

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	2 november 2017
Commissievergadering d.d.	:	13 juni 2017
Commissie	:	Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder	:	wethouder R. Kruijswijk
Programmaonderdeel	:	801. Ruimtelijke ordening 801001. Bestemmingsplannen
Registratienummer	:	2017008440
Productiedatum	:	19 april 2017

Onderwerp

Raadsvoorstel vaststellen Nota Bijgebouwen 2017

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 mei 2017

besluit:

Met inachtneming van Amendement B.
Amendement B, het dictum:

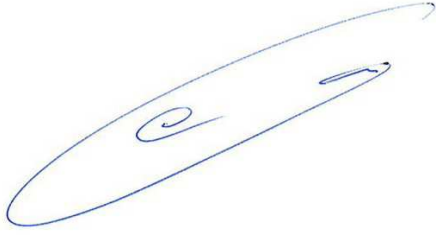
Besluit:

In 4.1 Aantal m2 bijgebouwen per gebiedstype, de zin "als een perceel buiten de gebiedstypenkaarten valt, kan uit de tabel worden opgemaakt hoeveel bebouwing er is toegestaan" te schrappen.

Voorafgaand aan de stemming legt mevrouw Roos (Hart voor Bloemendaal) een stemverklaring af. Amendement B wordt **aangenomen**, met 17 stemmen voor.

1. de Nota Bijgebouwen 2017 vast te stellen voor toepassing bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en aanvragen omgevingsvergunning waarvoor de raad een besluit moet nemen over een verklaring van geen bedenkingen;
2. in te stemmen met de in de nota opgenomen beleidsuitgangspunten, waaronder:
 - de situering van de bestemmingen Wonen, Tuin en Erf bij woningen in gebiedstype 1, 2 en 3;
 - de situering en maatvoering van aanbouwen en bijgebouwen in gebiedstype 1, 2 en 3;
 - de maatvoering van andere bouwwerken en gebouwen in de bestemming Tuin in gebiedstype 1, 2 en 3;
 - bij appartementencomplex met inpandige bergingen worden geen bijgebouwen toegestaan, in andere gevallen vindt maatwerk plaats;
 - de gebiedstypenkaarten waarop de gebiedstype 1, 2 en 3 zijn aangegeven;
3. de Nota Bijgebouwenregeling 2010 in te trekken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Bloemendaal, gehouden op 2 november 2017



, voorzitter



, griffier

Besluit raad:

Stemmen voor: 14 stemmen voor (VVD, D66, GroenLinks, CDA, PvdA)

Stemmen tegen: 4 stemmen tegen (Liberaal Bloemendaal, Hart voor Bloemendaal)

Afwezig: 1 (GrL)

Stemverklaring: De heer **Heukels** (Liberaal Bloemendaal) en mevrouw **Roos** (Hart voor Bloemendaal).

Voorgesteld besluit

1. de Nota Bijgebouwen 2017 vast te stellen voor toepassing bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en aanvragen omgevingsvergunning waarvoor de raad een besluit moet nemen over een verklaring van geen bedenkingen;
2. in te stemmen met de in de nota opgenomen beleidsuitgangspunten, waaronder:
 - de situering van de bestemmingen Wonen, Tuin en Erf bij woningen in gebiedstype 1, 2 en 3;
 - de situering en maatvoering van aanbouwen en bijgebouwen in gebiedstype 1, 2 en 3;
 - de maatvoering van andere bouwwerken en gebouwen in de bestemming Tuin in gebiedstype 1, 2 en 3;
 - bij appartementencomplex met inpandige bergingen worden geen bijgebouwen toegestaan, in andere gevallen vindt maatwerk plaats;
 - de gebiedstypenkaarten waarop de gebiedstype 1, 2 en 3 zijn aangegeven;
3. de Nota Bijgebouwenregeling 2010 in te trekken.

