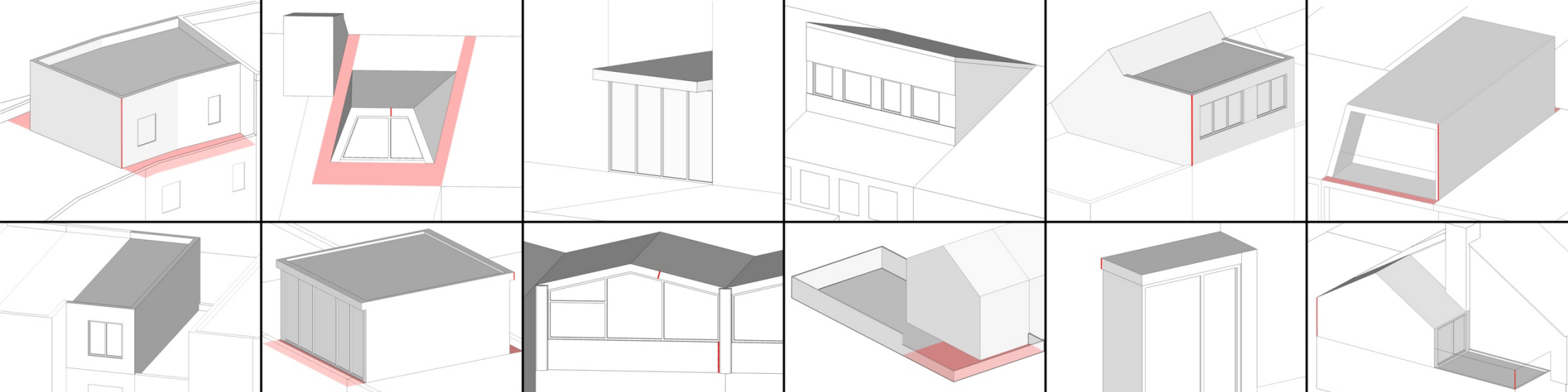
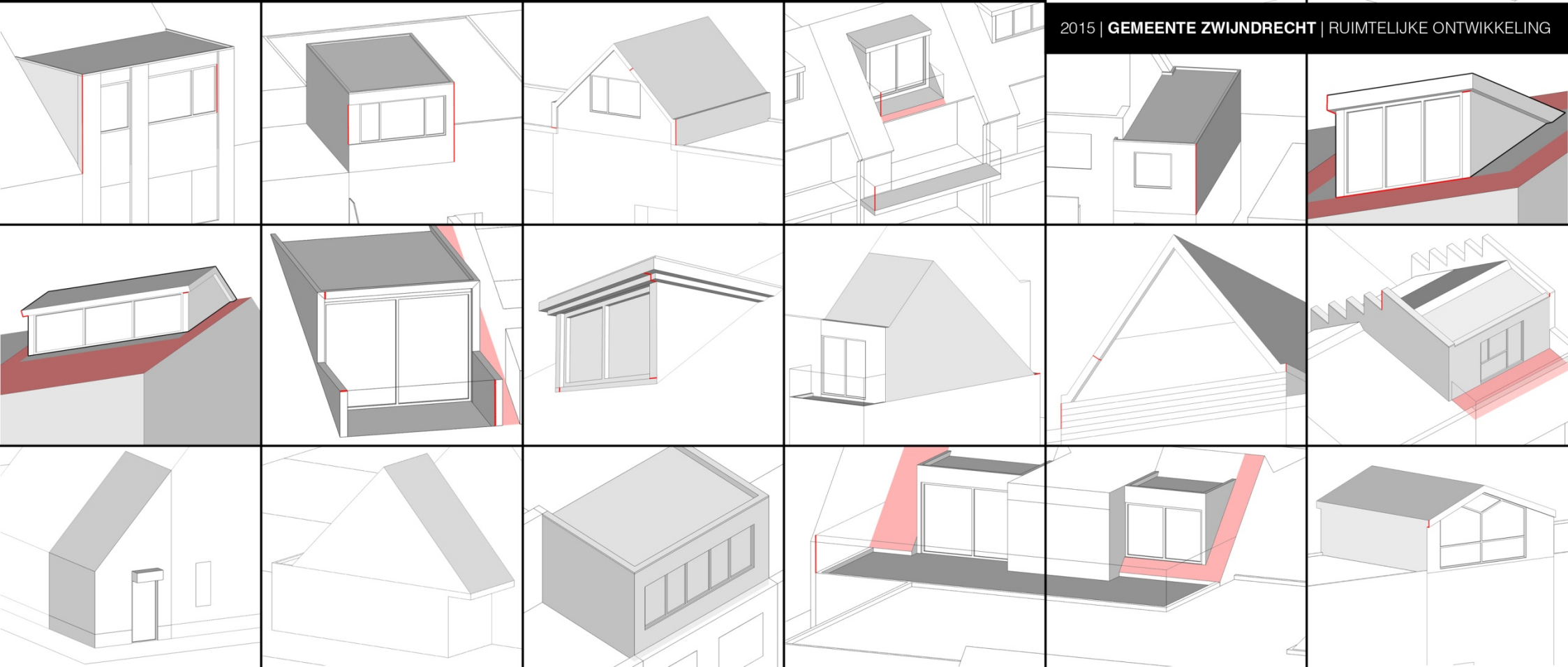




AFWIJKINGENBELEIDZWIJNDRECHT

2015 | GEMEENTE ZWIJNDRECHT | RUIMTELIJKE ONTWIKKELING



(...) “Toch moeten de arbeiders en niet minder hun gezinnen buiten hun werk en hun woning, gelegenheid vinden zich te vertreden. Anderzijds moet de aantrekkelijkheid der ‘betere’ wijken worden verhoogd door de aanwezigheid van veel groen in de aanleg: ’t zij als zelfstandig plantsoen, of als begeleiding van sommige wegen. Op het plan komt in het middenvak één belangrijk plantsoen voor, dat niet te bekrompen mag zijn, wil het zijn uitwerking niet missen.”(...)

Pieter Verhagen, ‘Het uitbreidingsplan van Zwijndrecht’, Dordrechtsche Courant , 28 februari 1928
(uit: Steenhuis, M. , *Stedenbouw in het landschap: Pieter Verhagen (1882-1950)*, Rotterdam, 2007, p. 282)

afwijkingenbeleid zwijndrecht

*beleidsregels inzake de toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2
van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo),
betreffende het afwijken van de gebruiks- en/of bouwregels uit het bestemmingsplan*

gemeente Zwijndrecht
afdeling ruimtelijke ontwikkeling
dennis smit | gerben lankhaar

versie maart 2015

© gemeente Zwijndrecht, Zwijndrecht 2015

voorwoord

Met de Welstandsnota Zwijndrecht 2013 is de eerste aanzet gegeven om te komen tot een integraal gemeentelijk beleid ten aanzien van het bewaken van ruimtelijke kwaliteit. Het bestemmingsplan en het afwijkingenbeleid zijn gericht op de stedenbouwkundige en planologische (bouw)mogelijkheden, de welstandsnota op de architectonische invulling daarvan.

Ruimtelijke kwaliteit is specifiek, gebiedsgebonden, soms kwetsbaar en kent grote onderlinge verschillen. Op plekken die belangrijk zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Zwijndrecht zijn de regels strenger dan op plekken waar een ruimtelijke ingreep een kleinere impact heeft.

Zwijndrecht wordt in de structuurvisie getypeerd als 'ondernemende tuinstad', verwijzend naar de belangrijkste ruimtelijke karakteristieken die de ruimtelijke kwaliteit van Zwijndrecht vormen: een combinatie van groen suburbaan wonen en bedrijvigheid. Van grote invloed op de huidige ruimtelijke kwaliteit van Zwijndrecht is het eerste grote uitbreidingsplan (1927/1934) van stedenbouwkundige en architect Pieter Verhagen. Kern van het plan is de verweving van het bestaande landschap met de groeiopgave (woningbouw, industrie, infrastructuur).

Een nu nog goed herkenbare ingreep uit dit plan is bijvoorbeeld de groene as die door Zwijndrecht loopt en die eindigt op het Raadhuisplein, bij het eveneens door Verhagen ontworpen raadhuis. Deze as is

een voorbeeld van een gebied dat belangrijk is voor de gemeente Zwijndrecht en waar strengere regels gelden omdat door een verandering de ruimtelijke kwaliteit onder druk kan komen te staan.

Met dit nieuwe afwijkingenbeleid wordt beoogd deze destijds door Verhagen ingezette stedenbouwkundige visie voort te zetten: zowel de bestaande ruimtelijke kwaliteit bewaken als nieuwe initiatieven in de bestaande stad mogelijk maken door het formuleren van transparante beleidsregels.



UITBREIDINGSPLAN GEMEENTE ZWUNDRECHT

SCHAAL 1 : 2500



inhoudsopgave

1	Inleiding		1
2	Ruimtelijk beleid: ruimtelijke kwaliteit		3
3	Wettelijke kaders		4
4	Opzet afwijkingenbeleid		5
5	Precedentwerking		6
6	Belangenafweging – privaatrechtelijke aspecten		7
7	Generieke objectgerichte afwijkingen		8
	7.1 Aan- en uitbouwen	10	
	7.2 Bijgebouwen en overkappingen	12	
	7.3 Erfafscheidingen	14	
	7.4 Dakkapellen	16	
	7.5 Nokverhogingen	17	
	7.6 Dakterrassen	18	
8	Gebiedsgerichte afwijkingen		20
	A1 Nederhoven	22	
	A2 Noord	25	
	A3 Wijk Walburg	30	
	A4 Ringdijk	39	
	A5 Winkelcentrum Walburg	40	
	A6 Maasboulevard	41	
	A7 Kort Ambacht	47	
	A8 De Geer	57	
	A9 Rangeerterrein Kijfhoek	58	
	A10 Molenvliet I Ter Steeghe	59	
	A11 Groote Lindt	60	
	A12 Oud Centrum	61	
	A13 Bakestein	62	
	A14 Corridor	63	
	A15 Buitengebied	65	
	A16 Heerjansdam I Gors	66	
	A17 Heer Oudelands Ambacht I Develpark	71	
9	Gebruikswijzigingen		80
10	Beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis		81
11	Afwijken van het afwijkingenbeleid		83
Bijlage			
	Begrippenlijst		84

Van een bestemmingsplan mag worden verwacht dat het is toegesneden op de actuele en gewenste planologische en stedenbouwkundige situatie. Recent zijn alle bestemmingsplannen in de gemeente Zwijndrecht vernieuwd waardoor er geen bestemmingsplan meer is dat ouder is dan 10 jaar. Bestemmingsplannen moeten op grond van de wet bovendien iedere tien jaar worden herzien. Waarom dan beleid maken dat gaat over het afwijken van een bestemmingsplan?

In de praktijk krijgt de gemeente regelmatig plannen of initiatieven voorgelegd waarbij sprake is van een vorm van strijdigheid met het bestemmingsplan. De aard van de strijdigheid kan sterk verschillen: van de overschrijding van de goothoogte door een dakkapel tot het verzoek om een gebouw anders te gaan gebruiken dan het bestemmingsplan toestaat. Deze twee voorbeelden geven goed aan dat de afwijking betrekking kan hebben op de bouwregels of de gebruiksregels, en soms een combinatie van beide. Dergelijke plannen zijn omgevingsvergunningplichtig voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Daarnaast geven de twee voorbeelden ook aan dat het weliswaar gaat om een plan of initiatief dat niet rechtstreeks past in het bestemmingsplan, maar dat het desalniettemin niet hoeft te gaan om een op voorhand ruimtelijk ongewenste ontwikkeling.

In de ruimtelijke ordening geldt in het algemeen dat hoe groter of ingrijpender de afwijking is, hoe zwaarder de te volgen

ruimtelijke (planologisch-juridische) procedure. Kleine afwijkingen worden veelal mogelijk gemaakt in de regels van het bestemmingsplan zelf (binnenplans afwijken). Daarnaast is het mogelijk om af te wijken voor de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (buitenplans afwijken). Tenslotte kan worden afgeweken op grond van een ruimtelijke onderbouwing of door een nieuw bestemmingsplan op te stellen dat het plan mogelijk maakt.

Het Afwijkingenbeleid gaat over de buitenplanse afwijkingen, de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen waarvoor *kan* worden afgeweken van het bestemmingsplan. In deze beleidsregels wordt aangegeven *wanneer* er medewerking wordt verleend. Voorheen stonden deze gevallen bekend als de 'kruimelgevallen', maar de recente verruiming van het Besluit omgevingsrecht (Bor) maakt dat het woord 'kruimelgeval' steeds minder de lading dekt. Weliswaar gaat het niet om grootschalige nieuwe gebiedsontwikkelingen, maar door de verruiming kunnen er met een relatief lichte ruimtelijke procedure grote veranderingen in de leefomgeving plaatsvinden. Dit heeft met name betrekking op het al dan niet tijdelijk veranderen van het gebruik van gebouwen en/of gronden. Een herziening van het Afwijkingenbeleid was hierdoor noodzakelijk.

De notie ruimtelijke kwaliteit is bij deze herziening gehanteerd als het uitgangspunt: de beoogde verandering mag geen negatieve invloed

hebben op de bestaande ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving in brede zin. Samen met onder andere het bestemmingsplan en de welstandsnota vormt het nieuwe Afwijkingenbeleid een samenhangende reeks beleidsinstrumenten waarmee de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Zwijndrecht kan worden geborgd.



Het afwijkingenbeleid maakt onderdeel uit van een breder geheel aan instrumenten die tezamen zijn gericht op het behoud en de versterking van de bestaande ruimtelijke kwaliteit. De notie ruimtelijke kwaliteit neemt als onderwerp in veel beleidsstukken een belangrijke plaats in. Het gaat daarbij om een omgeving of een bouwwerk dat optimaal gebruikt kan worden voor het beoogde doel, dat robuust en duurzaam is, en dat aangenaam en aantrekkelijk is om te zien.

Van belang hierbij is de onderlinge samenhang van de verschillende beleidsinstrumenten zoals de structuurvisie, het bestemmingsplan, het afwijkingenbeleid, de welstandsnota en beeldkwaliteitsplannen. Tezamen kunnen zij worden beschouwd als het vangnet waarmee de ondergrens van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving wordt bewaakt. In onderlinge samenhang zijn zij bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit van Zwijndrecht te benoemen, vast te leggen, te bewaken en te versterken.

Het afwijkingenbeleid heeft in praktische zin vooral een relatie met het bestemmingsplan en de welstandsnota. Het bestemmingsplan geeft de primaire voorschriften: het regelt dat een bouwwerk met een bepaalde functie en van een bepaalde omvang op een locatie mag komen. Het afwijkingenbeleid geeft aan wanneer en in welke mate hierop uitzonderingen mogelijk zouden kunnen zijn. De welstandsnota gaat over de invulling van de geboden (bouw)mogelijkheden.

Met het vaststellen van de Welstandsnota Zwijndrecht 2013 is een eerste aanzet gegeven tot het formuleren van integraal beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. In het afwijkingenbeleid wordt hierop aangesloten, zowel wat betreft inhoud als opzet.

In het algemeen geldt dat het welstandsadvies uitsluitend een uitspraak kan doen over de invulling van de planologische bouwmogelijkheden. Uitzondering hierop vormen de gebieden met een bijzonder welstandregime en/of de rijks- of gemeentelijke monumenten. In deze gevallen is het advies van de welstands- en monumentencommissie en/of de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) maatgevend wanneer wordt afgeweken van de bouwregels.

Het in strijd met het bestemmingsplan gebruiken van gronden of bouwwerken is verboden op grond van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (of de activiteit 'bouwen' die op grond van Wabo artikel 2.10 als zodanig moet worden aangemerkt) kan met toepassing van Wabo artikel 2.12 lid 1 sub a door burgemeester en wethouders worden verleend wanneer de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
- 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) aangewezen gevallen, of
- 3°. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Deze beleidsregels gaan over de tweede categorie, over buitenplannen afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo. De bedoelde algemene maatregel van bestuur is het Besluit omgevingsrecht (Bor), waar in artikel 4 van bijlage II de gevallen worden genoemd die voor afwijking van het bestemmingsplan in aanmerking komen. Er kan hierbij sprake zijn van strijdigheid met de gebruiksregels of de bouwregels uit het bestemmingsplan, of een combinatie daarvan: de activiteit 'handelen in strijd met

regels ruimtelijke ordening', al dan niet in combinatie met de activiteit 'bouwen'.

Om op basis van dit artikel af te wijken van een bestemmingsplan, om te kunnen concluderen dat er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening, is een deugdelijke motivering nodig die in het besluit op de aanvraag daartoe moet worden opgenomen. Door beleidsregels vast te stellen kan voor de motivering worden volstaan door in de vergunning te verwijzen naar de betreffende beleidsregels. Door middel van het stellen van een goed afwegingskader bieden deze beleidsregels naast duidelijkheid ook uniformiteit: transparantie van besluitvorming in het overheidshandelen draagt bij aan de rechtszekerheid en voorkomt willekeur. De in deze beleidsregels genoemde criteria zijn beleidsregels als bedoeld in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht.

Evenals bij een bestemmingsplan en in de welstandsnota is de kaart een zeer belangrijk onderdeel, het beginpunt van de toets aan de ter plaatse geldende beleidsregels. Aan de kaart is een uitgebreide inventarisatie van de gehele gemeente Zwijndrecht voorafgaan. Evenals bij de welstandsnota geldt: waar mogelijk zijn er minder en algemeen geldende regels en waar noodzakelijk zijn er gebiedsgerichte regels. Uitgangspunt is het behoud en de versterking van de ter plaatse aanwezige bestaande ruimtelijk kwaliteit.

Wanneer een gebied op de kaart is gemarkeerd met een stippenpatroon dan zijn de generieke afwijkingsregels voor veelvoorkomende bouwplannen niet toereikend. In deze gebieden wordt, vanwege de bijzondere kwetsbare ruimtelijke kwaliteit, op maat geadviseerd, tenzij er sprake is van een gebiedsgerichte afwijking (een herhaalplan).

Gebiedsgerichte afwijkingen worden op de kaart gemarkeerd met een kleur. De afwijkingsregels voor deze gebiedsgerichte herhaalplannen bestaan uit een ruimtelijk model.

De afwijkingsregels voor veelvoorkomende bouwplannen bestaan eveneens uit een ruimtelijk model en zijn, met uitzondering van de met een kleur en/of de met stippen gemarkeerde gebieden, algemeen geldend voor de gehele gemeente Zwijndrecht.

Het type plan waarvoor een ruimtelijk model is gemaakt is afgestemd op de

gevallen waarvoor buitenplans, met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo, kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. In artikel 4 van bijlage II van het Bor worden de gevallen genoemd die voor afwijking van het bestemmingsplan in aanmerking komen.

Voor die typen (niet veelvoorkomende) bouwwerken waarbij het weliswaar mogelijk is om buitenplans af te wijken, maar waarbij die mogelijkheid niet als ruimtelijk model is opgenomen in deze beleidsregels, wordt een maatwerk advies gegeven.

Deze ruimtelijke modellen vormen eveneens de basis voor de welstandscriteria: integraal beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Behalve als beleidsregels en toetsingskader zijn de ruimtelijke modellen ook nadrukkelijk bedoeld om te worden gebruikt als uitgangspunt voor een plan, zodat de haalbaarheid van een plan zodoende al van tevoren duidelijk is.

Het (al dan niet tijdelijk) afwijken van het bestemmingsplan ten aanzien van het gebruik van bestaande bouwwerken is onder bepaalde voorwaarden niet meer gelimiteerd in het nieuwe Bor.

Het uitgangspunt van de gemeente Zwijndrecht bij gebruikswijzigingen is een positieve grondhouding, tenzij er sprake is van strijdigheid met bestaand beleid (zoals ten aanzien van detailhandel, kantoren, horeca) of met planologische regels (zoals de ligging binnen een risicocontour). In alle

gevallen is er sprake van een maatwerk advies.

Aan het afwijkingen- en welstandsbeleid is een uitgebreide inventarisatie van de gehele gemeente voorafgegaan. Bouwplannen die vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit niet ongewenst zijn, zijn als ruimtelijk model opgenomen in het Afwijkingenbeleid. Plannen die weliswaar met vergunning tot stand zijn gekomen maar die niet als ruimtelijk model zijn opgenomen in het afwijkingenbeleid kunnen niet als precedent of trendsetter worden aangemerkt. De nieuwe beleidsregels, waarin het plan al dan niet als ruimtelijk model is opgenomen, zijn daarbij maatgevend. Het doel hiervan is een ommekeer naar een gewenste ruimtelijke situatie mogelijk te maken door behoud en versterking van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit.

Voor een groot aantal situaties geven de in deze beleidsregels opgenomen ruimtelijke modellen vooraf duidelijkheid over de haalbaarheid van het plan: is het plan gelegen in een gebied waarvoor een ruimtelijk model is opgesteld en voldoet het plan aan de criteria van dit model, dan wordt medewerking verleend aan het plan. Echter, in bepaalde uitzonderlijke situaties kan er sprake zijn van een plan waarin nog niet is voorzien door middel van een ruimtelijk model, maar dat vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit niet ongewenst is. De haalbaarheid van een dergelijk initiatief kan door de gemeente worden onderzocht in de vorm van een vooroverleg of conceptaanvraag. Dit kan er toe leiden dat er een nieuw ruimtelijk model aan de beleidsregels wordt toegevoegd of dat de bestaande modellen hierop worden

aangepast. Belangrijke aspecten van dit stedenbouwkundige onderzoek:

- het plan in relatie tot de context (straat- en bebouwingsbeeld wijk, buurt, ensemble, bouwblok);
- het plan in relatie tot de woning;
- positief welstandsadvies.

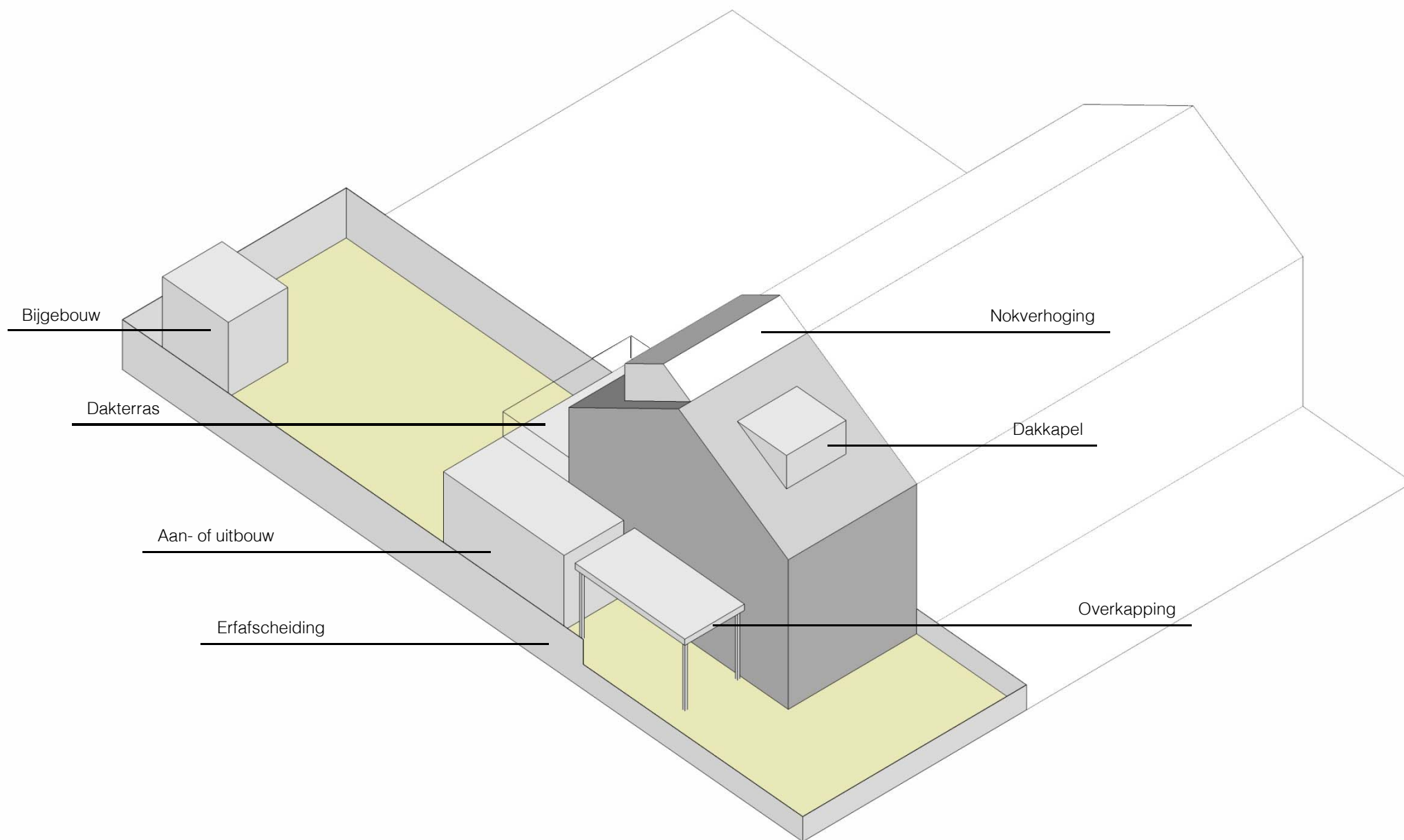
Afwijken van het bestemmingsplan betekent een verandering die op voorhand op basis van het bestemmingsplan niet rechtstreeks is toegestaan. De belangen van de aanvrager, gemeente en derde-belanghebbenden moet daarom tegen elkaar worden afgewogen. Onderdeel van de belangenafweging kan zijn dat wordt gevraagd om een schriftelijke, ondertekende verklaring van de belanghebbenden (zoals buren, omwonenden) waarin zij aangeven geen bezwaar te hebben tegen het plan. Uitgangspunt bij de beoordeling is dat als gevolg van de afwijking de privaatrechtelijke belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad.

Niet voor iedere afwijking zullen in deze belangenafweging dezelfde aspecten relevant zijn. Mogelijke aspecten:

- bezonning: bij bouwwerken met een bouwhoogte van meer dan 5 meter is mogelijk een door de aanvrager aan te leveren bezonningsonderzoek nodig om de impact van het plan op naburige percelen te kunnen beoordelen. Enige vermindering van de bezonning, evenals de impact van bouwwerken van 5 meter en minder op de bezonning wordt daarbij aangemerkt als acceptabel. Het onderzoek betreft uitsluitend het meerdere ten opzichte van de maximale bebouwingsmogelijkheden ter plaatse, zowel vergunningplichtig als vergunningvrij;
- burenrecht (zoals de aanwezigheid van al dan niet te openen doorzichtige vensters op of nabij de erfgrans);
- beperkt zakelijk recht (zoals erfdienstbaarheid);

- eigendom;
- gelet op de aard van de afwijking kan het noodzakelijk zijn een planschade overeenkomst met de aanvrager af te sluiten.

7.1 Aan- en uitbouwen	10
7.2 Bijgebouwen en overkappingen	12
7.3 Erfafscheidingen	14
7.4 Dakkapellen	16
7.5 Nokverhogingen	17
7.6 Dakterrassen	18



Algemeen

- o de aan- of uitbouw wordt gebouwd in het voorerfgebied*;
- o het betreft de enige aan- of uitbouw aan de desbetreffende gevel van de hoofdbouwmassa;
- o het betreft geen secundaire aan- of uitbouw;
- o de aan- of uitbouw heeft niet tot gevolg dat het totaal aan bebouwd oppervlak op het voorerfgebied meer bedraagt dan 30% van het voorerfgebied;
- o de hoogte van de aan- of uitbouw is maximaal de hoogte van de 1e bouwlaag van het hoofdgebouw +0,25m, is niet hoger dan het hoofdgebouw zelf en nooit meer dan 4,0m;

Gebouwd aan de voorgevel

- o de afstand van de aan- of uitbouw tot het hart van de (woning)scheidende wand(en) en/of de zijgevel(s) van de hoofdbouwmassa bedraagt minimaal 1,0m;
- o de aan- of uitbouw is nooit breder dan 50% van de breedte van de voorgevel van de hoofdbouwmassa;
- o de diepte van de aan- of uitbouw bedraagt maximaal 1,0m;
- o de aan- of uitbouw wordt plat afgedekt.

