6. De diepte van de uitbouw mag maximaal 1 meter bedragen.
7. De afstand van de uitbouw tot de "openbare weg" (de bestemming Verkeersdoeleinden) moet minimaal 1 meter bedragen.

7. Hoekwoningen

Bij hoekwoningen spelen vaak tegengestelde belangen een rol. Het privé belang van het optimaal benutten van het eigen erf is tegengesteld aan het algemene stedenbouwkundig belang van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte maar ook tegengesteld aan het belang van de "buren om de hoek" van een onbelemmerd uitzicht.

Een hoekwoning is een woning waarbij twee gevels (voor- en zijgevel) gericht zijn naar de "openbare weg" (bestemming Verkeersdoeleinden). De woning heeft twee voorgevels met voorgevelrooilijnen. Vóór de voorgevelrooilijn mogen bij een woning geen bouwwerken worden opgericht hoger dan 1 meter. Met vrijstelling is de bouw van een uitbouw van maximaal 1 meter diep mogelijk. Bij een hoekwoning is sprake van twee voorgevelrooilijnen waardoor de mogelijkheden voor erfbebouwing zeer beperkt kunnen zijn. Hieronder zijn twee verschillende regelingen opgenomen voor hoekwoningen.



Tekening 2

Zie tekening 2. Hier is sprake van een hoekwoning waarbij het bouwen aan de zijgevel consequenties heeft voor het uitzicht van een naast gelegen woning. Het zij-erf van de woning ligt voor de tweede voorgevel van de woning.

Als de bebouwingsregeling wonen of het bestemmingsplan in de zijstraat de mogelijkheid biedt om vóór de woningen (vaak middels vrijstelling) uitgebouwde entrees e.d. te bouwen, mag op het zij-erf tot dezelfde afstand tot de straat de mogelijkheid van erfbebouwing worden geboden (zie 1a tot en met 1d). Tot deze grens (verlengde voorgevelrooilijn) zijn ook erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 2 meter toegestaan.

Zie de gearceerde delen op tekening 2. Tussen de verlengde voorgevelrooilijn en de "openbare weg" (bestemming Verkeersdoeleinden) kan toestemming gegeven worden voor een erfafscheiding met een dicht gedeelte tot 1 meter (bijvoorbeeld een muur) en een halfopen gedeelte tot 2 meter (bijvoorbeeld een hekwerk). Dit bouwwerk dient architectonisch te passen in de beeldkwaliteit van de omgeving en kan voor een optimale privacy met klimplanten worden begroeid. Het dichtmaken van het hekwerk met bouwmaterial is in strijd met het bestemmingsplan.



Tekening 3

Zie tekening 3. Hier is sprake van een hoekwoning waarbij de achtergevels naar elkaar gericht zijn. Het bebouwen van het "zijerf" levert weinig tot geen belemmeringen op voor het uitzicht van "de burens om de hoek".

Hier gelden dezelfde bepalingen als genoemd onder 1a tot en met 1d met dien verstande dat nader advies ingewonnen kan worden om verkeerskundige, esthetische en/of bouwtechnische beperkingen. Dit advies zal voor besluitvorming aan het college van burgemeester en wethouders worden voorgelegd.

8. Dakkapellen, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een woning

Achterzijde van de woning (in achterdakvlak).

a. Dakkapellen of gelijksoortige uitbreiding van een woning

De dakkapellen of gelijksoortige uitbreidingen van een woning moeten voldoen aan de eisen van de welstandsnota.

b. Dakopbouwen

Bij dakopbouwen wordt geen onderscheid gemaakt tussen aaneengesloten, maximaal 2 aangesloten, geschakelde, vrijstaande woningen of hoekwoningen).

Bij dakopbouwen waarbij een dakkapel niet de gewenste ruimte kan bieden, kan nokverhoging een alternatief zijn. Het bestaande dak wordt als het ware opgetild, terwijl de karakteristiek en dakhelling behouden blijven. Omdat juist dakopbouwen kunnen leiden tot een ingrijpende wijziging van het aanzicht, zijn juist voor deze categorie aanvullende eisen vastgesteld.

Voorwaarden:

1. kozijnhoogte maximaal 0,9 meter;
2. front volledige glasbezetting met uitzondering van de constructiedelen;
3. afstand tot zijdakrand nihil (zijwang in metselwerk) of minimaal 1 meter;
4. kleurstelling, materiaalkeuze en detaillering conform hoofdmassa.

