

BELEIDSNOTA KLEINE BOUW 2008

Beleid voor (bouw)plannen van geringe planologische betekenis of bouwtechnisch van veelal niet-ingrijpende aard



Gemeente Almere
December 2008

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting

I Inleiding

II Wettelijke kaders

III Definities en begrippen

IV Gemeentelijk beleid

Samenvatting

In 1996 heeft het college de Nota Kleine Bouw vastgesteld. Deze fungeerde als het toetsingskader voor het verlenen van vrijstellingen, als bedoeld in artikel 15 en 19 lid 3 Wet op de Ruimtelijke Ordening en daarmee ook het verlenen van bouwvergunningen voor met name kleinschalige bouwplannen. Deze nota is door nieuwe wetgeving en veranderde inzichten omtrent de bouwmogelijkheden rondom vooral woningen verouderd en in feite niet meer bruikbaar. Bovendien is in het kader van 'dereguleringslag' door de Taskforce Deregulering (gemeente Almere, 2004) geconcludeerd dat de gemeente 'knellende stedenbouwkundige randvoorwaarden' uit de nota zoveel mogelijk moet beperken.

Daarom is besloten een nieuwe beleidsnota op te stellen, die recht doet aan het gewijzigde wettelijk kader. Bovendien schept de nieuwe nota duidelijkheid voor burgers: voldoet een bouwplan aan de voorwaarden uit de nota, dan wordt medewerking verleend. Het nieuwe beleid verhoogt daarmee de rechtszekerheid. Ad hoc-beslissingen zijn dan in principe niet meer mogelijk. Het nieuwe beleid verruimt de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden voor met name burgers. De nota vormt tenslotte de basis voor nieuwe bestemmingsplannen.

De nota gaat in op de volgende bouw- en gebruiksmogelijkheden:

1. erfbebouwing (uitbreiding of bijgebouwen) bij woningen en andere gebouwen (zoals scholen, bedrijven, winkels);
2. gebouwen voor openbaar nut, openbaar vervoer of wegverkeer;
3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde (bvb. schuttingen, kunstobjecten, overkappingen);
4. gebruik van woningen ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten;
5. antenne-installaties.

De nota koppelt aan deze mogelijkheden voorwaarden, zoals bijvoorbeeld een maximaal aantal m², een bepaalde bouwhoogte of dat er geen nadelige invloed is op de afwikkeling van het verkeer.

Wimbart de Kleuver
Aernoud Rijntjes

DSO/ROM gemeente Almere
December 2008

I Inleiding

Deze nieuwe beleidsnota Kleine Bouw 2008 is opgesteld als toetsingskader voor gevallen van relatief geringe planologische betekenis of bouwtechnisch van veelal niet-ingrijpende aard, voor zover geldende bestemmingsplannen deze niet toestaan. De nu geldende Nota Kleine Bouw uit 1996 is verouderd en voldoet niet meer aan de huidige wet- en regelgeving. Een actualisering is daarom noodzakelijk.

Op 1 juli 2008 is de Wet op de Ruimtelijke Ordening (= WRO) en ook het Besluit op de ruimtelijke ordening uit 1985 gewijzigd en zijn de Wet ruimtelijke ordening (= Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (= Bro) gaan gelden. Dat noopt sowieso tot aanpassing van de bestaande nota.

In 2004 heeft de Taskforce Deregulering aanbevolen dat de gemeente “knellende stedenbouwkundige voorwaarden” zoveel mogelijk moet beperken¹. De Taskforce was door de gemeente ingesteld om onderzoek te doen naar mogelijkheden voor deregulering. Tevens dienen regels helder en duidelijk te zijn voor ambtenaren, maar ook voor burgers. De beleidsnota Kleine Bouw houdt rekening met deze aanbevelingen.

