

# Beleidsnotitie planologische afwijkingen

---

## 1 Inleiding

Het rijk heeft per 1 november 2014 het vergunningsvrij bouwen verruimd in het kader van de beoogde deregulering op het gebied van bouwen. Dit heeft er toe geleid dat in een aantal gevallen de Veldhovense bestemmingsplannen bepaalde bouwwerken niet toestaan, terwijl deze vergunningvrij wel mogelijk zijn. Deregulering staat eveneens op de politieke agenda van Veldhoven. We staan nu weer op het punt om een groot aantal bestemmingsplannen te actualiseren. Een en ander is aanleiding geweest om de standaardbebouwingsregels van de Veldhovense bestemmingsplannen door te ontwikkelen en te verruimen.

In de bestemmingsplannen die de komende periode worden opgesteld worden de voorgestelde beleidsregels direct geïntegreerd. Dit uit zich in een verruimde standaardregeling of door andere keuzes te maken bij het tekenen van de plankaart (verbeelding). De verruimde bouw- en gebruiksmogelijkheden worden hierdoor direct mogelijk. Het aantal afwijkingsprocedures neemt hierdoor af, met als voordeel tijdswinst en minder kosten voor de burger en overheid.

Daarnaast biedt de notitie beleidsregels voor het behandelen van bouwaanvragen in strijd met 'oudere' bestemmingsplannen, waarin de verruimde standaardregeling nog niet is doorgevoerd. Past een ontwikkeling niet in het bestemmingsplan, dan biedt een planologische afwijkingsmogelijkheid een wettelijke mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken. Het gaat hierbij om de planologische afwijkingsmogelijkheden zoals opgenomen in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 en 2 van de Wabo; respectievelijk de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid en de 'kruimengevallen'. Een planologische afwijkingsmogelijkheid is geen recht. Binnen de mogelijkheden van wet- en regelgeving kan er besloten worden om medewerking aan aanvragen te verlenen. Door beleidsregels op te stellen worden belangenafwegingen gestandaardiseerd. Voor een aantal veelvoorkomende aanvragen wordt een objectieve begrenzing geboden op basis waarvan in de regel medewerking wordt verleend aan een bouwaanvraag. Voor zowel overheid als burger wordt vooraf duidelijk wat de mogelijkheden zijn. Het verlenen van een afwijking is dan een hamerstuk.

Het is geen doel om uitputtend beleid te schrijven. Niet alle situaties lenen zich er immers voor om vooraf in beleidsregels vastgelegd te worden. Deze situaties blijven vragen om een beoordeling (en procedure) op maat. De notitie concentreert zich hierdoor op de woongebieden, de overige functies vragen namelijk altijd om maatwerk.

## 2 Verruimen standaardregels

Dit hoofdstuk beschrijft en onderbouwt op welke onderdelen bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden worden verruimd. Per aspect wordt allereerst ingegaan op de huidige standaardbepalingen; hoe is de huidige bestemmingsplanregelgeving vormgegeven? Daarna komt de nieuwe standaard aan bod. Tot slot wordt de wijziging c.q. verruiming gemotiveerd.

Uitgangspunt is dat overal binnen de gemeentegrens dezelfde stedenbouwkundige uitgangspunten gaan gelden. In nieuwe bestemmingsplannen worden de nieuwe standaarden direct mogelijk gemaakt. Als getoetst moet worden aan eerder opgestelde bestemmingsplannen vormen de nieuwe standaarden het toetsingskader om af te kunnen wijken van een bestemmingsplan.

## 1. Bouwen in de voorste bouwgrens

- *Huidige standaard:* de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorste bouwgrens geplaatst te worden.
- *Nieuwe standaard:* de voorgevel van het hoofdgebouw dient geplaatst te worden in de voorste bouwgrens of op een afstand van niet meer dan 2 meter daar achter, met dien verstande dat de afstand tot de achterste perceelsgrens van het hoofdgebouw minimaal 5 meter dient te bedragen.

### Overweging:

Door toe te staan dat woningen niet uitsluitend in de voorste bouwgrens gebouwd hoeven te worden ontstaat er meer vrijheid in de positionering van een woning op een bouwperceel. De marge van 2 meter voorkomt te grote verspringingen in de rooilijnen, waardoor verrommeling van het straatbeeld wordt tegengegaan. Door als voorwaarde te stellen dat de afstand van de achtergevel van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens minimaal 5 meter dient te bedragen, behoudt de achtertuin een goede afmeting en worden de achterburen beschermd.