Voorzijde van de woning (in voordakvlak)

a. Dakkapellen of gelijksoortige uitbreiding van een woning

Deze bouwwerken moeten voldoen aan de eisen van de welstandsnota.

b. Dakopbouwen

Indien er sprake is van een dakopbouw op de voorgevel, dient deze te zijn doorgezet op alle aaneengebouwde woningen in dezelfde straat en moet het bouwwerk voldoen aan de eisen van de welstandsnota.

9.0 Zwembaden

Onoverdekte zwembaden worden niet meegerekend bij de erfbebouwing indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden.

1. het een onoverdekt zwembad met een oppervlakte van maximaal 50 m² gaat (gemeten van buitenrand tot buitenrand);
2. het perceel niet voor meer dan 50% bebouwd is. Onder bebouwd wordt in dit verband verstaan: woning, aan- en bijgebouwen, carports en dergelijke oftewel alle regulier en licht-vergunningsplichtige en alle vergunningsvrije bouwwerken;
3. voor het buitengebied dient te worden aangesloten bij het bestemmingsplan.

10. Het gebruik van woningen

Voor het gebruik van woningen en daarbij behorende gronden en bouwwerken voor het in combinatie met het wonen uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep binnen de bebouwde kom, zijn aanvullende regels gesteld.

De hiervoor bedoelde ontheffing wordt bovendien alleen verleend indien:

- a. degene, die het beroep uitoefent, dient zijn hoofdverblijf in de woning te hebben;
- b. de beroepsactiviteiten *hoofdzakelijk* door de bewoner(s) van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
- c. reclamevoering die van de openbare weg af zichtbaar is, is niet toegestaan uitgezonderd een reclamebord met een oppervlakte van maximaal 0,2 m²;
- d. opslag van materialen en goederen buiten de woning is niet toegelaten;
- e. bij de uitoefening van het beroep mag geen sprake zijn van een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer of enige op die wet gebaseerde Algemene Maatregel van Bestuur;
- f. de oppervlakte van ruimten ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 25% van het bebouwde oppervlak van de woning (begane grond) met een maximum van **25 m²**;
- g. het beroep mag zowel in de woning als in een bijgebouw worden uitgeoefend, met dien verstande dat het bijgebouw geheel of gedeeltelijk binnen een afstand van 10 meter vanaf de woning is gesitueerd;
- h. de beroepsactiviteiten mogen geen hogere geluidbelasting dan 50 dB(A) / (etmaalwaarde) ter plaatse van woningen van derde(n) produceren;
- i. de woning en de bij de woning behorende bijgebouwen voldoen aan het Bouwbesluit c.q. de bouwverordening;
- j. de beroepsactiviteiten veroorzaken geen parkeeroverlast voor de directe (woon-)omgeving en dat hierdoor geen extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn;
- k. er ontstaat geen (overig) gevaar, schade, hinder of overlast voor de (woon-)omgeving;
- l. er wordt geen detailhandel uitgeoefend, met uitzondering van detailhandel die ondergeschikt is aan en verband houdt met de ter plekke uitgeoefende kleinschalige beroepsmatige activiteiten;
- m. er worden geen horeca-activiteiten uitgeoefend;
- n. er wordt/worden geen prostitutiebedrijf, seksinrichting en/of aanverwante activiteiten op erotisch en/of pornografisch gebied uitgeoefend.

ARTIKEL 4 MOGELIJKHEDEN TOT ONTHEFFING BUITEN DE BEBOUWDE KOM

Burgemeester en wethouders **kunnen** ontheffing verlenen aan onderstaande uitbreidingen buiten de bebouwde kom dan wel het buitengebied.

1. Burgerwoning

(Erf-)bebouwing

Uitbreiding van een bijgebouw is mogelijk indien de onderstaande bepalingen alsmede de randvoorwaarden onder 3 (zie hierna) in acht worden genomen:

- een bruto oppervlak van maximaal 120 m² van één (solitair) bijgebouw;
- een bruto oppervlak van maximaal 150 m² van alle bijgebouwen (exclusief vergunningvrije bouwwerken en open overkappingen zoals bedoeld in artikel 9.2.5. van het bestemmingsplan Buitengebied 2000 en bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008);
- een inhoud van maximaal 1.200 m³ van alle bijgebouwen (exclusief vergunningvrije bouwwerken en open overkappingen als bedoeld in artikel 9.2.5. van het bestemmingsplan Buitengebied 2000 en bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008).