Met deze Beleidsnota worden de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden vergroot. Er is dus geen sprake van vermeerdering van regels maar juist van verruiming van de bouwmogelijkheden. De oude, nog niet-geactualiseerde bestemmingsplannen verschaffen minder ruime mogelijkheden om bijvoorbeeld een woning uit te breiden dan de nieuwe bestemmingsplannen. Met het beleid worden de verschillen in bebouwingsmogelijkheden tussen niet en wel geactualiseerde bestemmingsplannen weggenomen. Ook wordt duidelijkheid gecreëerd voor de burger, omdat de gemeente niet meer ‘ad hoc’ hoeft te besluiten. Deze nieuwe nota is dan ook basis voor de bouwregels in nieuwe bestemmingsplannen.

De nieuwe nota gaat in op planologisch minder relevante ontwikkelingen voornamelijk in en rondom woningen. De nieuwe Wro en ook Bro doen dat ook en geven daarvoor ontheffingsmogelijkheden (om af te wijken van bestemmingsplannen).

In deze nota staan beleidsregels, zoals bedoeld in artikel 4:81 e.v. van de Algemene wet bestuursrecht (= Awb). Dit houdt in dat een enkele verwijzing naar de beleidsregels uit deze nota voldoende motivering is om ontheffing van bestemmingsplan te verlenen (zie artikel 4:82 Awb).

¹ Rapport ‘Minder regels <-> minder klachten’, gemeente Almere, Actieplan en aanbevelingen van de taskforce deregulering, oktober 2004

II Wettelijke kaders

Vóór 1 juli 2008

Op grond van de oude WRO, zoals deze gold tot 1 juli 2008, kon voor bouwwerken en het gebruik van gronden van geringe planologische betekenis en voor wat betreft bouwwerken bouwtechnisch van niet-ingrijpende aard, die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan een vrijstelling worden verleend. Het ging dan om de artikelen 15 en 19 lid 3 WRO. De vrijstellingsmogelijkheid van artikel 15 WRO is opgenomen in het bestemmingsplan zelf (de zogenaamde binnenplanse vrijstelling). Voor toepassing van de buitenplanse vrijstelling van artikel 19 lid 3 WRO was in artikel 20 Bro 1985 een aantal limitatieve gevallen opgesomd. Voor met name het gebied binnen de bebouwde kom zijn de vrijstellings-mogelijkheden ruim. Artikel 20 Bro maakte het bijvoorbeeld mogelijk dat vrijstelling werd verleend voor het geheel dichtbouwen van een achtererf bij een woning. Omdat dit onwenselijke situaties voor met name burens tot gevolg kan hebben, beperken actuele bestemmingsplannen de bouwmogelijkheden op achtererven. Vaak geven niet-actuele bestemmingsplannen niet zulke beperkingen. Daarom is de Nota Kleine Bouw 1996 mede opgesteld. De bevoegdheid (geen verplichting dus) om vrijstelling te verlenen is voorbehouden aan het college van burgemeester en wethouders.

Ná 1 juli 2008

Met de nieuwe Wro per 1 juli 2008 kan voor nagenoeg dezelfde bouwwerken en het gebruik in plaats van vrijstelling ontheffing worden verleend door het college. Het betreft de artikelen 3.6 lid 1 onder c (binnenplannen) en 3.23 (buitenplannen) Wro. Het nieuwe Bro sluit aan op het Bro uit 1985. Er blijft daarom behoefte aan beleid voor dergelijke bouwwerken en gebruik, omdat nog niet alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Almere voldoende actueel zijn.

Reikwijdte

De reikwijdte voor het toepassen van deze beleidsnota betreft het gehele grondgebied van de gemeente Almere, zowel de bebouwde kom als het buitengebied.