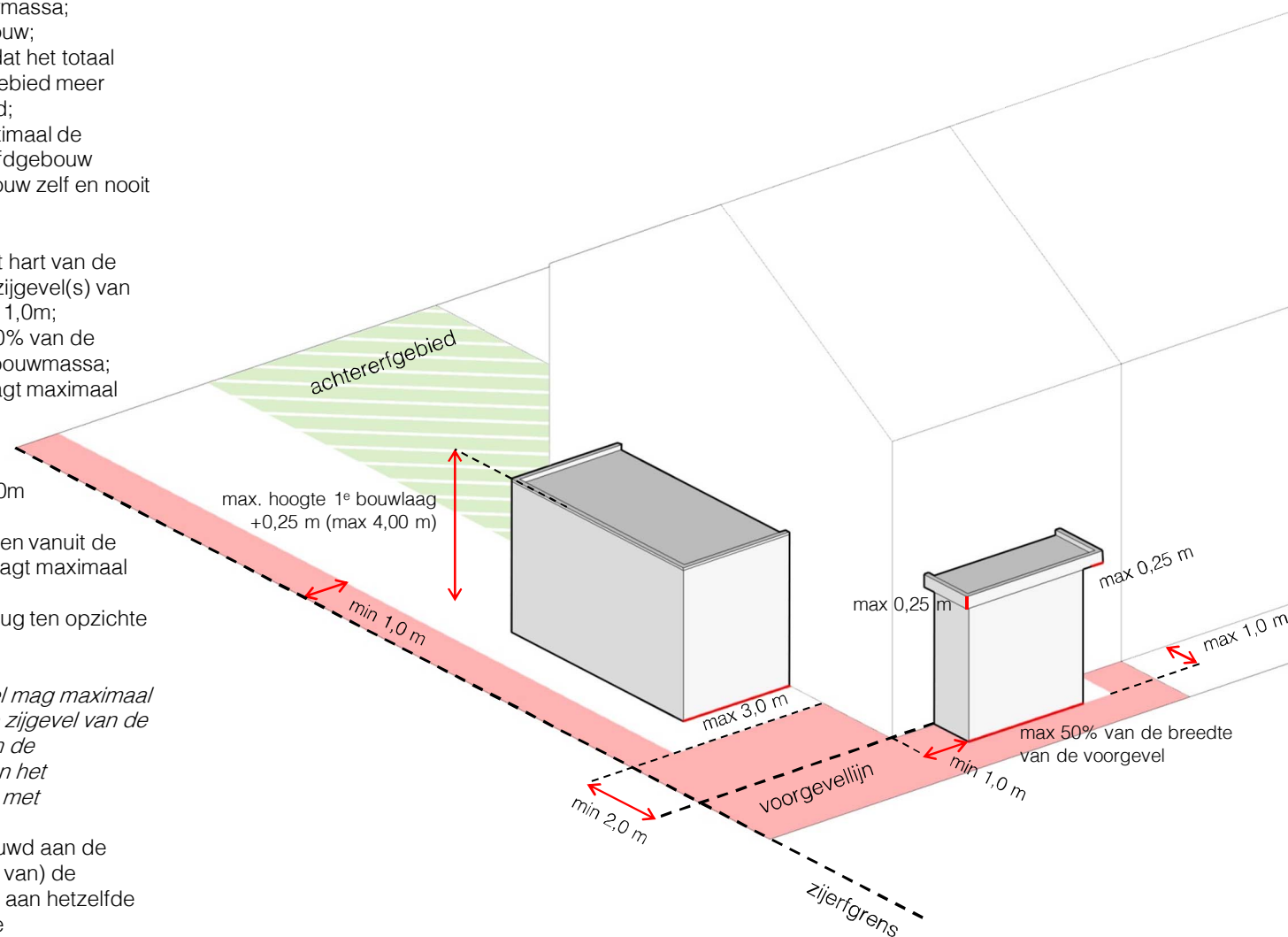
Gebouwd aan de zijgevel

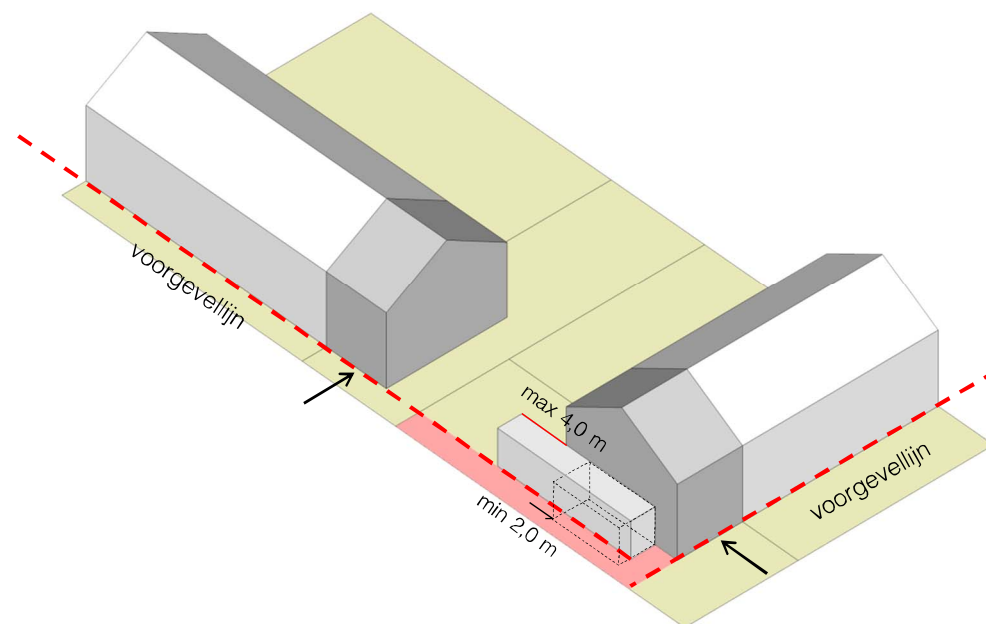
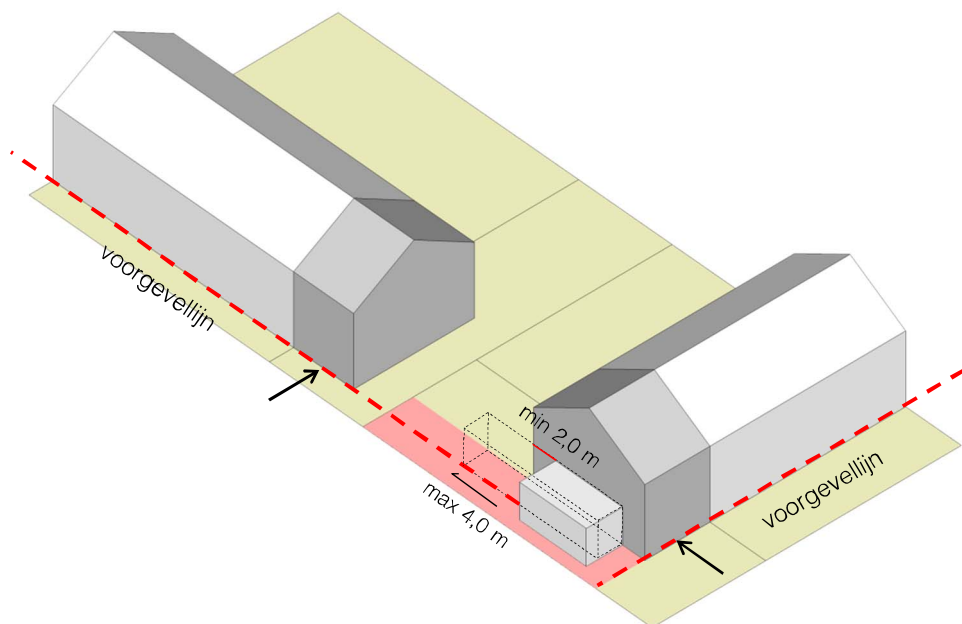
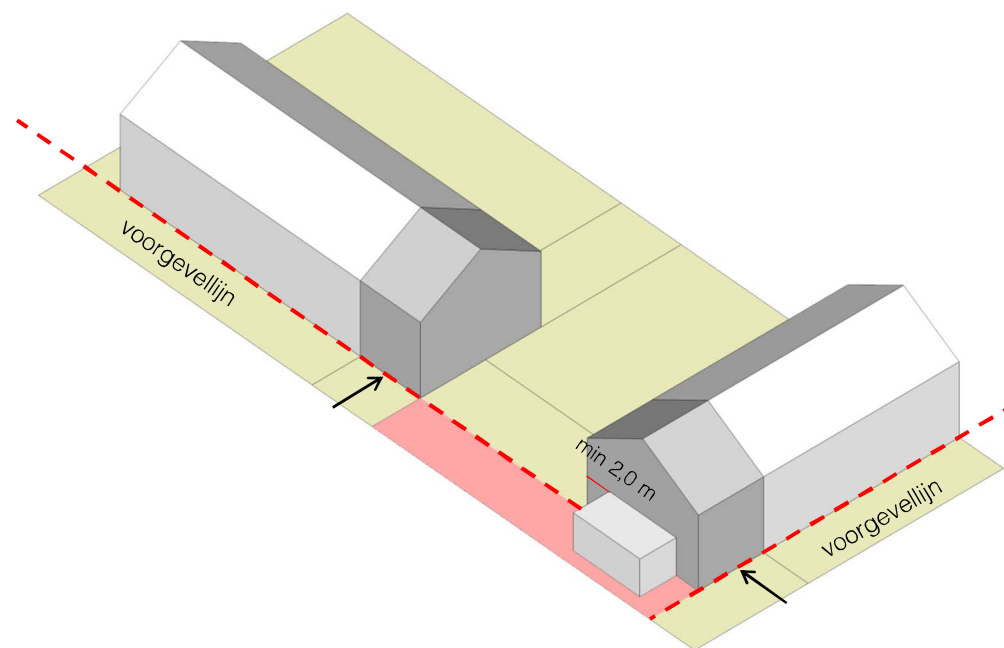
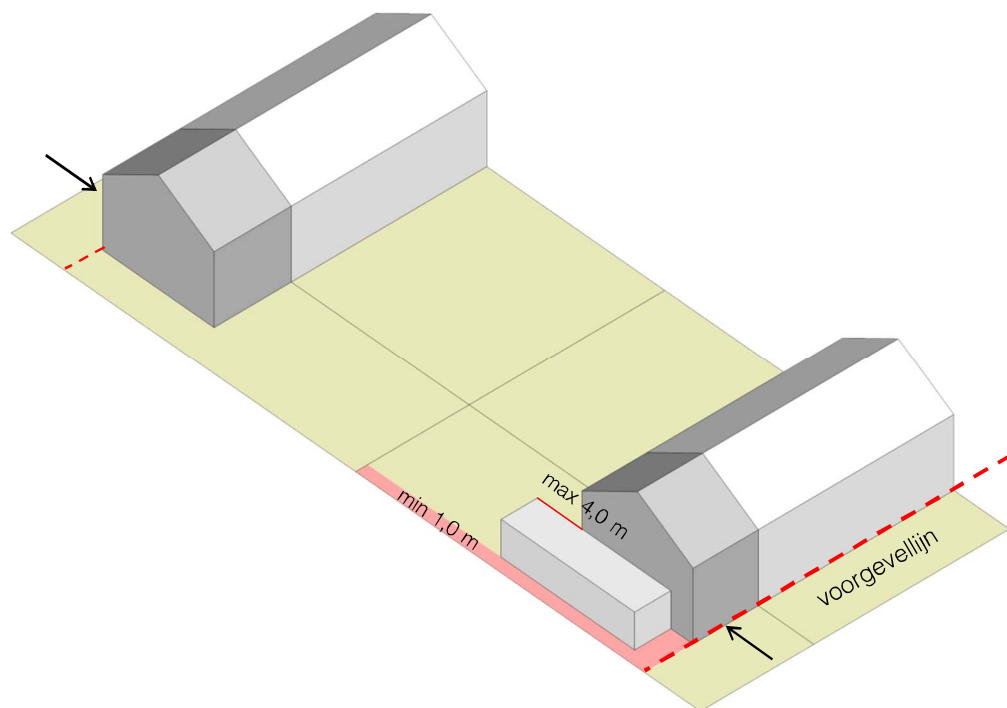
- o de aan- of uitbouw wordt op minimaal 1,0m afstand van de zijergrens gebouwd;
- o de diepte van de aan- of uitbouw, gemeten vanuit de zijgevel van de hoofdbouwmassa, bedraagt maximaal 3,0m;
- o de aan- of uitbouw ligt minimaal 2,0m terug ten opzichte van zowel de voor- als achtergevel.

In afwijking van het bovenstaande

de aan- of uitbouw gebouwd aan de zijgevel mag maximaal 4,0 voorbij de achtergevel steken, indien de zijgevel van de hoofdbouwmassa terug ligt ten opzichte van de voorgevellijn van de bebouwing gelegen aan het weggedeelte waaraan deze zijgevel grenst, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- o de zijgevel van de aan- of uitbouw gebouwd aan de zijgevel overschrijdt nooit (het verlengde van) de voorgevellijn van de bebouwing gelegen aan hetzelfde weggedeelte waaraan de zijgevel van de hoofdbouwmassa van de woning grenst;
- o de aan- of uitbouw kan onder voorwaarden afgedekt worden met een kap (advies betreft maatwerk).





* De omgevingsvergunningvrije bebouwingsmogelijkheden in het achtererfgebied zijn dermate ruim, dat er geen beleid is opgesteld voor aan- of uitbouwen en bijgebouwen in het achtererfgebied (bouwwerken in het achtererfgebied die omgevingsvergunningplichtig zijn en waarvoor afgeweken moet worden van het bestemmingsplan zijn te allen tijde maatwerk!)

Algemeen

- o het vrijstaand bijgebouw of de overkapping wordt (deels) gebouwd in het voorerfgebied*;
- o het vrijstaand bijgebouw of de overkapping mag niet tot gevolg hebben dat de totaal aan bebouwd oppervlak op het voorerfgebied meer bedraagt dan 30% van het voorerfgebied;
- o de hoogte van het vrijstaand bijgebouw of de overkapping is maximaal 3,0m.

Vrijstaand bijgebouw

- o het betreft geen aangebouwd bijgebouw;
- o het vrijstaand bijgebouw wordt op minimaal 1,0m van de zijerfgrens gebouwd of geïntegreerd in de erfafscheiding;
- o het vrijstaande bijgebouw wordt op een afstand van minimaal 1,0m achter de achtergevellijn of, indien van toepassing, achter de aan- of uitbouw geplaatst;
- o het vrijstaand bijgebouw overschrijdt nooit (het verlengde van) de voorgevellijn van de bebouwing gelegen aan hetzelfde weggedeelte waaraan de zijgevel van de hoofdbouwmassa van de woning grenst;
- o het vrijstaand bijgebouw wordt plat afgedekt;
- o het vrijstaande bijgebouw kan onder voorwaarden afgedekt worden met een kap (advies betreft maatwerk);

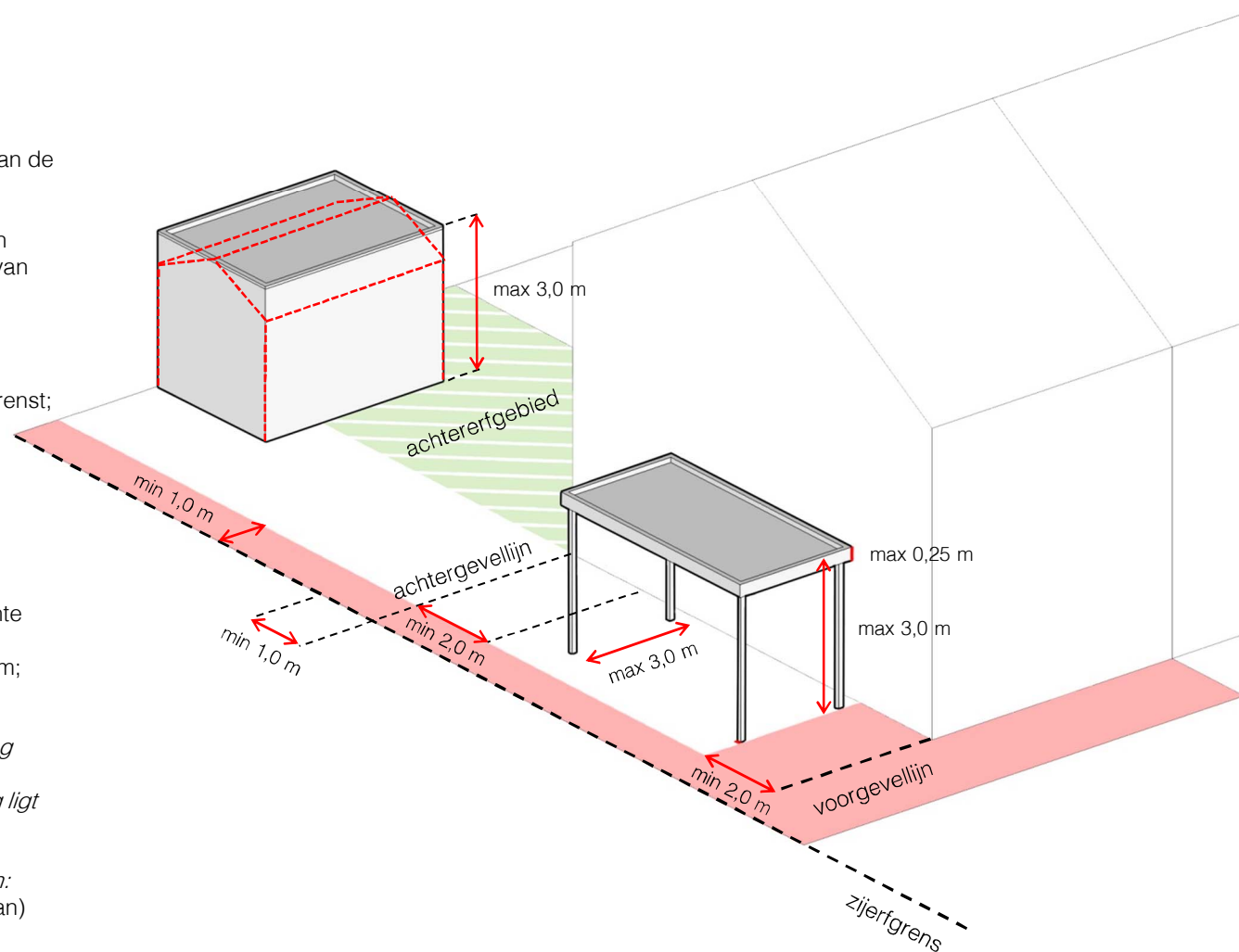
Overkapping

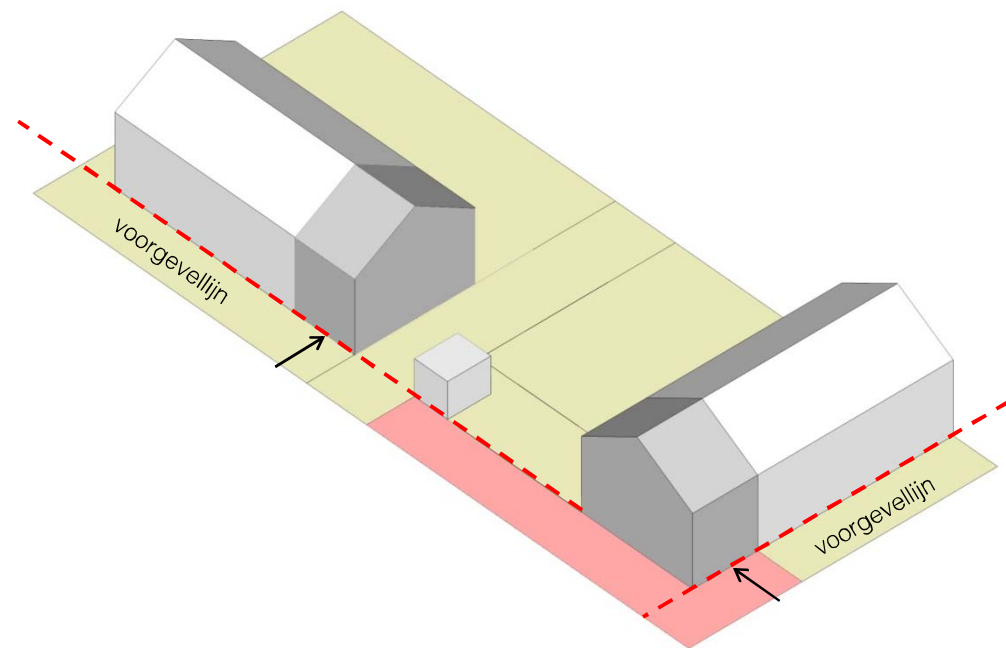
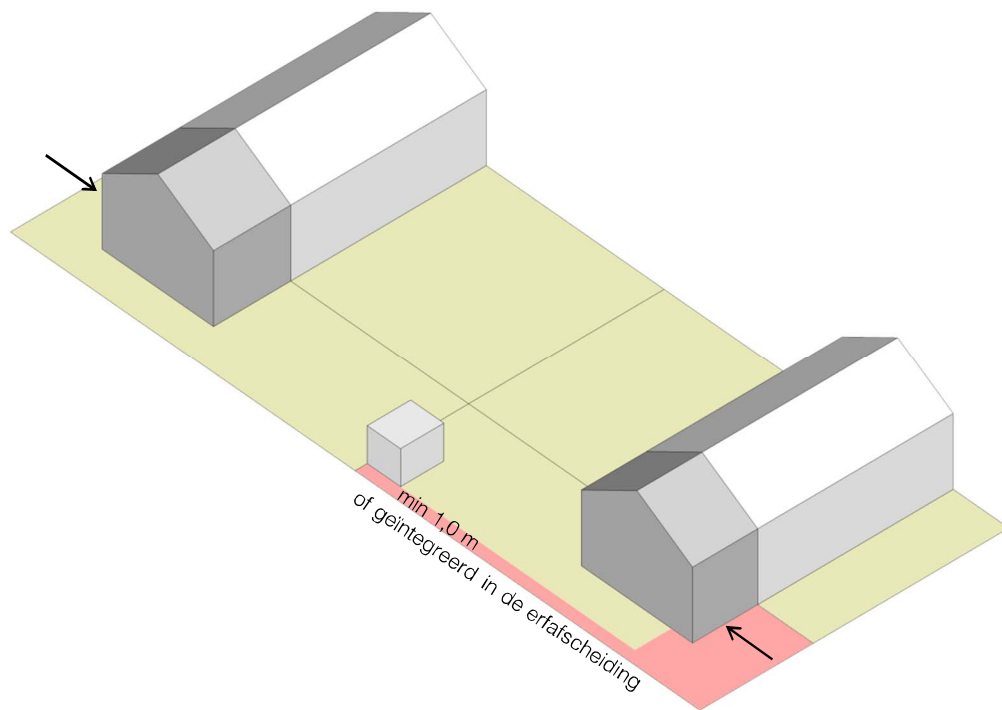
- o de overkapping wordt op minimaal 1,0m van de zijerfgrens gebouwd;
- o de overkapping ligt minimaal 2,0m terug ten opzichte van zowel de voor- als achtergevel;
- o de breedte van de overkapping bedraagt max. 3,0m;
- o de overkapping wordt plat afgedekt.

In afwijking van het bovenstaande

In afwijking van het bovenstaande mag de overkapping maximaal 4,0 voorbij de achtergevel steken, indien de zijgevel van de hoofdbouwmassa van de woning terug ligt ten opzichte van de voorgevellijn van de bebouwing gelegen aan het weggedeelte waaraan deze zijgevel grenst, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- o de overkapping overschrijdt nooit (het verlengde van) de voorgevellijn van de bebouwing gelegen aan hetzelfde weggedeelte waaraan de zijgevel van de hoofdbouwmassa van de woning grenst;
- o de breedte van de overkapping bedraagt max. 3,0m.





* De omgevingsvergunningvrije bebouwingsmogelijkheden in het achtererfgebied zijn dermate ruim, dat er geen beleid is opgesteld voor aan- of uitbouwen en bijgebouwen in het achtererfgebied (bouwwerken in het achtererfgebied die omgevingsvergunningplichtig zijn en waarvoor afgeweken moet worden van het bestemmingsplan zijn te allen tijde maatwerk!)

7.3 erfafscheidingen

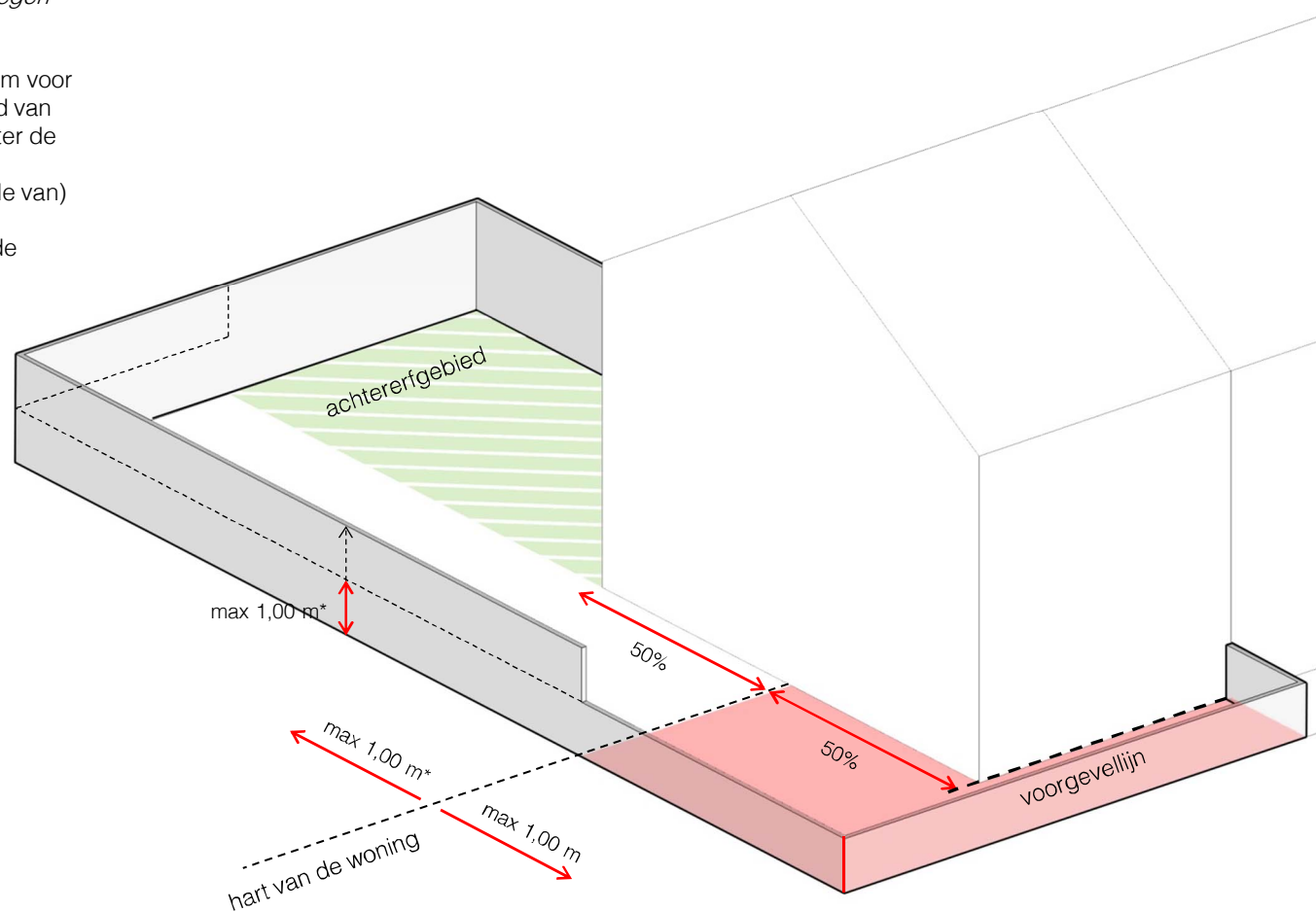
Algemeen

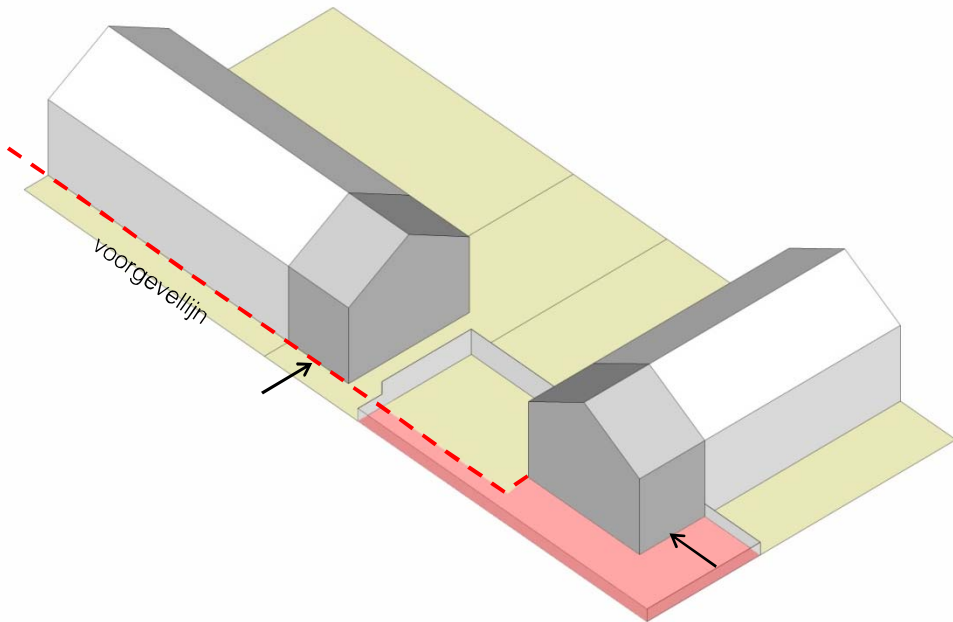
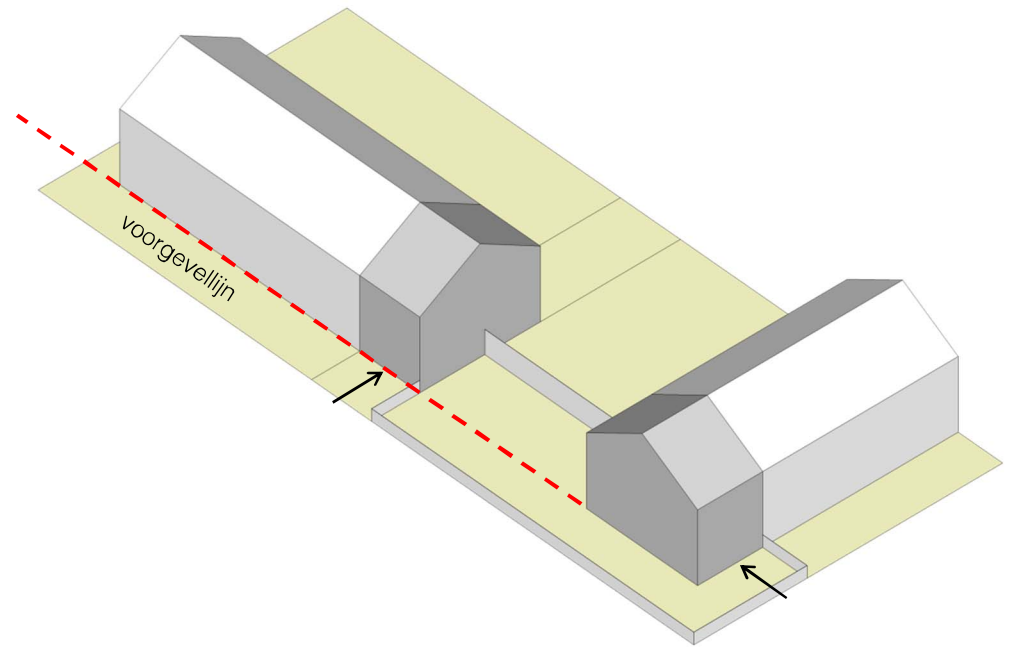
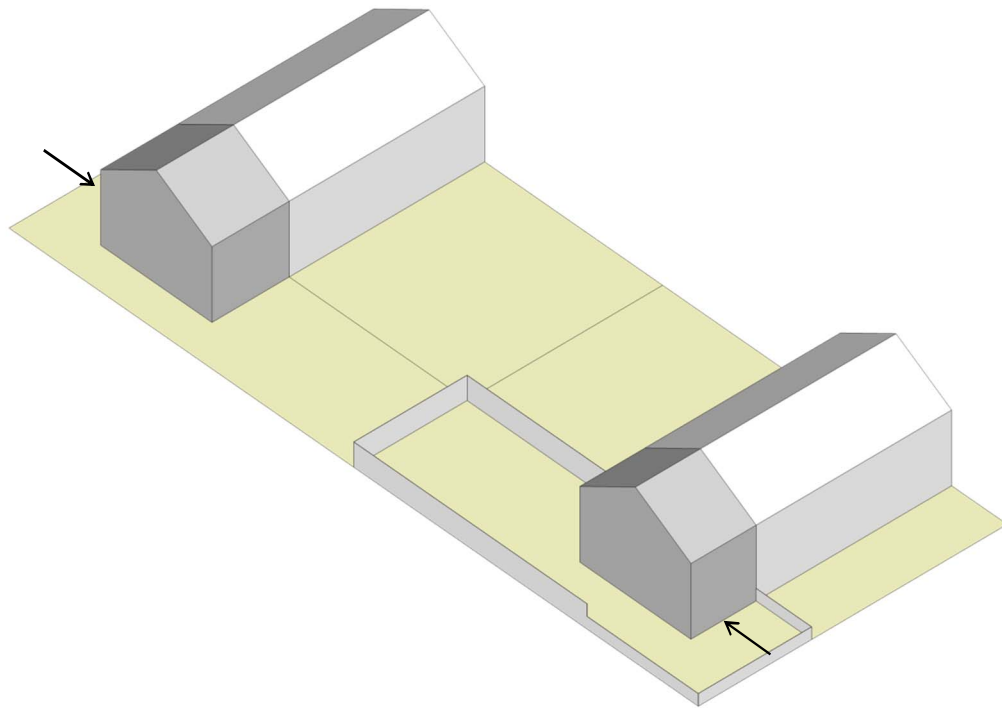
- o de erfafscheiding wordt gebouwd in het voorerfgebied*;
- o de hoogte van de erfafscheiding is maximaal 1,0m.

In afwijking van het bovenstaande

In afwijking van het bovenstaande mag de hoogte van de erfafscheiding maximaal 2,0 bedragen, indien de zijgevel van de hoofdbouwmassa van de woning terug ligt ten opzichte van de voorgevellijn van de bebouwing gelegen aan het weggedeelte waaraan deze zijgevel grenst, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- o de hoogte van de erfafscheiding is maximaal 2,0 m voor het deel van de erfafscheiding dat op een afstand van tenminste 50% van de diepte van de woning achter de voorgevellijn ligt;
- o De erfafscheiding overschrijdt nooit (het verlengde van) de voorgevellijn van de bebouwing gelegen aan hetzelfde weggedeelte waaraan de zijgevel van de hoofdbouwmassa van de woning grenst.





* De omgevingsvergunningvrije bebouwingsmogelijkheden in het achtererfgebied zijn dermate ruim, dat er geen beleid is opgesteld voor aan- of uitbouwen en bijgebouwen in het achtererfgebied (bouwwerken in het achtererfgebied die omgevingsvergunningplichtig zijn en waarvoor afgeweken moet worden van het bestemmingsplan zijn te allen tijde maatwerk!)