Aanleiding en beoogd effect

De Nota Bijgebouwen 2017 dient als ruimtelijk toetsingskader voor het oprichten van bouwwerken behorende bij een hoofdgebouw. Deze nota is de directe opvolger van de Nota Bijgebouwenregeling 2010.

Met de oorspronkelijke nota uit 2010 is inmiddels zes jaar gewerkt. In deze periode is tegen aandachtspunten aangelopen, die aanleiding gaven om het beleid te herzien. Met de wijziging van het Besluit omgevingsrecht per 1 november 2014 zijn 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. Deze nota bijgebouwen heeft tot doel veel voorkomende aanvragen voor aanbouwen en bijgebouwen eenvoudig te kunnen toetsen en dient als uitgangspunt voor het opstellen van bestemmingsplannen.

De Nota Bijgebouwen 2017 is een van de toetsingscriteria om in de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017 af te kunnen wijken van het bestemmingsplan. Het bevoegd gezag voor het verlenen van deze afwijkingen is het college of de raad. Om die reden bindt deze nota zowel het college als de raad.

Het beoogd effect is een actueel ruimtelijk toetsingskader voor het oprichten van bouwwerken bij een hoofdgebouw, waaraan de ontwikkelingen in de gemeente helder en efficiënt getoetst kunnen worden. Dit ruimtelijk kader is leidraad, zowel voor besluiten die door het college kunnen worden genomen, als die die door de raad worden genomen.

Politieke keuzeruimte

Bij de afweging over het vaststellen van de Nota Bijgebouwen 2017 is het volgende beleidskader van belang:

-Nota Bijgebouwenregeling 2010: deze nota wordt sinds 2010 gebruikt als ruimtelijk toetsingskader voor het beoordelen van aanvragen voor aanbouwen en bijgebouwen en tevens wordt de nota gebruikt als uitgangspunt voor het opstellen van bestemmingsplannen. Alle bestemmingsplannen van Bloemendaal zijn met behulp van deze nota tot stand gekomen. Het is wenselijk deze nota te actualiseren.

- Nota Ruimtelijke Beoordeling 2010: deze nota wordt sinds 2010 gebruikt als ruimtelijk kader bij omgevingsaanvragen en principeverzoeken die niet passen in een bestemmingsplan. Deze nota wordt geactualiseerd. De nota Bijgebouwenregeling 2010 is een van de beoordelingsaspecten uit de nota ruimtelijke beoordeling.

Het vaststellen van het ruimtelijk toetsingskader in de Nota Bijgebouwen 2017 is een bevoegdheid van zowel het college als de gemeenteraad en bindt beiden. De Nota Bijgebouwen 2017 is een van de toetsingscriteria om in de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2017 af te kunnen wijken van het bestemmingsplan. Het bevoegd gezag voor het verlenen van deze afwijkingen is het college of de raad. Om die reden bindt deze nota zowel het college als de raad.

Gedachtegang

In de Nota Bijgebouwen 2017 is een aantal wijzigingen opgenomen ten opzichte van de nota uit 2010. Deze worden hieronder nader toegelicht:

1. Bouwen op de woningscheidende perceelgrens bij twee-onder-een-kap-woningen.

De eerste aanleiding van de aanpassing van het beleid is de niet bedoelde regel dat aanbouwen bij twee-onder-een-kapwoningen in gebiedstype 2 en 3 op een afstand van 2,5 meter en respectievelijk 5 meter vanaf de woningscheidende perceelgrens moeten staan. In de nota Bijgebouwenregeling 2010 en het handboek bestemmingsplannen was dit anders bedoeld. Uitgangspunt is dan ook de regel aan te passen, zodat aanbouwen bij twee-onder-een-kapwoningen in gebiedstype 1, 2 en 3 op de woningscheidende perceelgrens kunnen staan.