Beoordeling ontheffing

Indien een aanvraag om bouwvergunning wordt ingediend, die in strijd is met het bestemmingsplan, wordt deze aanvraag van rechtswege beschouwd als een verzoek om ontheffing. Eerst wordt bepaald of het verlenen van binnenplanse ontheffing mogelijk is. Kan dit niet, dan behoort een buitenplanse ontheffing wellicht tot de mogelijkheden. Alvorens het college ontheffing kan verlenen, vindt een belangenafweging plaats. Aan het ontheffingsbesluit moet een motivering ten grondslag liggen. Deze beleidsnota behoort tot die motivering. Als in het kader van deze nota een besluit op een verzoek om ontheffing wordt genomen, dan wordt dit besluit gemotiveerd door simpelweg te verwijzen naar dit beleid. Nadere motivering is dan niet nodig. Het is overigens altijd mogelijk om in bepaalde gevallen af te wijken van dit beleid, maar dan is een extra motivering noodzakelijk.

Procedure ontheffing

Om ontheffing te verlenen dient de procedure zoals omschreven in afdeling 3.4 Awb te worden doorlopen. Het ontwerp van het te nemen ontheffingsbesluit met de daarbij behorende stukken (waaronder de aanvraag) wordt daartoe bekendgemaakt en ligt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage. In deze periode kan een ieder zijn zienswijze omtrent het ontwerpbesluit indienen bij het college. Vervolgens neemt het college een definitief besluit, waarbij de ingediende zienswijze(n) worden meegewogen. Na inwerkingtreding van de ontheffing kan ook de bouwvergunning worden verleend of geweigerd.

Tegemoetkoming in schade

Bij een besluit omtrent ontheffing, als bedoeld in de artikelen 3.6 of 3.23 Wro, moet het college ook de financiële belangen afwegen. Artikel 6.1 Wro biedt belanghebbenden de mogelijkheid om, wanneer iemand schade lijdt tengevolge van een ontheffingsbesluit, een aanvraag om tegemoetkoming in schade aan het college te doen. Tot 1 juli 2008 gold een vergelijkbare regeling in artikel 49 WRO.

III Definities en begrippen

Aan-huis-verbonden beroep

Het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Aansluitend terrein

Met "het aansluitende terrein" wordt volgens de jurisprudentie bedoeld: het terrein dat volgens het bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt inclusief de in het desbetreffende bestemmingsplan opgenomen ontheffingsmogelijkheden. Dat kan een op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak zijn of een begrensd bouwperceel. De grond die in het bestemmingsplan een (andere) bestemming heeft gekregen en waarop in het geheel geen bebouwing is toegestaan, kan dus niet worden gerekend tot het aansluitend terrein.

Achtererf

Gedeelte van het erf dat aan de achterkant van het hoofdgebouw is gelegen.

Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten met een kleinschalig karakter, die in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende erfbebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als functie behouden en herkenbaar blijft en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van kelders, onderbouwen en zolders mits de hoogte ergens minimaal 1,50 meter bedraagt.

Erf

Al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en voor zover een bestemmingsplan van toepassing is de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

Erfbebouwing

Functioneel met een hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en door zijn ligging, constructie en afmetingen daaraan ondergeschikt, op de grond staande gebouwen of andere overdekte bouwwerken. Hieronder vallen aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

Erker

Een ondergeschikt op de begane grond gelegen uitbouw van één bouwlaag aan de voorgevel van het hoofdgebouw.

Gelijkblijvend aantal woningen

Bij de uitbreiding van of een bijgebouw (erfbebouwing) bij een woongebouw geldt de voorwaarde dat het aantal woningen gelijk blijft. Om te kunnen bepalen of sprake is van een gelijkblijvend aantal woningen, moet het college letten op de bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Als het bestemmingsplan geen beperkingen stelt aan het aantal wooneenheden, dan kan niet worden beoordeeld of het bouwplan leidt tot een toename van het volgens het bestemmingsplan aantal toegelaten woningen. Concreet betekent dit dat indien in het bestemmingsplan de bestemming "woondoeleinden" is opgenomen en het aantal woningen niet is begrensd, er voor een uitbreiding waarbij een woning tevens wordt gesplitst ontheffing mogelijk is².