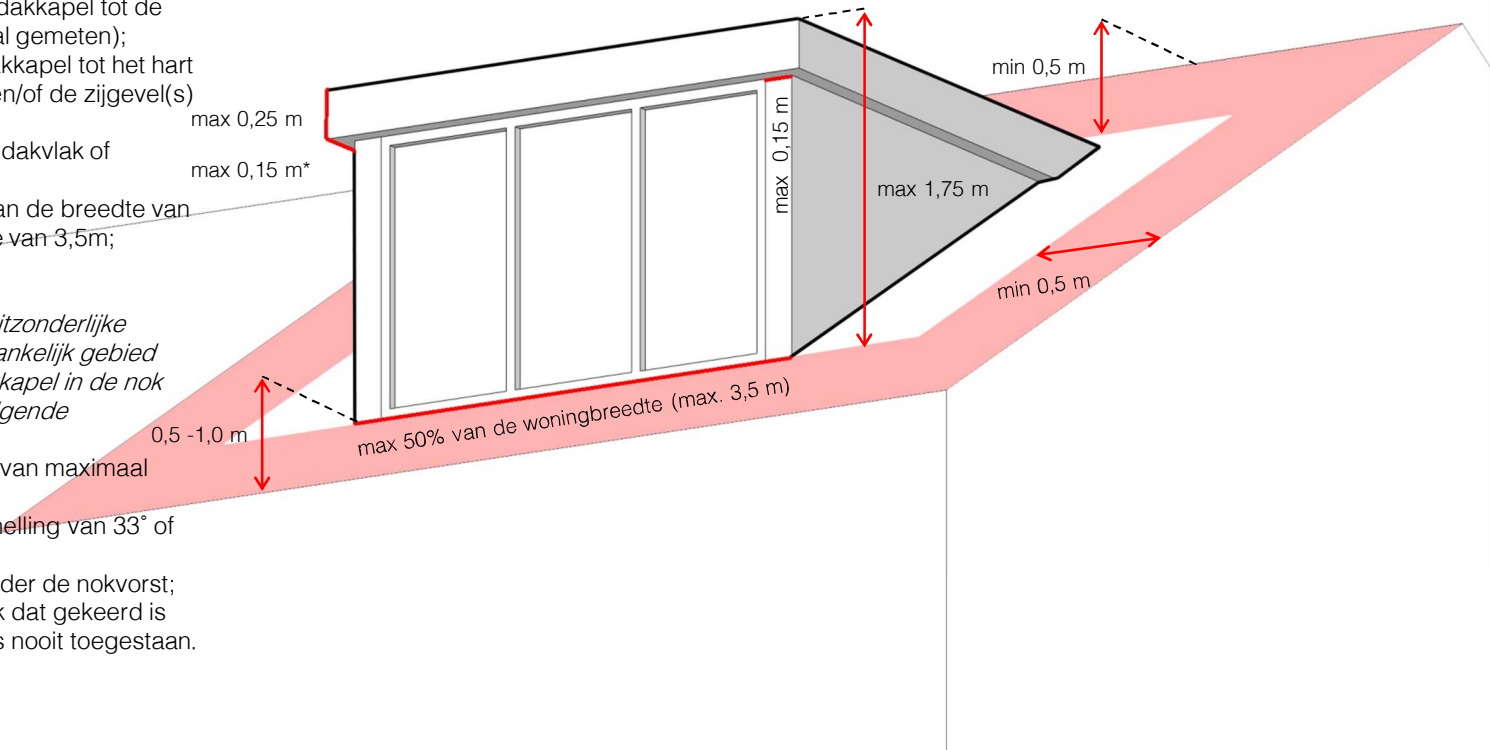
Algemeen

- o de dakkapel wordt gebouwd op het dakvlak dat gericht is naar het voorerf- of openbaargebied*;
- o het betreft de eerste dakkapel op het desbetreffende dakvlak van de woning;
- o de dakkapel wordt op gelijke hoogte met die van de burens geplaatst;
- o de dakkapel wordt plat afgedekt;
- o de afstand van de onderzijde van de dakkapel tot de dakgoot bedraagt minimaal 0,5m en niet meer dan 1,0m (verticaal gemeten);
- o de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok bedraagt minimaal 0,5 m (verticaal gemeten);
- o de afstand aan weerszijden van de dakkapel tot het hart van de woningscheidende wand(en) en/of de zijgevel(s) bedraagt minimaal 0,5m;
- o de dakkapel wordt gecentreerd in het dakvlak of uitgelijnd met de gevelindeling;
- o de dakkapel is niet breder dan 50% van de breedte van de woning, met een maximale breedte van 3,5m;
- o de dakkapel is niet hoger dan 1,75m.

In afwijking van het bovenstaande

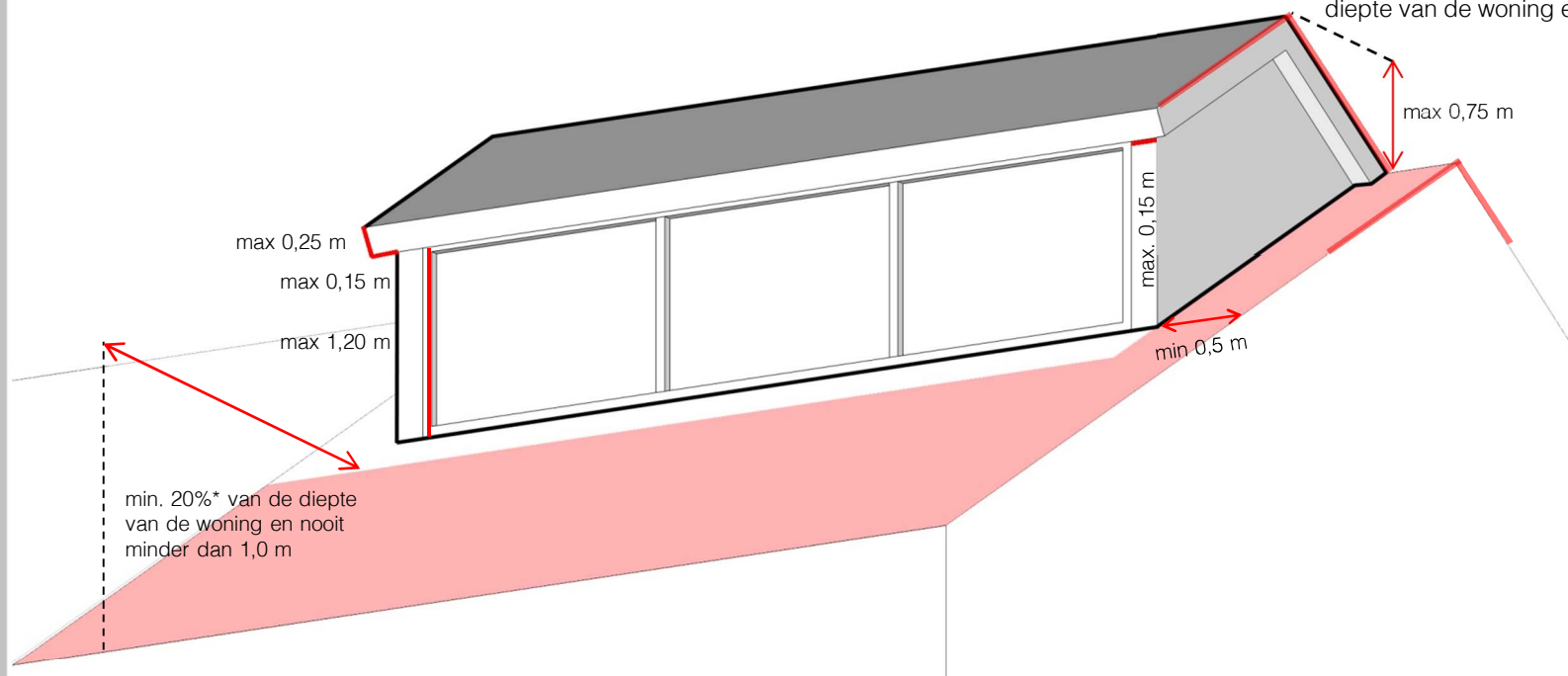
In afwijking van het bovenstaande is, in uitzonderlijke gevallen, op het niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd dakvlak van de woning, een dakkapel in de nok toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- o de woning heeft een maximale diepte van maximaal 8,0m;
- o het dakvlak van de woning heeft een helling van 33° of minder;
- o de bovenzijde van de dakkapel ligt onder de nokvorst;
- o een dakkapel in de nok op het dakvlak dat gekeerd is naar het voorerf- of openbaargebied is nooit toegestaan.



Algemeen

- o de nokverhoging wordt geplaatst op het dakvlak dat gericht is naar het achtererfgebied;
- o het dakvlak gericht naar het voorerf- of openbaar gebied wordt doorgetrokken (en dus niet opgetild!);
- o de nok van de nokverhoging is evenwijdig aan de achtergevel;
- o de afstand aan weerszijden van de nokverhoging tot de zijgevel(s) is min. 0,5m
- o de nokverhoging mag wel op het hart van de woningscheidende wand(en) geplaatst worden;
- o de afstand van de nok van de nokverhoging tot de nok van de woning is max. 0,75m (verticaal gemeten);
- o de hellingshoek van het voor- en achterdakvlak van de nokverhoging is gelijk aan de hellingshoek van het voor- en achterdakvlak van de woning;
- o het kozijn van de nokverhoging heeft een max. hoogte van 1,20m;
- o de afstand van de onderkant van de nokverhoging tot de dakgoot (horizontaal gemeten) is min. 20% van de diepte van de woning en nooit minder dan 1,0m.

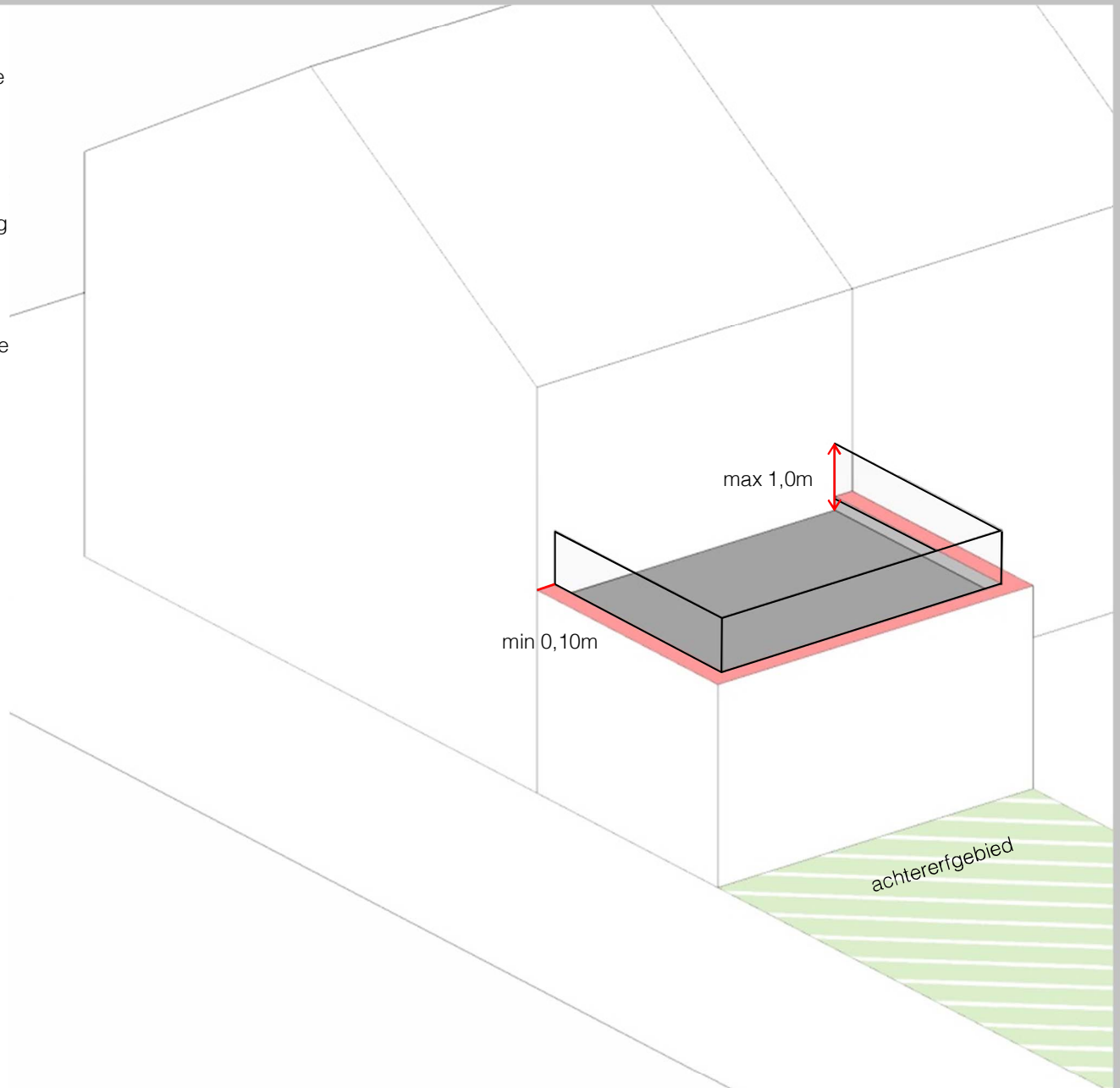


* 15% bij woningen met een diepte van 8,0 m of minder en nooit minder dan 1,0 m

7.6 dakterrassen

Algemeen

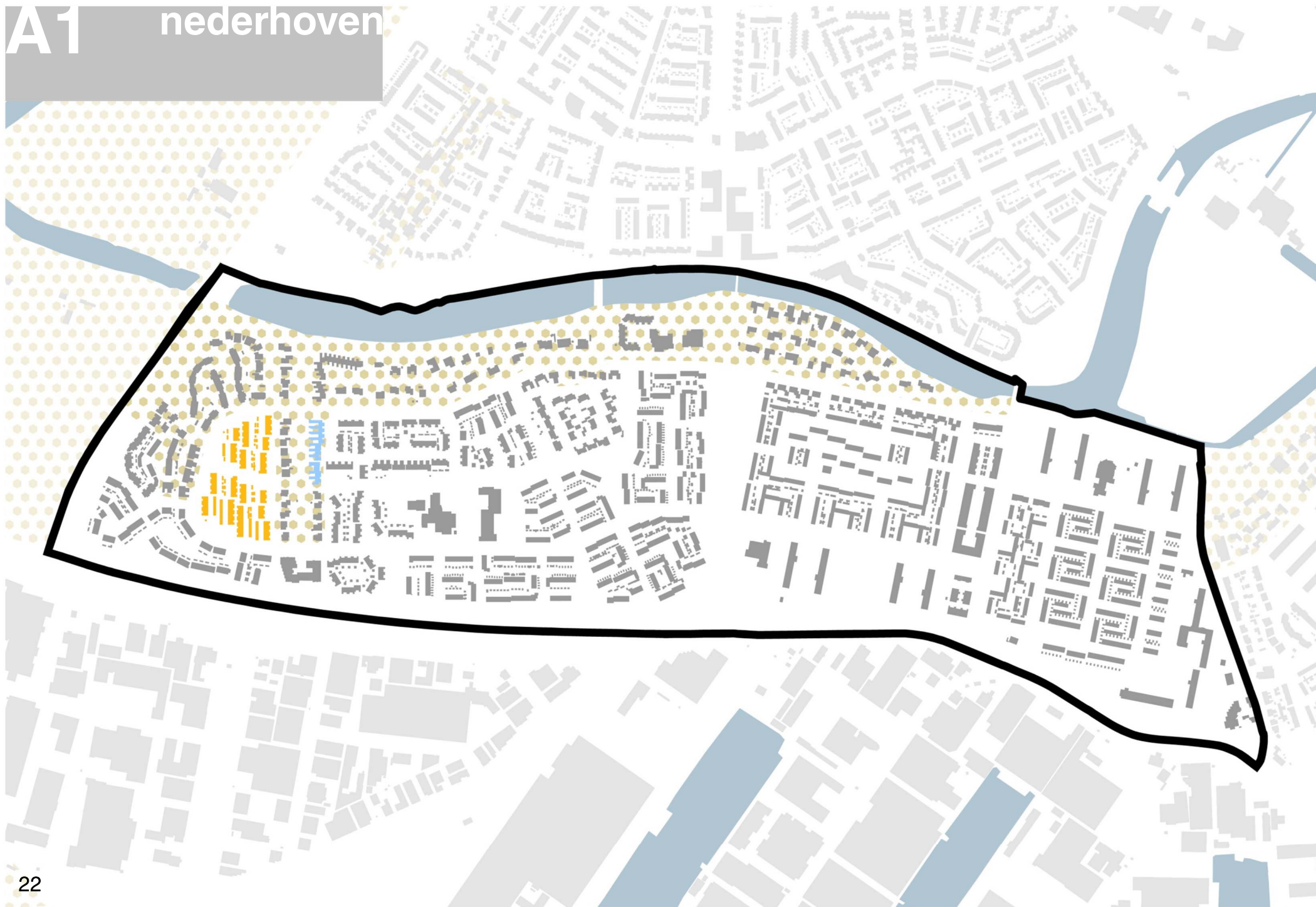
- o het betreft een dakterras op een daarvoor in bouwkundig-constructief oogpunt geschikte éénlaagse aan- of uitbouw;
- o het dakterras wordt geplaatst op een aan- of uitbouw gelegen in het achtererfgebied;
- o de hoogte van de vloerafscheiding op het dakterras is maximaal 1,0m;
- o de vloerafscheiding is vormgegeven als een eenvoudig stalen spijlenhekwerk (bijvoorbeeld stripstaal) in een donkere gedekte kleur;
- o de afstand van de voorkant van een gevelvlak tot de voorkant van de vloerafscheiding is minimaal 0,10m;
- o de aanvrager zorgt voor een schriftelijke, ondertekende verklaring van de belanghebbenden (zoals burens, omwonenden, eigenaars) waarin zij aangeven geen bezwaar te hebben tegen het plan gelet op het burensrecht/privacy.



A1 Nederhoven	22
A2 Noord	25
A3 Wijk Walburg	30
A4 Ringdijk	39
A5 Winkelcentrum Walburg	40
A6 Maasboulevard	41
A7 Kort Ambacht	47
A8 De Geer	57
A9 Rangeerterrein Kijfhoek	58
A10 Molenvliet I Ter Steeghe	59
A11 Groote Lindt	60
A12 Oud Centrum	61
A13 Bakestein	62
A14 Corridor	63
A15 Buitengebied	65
A16 Heerjansdam I Gors	66
A17 Heer Oudelands Ambacht I Develpark	71



A1 nederhoven



AAN- OF UITBOUW

Plaatsing en afmetingen

het kozijn wordt geplaatst onder de bestaande overkapping

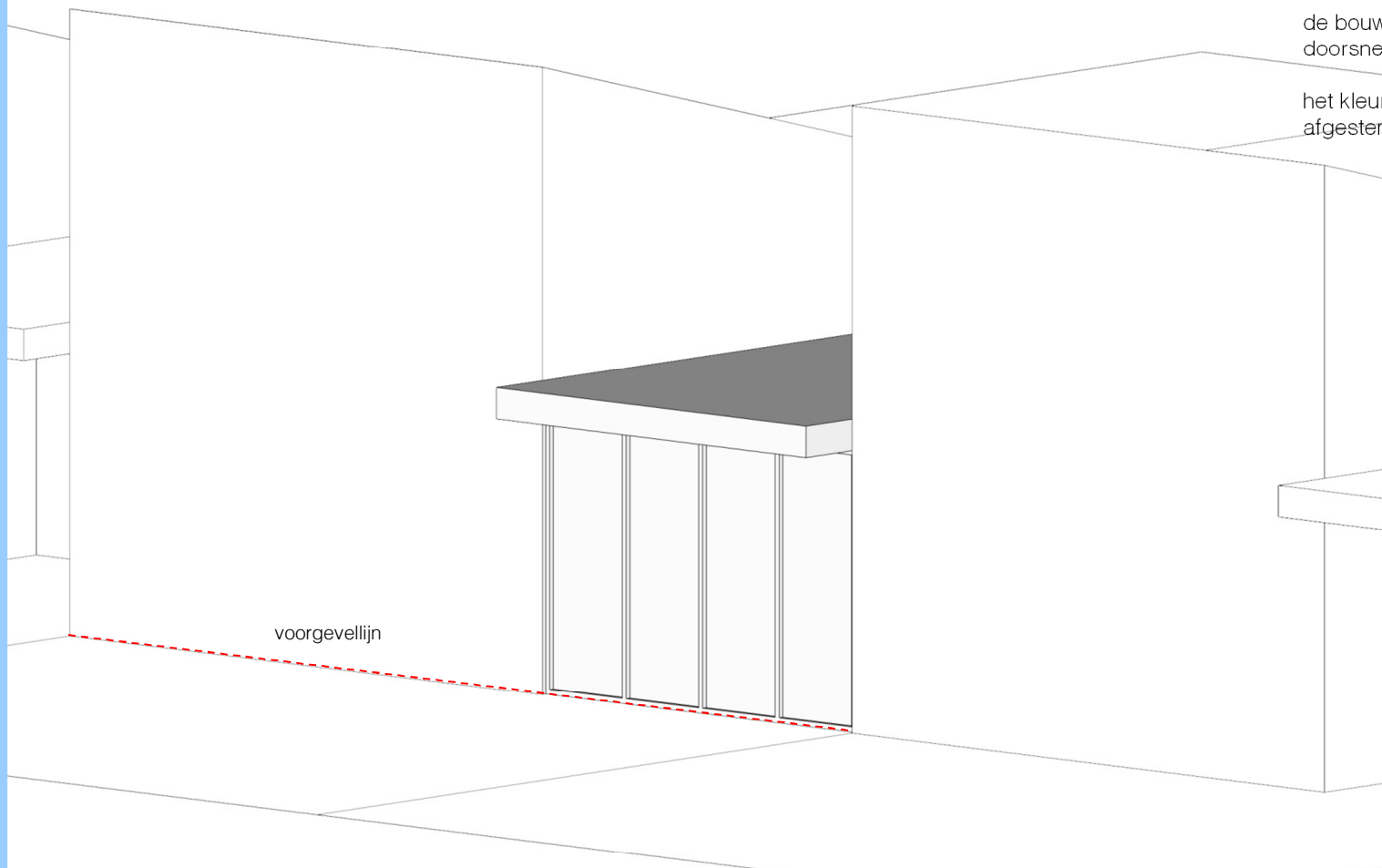
het kozijn reikt niet verder dan de voorgevellijn van de woning

Vormgeving

het kozijn is verdeeld in vier gelijke delen

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig

het kleur- en materiaalgebruik van de kozijnen is afgestemd op dat van de woning



A1 afwijking

DAKOPBOUW

Plaatsing en afmetingen

de breedte van de dakopbouw is gelijk aan de breedte van de woning

de hoogte van het plat afgedekte gedeelte van de dakopbouw is 2,60 m* ten opzichte van de dakrand van de eerste verdieping

deze hoogte wordt aan de voorzijde van de dakopbouw overschreden door een herhaling van de bestaande kapvorm, een exacte herhaling van het profiel van de woning

Vormgeving

de hoogte, gemeten vanaf de onderkant van het kozijn tot de bestaande dakrand, is 0,85 m*

de afstand van het kozijn tot het hart van de woningscheidendewand is aan weerszijden 0,40 m

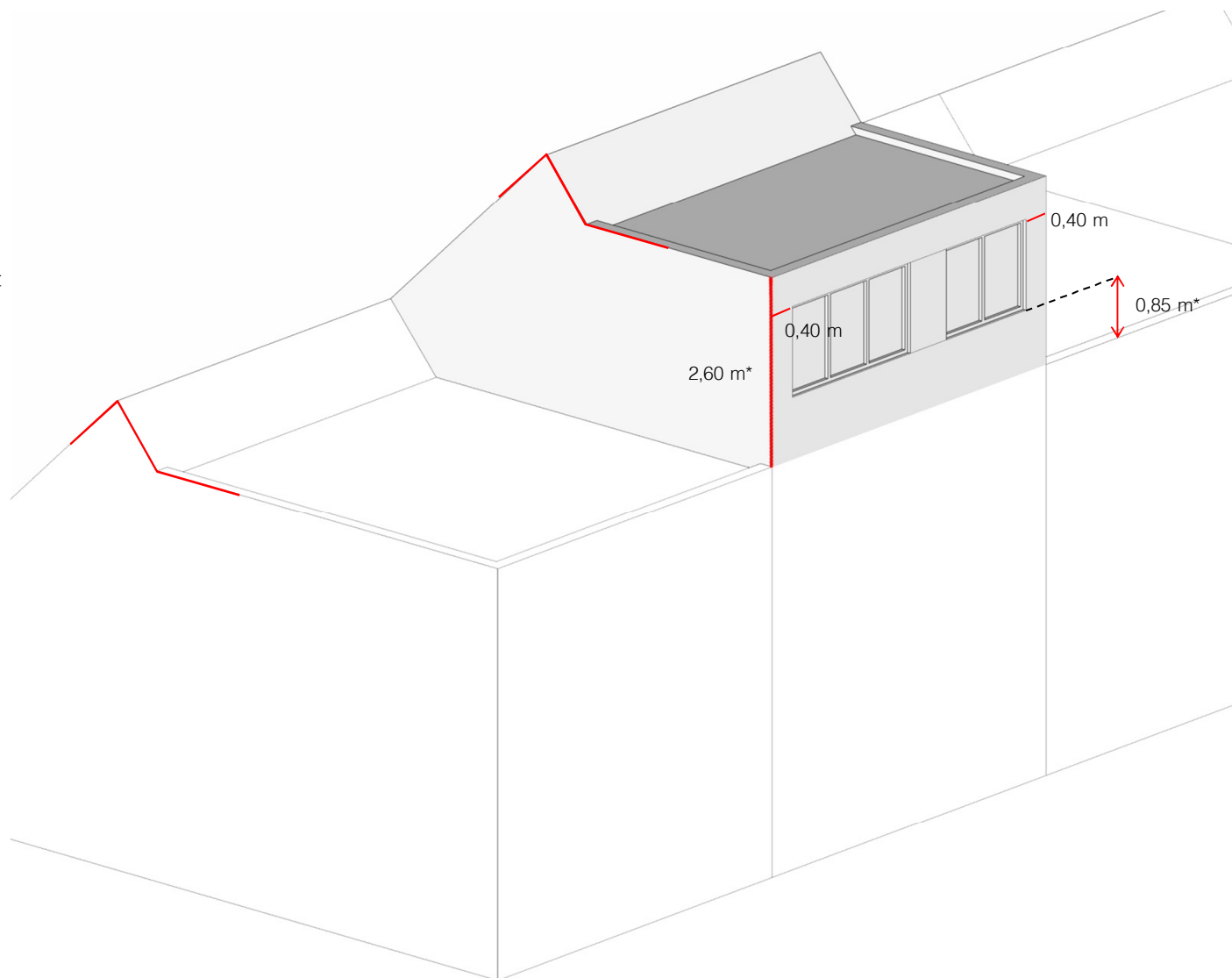
de achtergevel van de dakopbouw bestaat voor tenminste 1/3 uit doorzichtig glas

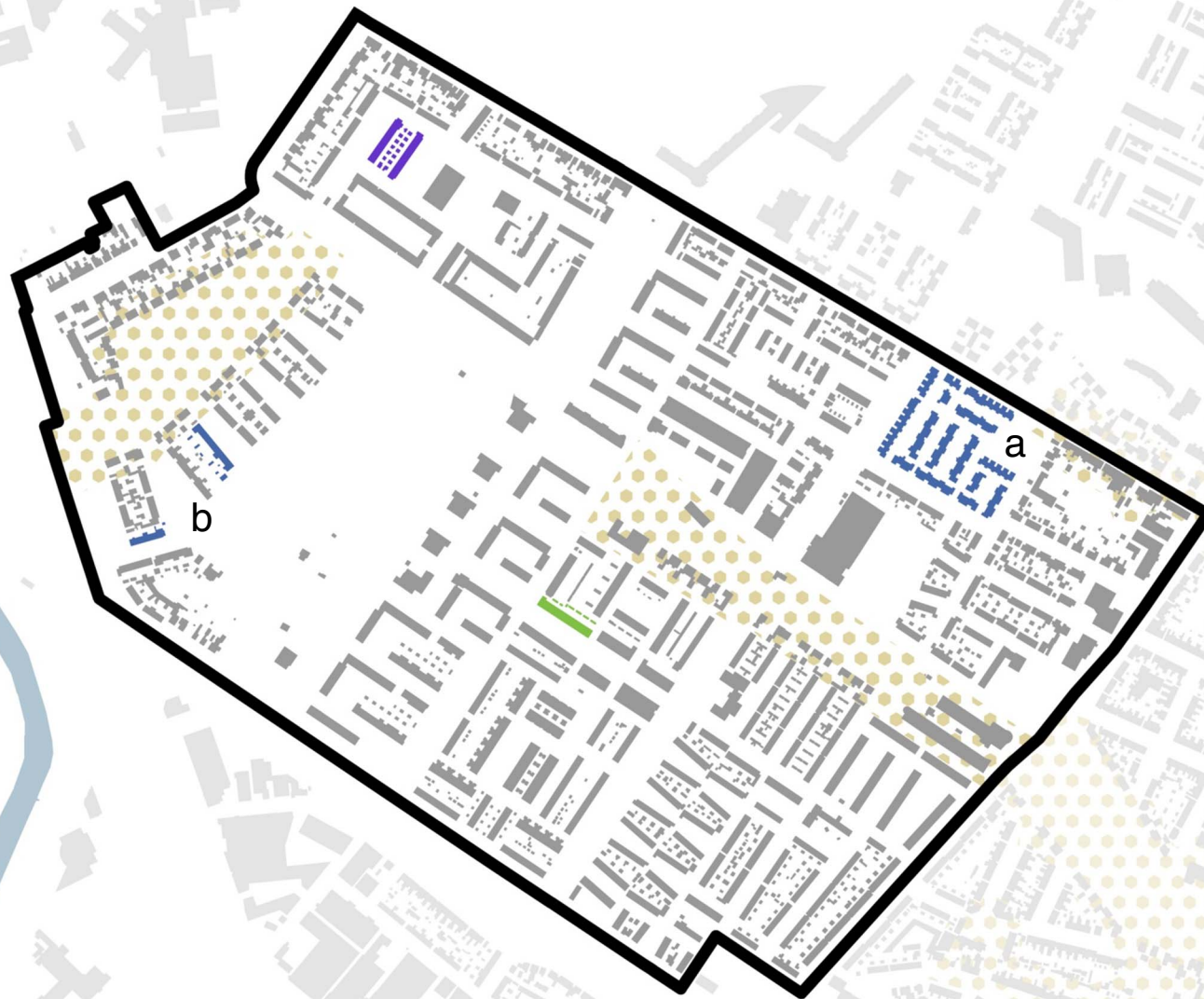
de gevel van de dakopbouw bestaat uit verticaal toegepaste betimmeringen (max. 0,15 m breed), in een donkere gedekte kleur

de dakopbouw wordt aan de bovenzijde beëindigd met een daktrim

het kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op dat van de woning

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig





A2 afwijking

DAKOPBOUW

Plaatsing en afmetingen

de dakopbouw wordt tegen de bestaande (tweede) verdieping van de woning geplaatst

de achtergevel van de dakopbouw (verticaal uitgevoerd) wordt direct achter de dakopstand van de woning geplaatst

de breedte van de dakopbouw is gelijk aan de breedte van de woning

de hoogte van de dakopbouw is gelijk aan de hoogte van de tweede verdieping van de woning

Vormgeving

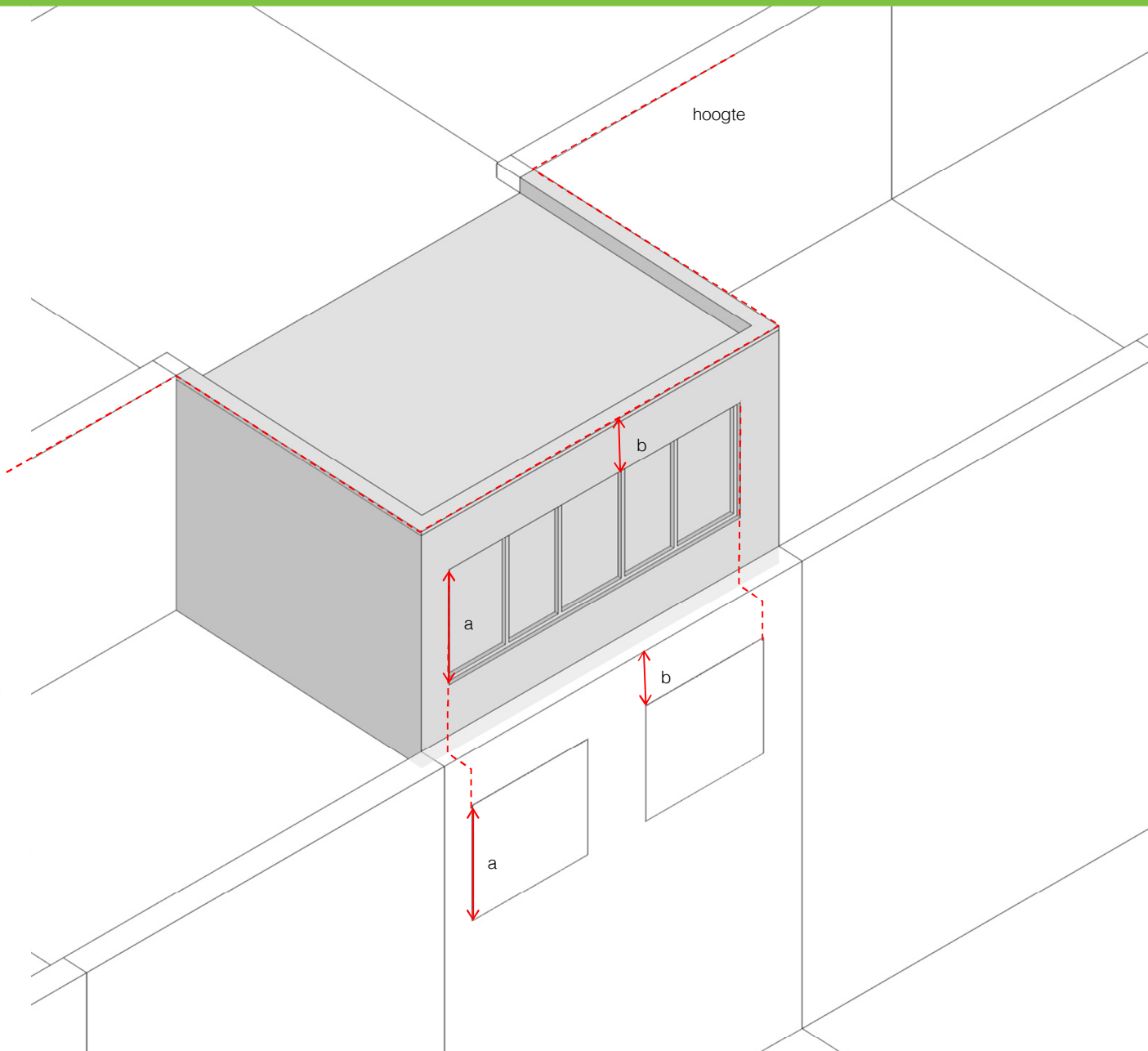
de dakopbouw is uitgevoerd in rabatdelen (als bestaande achterzijde tweede verdieping), is plat afgedekt en wordt afgewerkt met een daktrim

de gevelindeling van de dakopbouw is gelijk aan de gevelindeling van de onderliggende gevel

zowel de hoogte als het kleur- en materiaalgebruik van het kozijn van de dakopbouw zijn identiek aan de kozijnen van de onderliggende gevel van de woning (maat a)

de afstand van de bovenkant van het kozijn tot de dakrand is bij de dakopbouw en de daaronder liggende gevel gelijk (maat b)