## 2. Afstand bijgebouwen tot de voorgevel bij vrijstaande woningen

- *Huidige standaard:* een bijgebouw dient bij vrijstaande woningen op tenminste 10 meter achter de voorgevellijn van de woning te worden gebouwd. Indien een perceel grenst aan het openbaar toegankelijk gebied geldt een afstand van minimaal 4 meter.
- *Nieuwe standaard:*
  - Voor zover niet gericht naar het openbaar toegankelijk gebied, dient een bijgebouw op minimaal 6 meter achter de voorgevellijn van de woning te worden gebouwd.
  - Voor zover wél gericht naar het openbaar toegankelijk gebied, dient een bijgebouw op minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van de woning te worden gebouwd.

NB Bij twee-onder-een-kap woningen, geschakelde en aaneengebouwde woningen blijft de minimale afstand 2 meter.

### Overweging:

Door de introductie van de term "achtererfgebied" bij vergunningvrij bouwen wordt het mogelijk om bijbehorende bouwwerken tot 1 meter achter de voorgevel vergunningsvrij te bouwen, mits o.a.

- o In achtererfgebied (dus op hoeksituaties niet naast de zijgevel van de woning en het verlengde daarvan)
- o voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
  - 5 m, en
  - 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
  - het hoofdgebouw
- o op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar gebied tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

In de huidige bestemmingsplannen is bepaald dat de afstand van bijgebouwen ten opzichte van de voorgevel bij vrijstaande woningen minimaal 4 meter (op hoeksituaties) of 10 meter dient te bedragen. Bij twee-onder-een-kap woningen, geschakelde en aaneengebouwde woningen geldt een minimale afstand van 2 meter te bedragen.

Omdat er vergunningsvrij nu verder naar voren gebouwd mag worden (mits in het achtererfgebied, in maximaal één bouwlaag en op meer dan 1 meter vanaf openbaar gebied), wordt voorgesteld om de minimale afstand van bijgebouwen tot de voorgevellijn voor vrijstaande woningen te verkleinen van 10 naar 6 meter. Door de minimale afstand van 6 meter blijft het vrijstaande karakter behouden en is het parkeren naast de woning nog steeds mogelijk, ten gunste van het straatbeeld. Bovendien wordt het altijd mogelijk om een bijgebouw direct vanuit de woning te betreden, waardoor de gebruiksmogelijkheden voor de bewoners worden vergroot.

Een en ander neemt niet weg dat er vergunningsvrij in één bouwlaag verder naar voren gebouwd mag worden (indien het perceel niet grenst aan openbaar toegankelijk gebied). De minimale afstand van bijgebouwen tot de voorgevellijn conform de vergunningsvrije mogelijkheden te verkleinen naar 1 meter, zou betekenen dat de bijgebouwen een nokhoogte zouden mogen krijgen van 4,5 meter. Gezien het uitgangspunt dat het bijbehorend bouwwerk ruimtelijk ondergeschikt dient te zijn, is het gelijktrekken van de afstandseis in relatie tot het vergunningsvrij bouwen niet wenselijk.

In geval een vrijstaande woning grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, wordt voorgesteld om de minimale afstand van een bijgebouw tot de voorgevellijn van de woning te verkleinen van 4 naar 2 meter, overeenkomstig de mogelijkheden voor rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en geschakelde woningen. De typologie van de eindwoning domineert immers niet zozeer het straatbeeld bij aanvang van de straat, maar de zijgevel/bijgebouwen waar men zicht op heeft.

### **3. Bouwhoogte aanbouw of uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw**

- *Huidige standaard:* de bouwhoogte van een aanbouw of uitbouw bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.
- *Nieuwe standaard:* de bouwhoogte van een aanbouw of uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw meer bedragen, te weten maximaal de laagste bestaande, naar het openbaar gebied gerichte, goothoogte van het hoofdgebouw. Een en ander met inachtneming van de volgende regels:
  - de dakhelling en de nokrichting van de aanbouw of uitbouw dienen gelijk te zijn aan de dakhelling en de nokrichting van het hoofdgebouw;
  - voorzover een aanbouw of uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw gericht is naar het openbaar gebied en op een afstand van minder dan 1 meter van de perceelsgrens is gesitueerd, dient het dakvlak ten opzichte van de perceelsgrens schuin op te lopen naar het hoofdgebouw.