² ABRvS 3 december 2003, LJN AN9249

Goot- of boeiboordhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Dit is de definitie overeenkomstig de Wro. De hoogste snijlijn bij lessenaarsdaken wordt niet beschouwd als de goothoogte. Indien zich op enige zijde van het gebouw één of meerdere dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 2/3 van de gevelbreedte van het gebouw, wordt de goot c.q. het boeiboord van de dakkapel als goothoogte aangemerkt.

Hoofdgebouw

Gebouw dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Ondergeschikte detailhandel

Detailhandel vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen detailhandel hebben en waarvan de detailhandelsfunctie aantoonbaar ondergeschikt en gelieerd is aan de hoofdfunctie, waarbij maximaal 20% van de totale omzet en/of maximaal 20% van het totale brutovloeroppervlak met een maximum van 100 m² verkoopvloeroppervlak.

Ondergronds bouwen

In de voor nieuwe bestemmingsplannen te hanteren standaardvoorschriften worden, voor wat betreft het ondergrondse bouwen, in beginsel geen aparte voorschriften opgenomen. Dit heeft tot gevolg dat de voorschriften, die gelden voor bovengronds bouwen, tevens gelden voor het ondergronds bouwen. Bij de uitbreiding van een woongebouw via ontheffing is ondergronds bouwen wel mogelijk, mits de onderbouw binnen de begrenzing van het bovengronds gerealiseerde gebouw blijft en de overige voorwaarden als genoemd in het Bro in acht worden genomen. Indien bijvoorbeeld maximaal 50% van het aansluitend terrein bebouwd mag worden, dan geldt dit ook voor het ondergrondse gedeelte: het deel van het ondergrondse bouwwerk dat uitsteekt buiten het bovengrondse deel telt dus mee bij de berekening van het bebouwingspercentage. Het deel dat onder het bovengrondse deel is gelegen telt niet extra mee. Ondergronds bouwen is uiteraard slechts toegestaan voor zover dit bestemd is voor het tot stand brengen van ruimten, die een functionele eenheid vormen met en dienstbaar zijn aan het woon- of ander gebouw.

Het is mogelijk dat in bijzondere gevallen wel regels nodig zijn voor ondergronds bouwen, bijvoorbeeld omdat er een archeologische vindplaats op het perceel is gelegen of om het bouwvolume te beperken wegens de te verwachten parkeerdruk of oneigenlijk gebruik. In die gevallen zal een aparte regeling voor ondergronds bouwen worden opgenomen.

Ontheffing ten behoeve van erfbebouwing bij nog te bouwen woning

Het college kan ontheffing verlenen voor erfbebouwing bij een woongebouw. Hierbij hoeft het niet te gaan om erfbebouwing bij *een reeds bestaand woongebouw*. Bij een aanvraag om bouwvergunning voor het oprichten van een nieuwe woning kan derhalve tegelijkertijd ontheffing worden verleend voor dat gedeelte van de woning dat in strijd is met het bestemmingsplan ³.

Voorgevelrooilijn

In beginsel geldt de definitie zoals opgenomen in het van toepassing zijnde bestemmingsplan. Is in dit bestemmingsplan geen voorgevelrooilijn opgenomen, dan geldt de begripsbepaling uit artikel 2.5.5 van de bouwverordening van de gemeente Almere. Bij twijfel is de feitelijke situatie doorslaggevend. Aanknopingspunten zijn dan: de locatie van het huisnummer, de zijde van het gebouw waar zich de voordeur of de hoofdingang bevindt, de plaats waar de brievenbus is aangebracht en de plaats waar zich de hoofdontsluiting van het perceel bevindt ⁴.

Zijerf

Gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het hoofdgebouw is gelegen.