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig



DAKOPBOUW

Plaatsing en afmetingen

de nokrichting van de dakopbouw is evenwijdig aan die van de woning

de dakvoet van de dakopbouw ligt gelijk met de voorzijde van de luifel van de garage

het voor- en achterdakvlak van de dakopbouw hebben dezelfde helling als het voor- en achterdakvlak van de woning

het achterdakvlak van de dakopbouw ligt in hetzelfde vlak als het achterdakvlak van de woning of op een afstand van max. 0,5 m

de breedte van de dakopbouw is gelijk aan de breedte van de garage

Vormgeving

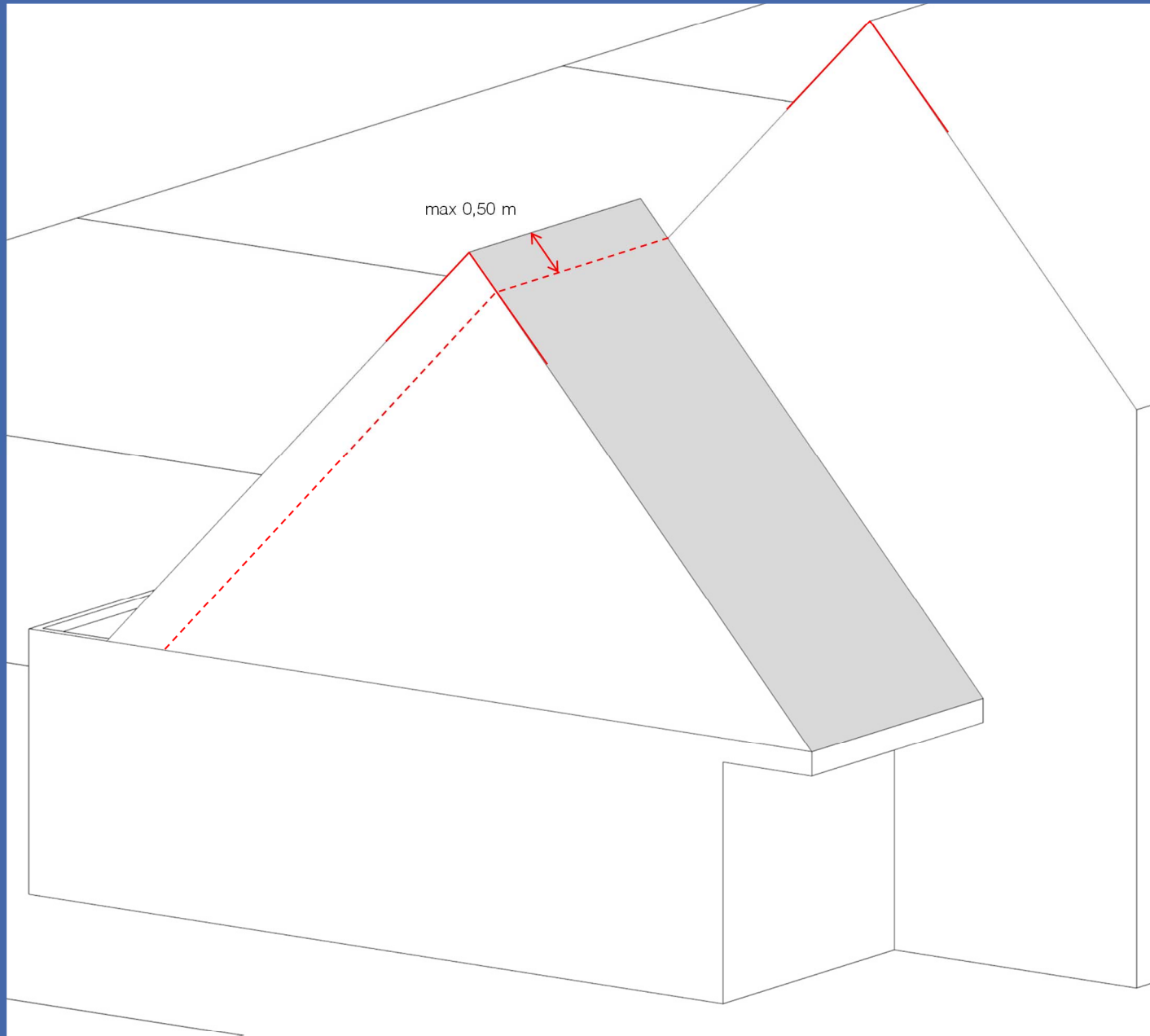
de zijgevel van de dakopbouw wordt uitgevoerd in een hoogwaardig gevelmateriaal

een aan het openbaargebied grenzende zijgevel is uitgevoerd in metselwerk, afgestemd op het bestaande metselwerk van de woning

het kleur- en materiaalgebruik van de dakopbouw is donker en gedekt

de dakbedekking van de dakopbouw bestaat uit dakpannen, identiek aan de dakpannen van de woning

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig



A2 afwijking

DAKOPBOUW

Plaatsing en afmetingen

de dakopbouw is uitgevoerd als een, in aanzicht trapeziumvormige, dwarskap met als kleinste hoek $77,5^\circ$ ($\pm 1^\circ$)

het 'kader' van de dakopbouw ligt 0,35 m terug ten opzichte van de voorzijde van de dakrand van de woning

de hoogte van de dakopbouw ten opzichte van het bestaande dak van de woning is 2,76 m*

de breedte aan de onderzijde van de dakopbouw is gelijk aan de breedte van de woning

de hoogte van de afscheiding van het dakterras is 1,00 m (indien van toepassing)

Vormgeving

de pui aan de voor- en de achtergevel van de dakopbouw ligt minimaal 0,45 m en maximaal 2,00 m terug ten opzichte van de voorzijde van de dakrand van de woning

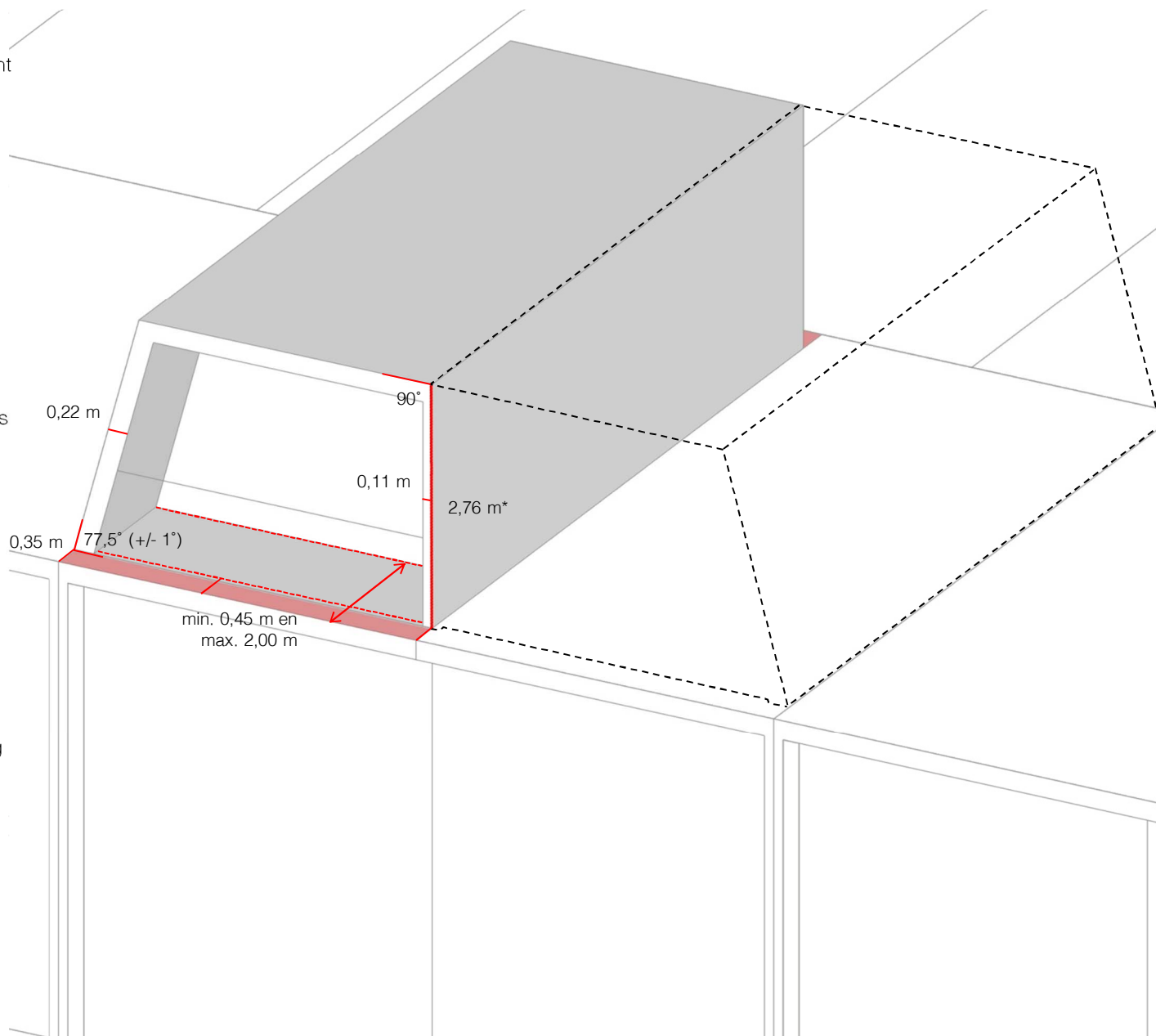
het 'kader' van de dakopbouw is in aanzicht 0,22 m breed. Aan de zijde waar de dakopbouw mogelijk kan worden gespiegeld met de burens is deze maat gehalveerd

de pui bestaat voor minimaal 2/3 uit doorzichtig glas

de te plaatsen afscheiding van het dakterras is open en/of transparant en uitgevoerd in metaal of glas (indien van toepassing)

het kleur- en materiaalgebruik van de dakopbouw is donder en gedekt

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig



DAKOPBOUW**Plaatsing en afmetingen**

de dakopbouw is uitgevoerd als een dwarskap

de nok- en goothoogte van de dakopbouw zijn gelijk aan de maten van eerder gerealiseerde dakopbouwen in dezelfde rij

de hoogte van de dakopbouw, gemeten vanaf de bestaande dakrand, is 4,35 m*

de breedte van de dakopbouw is gelijk aan de breedte van de woning

Vormgeving

de hoogte van de borstwering, gemeten vanaf de bestaande dakrand, is 0,75 m*

de borstwering bestaat uit horizontale delen, gelijk aan de bestaande dakrand

het kozijn heeft een hoogte van 1,45 m

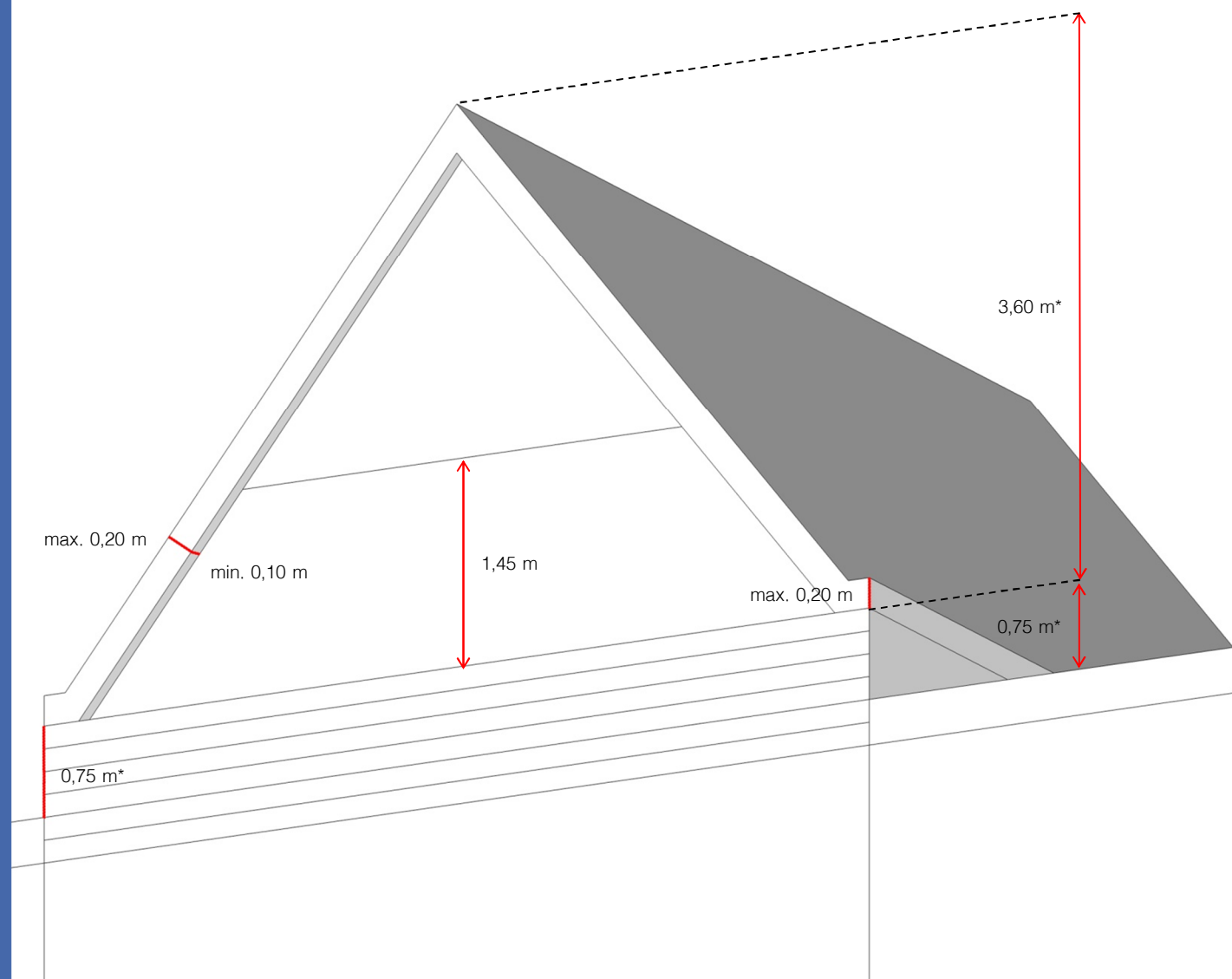
het kozijn bestaat voor minimaal 2/3 uit doorzichtig glas

het boeiboord is maximaal 0,20 m hoog

zowel het kozijn als de betimmering daarboven liggen minimaal 0,10 m terug ten opzichte van de voorkant van het boeiboord

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig

het kleur en materiaalgebruik is afgestemd op dat van de woning, de dakbedekking is donker en gedekt



A3 wijk walburg



DAKOPBOUW**Plaatsing en afmetingen**

de voor- en de achtergevel van de dakopbouw liggen 2,50 m* terug ten opzichte van de voor- en achtergevel van de woning

de breedte van de dakopbouw is gelijk aan de breedte van de woning

de dakopbouw heeft een hoogte van 2,80 m* ten opzichte van het bestaande dak

de afscheiding van het dakterras is achter de dakopstand geplaatst (indien van toepassing)

de hoogte van de afscheiding van het dakterras is 1,00 m (gemeten vanaf het bestaande dak) (indien van toepassing)

Vormgeving

de dakopbouw is plat afgedekt en wordt afgewerkt met een daktrim

het gevelmateriaal van de dakopbouw is identiek aan dat van de woning

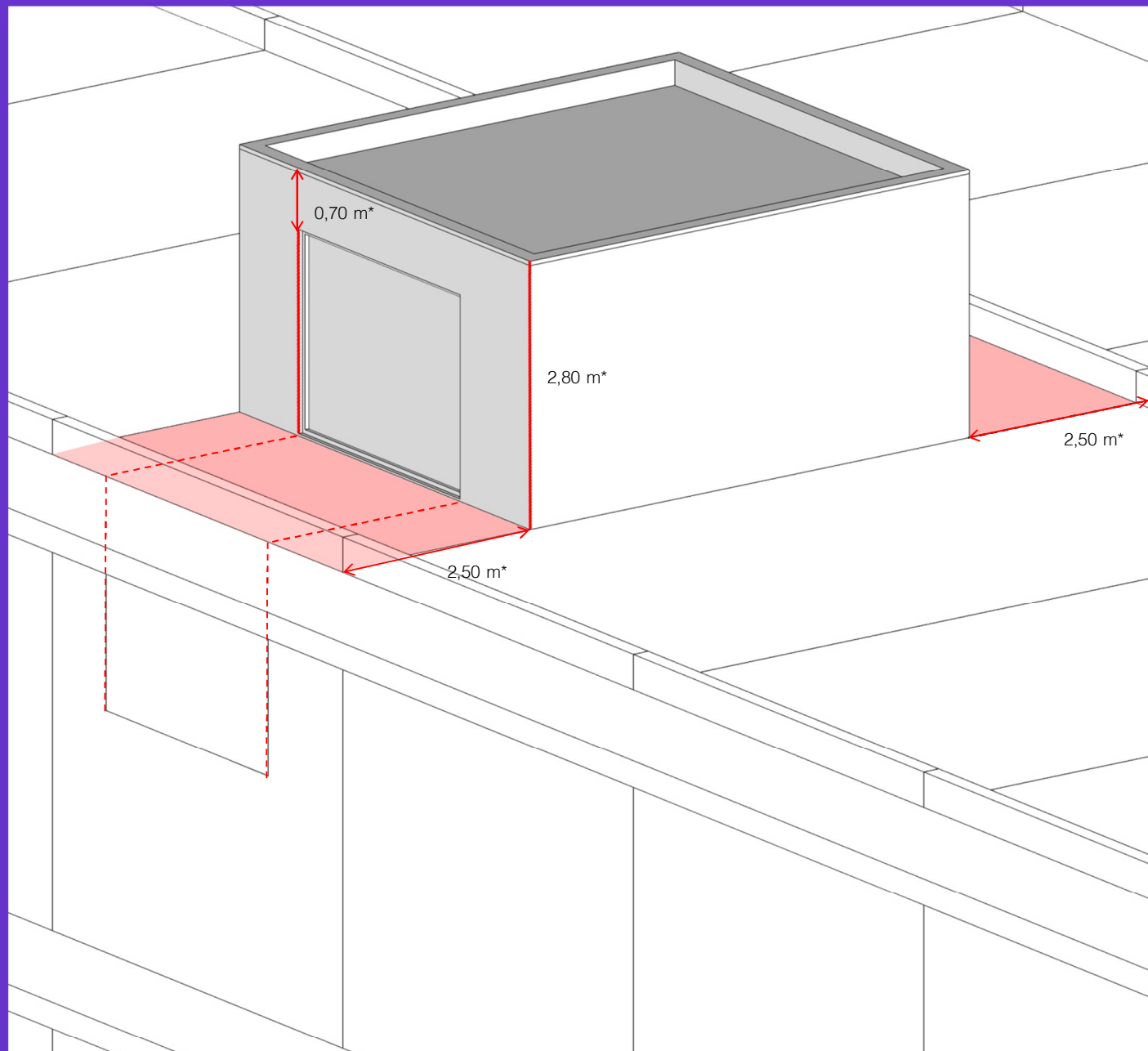
de afstand van de bovenkant van het kozijn tot de dakrand van de dakopbouw is 0,70 m*

de breedte, de verdeling en het kleur- en materiaalgebruik van het kozijn van de dakopbouw zijn identiek aan de breedte, de verdeling en het kleur- en materiaalgebruik van de kozijnen van de onderliggende gevel van de woning

het kozijn van de dakopbouw bestaat voor minimaal 2/3 uit doorzichtig glas

de te plaatsen afscheiding van het dakterras is een zwart metalen stijlen hekwerk (indien van toepassing)

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig



* maten en afstanden zijn gelijk aan de maten en afstanden van eerder gerealiseerde dakopbouwen in dezelfde rij

A3 afwijking

DAKOPBOUW

Plaatsing en afmetingen

de breedte van de dakopbouw is gelijk aan de breedte van de carport/garage.

de voorzijde van de dakopbouw ligt gelijk met de voorzijde van de bestaande carport

de dakgoot van het voordakvlak van de dakopbouw ligt op gelijke hoogte met de dakgoot van het voordakvlak van de woning

het voor- en achterdakvlak van de dakopbouw hebben dezelfde helling als het voor- en achterdakvlak van de woning en zijn uitgevoerd als langskap

het achterdakvlak van de dakopbouw ligt in hetzelfde vlak als het achterdakvlak van de woning of op een afstand van max. 1,00 m (parallel aan het achterdakvlak van de woning)

Vormgeving

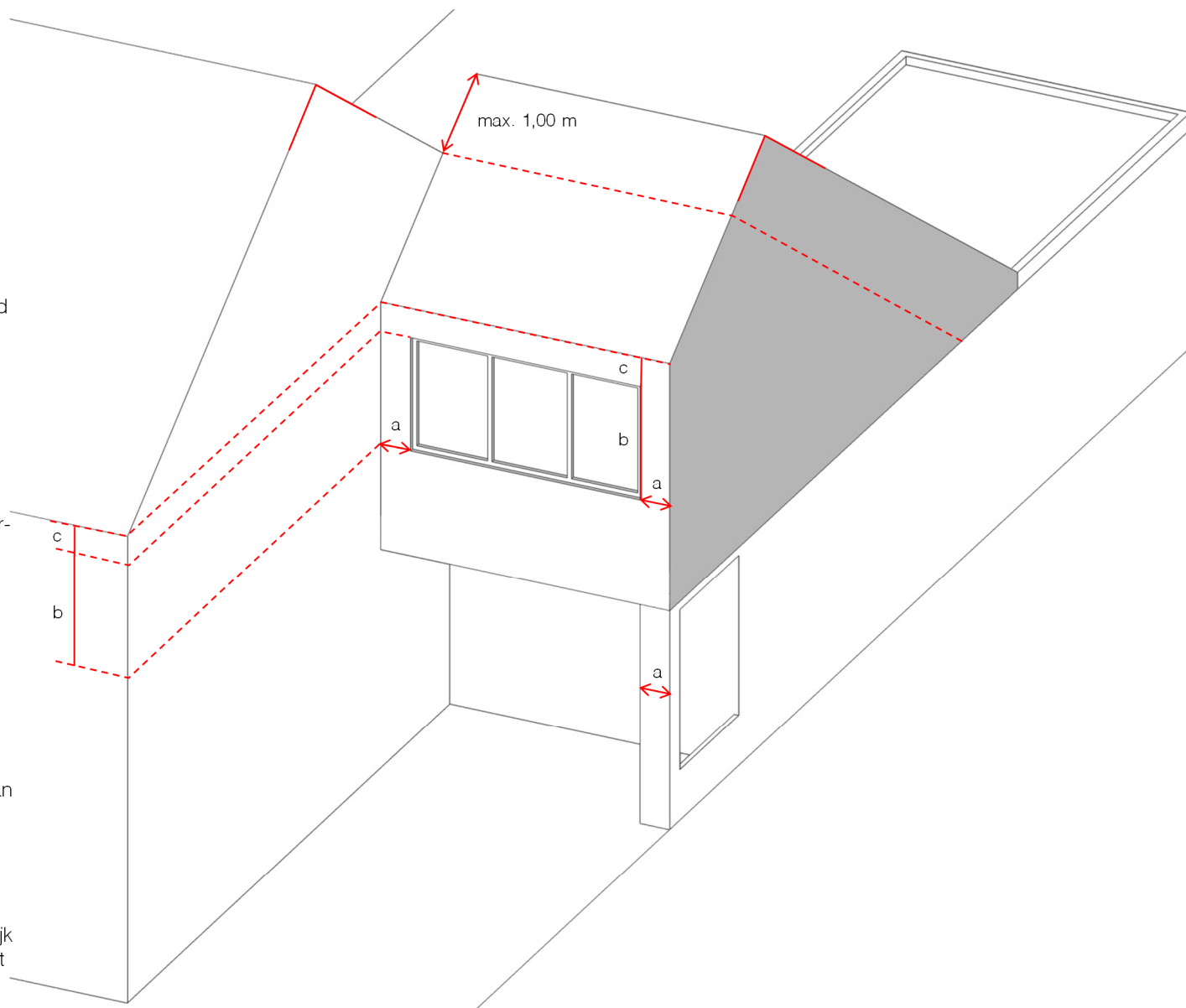
de dakopbouw is uitgevoerd in een hoogwaardig gevelmateriaal, waarvan het kleur- en materiaalgebruik donker en gedekt is. een aan het openbaar gebied grenzende zijgevel is uitgevoerd in metselwerk afgestemd op het bestaande metselwerk

de hoogte en de verticale plaatsing van het kozijn in de voorgevel van de dakopbouw is gelijk aan het kozijn van de eerste verdieping van de woning (maten b en c)

het kleur- en materiaalgebruik van het kozijn van de dakopbouw is identiek aan het kleur- en materiaalgebruik van het kozijnen van de woning

het kozijn van de dakopbouw wordt aan weerszijde op een afstand geplaatst welke gelijk is aan de onderliggende penant van de carport (maat a)

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig





A3 afwijking

DAKOPBOUW (type A)

Plaatsing en afmetingen

de voorzijde van de dakopbouw ligt in het verlengde van het terugliggende deel van de voorgevel van de woning

het dakvlak van de dakopbouw ligt in het verlengde van het voordakvlak van de woning

de breedte van de dakopbouw is gelijk aan de breedte van het terugliggende deel van de woning

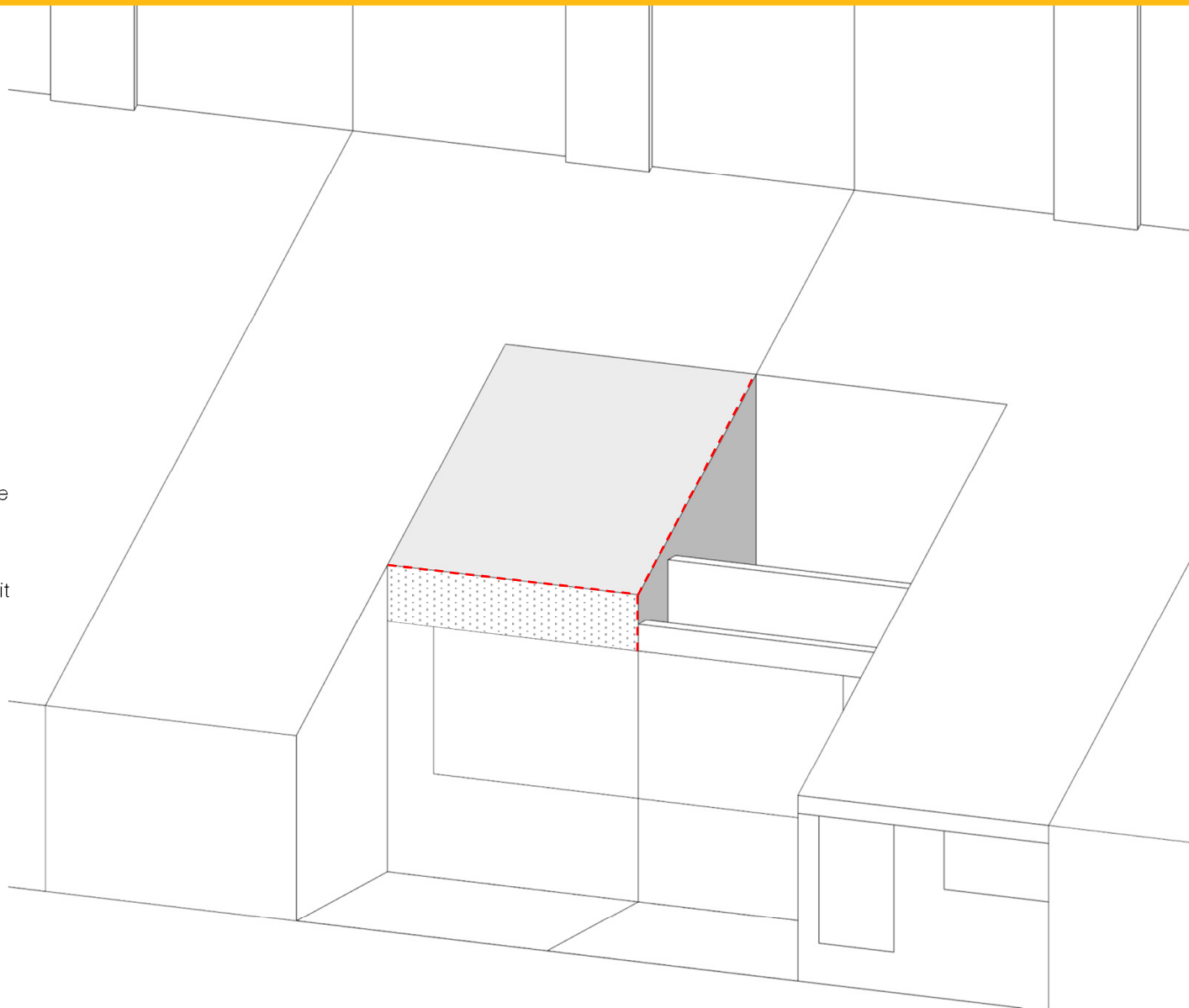
Vormgeving

zowel de voor- als de zijgevel van de dakopbouw zijn uitgevoerd in houten delen, donker en gedekt

de houten delen zijn identiek aan de gevelbekleding van de terrasafscheiding van de woning (bestaande situatie), zowel de kleur als de houtsoort

de dakbedekking van de dakopbouw bestaat uit dakpannen, gelijk aan de dakpannen van de woning zowel het type als de kleur

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig



DAKKAPEL (type A)**Plaatsing en afmetingen**

het betreft de eerste dakkapel op het desbetreffende dakvlak van de woning

de dakkapel wordt aan weerszijden op een afstand van 2 dakpannen uit respectievelijk het hart van de woningscheidende wand en de zijkant van het lange dakvlak geplaatst

de afstand van de onderzijde van de dakkapel tot de onderliggende dakgoot van het lange dakvlak is 2,00 m* (verticaal gemeten)

de dakkapel heeft een hoogte van 1,15 m*

de bovenzijde van de dakkapel ligt op gelijke hoogte met de dakgoot van het korte dakvlak van de woning

Vormgeving

de dakkapel is plat afgedekt

het kleur- en materiaalgebruik van zowel de dakkapel als het kozijn is afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de woning