#### Overweging:

Regelmatig wordt verzocht om een bestaande aanbouw (meestal in de vorm van een garage) te verhogen ten einde de gebruiksmogelijkheden te vergroten. De voorgestelde verruiming komt hierin tegemoet bij woningen met een goothoogte vanaf 4,5 meter. Doordat de aanbouw nooit hoger wordt dan de goothoogte van het hoofdgebouw, blijft de aanbouw ruimtelijk ondergeschikt.

#### 4. Bijgebouwen in zijtuinen grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied

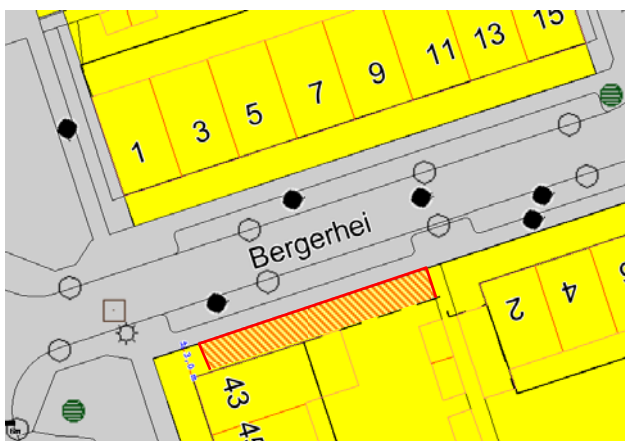
- *Huidige standaard:* Bijgebouwen dienen in de zone 'bijgebouwen', zoals aangeduid op de verbeelding te worden opgericht. Deze zone is in de diverse bestemmingsplannen niet op eenduidige wijze bepaald en in een aantal gevallen, onnodig beperkend.
- *Nieuwe standaard:* Om vooraf duidelijkheid te scheppen over hoe om te gaan met bijgebouwen op hoeksituaties gelden vaste uitgangspunten. In beginsel wordt bij hoeksituaties bijgebouwen toegestaan over de volledige breedte van het zijperceel, mits:
  - de bewoners van maximaal 1 woning uitkijken op het zijperceel of de afstand tussen het zijperceel en de woningen die 'uitkijken' op het zijperceel meer dan 20 meter groot is én;
  - er geen verstoring plaatsvindt van de voorgevelrooilijn van de woningen op woonpercelen direct grenzend aan de zijtuin ('om de hoek').

Als aan beiden voorwaarden niet kan worden voldaan, wordt de aanduiding 'bijgebouwen' niet tot de zijdelingse perceelsgrens getrokken. De aanduidingsgrens voor bijgebouwen komt dan op een afstand van 3 meter tot de zijgevellijn te liggen, zodat er altijd een bijgebouw van 3 meter breed kan worden opgericht (weliswaar op een afstand vanaf 2 meter tot de voorgevellijn van de woning).

Voorwaarde is dat tenminste een zijtuin van 1 meter 'overblijft' (de totale zijtuin dient minimaal 4 meter te zijn). Indien niet aan deze voorwaarde kan worden voldaan, is de zijkant van het bouwvlak van de woning of de rooilijn van de woningen 'om de hoek' bepalend (kortste afstand tot het openbaar toegankelijk gebied is hierbij leidend). Dit kan resulteren in een zone voor bijgebouwen naast een woning die niet exact 3 meter breed of rechthoekig van vorm is.

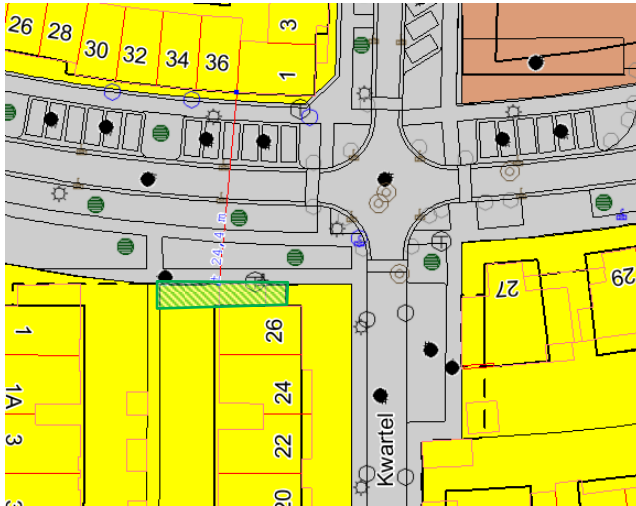
NB Indien er op basis van de nieuwe uitgangspunten bestaande bijgebouwen buiten de gewenste zone voor bijgebouwen zijn gesitueerd, betekent het niet automatisch dat in vergelijkbare gevallen ook bijgebouwen worden toegestaan.