³ ABRS, 4 juni 2003, LJN nummer AF 9495; zie ook ABRS, 14 mei 2003, nummer 200202850/1, AB nummer 323;

⁴ ABRS, 8 februari 2000, nr. 199901779/1 en ABRS, 4 januari 1993, BR 1993, 289

IV Gemeentelijk beleid

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de regels gegeven voor de planologisch minder relevante ontwikkelingen, voornamelijk in en rondom woningen. Deze regels vormen de basis voor het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen.

De/het nieuwe Wro/ Bro biedt een regeling voor de planologisch minder relevante ontwikkelingen en geeft daarvoor ontheffingsmogelijkheden (om af te wijken van bestemmingsplannen). Deze mogelijkheden staan in paragraaf 4.1 van het Bro. De regels in deze beleidsnota vormen ook de basis voor het verlenen van ontheffing van bestemmingsplannen, voor zover dit beleid nog niet in bestemmingsplannen is verwerkt.

Dit gemeentelijk beleid werkt de in het Bro gegeven voorwaarden nader uit.

Dit beleid gaat niet in op de mogelijkheden van paragraaf 4.1 Bro ten aanzien van kassen of bedrijfsgebouwen van lichte constructie, evenementen, het wijzigen van het gebruik van bouwwerken (anders dan het gebruik van een woning voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven) en het gebruik van recreatiewoningen tot woning. Gelet op de specifieke situatie van dergelijke bouwwerken en dat gebruik zal aan de hand van een beoordeling van geval tot geval worden gezien in hoeverre met toepassing van bovengenoemde bepaling aan een verzoek om ontheffing van het bestemmingsplan medewerking kan worden verleend. Er is dus geen specifiek beleid voor opgesteld.

Inhoud beleid

1. Erfbebouwing bij woningen en andere gebouwen, niet zijnde woongebouwen

- a. minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn;
- b. de diepte (gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel) van aan het hoofdgebouw gebouwde erfbebouwing bedraagt maximaal 4 meter waarbij tevens als voorwaarde geldt dat het achtererf voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd.
Deze voorwaarden c.q. beperkingen gelden niet voor vrijstaande woningen en andere gebouwen, niet zijnde woongebouwen;
- c. de bouwhoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde erfbebouwing is maximaal 0,25 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, kelders en onderbouwen niet daaronder begrepen, een en ander tot een maximale hoogte van 4 meter;
- d. in afwijking van de onder c. bepaalde maximale bouwhoogte zijn dakterrassen toegestaan op aan het hoofdgebouw gebouwde erfbebouwing, met dien verstande:
 - dat deze terrassen aan weerszijden (voor zover deze zijde(n) zich op minder dan twee meter van de grenslijn van het erf (de zijdelingse perceelsgrens) bevindt (bevinden)) worden afgeschermd met ondoorzichtig materiaal met een hoogte van minimaal 1.50 en maximaal 1.80 meter (dit geldt niet als de eigenaar van het naburige erf toestemming heeft gegeven om een doorzichtige of géén afscherming te plaatsen);
- e. de goothoogte van vrijstaande erfbebouwing is maximaal 3 meter;
- f. ten hoogste 50% van het erf mag worden bebouwd met erfbebouwing; 20 m² aan erfbebouwing is in ieder geval toegestaan;
- g. de gezamenlijke oppervlakte aan erfbebouwing is maximaal 60 m², met dien verstande dat van bouwpercelen groter dan 600 m² tien procent van het bouwperceel mag worden bebouwd met erfbebouwing;

2. Bouwplannen die de voorgevelrooilijn overschrijden

- a. de voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden door tot gebouwen behorende trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, overstekken en andere bouwonderdelen van een woning of ander gebouw;
- b. de diepte (buitenwerks gemeten) is maximaal 1 meter;
- c. bouwhoogte is maximaal 0,25 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, kelders en onderbouwen niet daaronder begrepen, een en ander tot een maximale hoogte van 4 meter;
- d. de breedte van het te bouwen bouwonderdeel mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de bestaande voorgevel. Dit geldt niet voor galerijen, hellingbanen, funderingen en overstekken;
- e. maximaal één erker per woning.