2. Aanpassing bouwhoogte en bouwdiepte aanbouwen

De aanpassing van het bouwen op de woningscheidende perceelgrens heeft andere vragen opgeroepen. Daarop is onderzocht welke hoogte en diepte bij aanbouwen en bijgebouwen in de verschillende gebiedstypen passend zijn zonder dat het woongenot van de buurpercelen onevenredig wordt aangetast.

Goot- en bouwhoogte van aanbouwen

De maximale goothoogte van aanbouwen in gebiedstype 1, 2 en 3 wordt niet gewijzigd. De maximale bouwhoogte van aanbouwen bij eindwoningen, twee aaneen en vrijstaande woningen in gebiedstype 1, 2 en 3 wordt duidelijker begrensd. In de nota Bijgebouwen 2010 staat vermeld dat een kap is toegestaan als hoofdgebouw is voorzien van kap. Deze regel houdt stand, met de extra toevoeging dat de kap maximaal 3 meter hoger mag zijn dan de goothoogte. Deze toevoeging moet eraan bijdragen dat de kap niet uit verhouding groot is ten opzichte van het hoofdgebouw. Verder wordt bij alle aanbouwen met kap de bepaling toegevoegd dat de aanbouw niet hoger mag zijn dan het oorspronkelijke hoofdgebouw. Deze bepaling komt overeen met de toetsingscriteria uit de welstandsnota.

Bouwdiepte van aanbouwen

Bouwdiepte aanbouwen	Tussenwoning, eindwoning	Twee aaneen	Vrijstaand
Gebiedstype 1	Was 2.5 m, blijft gelijk	Was vrij, wordt 4 m	Was vrij, wordt 4 m
Gebiedstype 2 en 3	Was vrij, wordt 2.5 m	Was vrij, wordt 4 m	Was vrij, blijft gelijk

In de bestemmingsplannen en de Nota Bijgebouwen 2010 is voor tussen- en eindwoningen uitgegaan van een maximale bouwdiepte van 2,5 meter. Dit is, gezien de vaak relatief kleine kavels, redelijk en wordt zo gehouden. Bij de vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen in gebiedstype 1 komen ondiepe tuinen voor, bijvoorbeeld bij hoeksituaties. Ongelimiteerd diepe aanbouwen kunnen grote nadelige gevolgen hebben voor de omliggende percelen, feitelijk kan een tuin volledig ingebouwd worden door bebouwing aan drie zijden. Dit is niet wenselijk, daarom wordt de bouwdiepte bij twee aaneen en vrijstaande woningen in gebiedstype 1 beperkt. In gebiedstype 2 en 3 is in de bestemmingsplannen voor alle woningen een zone van 2,5 respectievelijk 5 meter rondom vrij gehouden voor erfbebouwing. De woningscheidende perceelgrens kan dus nooit voor 100 % worden bebouwd. Toch kan, met een erfbebouwing van bijvoorbeeld 50 m², een aanbouw in twee lagen 10 tot 12 meter van de erfgrrens in beslag nemen. Dit is gezien de toegestane hoogte aanzienlijk en ongewenst. Om forse (diepe) uitbouwen op woningscheidende perceelgrenzen bij twee aaneen in gebiedstype 2 en 3 enigszins te beperken wordt de diepte van uitbouwen beperkt tot 4 meter.

Bouwhoogte van bijgebouwen

Goot- en bouwhoogte bijgebouwen	
Gebiedstype 1	Was 3/6, wordt 3/5
Gebiedstype 2 en 3	Was 3/6, blijft gelijk

De bouwhoogte van bijgebouwen in gebiedstype 1 wordt beperkt tot 5 meter, omdat tot op de perceelgrens gebouwd mag worden. Bijgebouwen kunnen vergunningsvrij 5 meter hoog zijn, daar wordt het beleid mee gelijkgesteld.