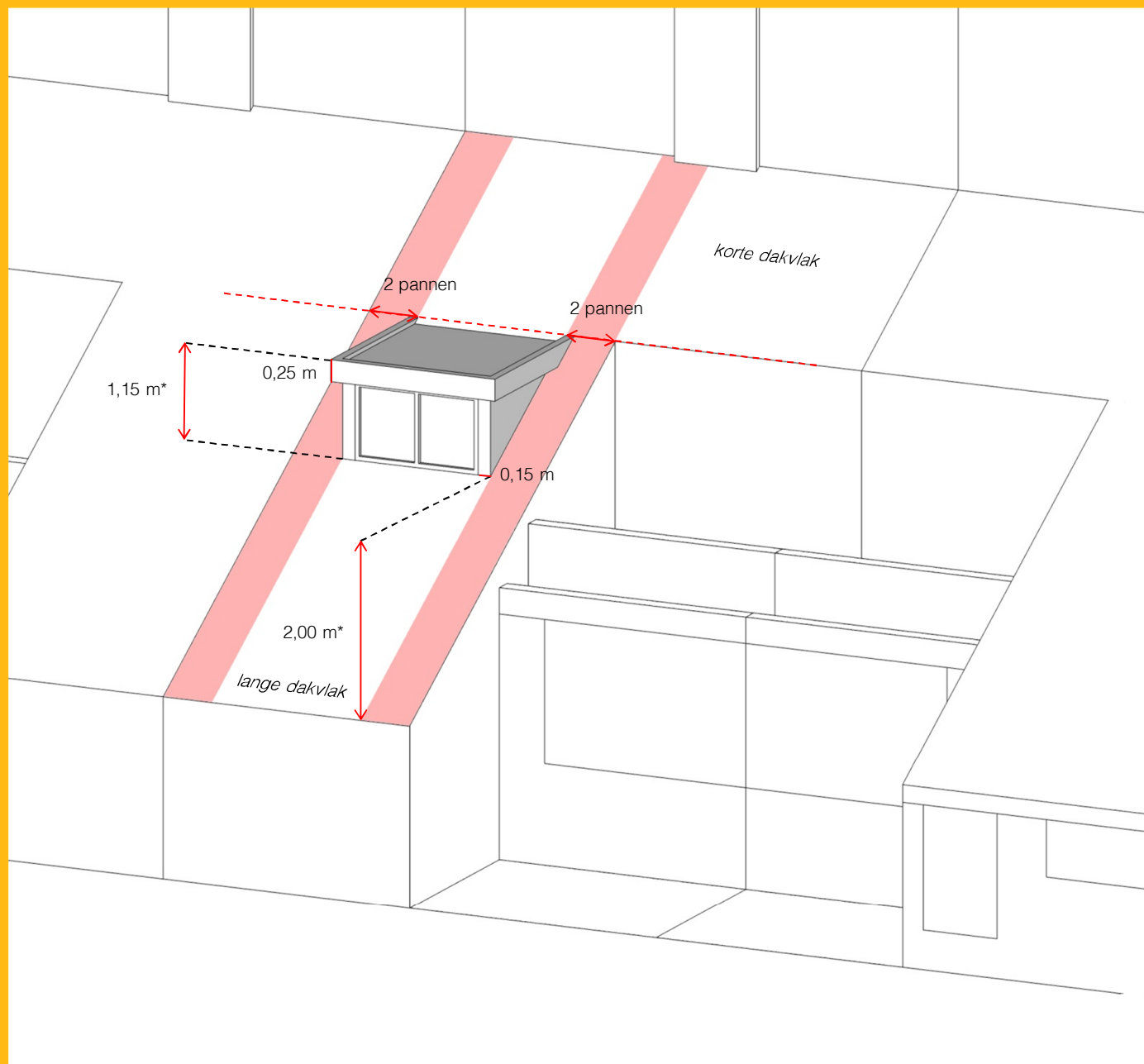
de voorzijde van de dakkapel bestaat voor minimaal 2/3 uit doorzichtig glas

de grootte van het overstek is max. 0,15 m (max. 0,22 m bij een geïntegreerd rolluik)

het boeiboord is in zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig en is maximaal 0,25 m hoog

de zijwangen van de dakkapel zijn in aanzicht maximaal 0,15 m breed

het kleur- en materiaalgebruik van de dakkapel is donker en gedekt
de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig



A3 afwijking

DAKOPBOUW (type B)

Plaatsing en afmetingen

de dakopbouw wordt op het laagst gelegen dakvlak van de woning geplaatst (het achterdakvlak) de breedte van de dakopbouw is gelijk aan de breedte van de woning

de nok van de dakopbouw ligt 1,33 m* boven de nok van de woning (verticaal gemeten)

het dakvlak van de dakopbouw is evenwijdig aan het dakvlak van het laagst gelegen dakvlak van de woning

Vormgeving

de gevel van de dakopbouw is uitgevoerd in horizontaal toegepaste rabatdelen en een doorlopende raamstrook

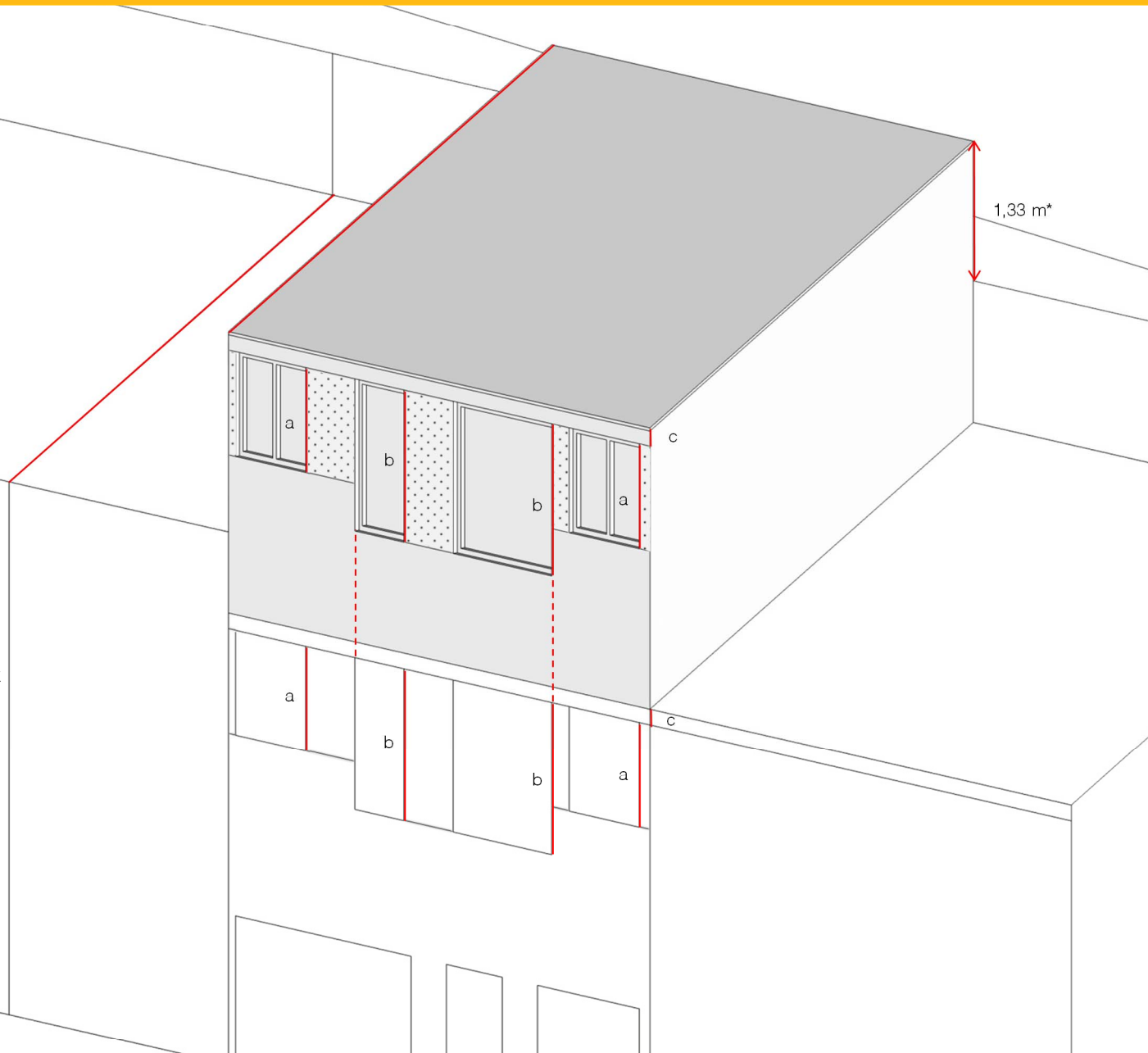
de raamstrook bestaat uit twee verschillende hoogten (maten a en b) en is aan de bovenzijde recht (horizontaal) uitgelijnd

de raamstrook van de dakopbouw verspringt aan de onderzijde op dezelfde plekken van hoogte als bij de onderliggende raamstrook van de woning

de afstand van de bovenkant van de raamstrook tot de onderzijde van de dakgoot van de dakopbouw is maat c

de raamstrook bestaat uit kozijnen en dichte panelen (gearceerd) en zijn beide wit de indeling (kozijnen en panelen) is afgestemd op de indeling van de raamstrook van de onderliggende gevel

de kleur van de horizontale rabatdelen van de dakopbouw is gelijk aan de kleur van de rabatdelen van de onderliggende gevel de dakbedekking van de dakopbouw wordt uitgevoerd in dakpannen, gelijk aan de dakpannen van de woning, zowel wat betreft kleur als type



DAKOPBOUW (type C)**Plaatsing en afmetingen**

de dakopbouw wordt op het hoogst gelegen voordakvlak van de woning geplaatst.
de breedte van de dakopbouw is gelijk aan de breedte van de woning

de helling van het dakvlak van de dakopbouw is gelijk aan de helling van het achterdakvlak van de woning.

het laagst gelegen punt van het dakvlak van de dakopbouw ligt gelijk aan de nok van de bestaande woning

de afstand van de onderzijde van de dakopbouw tot de dakgoot van het hoogst gelegen voordakvlak van de woning bedraagt 0,83 m* (verticaal gemeten)

Vormgeving

de gevel van de dakopbouw bestaat uit horizontaal toegepaste rabatdelen en een doorlopende raamstrook

de hoogte van de raamstrook van de dakopbouw is gelijk aan de hoogte van de raamstrook in de onderliggende gevel (maat a)

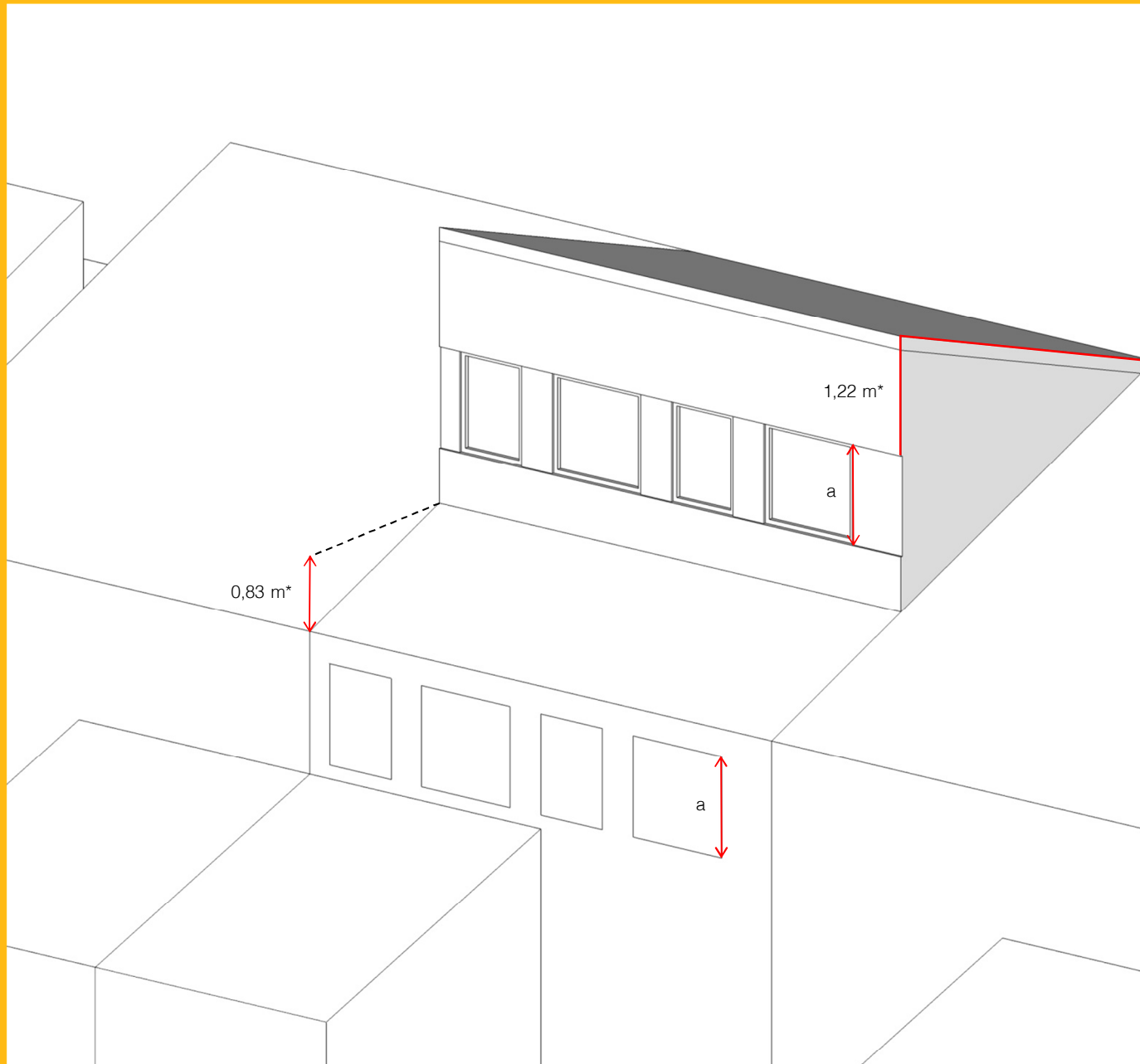
de afstand van de bovenzijde van de raamstrook van de dakopbouw tot de nok van de dakopbouw is 1,22 m*

de raamstrook bestaat uit kozijnen en dichte panelen en zijn beide wit

de indeling van de raamstrook (kozijn en panelen) is afgestemd op de indeling van de raamstrook van de onderliggende gevel

de kleur van de horizontale rabatdelen van de dakopbouw is gelijk aan de kleur van de rabatdelen van de onderliggende gevel

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig



A3 afwijking

DAKOPBOUW (type E)

Plaatsing en afmetingen

de dakopbouw wordt op het dakterras aan de achterzijde van de woning geplaatst

het gevelvlak van de dakopbouw ligt gelijk met de achtergevel van de woning

de breedte van de dakopbouw is gelijk aan de breedte van de woning

de hoogte van de dakopbouw is, gemeten vanaf de bovenkant van de terrasafscheiding tot de bovenkant van de dakopbouw, 1,90 m*

Vormgeving

de dakopbouw is plat afgedekt en wordt afgewerkt met een daktrim

de gevel van de dakopbouw bestaat uit horizontaal toegepaste rabatdelen en een doorlopende raamstrook

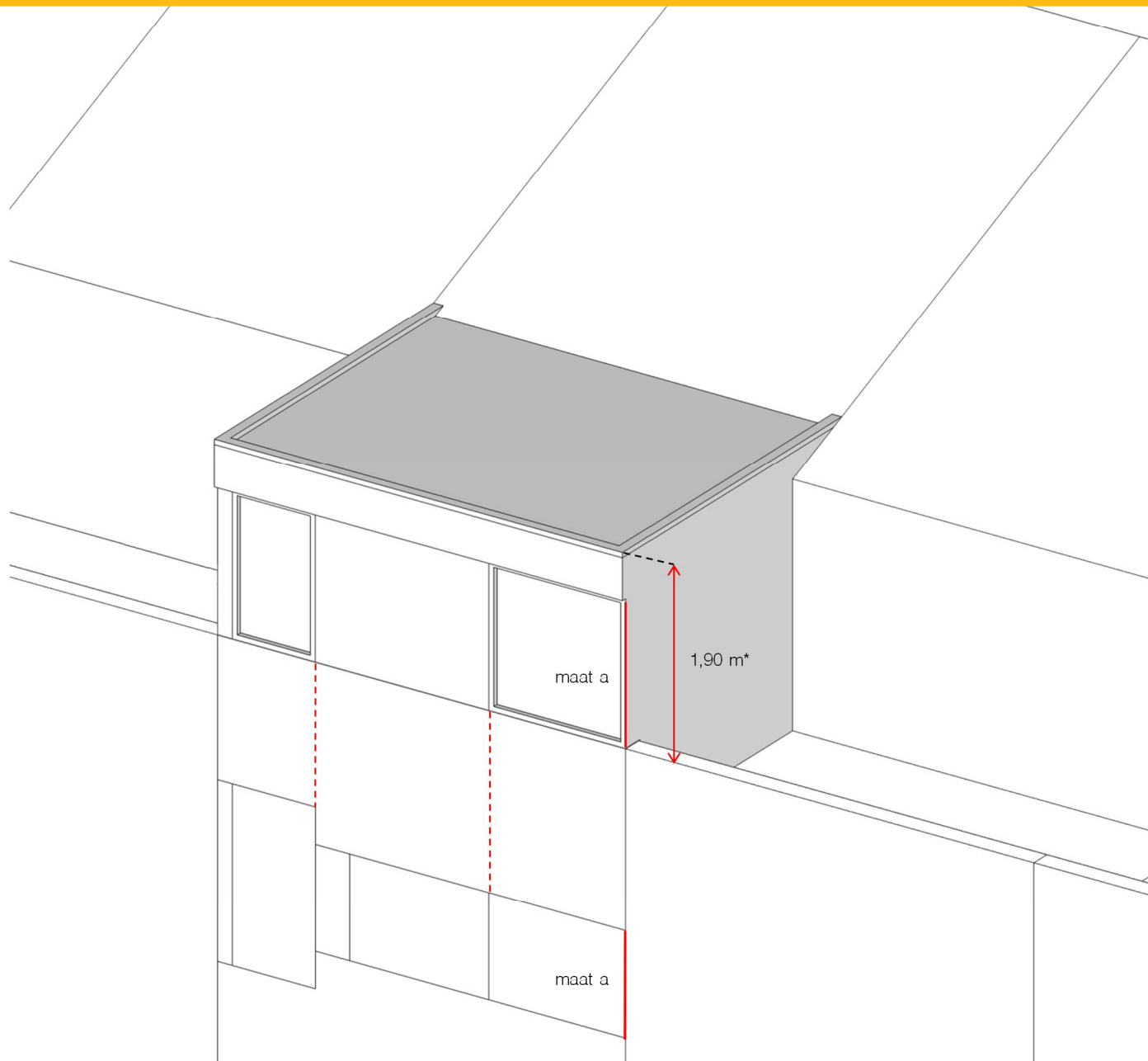
de hoogte van de raamstrook van de dakopbouw is gelijk aan de hoogte van de raamstrook in de onderliggende gevel (maat a)

de raamstrook bestaat uit kozijnen en dichte panelen en zijn beide wit

de indeling van de raamstrook (kozijn en panelen) is afgestemd op de indeling van de raamstrook van de onderliggende gevel

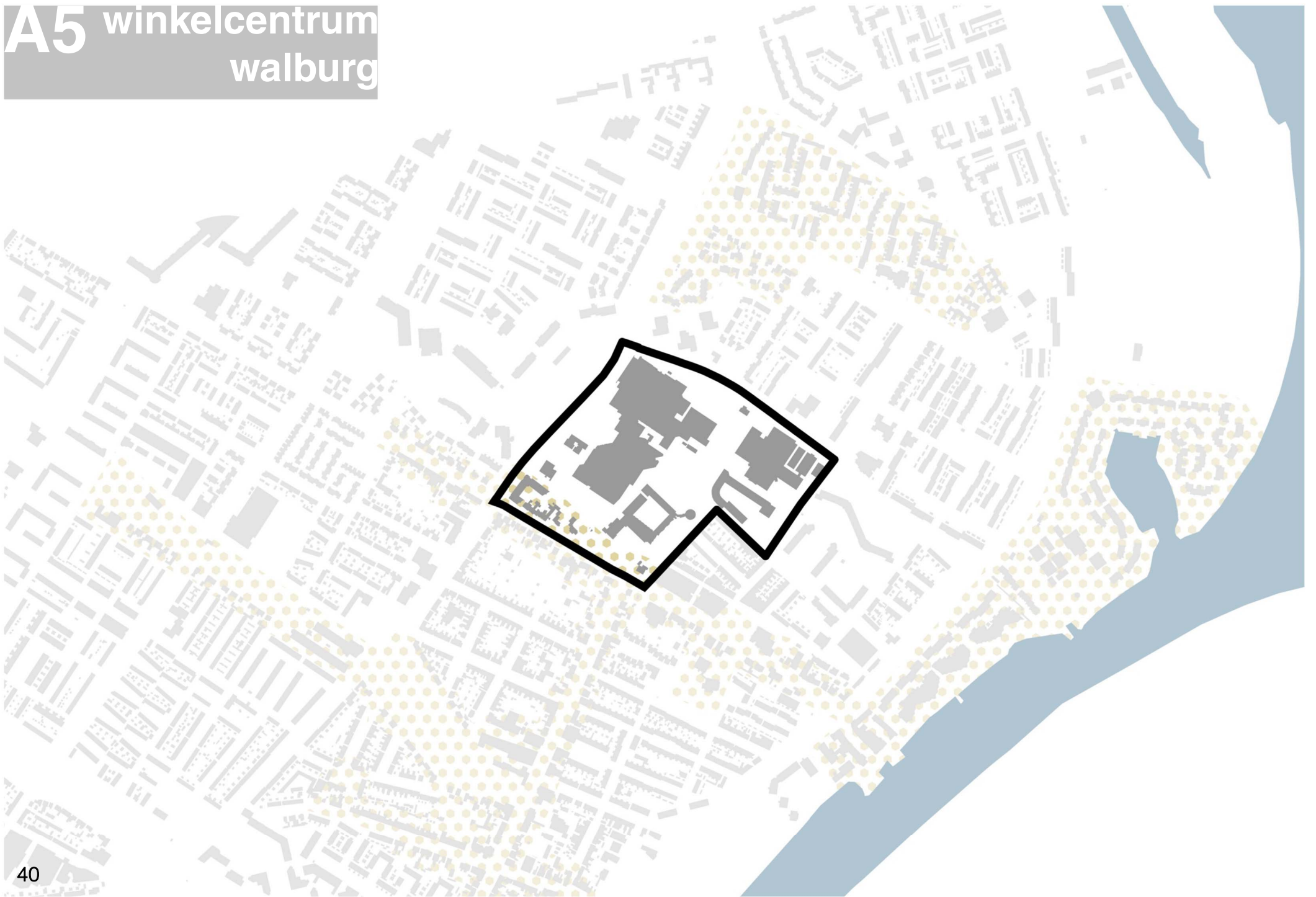
de kleur van de horizontale rabatdelen van de dakopbouw is gelijk aan de kleur van de rabatdelen van de onderliggende gevel

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig





A5 winkelcentrum walburg





A6 afwijking

DAKOPBOUW | -TERRAS

Plaatsing en afmetingen

de voor- en de achtergevel van de dakopbouw liggen in het verlengde van de gevels van het terugliggende deel van de woning

de afscheiding van het dakterras is achter de dakopstand geplaatst

de breedte van zowel de dakopbouw als het dakterras is gelijk aan de breedte van het terugliggende deel van de woning

de hoogte van de dakopbouw is gelijk aan de hoogte van de tweede verdieping van de woning

de hoogte van de afscheiding van het dakterras is 1,00 m (gemeten vanaf het bestaande dak)

Vormgeving

de dakopbouw is uitgevoerd in metselwerk, is plat afgedekt en wordt afgewerkt met een daktrim (dus geen boeiboord!)

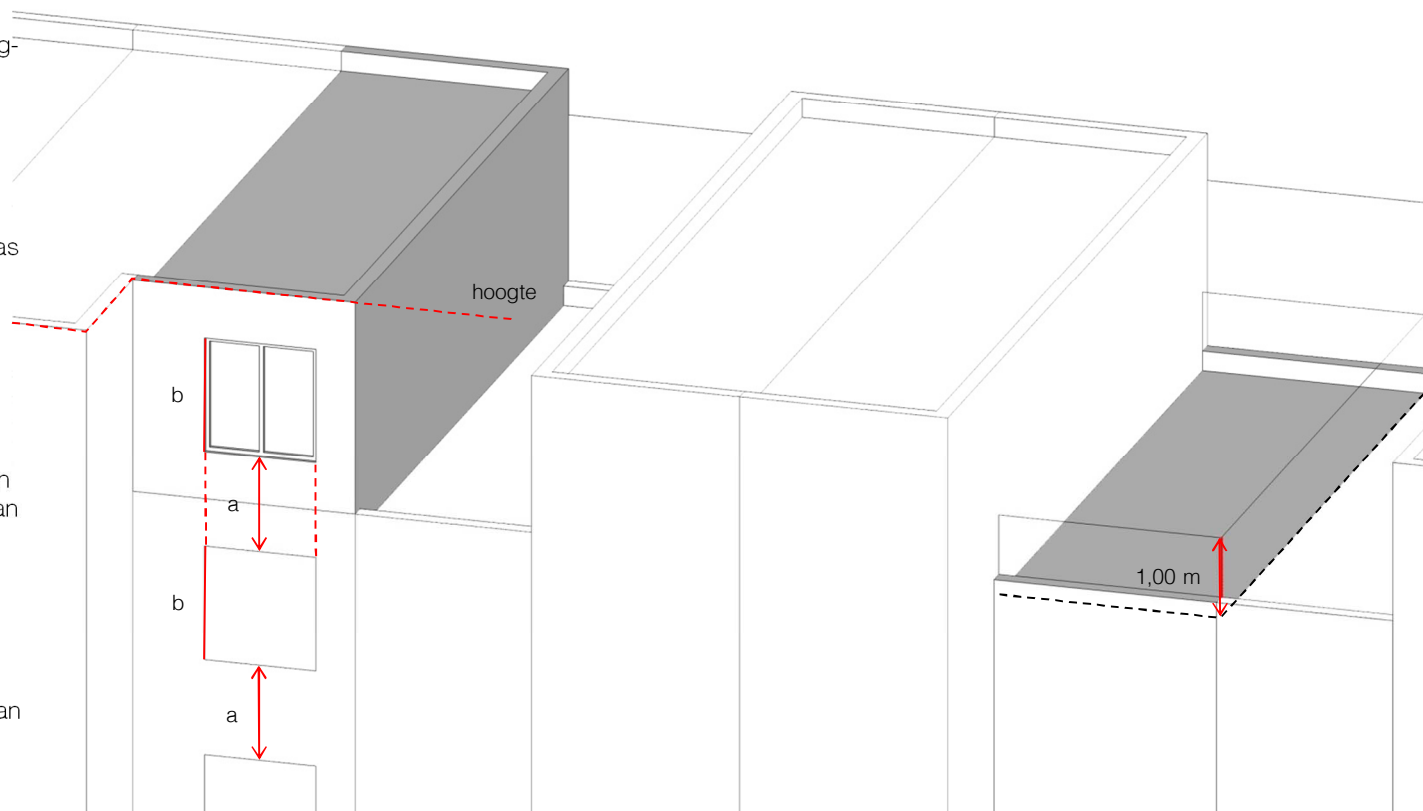
het metselwerk van de dakopbouw is gelijk aan het metselwerk van de onderliggende gevel van de woning, zowel de steen als de voeg

de gevelindeling van de dakopbouw is gelijk aan de gevelindeling van de onderliggende gevel (inclusief maten a en b)

het kleur- en materiaalgebruik van het kozijn van de dakopbouw is identiek aan de kozijnen van de onderliggende voorgevel van de woning

de te plaatsen afscheiding van het dakterras is open en/of transparant en uitgevoerd in metaal of glas

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig



DAKOPBOUW

Plaatsing en afmetingen

de voor- en achtergevel van de dakopbouw liggen 0,84 m* terug ten opzichte van de voorzijde van de dakranden van de woning

de breedte van de dakopbouw is gelijk aan de breedte van de woning

de dakopbouw heeft een hoogte van 3,10 m* ten opzichte van het bestaande dak van de eerste verdieping

Vormgeving

de dakopbouw is plat afgedekt

het boeiboord is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig en is 0,30 m hoog

de grootte van het overstek is 0,20 m

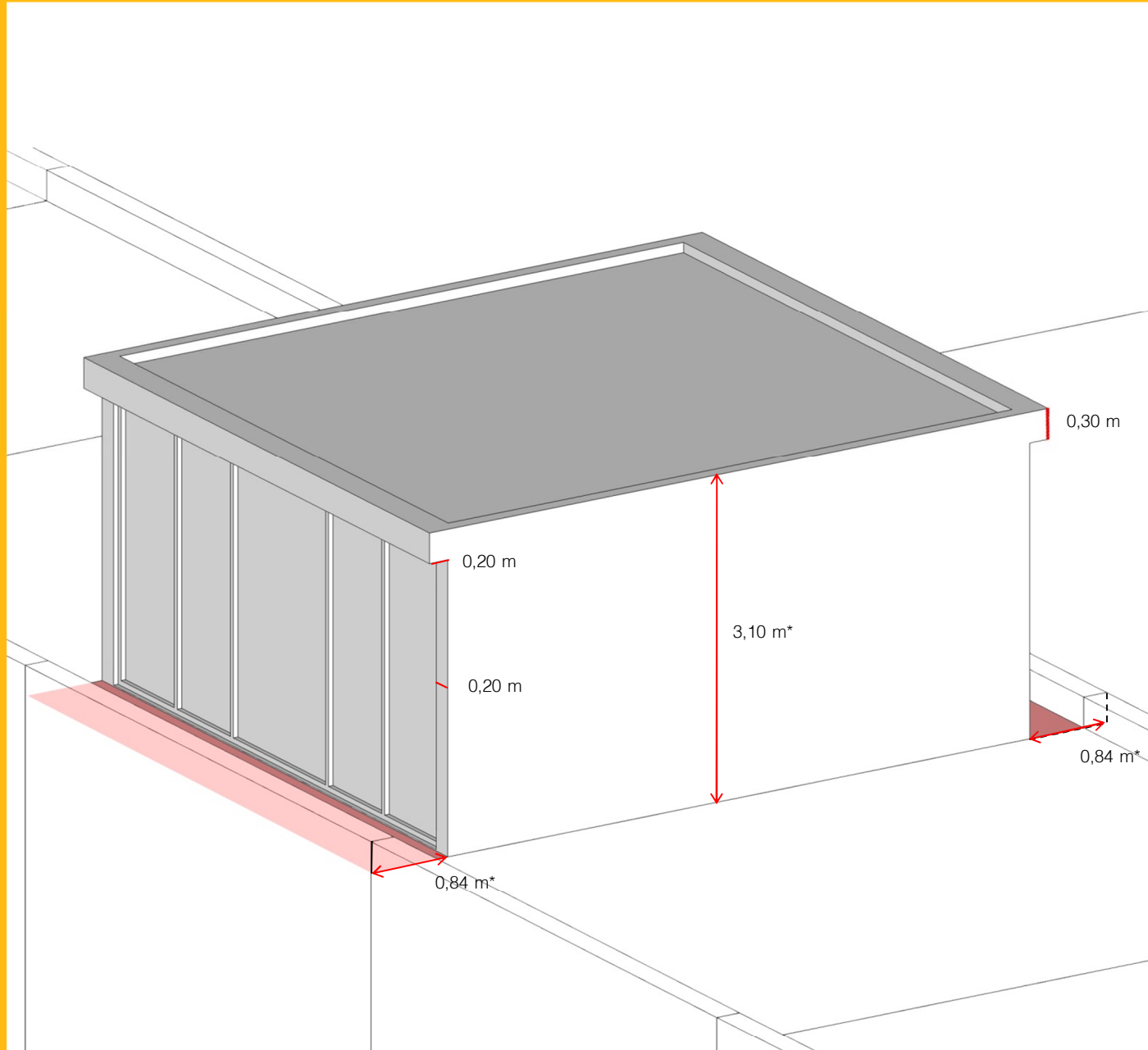
de zijwangen van de dakopbouw zijn in aanzicht 0,20 m

de voor- en achtergevel bestaan voor minimaal 2/3 uit doorzichtig glas

het gevelmateriaal bestaat uit horizontale delen van een hoogwaardige houtsoort (onbehandeld) die vergrijsd

het kleur- en materiaalgebruik van de kozijnen is afgestemd op de kozijnen van de voorgevel op de eerste verdieping

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig



A6 afwijking

DAKOPBOUW | -KAPEL

Plaatsing en afmetingen

de hoogte van de dakopbouw en -kapel zijn gelijk aan de hoogte van de bestaande dakopbouw

de afstand van de dakopbouw tot de dakrand van het platte dak bedraagt minimaal 4 dakpannen

de afstand van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 2 dakpannen

de afstand van de onderzijde van de dakkapel tot het onderliggende platte dak bedraagt minimaal 1 dakpan

de voorzijde van de dakopbouw ligt terug ten opzichte van de voorzijde van de bestaande dakopbouw of beide liggen in hetzelfde vlak