3. Bouwplannen voor ondergeschikte bouwonderdelen op daken van gebouwen

- a. het betreft bouwwerken op het dak van een gebouw, zoals installatiecontainers, centrale verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties, liftschachten, hekwerken en soortgelijke bouwwerken om installaties uit het zicht te houden;
- b. hoogte vanaf het dak gemeten is maximaal 3,5 meter;
- c. maximaal 1/3 van het grondoppervlak van het gebouw mag worden bebouwd met ondergeschikte bouwonderdelen.

4. Een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, het openbaar vervoer of het wegverkeer

- a. het brutovloeroppervlak bedraagt maximaal 50 m²;
- b. het gebouw bestaat uit ten hoogste één bouwlaag en is, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet hoger dan 5 meter.

5. Een bouwwerk, geen gebouw zijnde

- a. een reclame-uiting ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijfsmatige activiteiten aan huis:
 - maximale hoogte is 1,50 meter;
 - de maximale oppervlakte is 0,5 m²;
 - gesitueerd op het bij de woning behorende perceel, dus niet op gronden in eigendom van de gemeente.
- b. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 - het brutovloeroppervlak is niet groter is dan 50 m²;
 - gemeten vanaf het aansluitende terrein niet hoger is dan 10 meter met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van een antennemast (niet zijnde de antenne-installatie, zoals bedoeld onder nummer 7) 25 meter mag bedragen.

6. Het gebruik van ruimten in een woning en erfbebouwing ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen en/ of bedrijfsmatige activiteiten aan huis is toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. tot 50% van het gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en erfbebouwing mag voor een aan-huis-verbonden beroep en/ of bedrijfsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt;
- b. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren c.q. geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- c. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- e. er wordt geen horeca uitgeoefend met uitzondering van ruimten voor bed & breakfast;
- f. er wordt geen detailhandel uitgeoefend met uitzondering van ondergeschikte detailhandel;
- g. het beroep of de bedrijfsmatige activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend. Er is maximaal één extra fte in dienstverband toegestaan;
- h. een kinderdagverblijf, seksinrichting, catering en munitie- en vuurwerkopslag zijn geen aan-huis-verbonden beroep of bedrijfsmatige activiteit aan huis als bedoeld in deze regeling en zijn derhalve niet toegestaan.

7. Een antenne-installatie als bedoeld in het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (artikel 1) in de bebouwde kom

- a. de hoogte van de antenne of indien de antenne is geplaatst op een antennedragers als bedoeld in dat besluit, de hoogte van de antennedragers en de antenne tezamen, gemeten vanaf de voet van de antenne, respectievelijk de antennedragers, is niet meer dan 15 meter.

8. De regels, genoemd onder 1 tot en met 7, vervallen op het moment dat deze in bestemmingsplannen (die van kracht zijn) zijn opgenomen.

Toelichting

Ad 1 onder b

In principe krijgt een niet-vrijstaande woning (rijtjes-, geschakeld-, of twee-onder-een-kap woning) minder uitbreidingsmogelijkheden dan een vrijstaande woning of een ander gebouw. De reden hiervoor is dat een aanbouw aan een vrijstaande woning of ander gebouw de woonomgeving minder beïnvloedt dan wanneer het gaat om een niet- vrijstaande woning. Onder een 'ander gebouw' wordt verstaan een gebouw, niet zijnde een woongebouw, bijvoorbeeld een school, ziekenhuis, winkel, hotel, kantoor, museum en overige bedrijfsgebouwen.

Vandaag de dag willen bewoners zo lang mogelijk in hun huis blijven wonen. Steeds meer worden zogenaamde "levensloopbestendige woningen" gebouwd. Dat zijn woningen die vrij gemakkelijk aangepast kunnen worden aan de veranderende omstandigheden in de loop van het leven van mensen. Ook mantelzorg is een begrip dat steeds vaker opduikt (bijvoorbeeld het inwonen van hulpbehoevende ouders bij hun kinderen). Ook komt het steeds vaker voor dat mensen thuis werken, er hun bedrijfje starten. Erfbebouwing moet daar op aansluiten.