2. (Woon-)boerderij

(Erf-)bebouwing

Uitbreiding van een bijgebouw bij de (oorspronkelijke) (woon-)boerderij is mogelijk indien de onderstaande bepalingen alsmede de randvoorwaarden onder 3. (zie hierna) in acht worden genomen:

- een bruto oppervlakte van maximaal 120 m² van één (lees: solitair) bijgebouw;
- een bruto oppervlak van maximaal 120 m² van alle bebouwing (exclusief vergunningvrije bouwwerken en open overkappingen als bedoeld in artikel 9.2.5. van het bestemmingsplan Buitengebied 2000 en bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008).

3. Randvoorwaarden (1. en 2.)

Bij het gestelde onder 1. en 2. dienen de volgende randvoorwaarden in acht te worden genomen:

- de (erf-)bebouwing moet worden opgericht binnen het bestemmingsvlak;
- een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- een afstand van maximaal 15 meter van het bijgebouw tot het hoofdgebouw;
- een afstand van minimaal 5 meter van het bijgebouw c.q. de uitbreiding van het bijgebouw tot de bestemmingsgrens van het bestemmingsvlak.

4. Gebruik van een woning

Voor het gebruik van burgerwoningen en daarbij behorende gronden en bouwwerken voor het in combinatie met het wonen uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep buiten de bebouwde kom, zijn aanvullende regels gesteld.

De hiervoor bedoelde ontheffing wordt bovendien alleen verleend indien:

- a. degene, die het beroep uitoefent, dient zijn hoofdverblijf in de woning te hebben;
- b. de beroepsactiviteiten *hoofdzakelijk* door de bewoner(s) van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
- c. reclamevoering die van de openbare weg af zichtbaar is, is niet toegestaan uitgezonderd een reclamebord met een oppervlakte van maximaal 0,2 m²;
- d. opslag van materialen en goederen buiten de woning is niet toegelaten;
- e. bij de uitoefening van het beroep mag geen sprake zijn van een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer of enige op die wet gebaseerde Algemene Maatregel van Bestuur;
- f. de oppervlakte van ruimten ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 25% van het bebouwde oppervlak van de woning (begane grond) met een maximum van **50 m²**;

- g. het beroep mag zowel in de woning als in een aan het hoofdgebouw gebouwd bijgebouw worden uitgeoefend;
- h. de beroepsactiviteiten mogen geen hogere geluidbelasting dan 50 dB(A) / (etmaalwaarde) ter plaatse van woningen van derde(n) produceren;
- i. de woning en de bij de woning behorende bijgebouwen voldoen aan het Bouwbesluit c.q. de bouwverordening;
- j. de beroepsactiviteiten veroorzaken geen parkeeroverlast voor de directe (woon-)omgeving en dat hierdoor geen extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn;
- k. er ontstaat geen (overig) gevaar, schade, hinder of overlast voor de (woon-)omgeving;
- l. er wordt geen detailhandel uitgeoefend, met uitzondering van detailhandel die ondergeschikt is aan en verband houdt met de ter plekke uitgeoefende kleinschalige beroepsmatige activiteiten;
- m. er worden geen horeca-activiteiten uitgeoefend;
- n. er wordt/worden geen prostitutiebedrijf, seksinrichting en/of aanverwante activiteiten op erotisch en/of pornografisch gebied uitgeoefend.

Slotbepalingen

Deze beleidslijn is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Schijndel in de vergadering van 14 april 2009 en kan worden aangehaald als: "*Bebouwingsregeling Wonen 2009*".