Vormgeving

de dakopbouw en -kapel zijn plat afgedekt

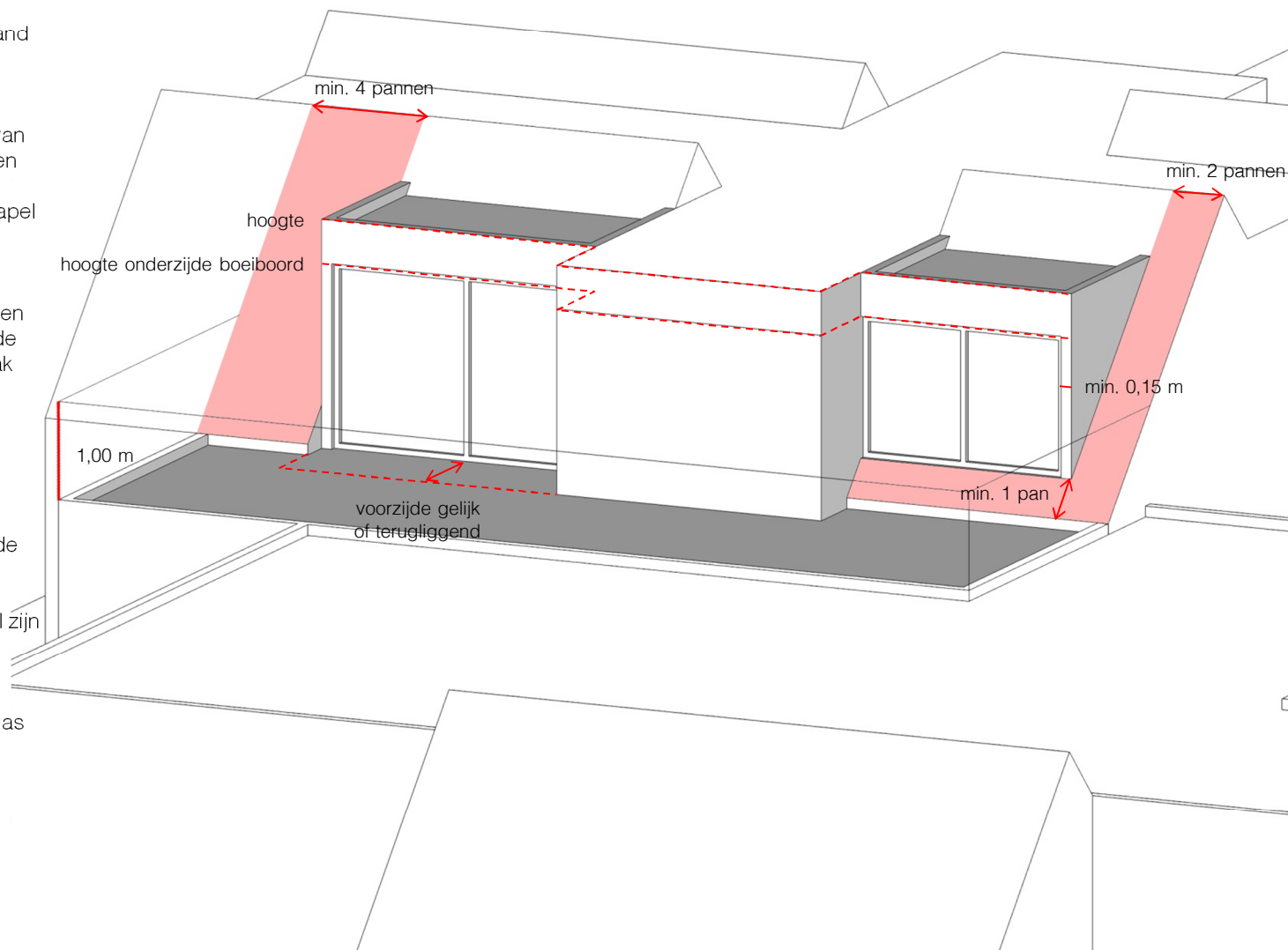
de hoogte van het boeiiboord van zowel de dakopbouw als de -kapel is gelijk aan de hoogte van het boeiiboord van de bestaande dakopbouw

de zijwangen van de dakopbouw en -kapel zijn maximaal 0,15 m in aanzicht

de voorkant van de dakopbouw en -kapel bestaat voor minimaal 2/3 uit doorzichtig glas

het kleur- en materiaalgebruik van de dakopbouw en -kapel is afgestemd op de bestaande dakopbouw

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig



DAKOPBOUW

Plaatsing en afmetingen

de voorzijde van de vloerafscheiding van het dakterras van de dakopbouw ligt gelijk met de voorzijde van de naastgelegen penant

de afstand van de dakopbouw tot de naastgelegen penant is 0,35 m*

de breedte van de dakopbouw is 3,30 m*

de afstand van de voorzijde van de vloerafscheiding van het dakterras tot de voorzijde van de dakopbouw bedraagt 2,00 m*

de hoogte van de dakopbouw is 2,80 m*

de hoogte van de vloerafscheiding van het dakterras van de dakopbouw is max. 1,00 m

Vormgeving

de dakopbouw is plat afgedekt en wordt bekleed met leien

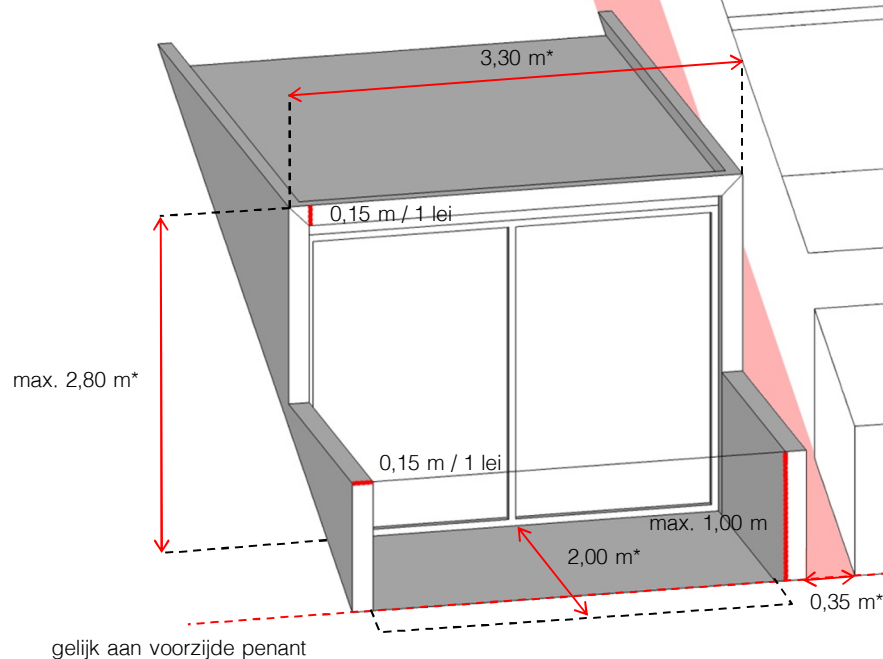
het aanzicht van de zijwangen en het boeiboord van de dakopbouw is max. 0,15 m, tenzij dit aanzicht ook wordt bekleed met leien (1 lei breed)

de voorkant van de te plaatsen vloerafscheiding van het dakterras van de dakopbouw is transparant en is uitgevoerd in glas

de voorkant van de dakopbouw bestaat voor minimaal 2/3 uit doorzichtig glas

het kleurgebruik van de dakopbouw inclusief kozijnen is zwart/antraciet (gelijk aan de kleur van de bestaande dakbedekking)

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig



A6 afwijking

DAKOPBOUW | BALKON

Plaatsing en afmetingen

de bovenzijde van de dakopbouw is gelijk aan de bovenzijde van de bestaande dakkapel

de voorzijde van de dakopbouw ligt in hetzelfde vlak als de voorzijde van de bestaande dakkapel

de breedte van de dakopbouw is gelijk aan de breedte van de bestaande dakkapel (maat a)

de afstand van de voorzijde van de vloerafscheiding van de dakopbouw tot de onderliggende dakgoot is minimaal 1 dakpan

de hoogte van de te plaatsen vloerafscheiding van zowel het dakterras als het balkon is 1,00 m

de diepte van het balkon is max. 1,00 m

Vormgeving

de dakopbouw is plat afgedekt

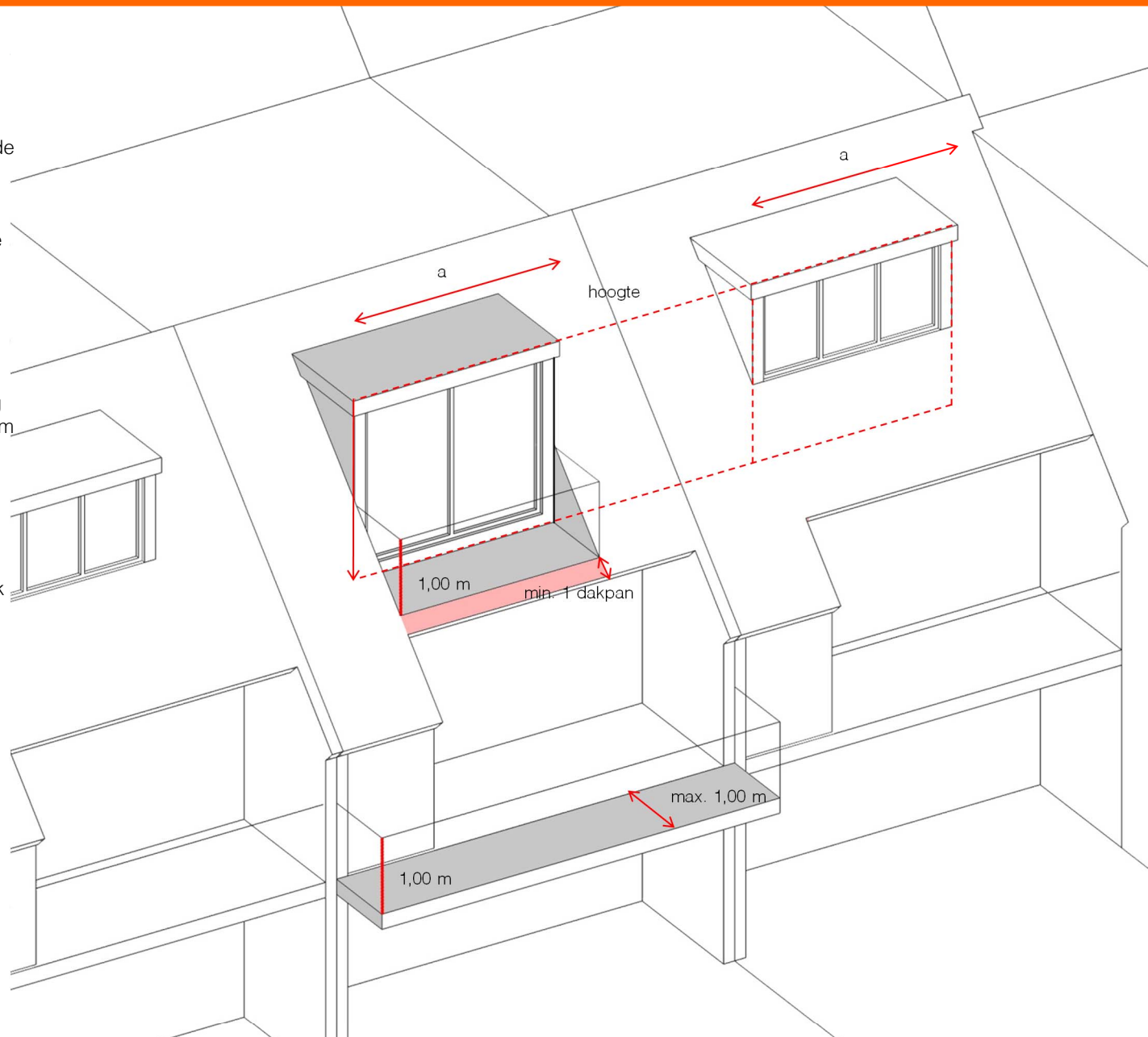
de afmetingen van het boeiboord, het overstek en de zijwangen zijn identiek aan deze van de dakkapel

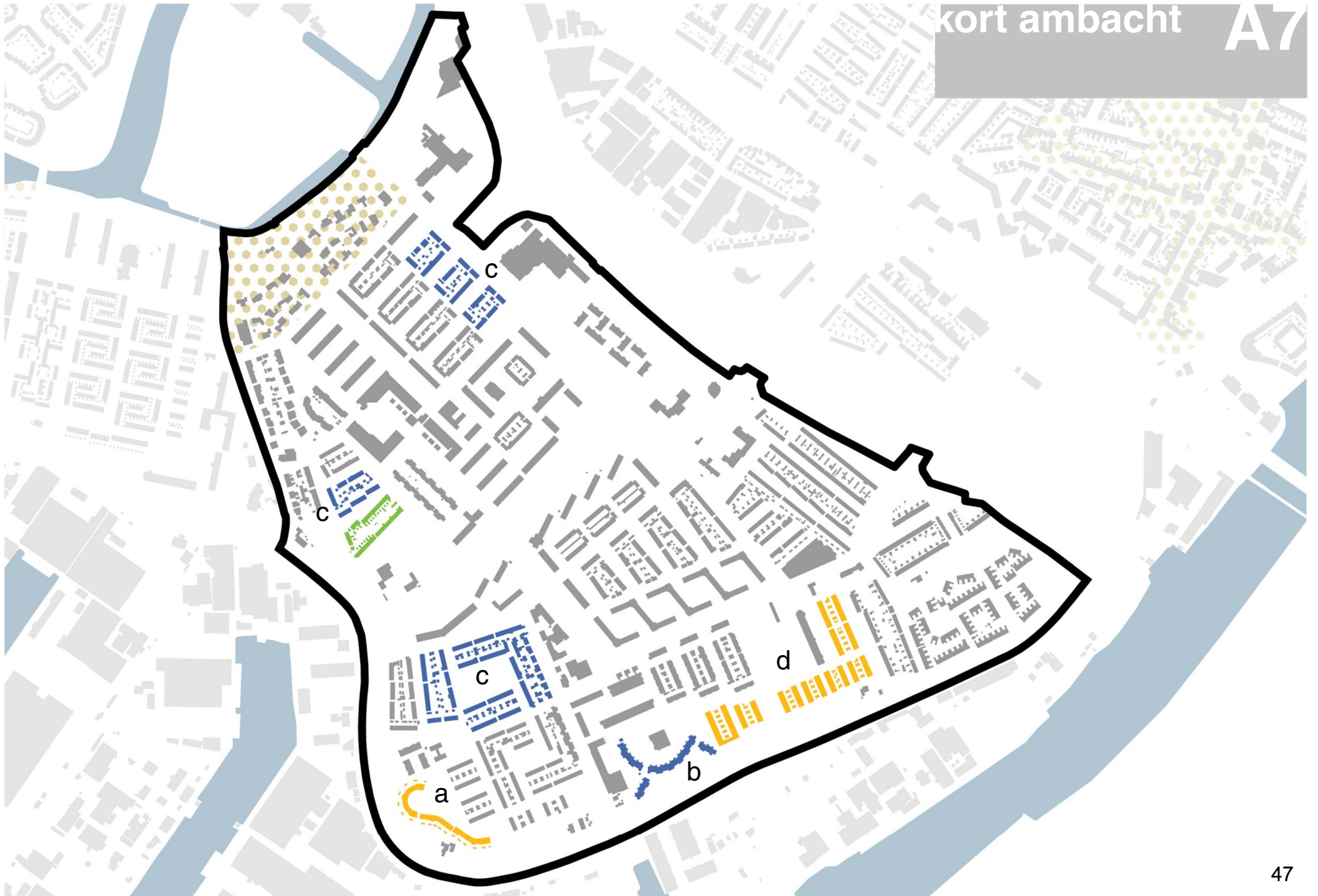
de voorzijde van de dakopbouw bestaat voor minimaal 2/3 uit doorzichtig glas

het kleur- en materiaalgebruik van de dakopbouw is afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de woning

de te plaatsen vloerafscheiding is transparant en is uitgevoerd in glas

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig





A7 afwijking_a

DAKOPBOUW (TYPE CRESCENT)

Plaatsing en afmetingen

de dakopbouw is plat afgedekt

de dakopbouw heeft een hoogte van 3,25 m ten opzichte van het bestaande dak van de eerste verdieping

de dakopbouw ligt op ieder punt 1,40 m terug van de voorgevel en 1,70 m van de achtergevel (beide haaks op de gevel gemeten)

de dakopbouw is op ieder punt even breed als de woning (de woning is onderdeel van het crescent)

Vormgeving

de gevelindeling is gelijk aan de gevelindeling van de onderliggende gevel

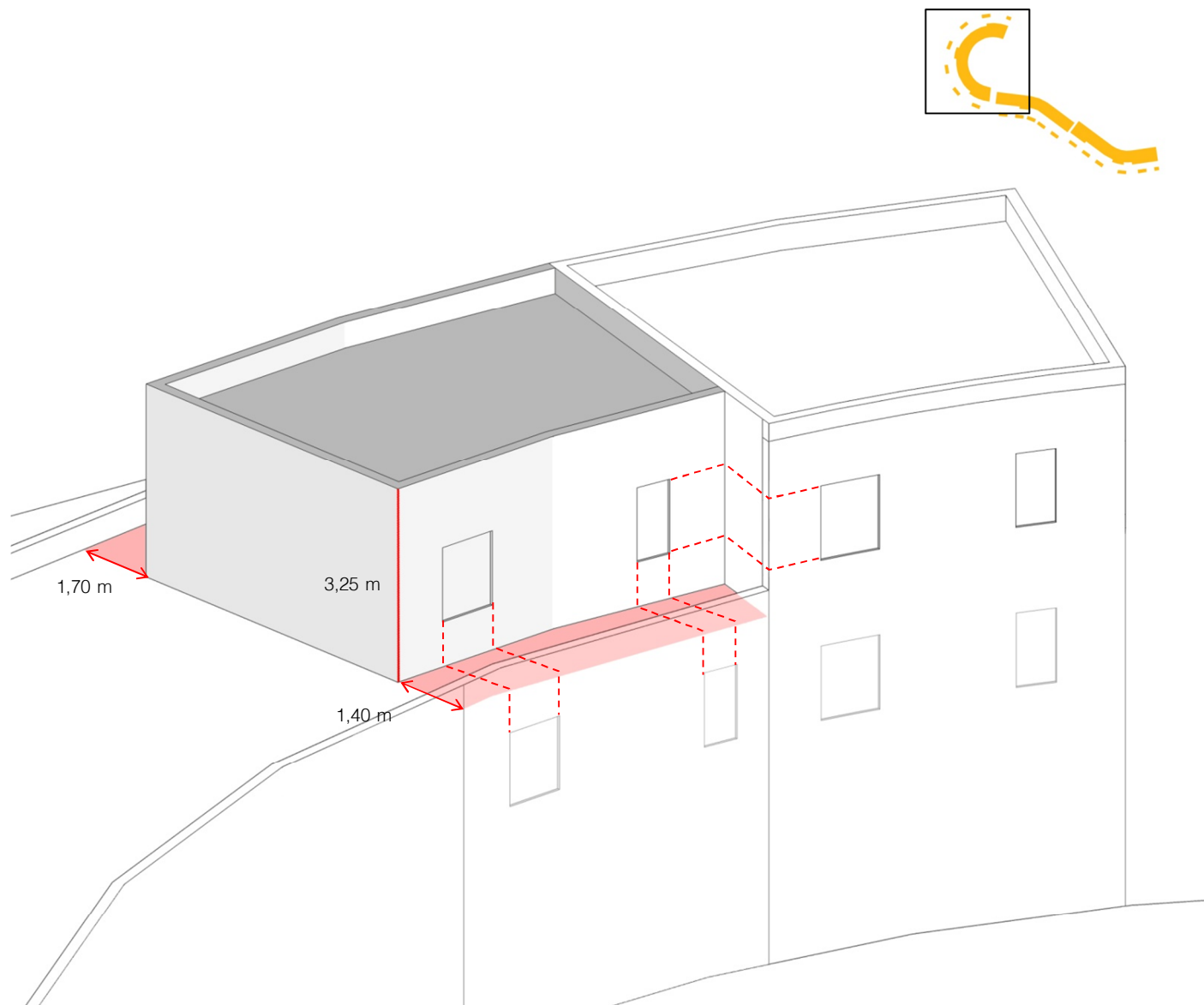
de hoogte en de positie van de ramen is gelijk aan de hoogte en de positie van de ramen van de hoekwoning

de gevel van de dakopbouw wordt bekleed met verticaal gepotdekselde delen van ca. 0,15 m

het gevelmateriaal is een hoogwaardige onbehandelde houtsoort of cementgebonden grijs gecoate vezelplaat

de dakopbouw wordt aan de bovenzijde beëindigd door een daktrim (geen boeiboord!)

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig



DAKOPBOUW (TYPE SLINGER)

Plaatsing en afmetingen
de dakopbouw is plat afgedekt

de dakopbouw heeft een hoogte van 3,25 m
gemeten ten opzichte van het bestaande dak
van de eerste verdieping

de dakopbouw ligt op ieder punt 1,40 m terug
van de voorgevel en gelijk met de achtergevel
(beide haaks gemeten)

de dakopbouw is op ieder punt even breed als
de woning (de woning is onderdeel van een
slingervormige rij)

Vormgeving

de gevelindeling is gelijk aan de gevelindeling
van de onderliggende gevel

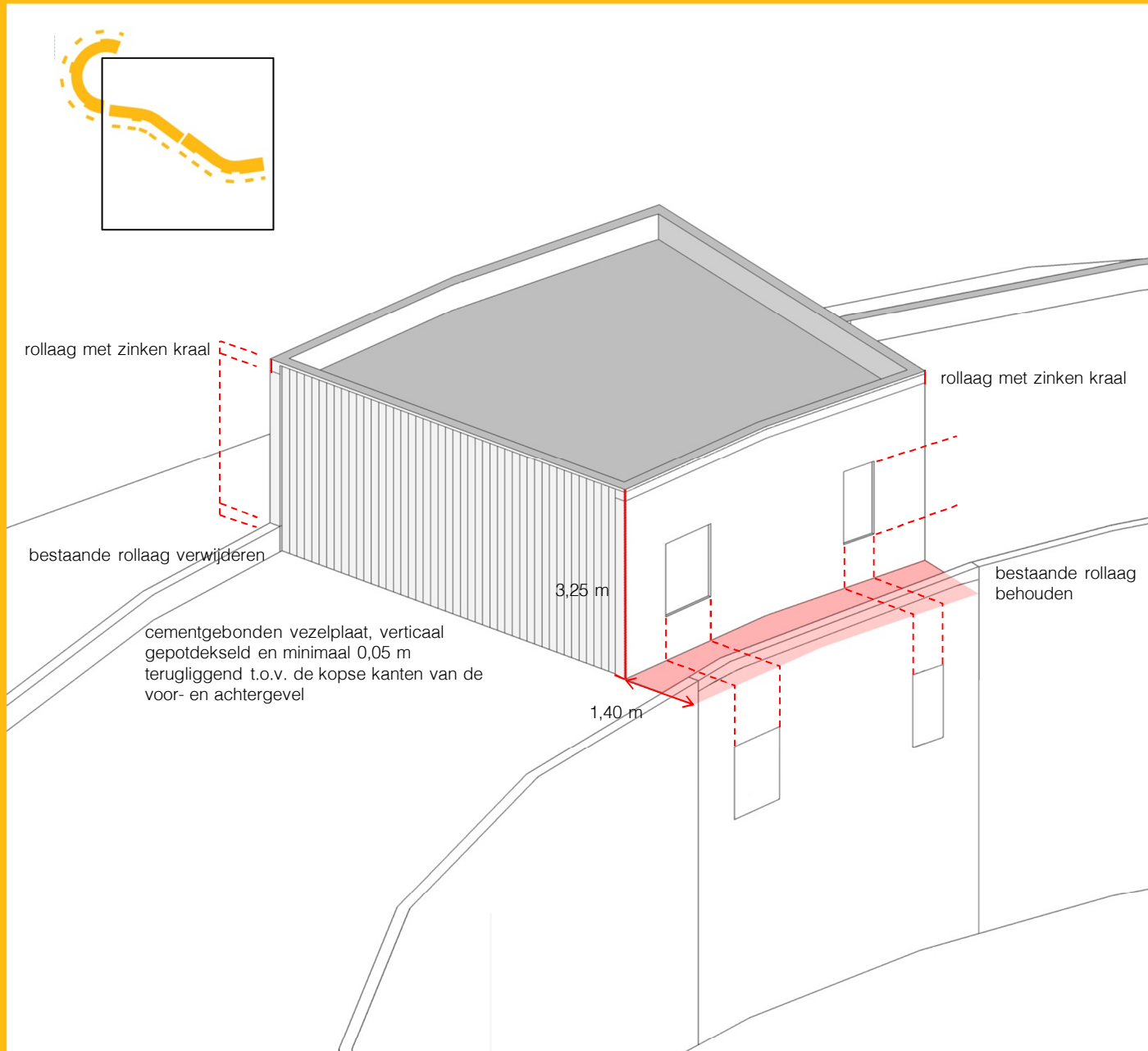
de hoogte en de positie van de ramen is gelijk
aan de hoogte en de positie van de ramen van
een reeds uitgevoerde dakopbouw en

de voor en achtergevel worden uitgevoerd in
baksteen (als bestaand) en worden beëindigd
door een rollaag met een zinken kraal (gelijk
aan die van de gerealiseerde dakopbouwen).
de rollaag in de achtergevel van de bestaande
woning wordt verwijderd

de zijgevel van de dakopbouw wordt bekleed
met verticaal toegepaste delen van ca. 0,15 m
(cementgebonden grijs gecoate vezelplaat,
verticaal gepotdekseld)

de zijgevel ligt minimaal 0,05 m terug ten
opzichte van de kopse kanten van de
gemetselde voor- en achtergevel

de bouwkundige detaillering is zowel in
doorsnede als in aanzicht rechthoekig



DAKOPBOUW**Plaatsing en afmetingen**

de voorgevel van de dakopbouw ligt in hetzelfde vlak als de bestaande borstwering

de achtergevel van de dakopbouw verspringt en ligt zowel 1,40 m terug t.o.v. de achtergevel van de woning op de eerste als de achtergevel op de tweede verdieping

de achtergevel is op het lager gelegen gedeelte plat afgedekt en heeft een lessenaarskap op het hoger gelegen gedeelte

de dakrand van het lager gelegen gedeelte van de dakopbouw ligt 0,60 m lager dan de borstwering van de tweede verdieping van de achterzijde van de woning

het hoger gelegen gedeelte van de dakopbouw, afgedekt met een lessenaarskap, ligt op een afstand van 1,40 m van de achtergevel van de tweede verdieping van de woning

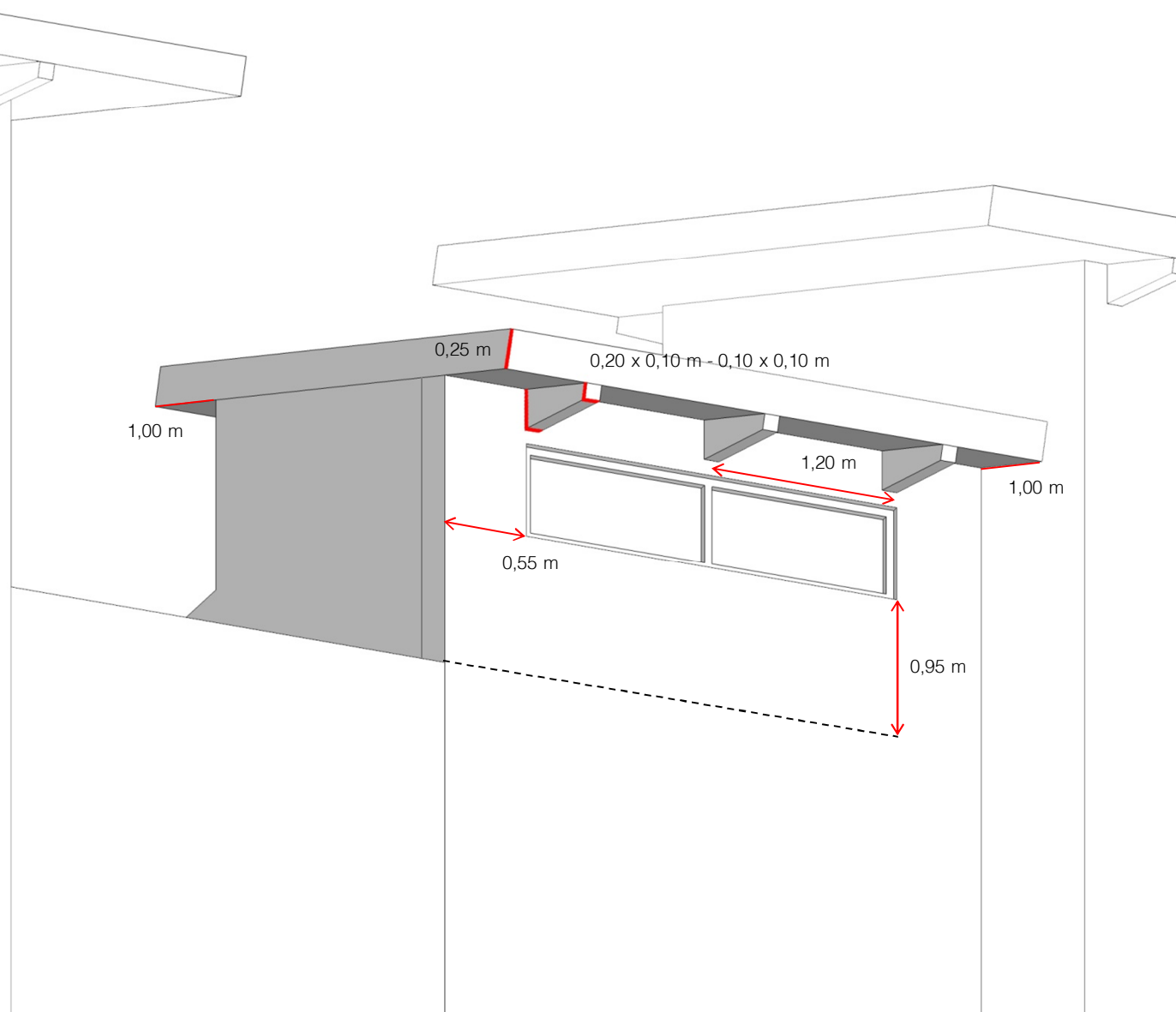
de lessenaarskap van de dakopbouw is, evenwijdig gemeten, op ieder punt, 1,50 m lager dan de lessenaarskap van de woning

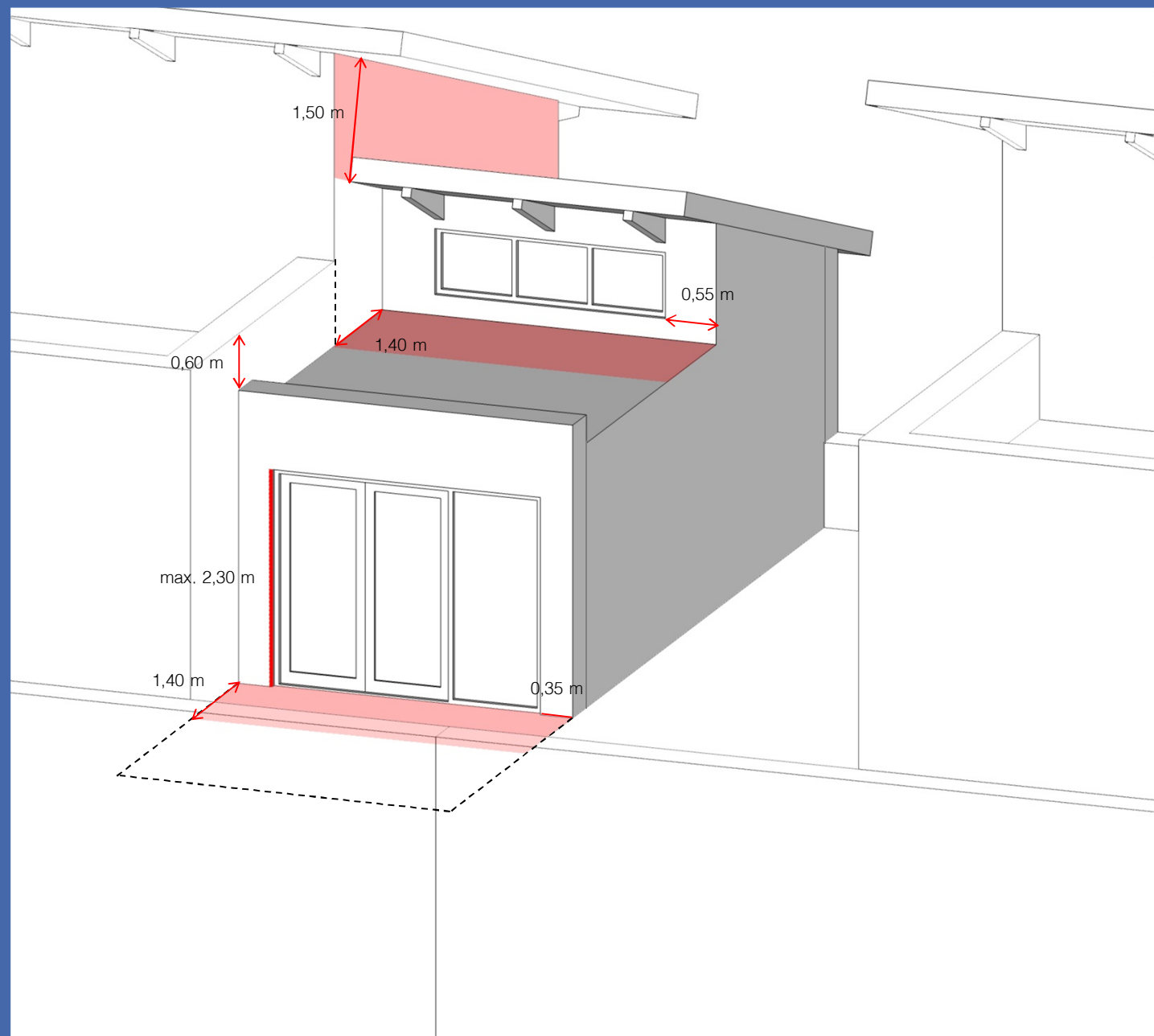
de dakopbouw is op ieder punt even breed als de uitbouw van de woning (enkele uitbouwen zijn een parallellogram)