Het wordt daarom mogelijk dat bij niet-vrijstaande woningen erfbebouwing tot een diepte van maximaal 4 meter wordt gebouwd. Daarbij geldt als extra voorwaarde dat niet meer dan 50% van het achtererf (dat is de helft van de oppervlakte van de achtertuin van een rijtjeswoning) bebouwd mag worden. Voor vrijstaande woningen gelden deze voorwaarden c.q. beperkingen niet.

Ad 1 onder d

Bij de totstandkoming van de onderhavige beleidsnota bleek dat een grote meerderheid van ondervraagden van het ingeschakelde raadspanel voor de mogelijkheid van een dakterras is op aan- of uitbouwen van woningen. Er werd daarbij geen onderscheid gemaakt in niet-vrijstaande woningen en vrijstaande woningen. Om in lijn met het burennrecht (Burgerlijk Wetboek) met name de privacy rond rijtjeswoningen te beschermen is bepaald dat het verplicht is om binnen twee meter van de grenslijn van het erf het dakterras af te schermen met ondoorzichtig materiaal. Dit is echter niet verplicht als de eigenaar van het naburige erf toestemming heeft gegeven om een doorzichtige afscherming of géén afscherming te plaatsen.

Ad 1 onder g

Op grote bouwpercelen (groter dan 600 m²) is meer erfbebouwing toegestaan dan op de kleinere bouwpercelen. Bijvoorbeeld op een bouwperceel van 700m² mag 70 m² (10%) aan erfbebouwing worden gebouwd.

Ad 4

Gelet op de specifieke situatie zal aan de hand van een beoordeling van geval tot geval moeten worden bezien in hoeverre met toepassing van bovengenoemde bepaling een verzoek om ontheffing kan worden gehonoreerd. Het college zal moeten kijken waar de nutsvoorziening het minst bezwarend is voor de woonomgeving. Er kunnen echter economische aspecten gelden (bijvoorbeeld kosten die gemoeid zijn met het verleggen van leidingen), waardoor toch voor een meer in het zicht liggende locatie wordt gekozen.

Ad 6

Door allerlei maatschappelijke ontwikkelingen (files, kinderenverzorging) is, zoals ook gezegd bij de toelichting bij 1 b., de behoefte om thuis te werken sterk toegenomen. Zo'n tien jaar geleden werd er nog een duidelijke functiescheiding tussen wonen en werken gemaakt. Nu is er veel behoefte aan functiemenging van wonen en werken (zie bijvoorbeeld bestemmingsplan 'Almere Poort'). Hiermee is beoogd de levendigheid in woonwijken te vergroten. Bovendien blijkt beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis een broedplaats te zijn voor (startende) ondernemers. Het ruimer en flexibeler toestaan van dergelijke initiatieven leidt tot meer arbeidsplaatsen. Dit vraagt wel om beleidsregels en beperkende voorwaarden om hinder als een hogere parkeerdruk, meer onrust voor omwonenden zo veel mogelijk te voorkomen.

Hoewel het onderscheid tussen aparte woon- en werkgebouwen dus steeds meer vervaagt, moet bij de toepassing van deze bepaling een onderscheid worden gemaakt tussen vrije beroepen en aan-huis-verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Uitgangspunt is dat beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bijgebouw zijn toegestaan, mits daardoor de woonfunctie en het woonmilieu niet worden aangetast en/of het bestaande voorzieningenniveau niet wordt ontwricht.

Ook mag geen onevenredige verkeers- of parkeerdruk ontstaan door de realisering van het beroep of bedrijf aan huis. De nota werken in de wijk is tevens in deze nota geïncorporeerd⁵.