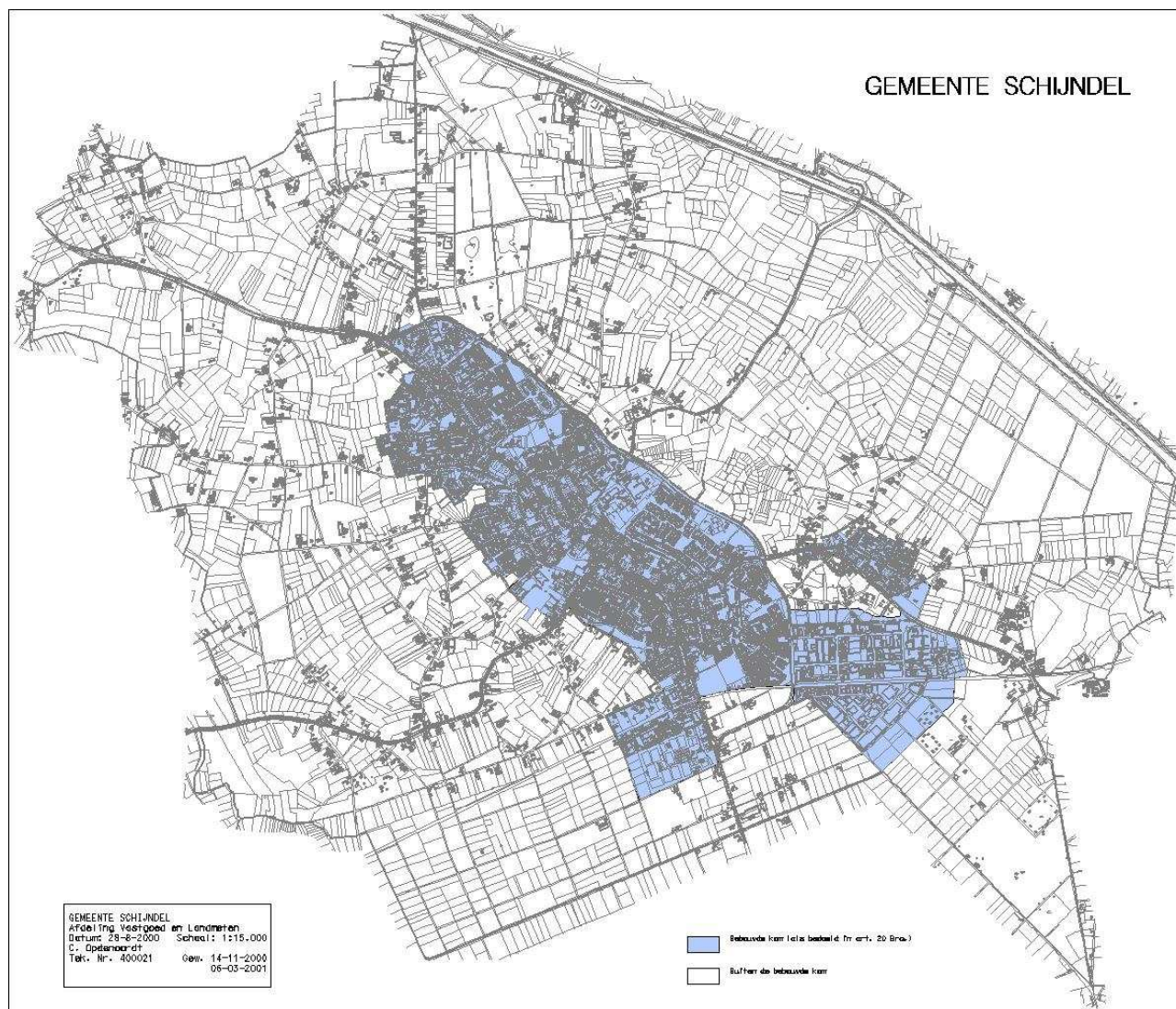
De beleidslijn treedt in werking de dag na publicatie in het Schijndels weekblad en via de gemeentelijke website en ligt vanaf die datum gedurende zes weken voor een ieder ter inzage. Dit beleid is tevens digitaal voor een ieder beschikbaar op de gemeentelijke website.

Burgemeester en wethouders van Schijndel,

De secretaris

de burgemeester

BIJLAGE 2. Contouren van de planologisch bebouwde kom



BIJLAGE 3 Artikel 9.2.5 van het bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2008

9.2.5. De andere bouwwerken dienen aan het volgende te voldoen:

- antennes:
 - + de bouwhoogte van antennes mag niet meer bedragen dan 12 m;
 - + antennes die ten tijde van de tervisielegging een grotere hoogte hebben, worden geacht te voldoen aan het plan, maar mogen niet worden verhoogd;
 - + antennes mogen niet worden gesitueerd vóór de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan;
 - + antennes dienen te worden gesitueerd op of aan de woning dan wel op een afstand van ten hoogste 15 m van de woning;
- **overkapping:**
 - + de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 5 meter;
 - + een overkapping mag geen grotere oppervlakte hebben dan 30 m²;
 - + een overkapping moet volledig los staan van andere bebouwing op het bouwperceel;
 - + een overkapping mag niet zijn voorzien van dichte of halfopen wanden, onafhankelijk van het soort materiaal waarvan een wand kan worden gevormd;
- van de overige andere bouwwerken mag de bouwhoogte max. 2 m. bedragen, met uitzondering van lichtmasten, die maximaal 6 m mogen bedragen en erfafscheidingen, voorzover gelegen voor de voorgeve van de woning: deze mogen niet hoger zijn dan 1 m.