De afbeeldingen op de volgende pagina illustreren de nieuwe uitgangspunten.



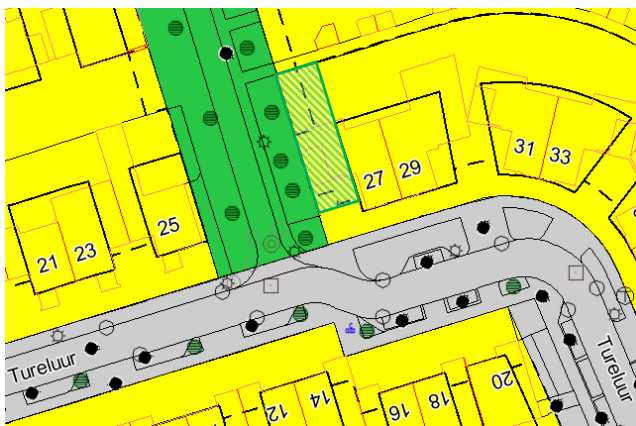
*Bijgebouwen in de zijtuin zijn niet toegestaan omdat:*

- *de bewoners van meer dan 1 woning uitkijken op het zijperceel en de rooilijn van de woningen 'om de hoek' wordt verstoord;*
- *de zijtuin geen 4 meter breed is.*



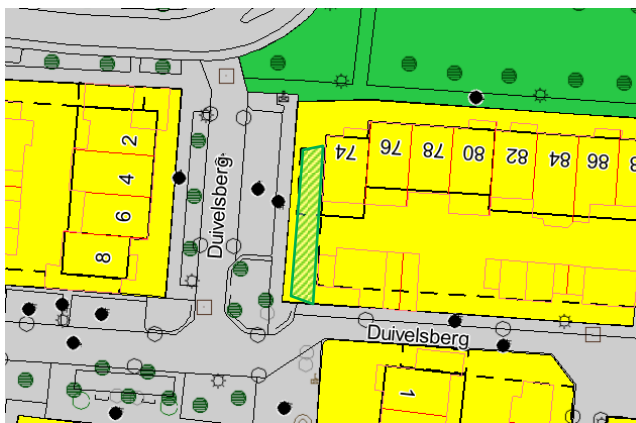
Bijgebouwen in de zijtuin zijn wel toegestaan omdat:

- de afstand tot de woonpercelen die 'uitkijken' op de zijtuin meer dan 20 meter bedraagt én;
- er geen sprake is van een verstoring van de voorgevelrooilijn van de woningen 'om de hoek'.



Bijgebouwen in de zijtuin zijn wel toegestaan omdat:

- er geen woningen 'uitkijken' op de zijtuin én;
- er geen sprake is van een verstoring van de voorgevelrooilijn van de woningen 'om de hoek'.



Ondanks het feit dat er woningen 'uitkijken' op het zijperceel, zijn bijgebouwen in de zijtuin wel toegestaan, omdat:

- de zijtuin minimaal 4 meter breed is (de zone voor bijgebouwen is 3 meter breed).



Bijgebouwen in de zijtuin zijn wel toegestaan omdat:

- de voorgevelrooilijn van de woningen 'om de hoek' niet wordt verstoord.

NB de zone voor bijgebouwen is in dit geval minder dan 3 meter breed.

Overweging:

Regelmatig wordt een aanvraag gedaan voor het verbreden van een bijgebouw naast een woning. Als er geen aanduiding 'bijgebouwen' is opgenomen op de verbeelding, is dit niet direct mogelijk. De voorgestelde aanpak bewaakt de basiskwaliteit van de woonomgeving; er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke context en direct omwonenden, zonder onnodig beperkend te zijn. Bewoners kunnen hierdoor hun woonperceel zo goed mogelijk benutten. Het kan echter voorkomen dat de ruimtelijke context ervoor zorgt dat er geen medewerking aan een verzoek wordt verleend. Die gevallen zijn aan de hand van de voorgestelde aanpak goed te verantwoorden.