Vrije beroepen

Het uitoefenen van vrije beroepen in huis is in overeenstemming met de bestemming "wonen", tenminste voor zover het vrije beroep vanuit het gebouw waarin wordt gewoond, wordt uitgeoefend. Kenmerk van deze beroepen is een sterke verwevenheid tussen wonen en werken. De in de bestemming "woondoeleinden" opgenomen bebouwingmogelijkheden zijn ook van kracht bij het bouwen ten behoeve van een vrij beroep. Traditionele vrije beroepen, zoals een notaris, een huisarts, een tandarts, een accountant e.a. zijn binnen de woonbestemming altijd toegestaan, mits de woonfunctie in overwegende mate intact blijft en het beroepsmatig gebruik zich beperkt tot een vloeroppervlak van maximaal 33%. Voor het uitoefenen van een "vrij beroep" in een woning (inclusief bijgebouwen) met een woon- of soortgelijke bestemming onder deze voorwaarden is geen planologische ontheffing nodig.

Mogelijke aan-huis-verbonden beroepen en/ of bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Bij de aan-huis-verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis moet aan de volgende beroepen en bedrijven worden gedacht, zoals opgesomd in de onderstaande lijst:

OMSCHRIJVING	VOORWAARDEN / TOELICHTING
Vrije beroepen	Vb. notaris, huisarts, tandarts, accountant
Uitgeverijen	Kantoren
Grafische afwerking	-
Reproductiebedrijven opgenomen media	-
Vervaardiging van sieraden e.d.	-
Reparatie t.b.v. particulieren	Vb. fiets, maar reparatie van auto's en motorfietsen vallen hier niet onder
Reisorganisaties	-
Verzekeringsbedrijf/kantoor	-
Verhuur van en handel in onroerend goed	-
Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.	-
Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	-
Hoveniersbedrijven	Bedoeld wordt een eenmanszaak die zijn auto thuis parkeert, kantoor aan huis heeft en eventueel een aantal spullen opslaat. Het mag geen kwekerij zijn.
Meubel- en woningstofeerderijen	-
Cursussen	-
Workshops	-
Internetbedrijven	Geen verkoop aan huis.
Kantoor algemeen	-
Schoonheidsspecialisten, pedicures en manicures	-
Bed & breakfast	Het gaat om het laten gebruiken van normale slaapkamers in een woning door reizigers/ vakantiegangers, waarbij eventueel ook ontbijt mogelijk is. Ten hoogste zijn 5 gasten tegelijk mogelijk. Ook moet de woning wel een woning blijven. Er mag geen complete verbouwing plaatsvinden tot een hotel. De eigenaar/ exploitant moet er ook blijven wonen.
Gastouderschap, niet zijnde kinderdagverblijven	Opvang binnen de eigen woning, geen verbouwingen, geen professionele organisatie.
Wassalons en wasserettes	Geen wasmachines/ drogers, alleen inzameling en afleveren van kleding.

5. Collegebesluit van 8 februari 2005

OMSCHRIJVING	VOORWAARDEN / TOELICHTING
Kappers	-
Buiten de hierboven genoemde gevallen	activiteiten die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met bovengenoemde activiteiten.

Ad 7

In zijn algemeenheid kan medewerking worden verleend aan ontheffingsverzoeken voor het plaatsen van een antenne-installatie tot een hoogte van 15 meter. Gelet op de specifieke situatie voor masten ten behoeve van telecommunicatie (anders dan die van zendamateurs) zal van geval tot geval aan de hand van een beoordeling aan onder meer het gemeentelijk plaatsingsplan, stedenbouwkundige, milieuaspecten en privaatrechtelijke argumenten moeten worden bezien in hoeverre met toepassing van bovengenoemde bepaling aan een verzoek om ontheffing van het bestemmingsplan medewerking kan worden verleend. Een mast voor een zendamateur zal meestal in de achtertuin of zijtuin gerealiseerd worden. Een grotere hoogte dan 15 meter kan het woongenot aantasten.