3. Bijgebouwen bij appartementen

In de nota Bijgebouwenregeling 2010 waren geen regels opgenomen voor bijgebouwen bij appartementen. Hier is echter wel behoefte aan, daarom worden regels voor appartementen opgenomen in de nota Bijgebouwen 2017. 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 woningen. De exacte afmetingen en de positionering zijn maatwerk.

3. Zwembadenregeling vervallen

In de nota Bijgebouwenregeling 2010 was een regeling opgenomen waarin open en overdekte zwembaden werden toegestaan bij woningen. In de nota Landgoederenzone en in de nota villawijken is echter besloten om geen extra bebouwing toe te staan voor het realiseren van overdekte zwembaden. Deze mogelijkheid is daarom ook in de nota Bijgebouwen 2017 komen te vervallen. Het realiseren van open zwembaden is vergunningsvrij mogelijk en wordt daarom niet in de nota Bijgebouwen 2017 apart vastgelegd.

4. Afstand van bebouwing tot aan de openbare weg in gebiedstype 1

In gebiedstype 1 werd voorheen bij hoekwoningen een afstand gehanteerd van 3 m tot de perceelgrens waarbinnen niet bijgebouwd mocht worden. Deze onbebouwde ruimte bemoeilijkt het realiseren van bijgebouwen, echter is een groene buffer tussen de weg en de woning gewenst. Soms ligt er tussen de openbare weg en de woning een groenstrook (of daarmee vergelijkbaar), die ook een barrière vormt tussen de woning en de openbare weg. Vanwege de vaak smalle percelen en omdat verdichting binnen de dorpen is toegestaan, is het wenselijk om de strook openbaar groen, wanneer deze direct grenst aan zijkant van het woonperceel, mee te tellen in de afstand van de woning tot de openbare weg. De minimale afstand van 3 m geldt dan niet tot de perceelgrens maar tot de openbare weg.

5. Actualisatie gebiedstypenkaart

De gebiedstypenkaart is geactualiseerd door (project-)gebieden toe te voegen waar voorheen nog geen gebiedstype bepaald kon worden en nu wel. Er zijn nog steeds enkele witte vlekken op de kaarten, binnen de bebouwde kom. Dit komt doordat van een aantal projecten (Reinwaterpark, Dennenheuvel, Raakterrein) nog niet bekend is met welke woningdichtheid gebouwd gaat worden.

Overwegingen van het college

Het college stelt voor om in te stemmen met de Nota Bijgebouwen 2017. Het college is van mening dat hiermee een helder kader wordt gegeven voor de behandeling van veel voorkomende aanvragen voor aanbouwen en bijgebouwen en als uitgangspunt voor het opstellen van bestemmingsplannen.

De vraag kan gesteld worden of deze nota nog wel relevant is nu de nieuwe Omgevingswet in aantocht is. Tot aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet biedt deze nota echter een actuele basis voor het behandelen van aanvragen en het opstellen van kleine bestemmingsplannen. Daarnaast vergemakkelijkt een actueel ruimtelijke beleid de overgang naar de nieuwe omgevingsplannen bij invoering van de nieuwe Omgevingswet.

Middelen

Voor dit voorstel hoeven geen middelen te worden vrijgemaakt.

Participatie

Er heeft over de nota geen participatie plaatsgevonden. De vaststelling is geen besluit waartegen bezwaar of beroep open staat. Na vaststelling wordt de nota gepubliceerd. De dag na publicatie treedt de nota in werking.

Communicatie

Publicatie vindt plaats in het Bloemendaals Nieuwsblad.

Samenwerking (Heemstede)

N.v.t. (niet specifiek voor deze beleidsnota aan de orde)

Vervolgproces/evaluatie

Na vaststelling wordt de nota gepubliceerd. De dag na publicatie treedt de nota in werking.

Bijlagen

Nota Bijgebouwen 2017 (2017008179)
Gebiedstypenkaart (2017008547)

Achterliggende documenten

Nota Bijgebouwenregeling 2010 (2010027781)

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.

Advies Commissie