**5. Erfafscheidingen aan de zijde van het openbaar toegankelijk gebied**

- *Huidige standaard:* erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 meter zijn toegestaan op de zijdelingse perceelsgrenzen, voor zover deze niet grenst aan het openbaar toegankelijk gebied. In hoeksituaties mogen erfafscheidingen tot 2 meter worden gebouwd in het verlengde van de zijgevellijn, op de zijdelingse perceelsgrens geldt een maximale bouwhoogte van 1 meter.
- *Nieuwe standaard:* In hoeksituaties en op de grens van de zone 'bijgebouwen' mogen op de zijdelingse perceelsgrens open erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 meter worden gerealiseerd, mits op een afstand vanaf 2 meter achter het verlengde van de voorgevellijn. Onder een open erfafscheiding wordt verstaan: 'een erfafscheiding met een constructie die wel de toegang tot de achterliggende gronden fysiek belemmert, maar waarbij het zicht op de achterliggende gronden intact blijft, bijvoorbeeld door het gebruik van gaas of spijlen. Hierbij dient de constructie voor minimaal 70% open/groen te zijn. Een (dichte) poort in de erfafscheiding is hierbij toegestaan.

Overweging:

Erfafscheidingen, zichtbaar vanaf het openbaar toegankelijk gebied bepalen voor een aanzienlijk deel het straatbeeld. Vandaar dat er vroeger vaak groenstroken langs de erfafscheiding werden ontworpen. Omdat er klachten waren over het groenonderhoud van deze smalle stroken, zijn toen veel van deze groenstroken verkocht aan de aanwonenden. Omdat erfafscheidingen in die tijd vergunningsvrij waren, zijn er veel houten erfafscheidingen ontstaan met een hoogte van circa 2 meter. De uitstraling van deze schuttingen doet nog vaak afbreuk aan het straatbeeld.

Als reactie hierop is men in het bestemmingsplan gaan regelen dat alleen een lage erfafscheiding van maximaal 1 meter werd toegestaan langs de voor- en zijtuin (buiten de bebouwingsgrens), in die gevallen dat er op uit gekeken werd.

Vanuit veiligheids- en privacyoverwegingen is er behoefte aan een hogere erfafscheiding. Om toch een aantrekkelijk straatbeeld te behouden is eerder de werkspraak gemaakt om in bovenstaande gevallen ontheffing te verlenen voor een erfafscheiding van maximaal 2 meter, mits deze uitgevoerd werd in een open constructie, een hek- of gaaswerk, eventueel op een laag muurtje. Vanwege de beplanting, die hier tegenaan wordt gebracht ontstaat het gewenste aantrekkelijke straatbeeld. Deze afspraak wordt nu veralgemeeniseerd en concreet gemaakt.

## 6. Oppervlakte bijgebouwen op grote percelen in de bebouwde kom

- *Huidige standaard:* de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen mag ten hoogste 150 m<sup>2</sup> bedragen, met inachtneming van het van toepassing zijnde bebouwingspercentage. Bovendien was bepaald dat de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw ten hoogste 75 m<sup>2</sup> mocht bedragen.
- *Nieuwe standaard:* Het bouwen van meer dan 150 m<sup>2</sup> bijgebouwen in de bebouwde kom is toegestaan volgens de volgende staffel:
  - max. 150 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m<sup>2</sup>;
  - max. 175 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup> tot 2.000 m<sup>2</sup>;
  - max. 200 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup> tot 2.500 m<sup>2</sup>;
  - max. 250 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> of groter.

Daarbij wordt de bepaling dat de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw ten hoogste 75 m<sup>2</sup> mag bedragen losgelaten, met dien verstand dat het oppervlak niet meer dan 150 m<sup>2</sup> mag bedragen.

### Overweging:

Het maximaal aantal m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken (aanbouw, uitbouw of vrijstaand bijgebouw, carports en overkappingen) dat in de regel is toegestaan in de bestemmingsplannen in Veldhoven bedraagt 150 m<sup>2</sup>. Deze 150 m<sup>2</sup> telt voor de zone met de aanduiding 'bijgebouwen'. Het aantal m<sup>2</sup> in het bouwvlak voor het hoofdgebouw telt daarbij niet mee.

Per 1 oktober 2014 zijn de regels t.a.v. het vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken verruimd, waardoor er maximaal 150 m<sup>2</sup> wordt toegestaan, in zowel de bebouwde als onbebouwde kom. Dit is het geval indien het bebouwingsgebied (is achtererfgebied minus oorspronkelijk hoofdgebouw) groter is dan 900 m<sup>2</sup>. Ook het bestemmingsplan laat maximaal 150 m<sup>2</sup> toe, mits voldaan wordt aan het gestelde bebouwingspercentage.

Op percelen met een bebouwingsgebied groter dan 900 m<sup>2</sup> is het ruimtelijk voorstelbaar dat er meer dan 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen wordt toegestaan. Om het toetsen van een aanvraag omgevingsvergunning eenvoudig te houden, is er gekozen voor een staffeling. De omvang van het bouwperceel is eenvoudig te bepalen en er wordt direct wat er leidend is; de vergunningvrije mogelijkheden of het bestemmingsplan.

## 7. Oppervlakte bijgebouwen op percelen in het kernrandgebied en het buitengebied

- *Huidige standaard:*
  - Kernrandgebied: het bestemmingsplan bepaalt dat het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen bij de woning maximaal 150 m<sup>2</sup> mag bedragen. Max. twee bijgebouwen zijn toegestaan, waarbij de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw maximaal 75 m<sup>2</sup> mag bedragen. Meer dan 150 m<sup>2</sup> is toegestaan, mits de overtollige bebouwing wordt gesloopt. Hiervoor geldt dat bij de sloop van de eerste 75% van de bestaande legale bebouwing maximaal 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen behouden mag blijven (inclusief de reeds toegestane 150 m<sup>2</sup>). Bij de sloop van iedere volgende 10% mag de oppervlakte worden verhoogd tot maximaal 300 m<sup>2</sup> (inclusief de reeds toegestane 150 m<sup>2</sup>).

- Buitengebied: het bestemmingsplan bepaalt dat het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen bij de woning maximaal 80 m<sup>2</sup> mag bedragen. Meer dan 80 m<sup>2</sup> is toegestaan, mits de overtollige bebouwing wordt gesloopt. Bij volledige sloop van de overtollige bijgebouwen mag het max. oppervlak aan bijgebouwen worden verhoogd met 75% van de van eerste 200 m<sup>2</sup> gesloopt oppervlak aan bijgebouwen tot een gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen van maximaal 150 m<sup>2</sup> en met 10% van de rest van het gesloopt oppervlak aan bijgebouwen tot een gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen van maximaal 200 m<sup>2</sup>.
- *Nieuwe standaard*: Het bouwen tot 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen is generiek toegestaan. Meer dan 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen in het Kernrandgebied en het Buitengebied is toegestaan, volgens de formule:

→ *Maximaal aantal m<sup>2</sup> bijbehorend bouwwerk toegestaan:*  

$$150 \text{ m}^2 + 0,75 * (\text{eerste } 200 \text{ m}^2 \text{ sloop}) + 0,1 * (\text{rest sloop})$$

Het totaal aan bijgebouwen mag niet groter zijn dan 300 m<sup>2</sup> in het kernrandgebied en 250 m<sup>2</sup> in het buitengebied. De bepaling dat het aantal bijgebouwen maximaal 2 mag bedragen wordt losgelaten.

#### Overweging:

Voor percelen in het kernrandgebied en het buitengebied geldt ook sinds 1 november 2014 dat er vergunningsvrij maximaal 150 m<sup>2</sup> bijgebouwen vergunningsvrij mag worden gebouwd.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is het aantal m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken afhankelijk van wat er gesloopt wordt. Indien er niet gesloopt wordt is het maximale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken 80 m<sup>2</sup>. Omdat er vergunningsvrij sinds 1 november 2014 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken kan worden gerealiseerd, zijnde mogelijkheden hier op afgestemd. Het is nu direct mogelijk gemaakt om 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen te realiseren. In het kernrandgebied wordt deze mogelijkheid op grond van het geldende bestemmingsplan reeds geboden.

Er wordt in de bestemmingsplannen voor het kernrandgebied en het buitengebied een maximaal aantal van 2 bijgebouwen voorgeschreven. De achtergrond voor deze regel is dat verdichting en verrommeling wordt voorkomen. Nu is het vergunningsvrij mogelijk geworden om 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen te realiseren, waarbij het aantal bijgebouwen is vrij gelaten. Het regelen van het aantal bijgebouwen in het bestemmingsplan is hierdoor achterhaald. Vandaar dat dit aantal los wordt gelaten.



### 3 Resumé

Hierna volgt een schema waarbij de huidige standaard puntsgewijs is afgezet tegen de nieuwe standaard.

Onderdeel	Huidige standaard	Nieuwe standaard	
1	Bouwen in de voorste bouwgrens	Verplicht in de voorste bouwgrens bouwen	In <u>of maximaal 2 meter</u> daarachter bouwen
2	Afstand bijgebouwen tot de voorgevellijn bij vrijstaande woningen	10 meter naar achteren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>6 meter</u> naar achteren</li> <li>• Op hoeksituaties <u>2 meter</u> naar achteren</li> </ul>
3	Bouwhoogte aanbouw of uitbouw aan de zijgevel van een hoofdgebouw	4,5 meter	de bouwhoogte van een aanbouw of uitbouw mag maximaal de laagste bestaande, naar het openbaar gebied gerichte, goothoogte van het hoofdgebouw bedragen, mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>de dakhellingen en de nokrichtingen gelijk zijn</u>;</li> <li>• voorzover een aanbouw of uitbouw gericht is naar het <u>openbaar gebied</u> op een afstand van minder dan 1 meter van de perceelsgrens, dient het <u>dakvlak</u> ten opzichte van de perceelsgrens <u>schuin op te lopen</u>.</li> </ul>
	Bijgebouwen in zijtuinen	Sterk afhankelijk van de situatie, vaak niet mogelijk of eenduidig bepaald	Ja, mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>• de bewoners van maximaal 1 woning uitkijken op het zijperceel of de afstand tussen het zijperceel en de desbetreffende woning(en) meer dan 20 meter bedraagt én;</li> <li>• er geen verstoring plaatsvindt van de rooilijn 'om de hoek'.</li> </ul> <p>NB bij een zijtuin van minimaal 4 meter breed is een bijgebouw van 3 meter breed altijd toegestaan.</p>
5	Erfafscheidingen aan de zijde van het openbaar toegankelijk gebied	Erfafscheidingen mogen 2 meter hoog zijn in het verlengde van de zijgevel	<u>Open/groene</u> erfafscheidingen mogen opgericht worden op de zijdelingse perceelsgrens en de grens 'bijgebouwen', mits op een afstand vanaf 2 meter achter het verlengde van de voorgevellijn.
6	Oppervlakte bijgebouwen op grote percelen in de bebouwde kom	Max. 150 m <sup>2</sup> en 75 m <sup>2</sup> voor een vrijstaand bijgebouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>• max. 150 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m<sup>2</sup></li> <li>• <u>max. 175 m<sup>2</sup></u> voor bouwpercelen met een oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup> tot 2.000 m<sup>2</sup></li> <li>• <u>max. 200 m<sup>2</sup></u> voor bouwpercelen met een oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup> tot 2.500 m<sup>2</sup></li> <li>• <u>max. 250 m<sup>2</sup></u> voor bouwpercelen met een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> of groter</li> </ul> <p>vrijstaande bijgebouwen mogen maximaal 150 m<sup>2</sup> groot zijn.</p>
7	Oppervlakte bijgebouwen op percelen in het kernrandgebied en het buitengebied	<p><i>Kernrandgebied:</i> 150 m<sup>2</sup> + 0,75*(eerste 200 m<sup>2</sup> sloop) + 0,1*(rest sloop). Tot max. 300 m<sup>2</sup> en 75 m<sup>2</sup> per vrijstaand bijgebouw</p> <p><i>Buitengebied:</i> 80 m<sup>2</sup> + 0,75(eerste 200 m<sup>2</sup> sloop, tot max 150 m<sup>2</sup> in totaal) + 0,1(rest sloop tot max 200 m<sup>2</sup> in totaal). 75 m<sup>2</sup> per vrijstaand bijgebouw.</p>	<p><i>Kernrandgebied:</i> <u>geen oppervlaktebeperking</u> voor vrijstaande bijgebouwen</p> <p><i>Buitengebied:</i> 150 m<sup>2</sup> + 0,75*(eerste 200 m<sup>2</sup> sloop) + 0,1*(rest sloop) toepassen tot max. 250m<sup>2</sup></p> <p><u>geen oppervlaktebeperking</u> voor vrijstaande bijgebouwen</p>