Vormgeving

de lessenaarskap van de dakopbouw heeft aan de voor- en achterzijde een overstek van 1,00 m (bij hoekwoningen eveneens aan de zijkant)

de dikte van het dakpakket is 0,25 m en wordt aan de voor- en achterzijde ondersteund door sporen





de sporen (h.o.h. maximaal 1,20 m) worden over een afstand van 1,00 m (het overstek) verjongd van ca. 0,20 x 0,10 tot 0,10 x 0,10 m

zowel de voor- als de achtergevel van de dakopbouw zijn uitgevoerd in metselwerk (behalve tussen de sporen)

het kozijn op de eerste verdieping in de achtergevel van de dakopbouw ligt op 0,35 m van de erfgrans en is maximaal 2,30 m hoog

het kozijn tussen de lessenaarskap en het platte dak aan de achterzijde van de dakopbouw ligt op 0,55 m van de erfgrans

het kozijn in de voorgevel van de dakopbouw ligt op 0,55 m van de erfgrans en ligt 0,95 m hoger dan de bestaande borstwering

het houtwerk van de dakopbouw is antraciet (RAL 7016)

het overige kleur en materiaalgebruik is gelijk aan dat van de woning

A7 afwijking c

ERKER

Plaatsing en afmetingen

de diepte van de erker is gelijk aan de diepte van het bestaande entreeportaal

de hoogte van de erker is gelijk aan de hoogte van het bestaande entreeportaal

de erker sluit aan op het bestaande entreeportaal

de erker is even breed als de woning minus het bestaande entreeportaal van de woning

Vormgeving

de hoogte van het kozijn is 1,75 m (gelijk aan de hoogte van het bestaande kozijn in de gevel)

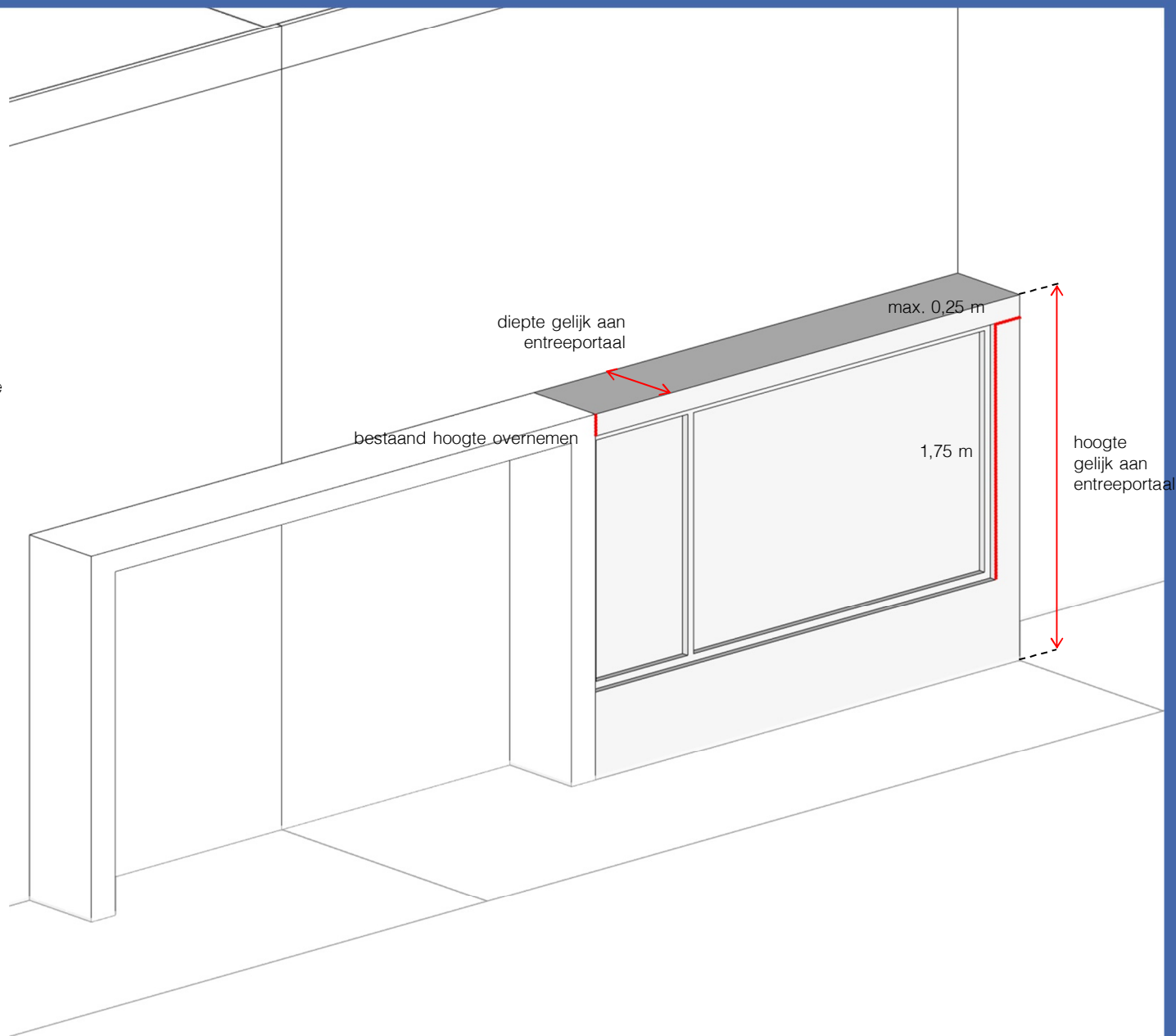
de breedte van het gemetselde penant naast het kozijn is maximaal 0,25 m

de erker heeft over de volledige breedte een gemetselde borstwering

de hoogte van de dakrand van de erker is gelijk aan de hoogte van de dakrand van het bestaande entreeportaal

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig

het kleur en materiaalgebruik is afgestemd op dat van de woning



DAKOPBOUW

Plaatsing en afmetingen

de dakopbouw is uitgevoerd als een dwarskap

de nok- en de goothoogte van de dakopbouw zijn gelijk aan de maten van eerder gerealiseerde dakopbouwen in dezelfde rij

de hoogte van de dakopbouw, gemeten vanaf de bestaande dakrand, is 4,30 m*

de breedte van de dakopbouw is gelijk aan de breedte van de woning

Vormgeving

de hoogte van de borstwering, gemeten vanaf de bestaande dakrand, is 0,60 m*

de borstwering bestaat uit horizontale delen, gelijk aan de bestaande dakrand

het kozijn heeft een hoogte van 1,40 m

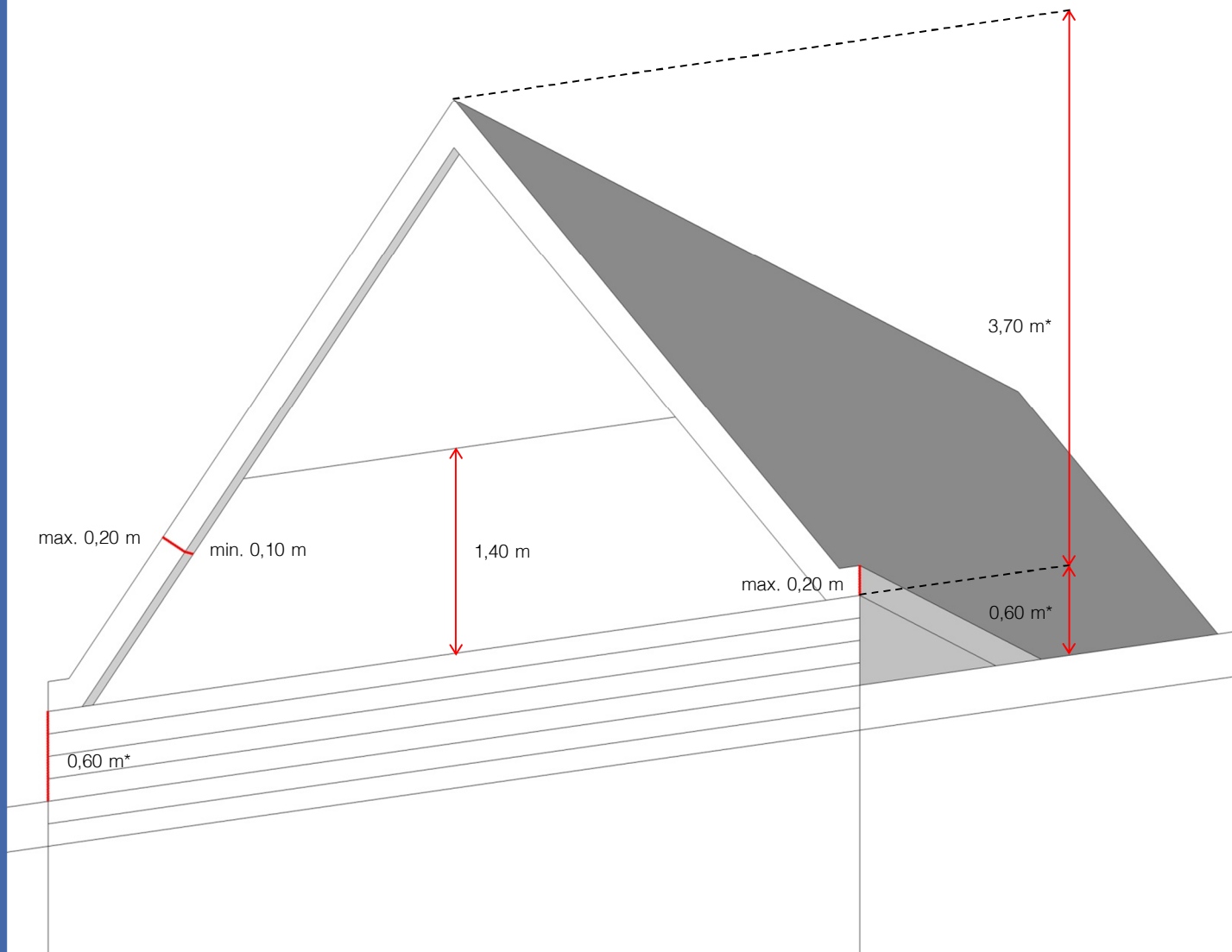
het kozijn bestaat voor minimaal 2/3 uit doorzichtig glas

het boeiboord is maximaal 0,20 m hoog

zowel het kozijn als de betimmering daarboven liggen minimaal 0,10 m terug ten opzichte van de voorkant van het boeiboord

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig

het kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op dat van de woning, de dakbedekking is donker en gedekt



A7 afwijking

ERKER

Plaatsing en afmetingen

de diepte van de erker is 0,90 m

de hoogte van de onderzijde van het boeiboord is gelijk aan de hoogte van de bovenkant van het bestaande kozijn in de voorgevel

de erker is niet breder dan het bestaande deurkozijn en overschrijdt de erfgrens niet (let op: deze is niet haaks!)

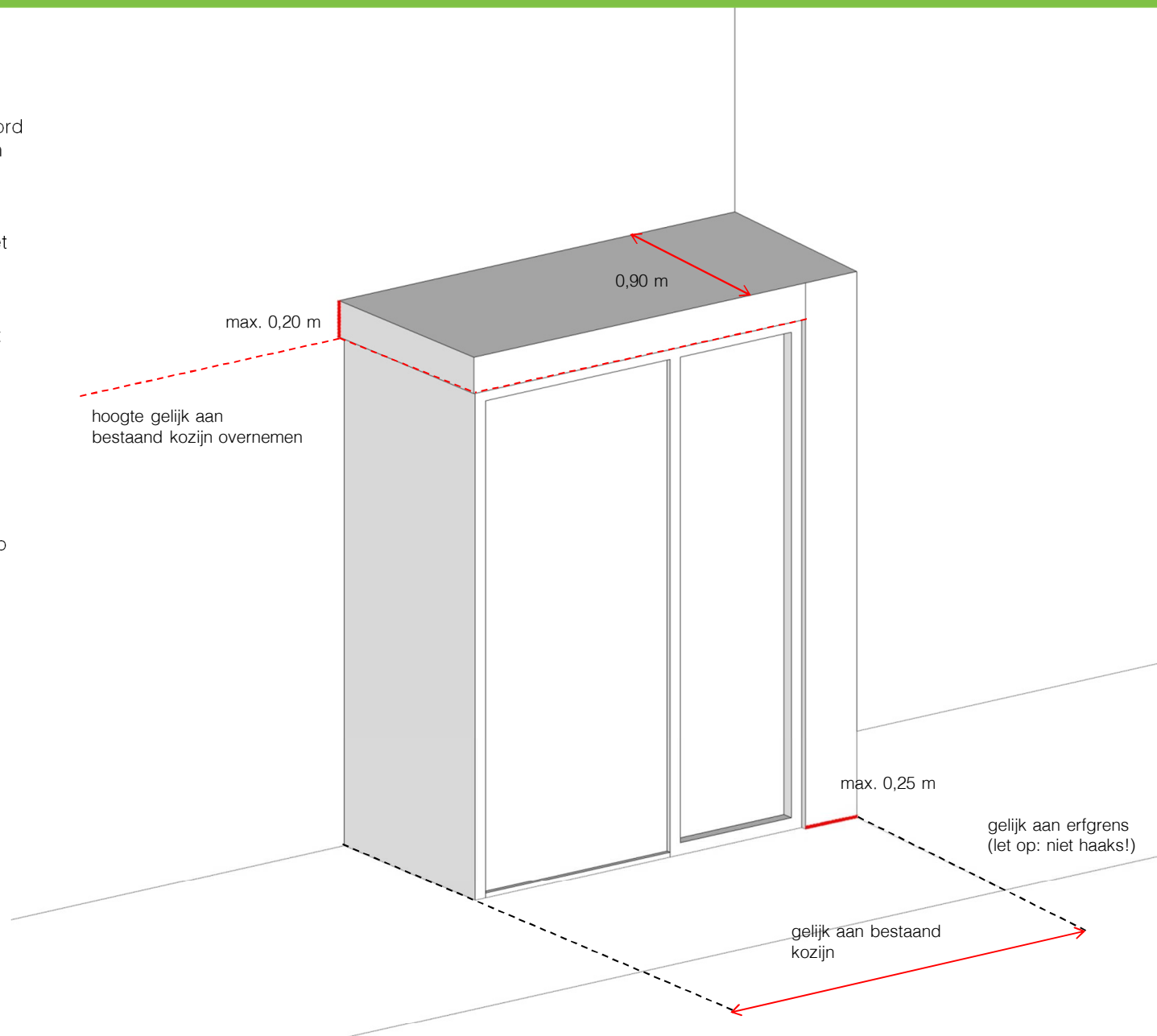
Vormgeving

de breedte van het gemetselde penant naast het kozijn is maximaal 0,25 m

de hoogte van het boeiboord van de erker is maximaal 0,20 m

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig

het kleur en materiaalgebruik is afgestemd op dat van de woning



DAKOPBOUW

Plaatsing en afmetingen

de dakopbouw is uitgevoerd als een dwarskap

de nok- en de goothoogte van de dakopbouw zijn gelijk aan de maten van eerder gerealiseerde dakopbouwen in dezelfde rij

de hoogte van de dakopbouw, gemeten vanaf de bestaande dakrand, is 4,15 m*

de dakopbouw is op ieder punt even breed als de woning (de woning is een parallellogram)

Vormgeving

de hoogte van de borstwering, gemeten vanaf de bestaande dakrand, is 0,60 m*

de borstwering bestaat uit horizontale delen, gelijk aan de bestaande dakrand

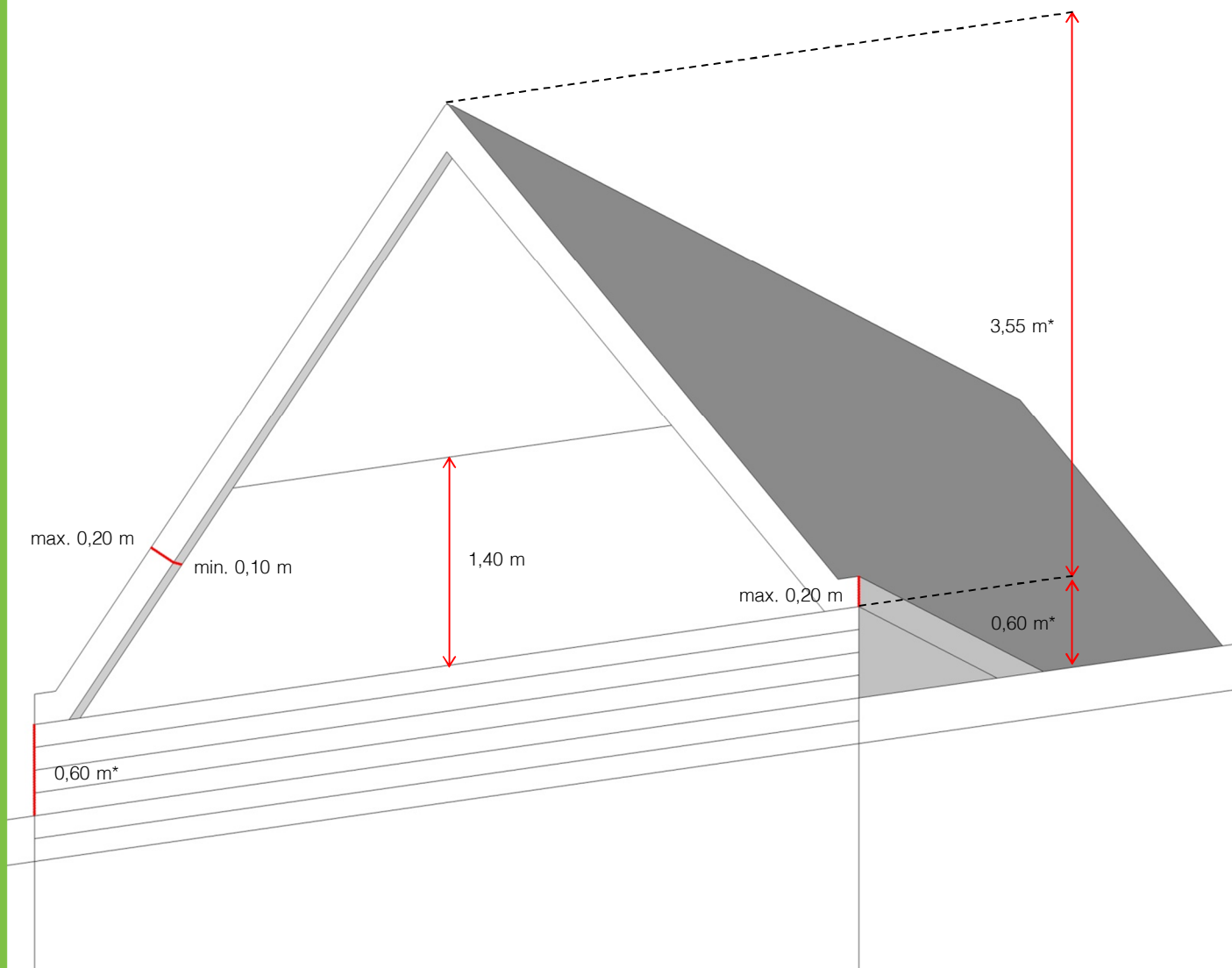
het kozijn heeft een hoogte van 1,40 m en bestaat voor minimaal 2/3 uit doorzichtig glas

het boeiboord is maximaal 0,20 m hoog

zowel het kozijn als de betimmering daarboven liggen minimaal 0,10 m terug ten opzichte van de voorkant van het boeiboord

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig

het kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op dat van de woning, de dakbedekking is donker en gedekt



A7 afwijking_d

DAKOPBOUW

Plaatsing en afmetingen

de dakopbouw betreft het doorstrekken van de achtergevel en is plat afgedekt

de hoogte van de dakopbouw, gemeten vanaf de bestaande goot van de woning, is 2,78 m*

de breedte van de dakopbouw is gelijk aan de breedte van de woning

Vormgeving

de gevelindeling is gelijk aan de gevelindeling van de onderliggende gevel

de gevel bestaat uit gemetselde penanten en terugliggend geplaatste kozijnen en gevelbetimmering (gearceerd)

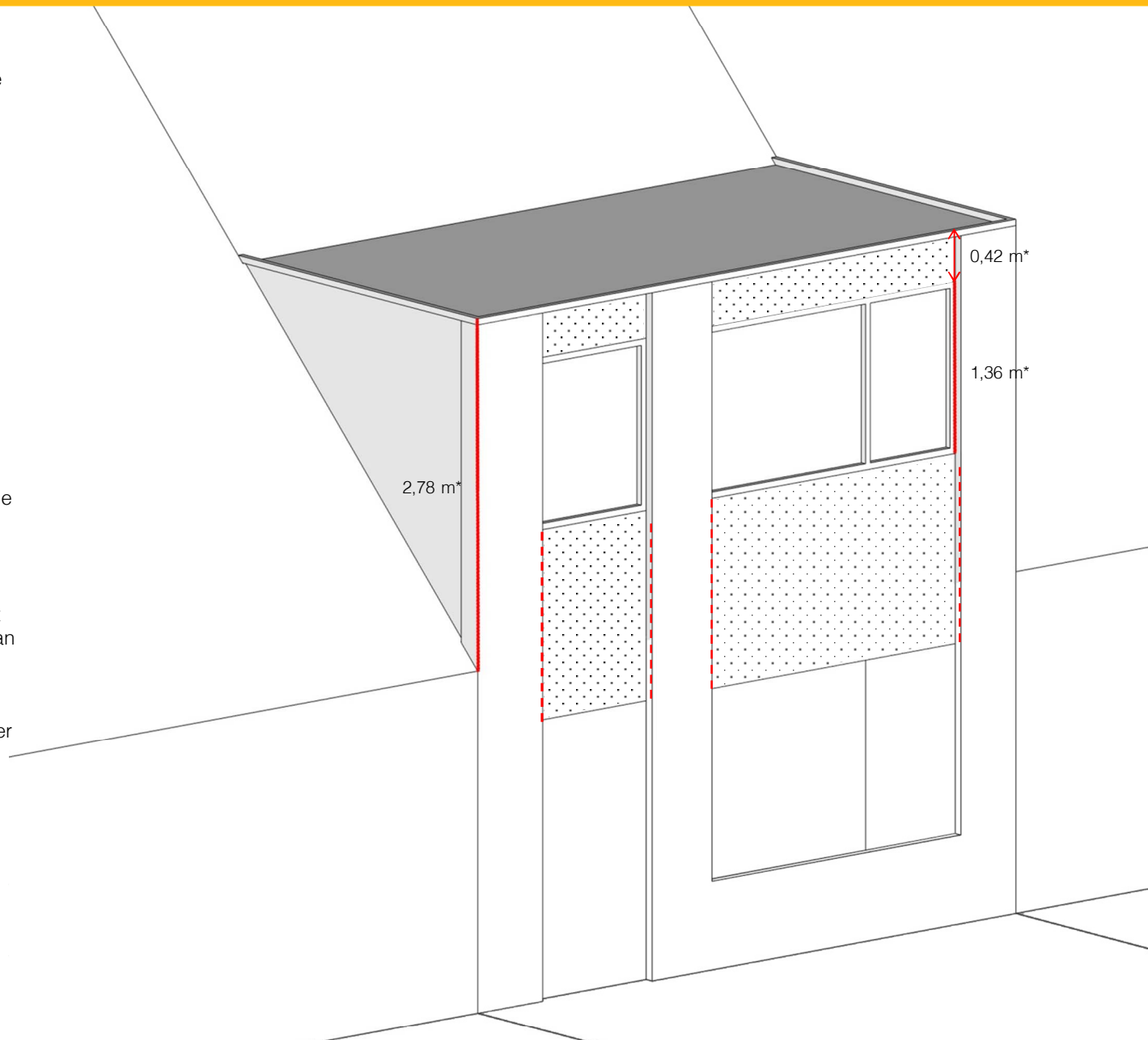
het nieuwe metselwerk is identiek aan het bestaande metselwerk van de woning, zowel de steen als de voeg

het kozijn heeft een hoogte van 1,36 m*

de hoogte van de gevelbetimmering boven het kozijn is 0,42 m* gemeten van de bovenkant van het nieuwe kozijn tot en met de dakrand

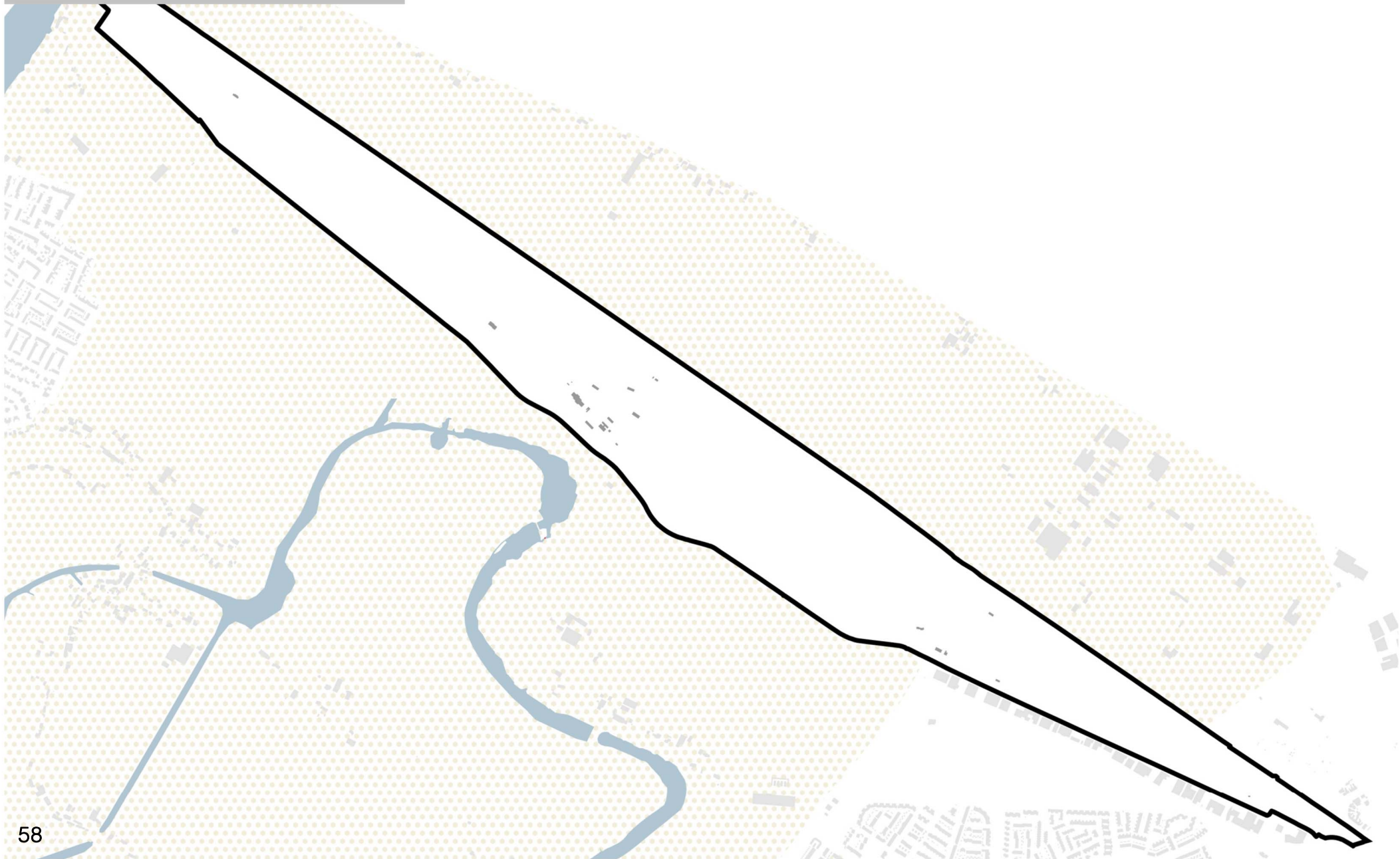
het kleur- en materiaalgebruik van de kozijnen, de zijwangen en de gevelbetimmering is donker en gedekt (bij voorkeur antraciet)

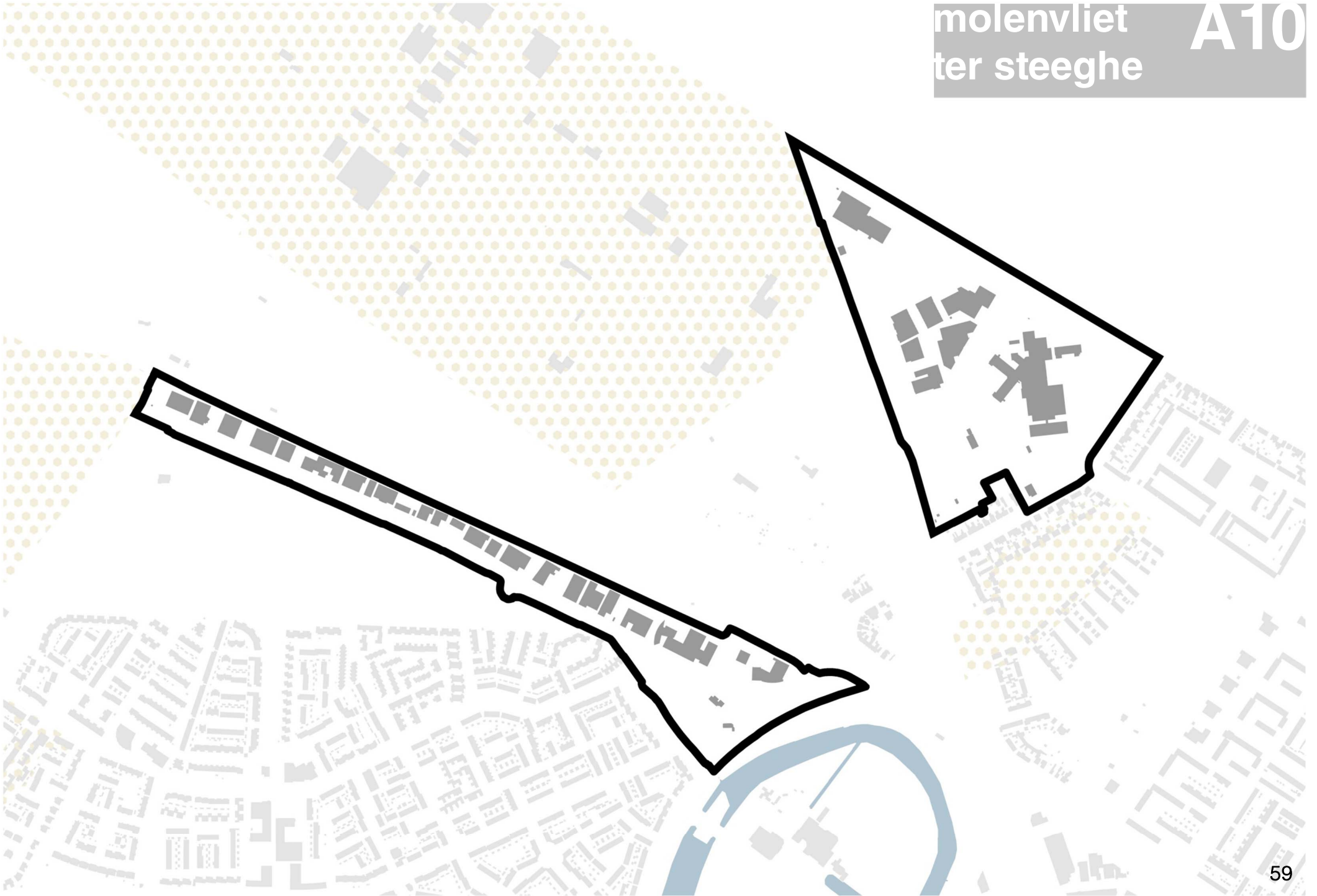
de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig



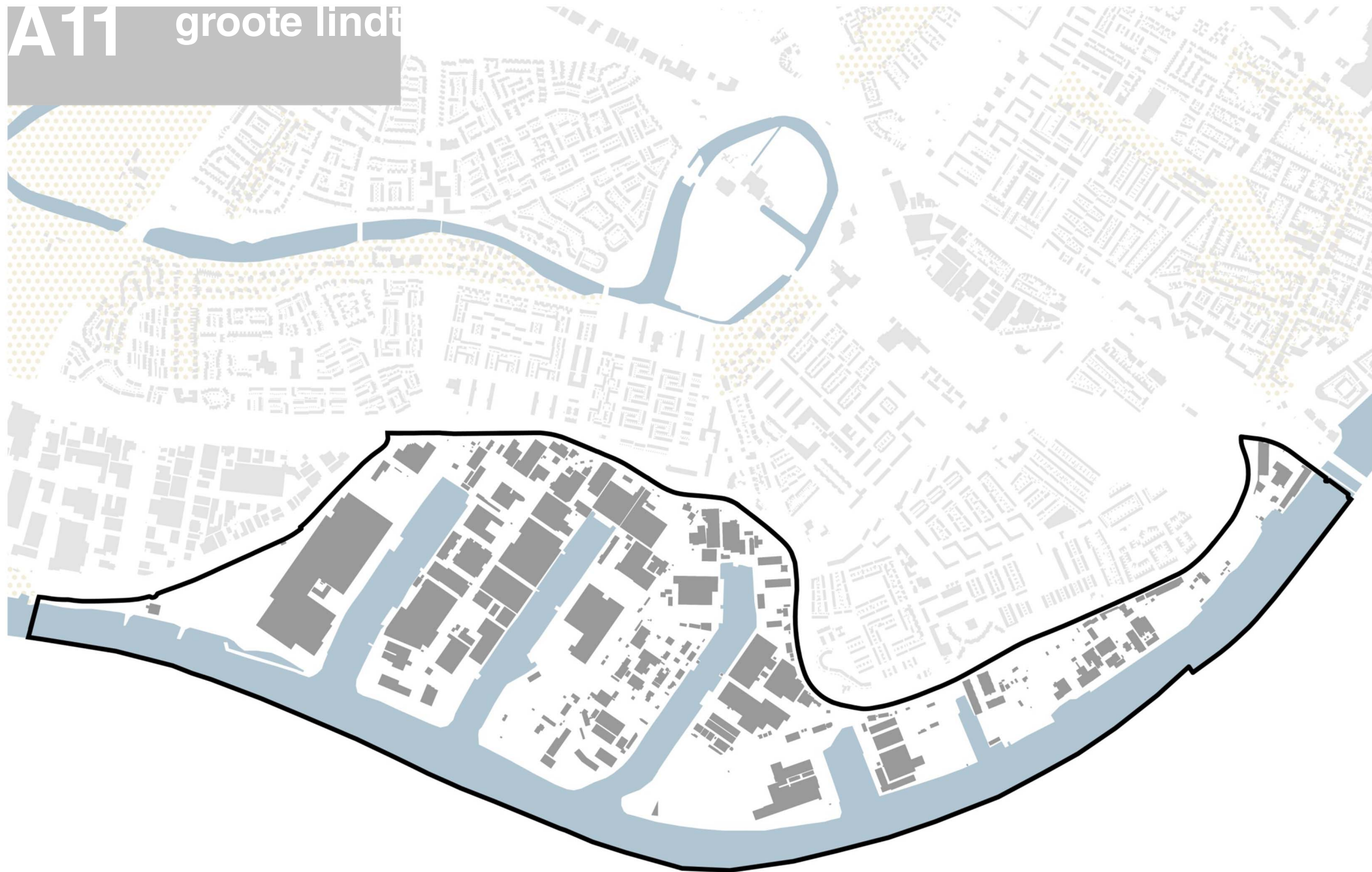


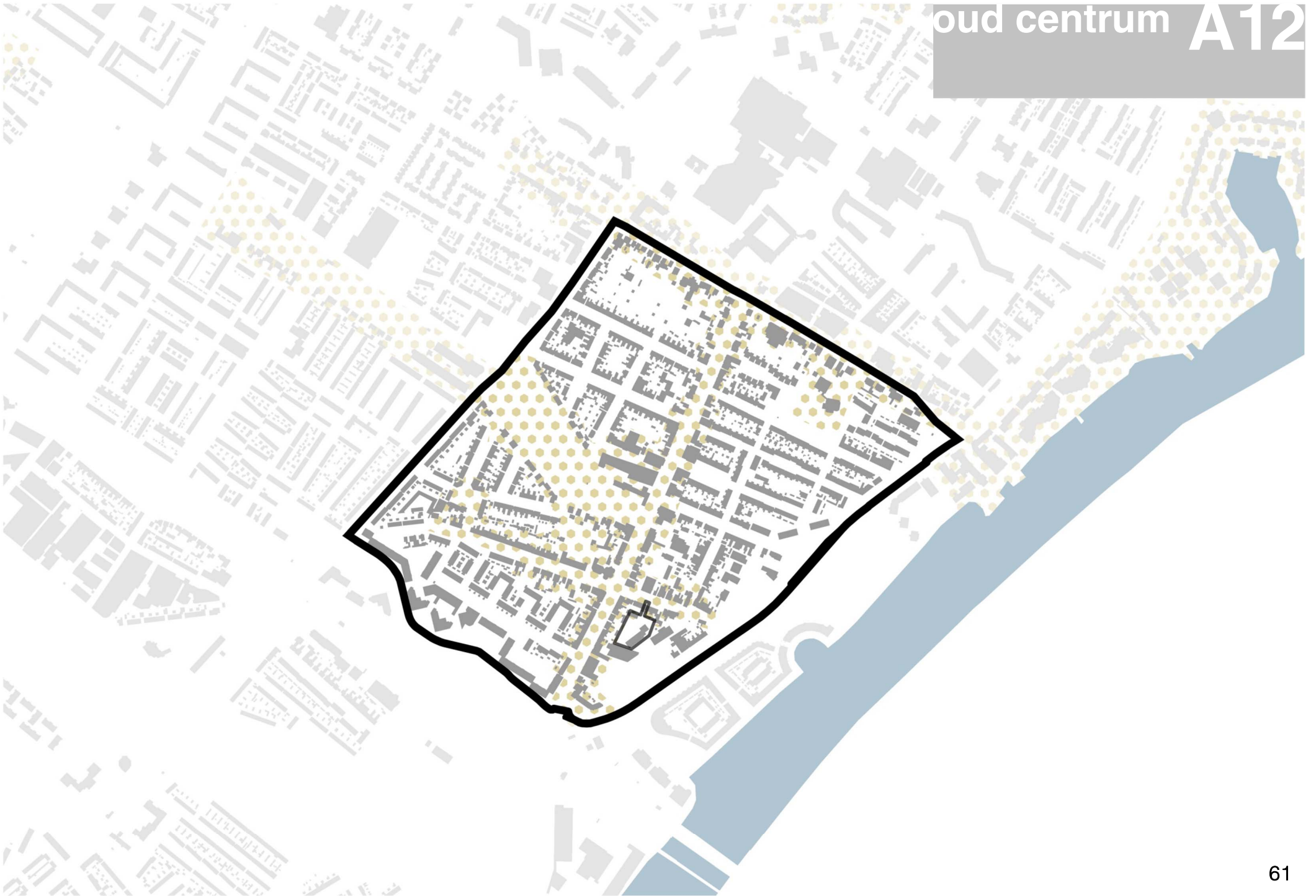
A9 rangeerterrein kijfhoek



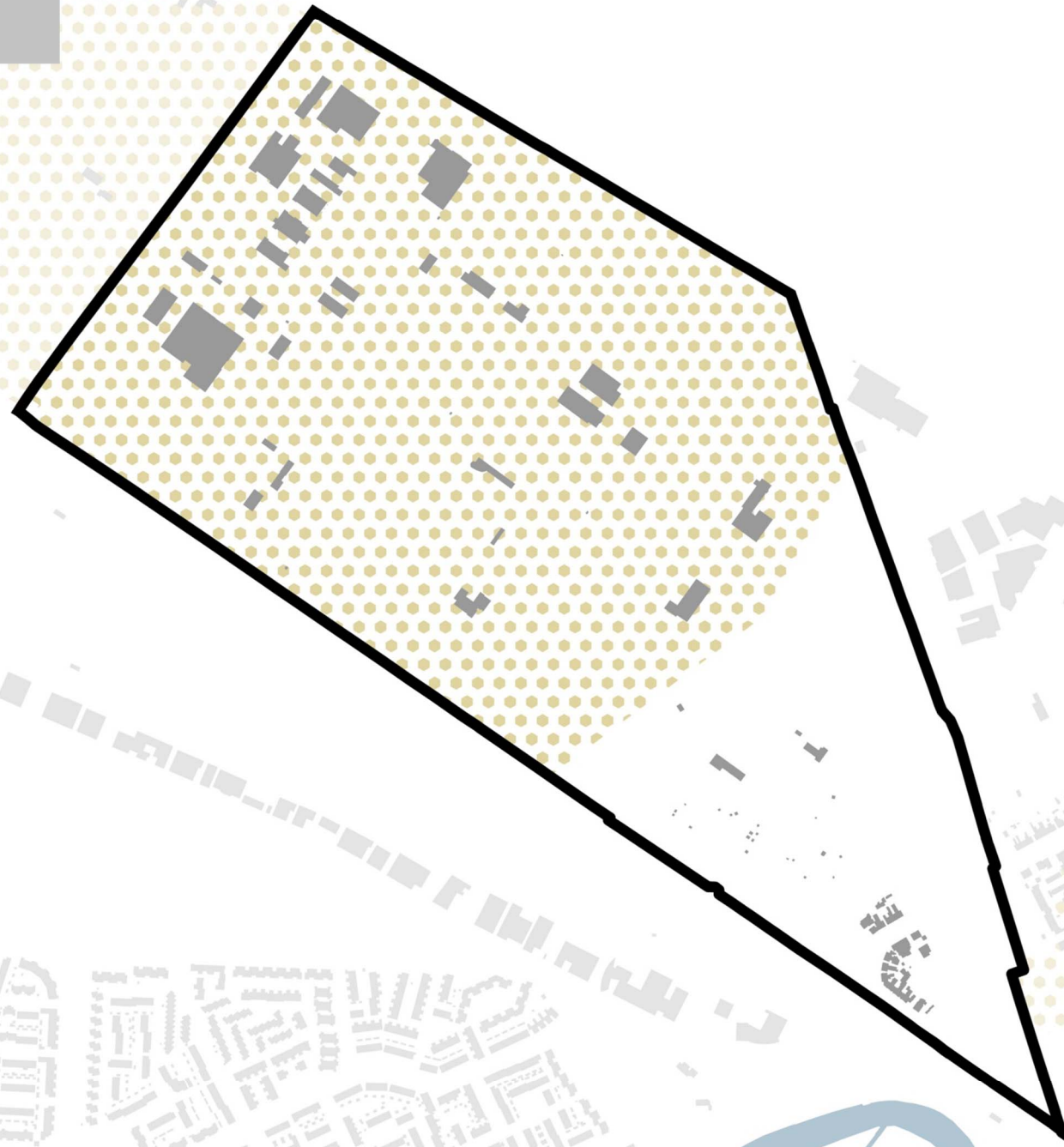


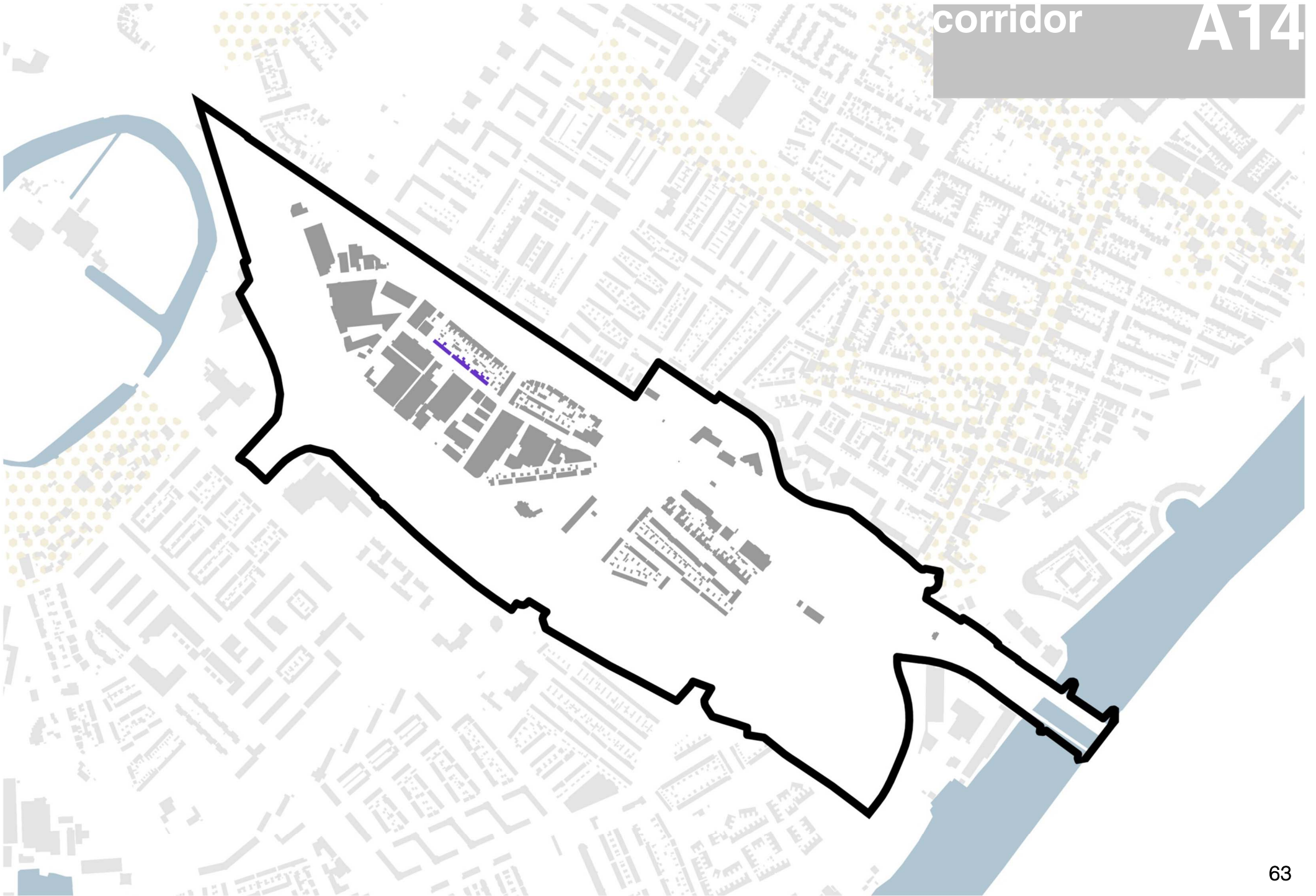
A11 groote linder





A13 bakestein





A14 afwijking

DAKOPBOUW

Plaatsing en afmetingen

de voor- en de achtergevel van de dakopbouw liggen in het verlengde van de voor- en achtergevel van de woning.

de breedte van de dakopbouw is gelijk aan de breedte van de woning

de nok van de dakopbouw ligt op een afstand van 5 geveltegels vanaf de erfgrens aan de zijde van de voordeur van de woning

de hoogte van de nok van de dakopbouw is 3,05 m* gemeten vanaf het bestaande dak van de woning

de dakopbouw is uitgevoerd met een asymmetrische dwarskap met een hoek aan de korte zijde van het dakvlak in de nok van 20° ($\pm 1^{\circ}$)

Vormgeving

de dakopbouw is uitgevoerd in verticaal toegepast plaatmateriaal dat de ritmiek van de tegels van de woning volgt

de pui van de dakopbouw volgt de ritmiek van de onderliggende gevel en de vorm van de dakopbouw

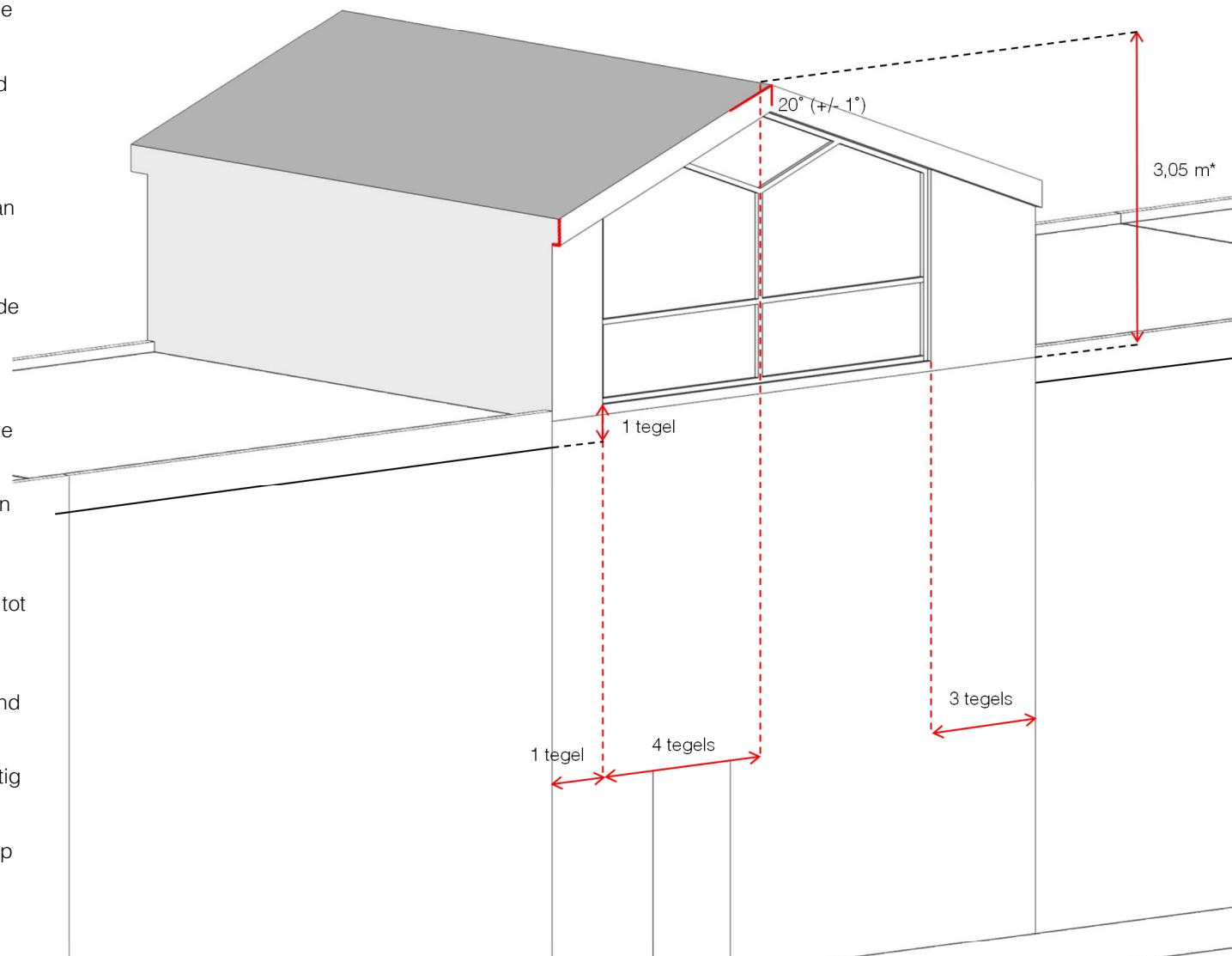
de afstand van het kozijn van de dakopbouw tot de zijkant is 1 tegel aan de zijde van de voordeur en 3 tegels aan de andere zijde

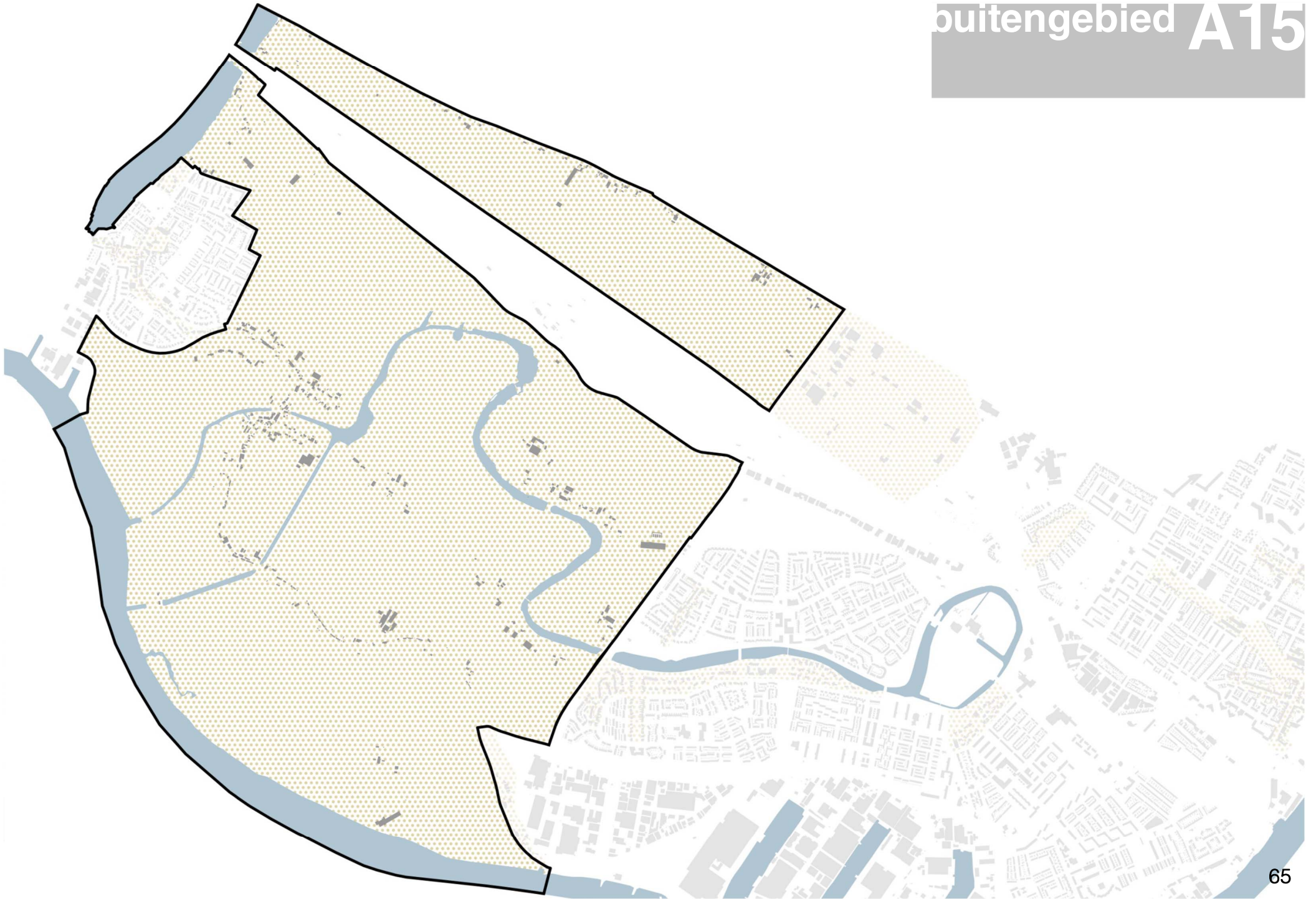
de onderzijde van de pui ligt op 1 tegel afstand van de onderkant van het oorspronkelijke boeiboord van de woning.

de pui bestaat voor minimaal 2/3 uit doorzichtig glas

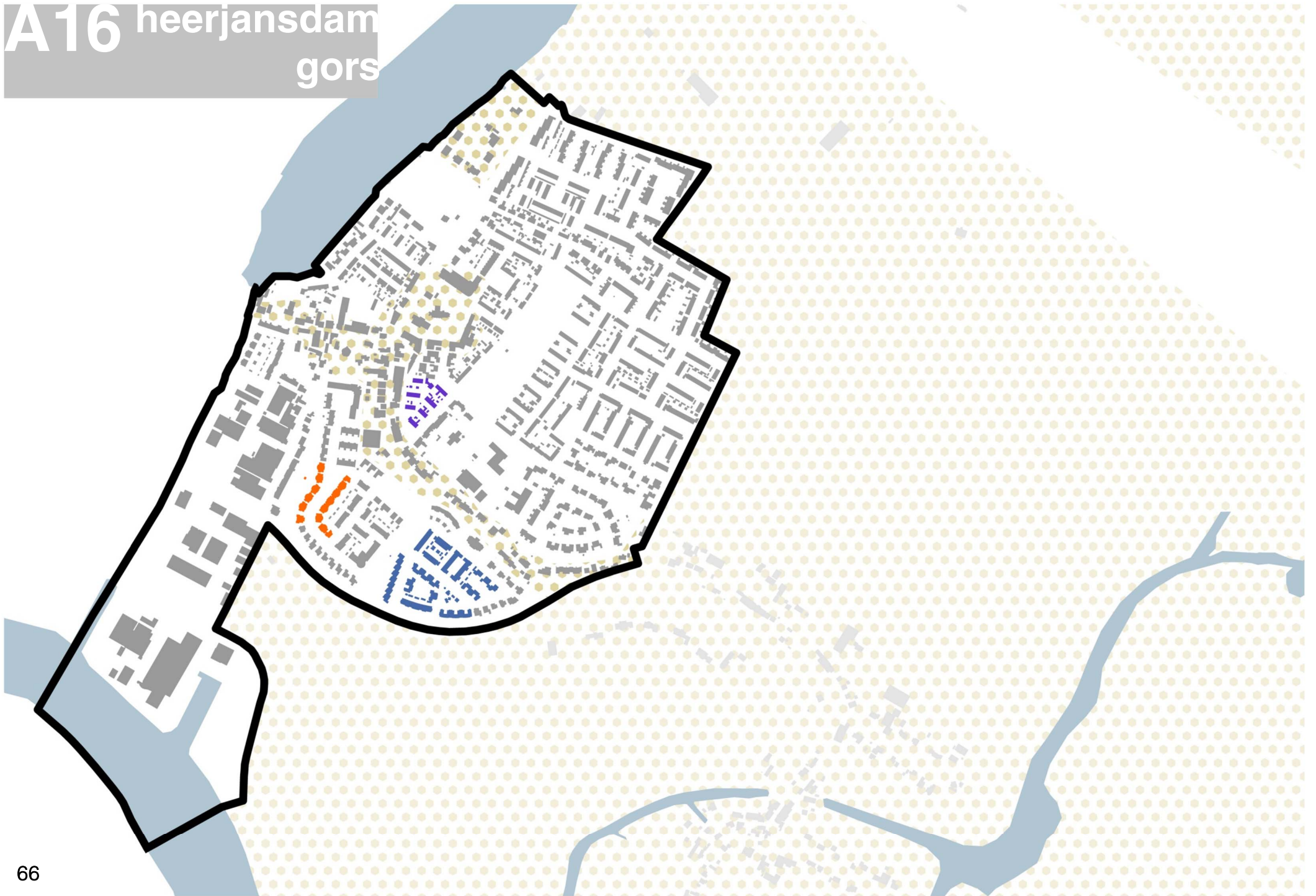
het kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de woning en de eerder gerealiseerde dakopbouwen

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig





A16 heerjansdam gors



DAKOPBOUW

Plaatsing en afmetingen

de dakopbouw wordt op de eenlaagse uitbouw aan de zijkant van de woning geplaatst

de dakopbouw is 2,83 m* hoog, gemeten van de bestaande dakrand

de gevels van de dakopbouw liggen in het verlengde van de onderliggende gevels (in hetzelfde vlak)

Vormgeving

de dakopbouw is uitgevoerd in metselwerk, is plat afgedekt en wordt afgewerkt met een daktrim

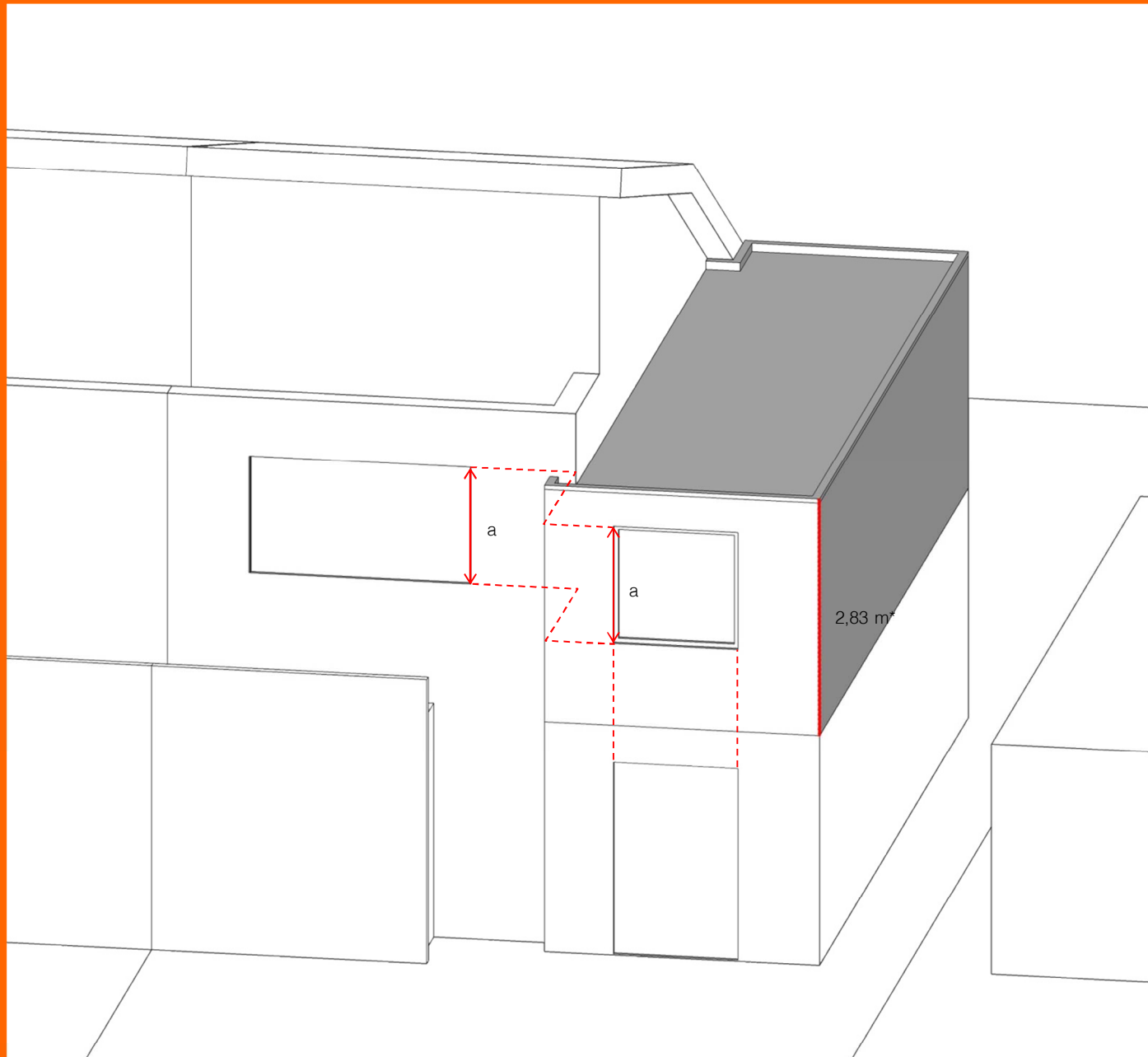
de dakopbouw wordt uitgevoerd in metselwerk, gelijk aan het metselwerk van de onderliggende gevel, zowel de steen als de voeg

de breedte en plaatsing in de gevel van het kozijn in de voorgevel van de dakopbouw is gelijk aan de breedte en plaatsing in de gevel van het onderliggende kozijn van de woning

de hoogte en plaatsing in de gevel van het kozijn in de voorgevel van de dakopbouw is gelijk aan de hoogte en plaatsing in de gevel van het kozijn van de woning op de eerste verdieping (maat a)

het kleur- en materiaalgebruik van het kozijn van de dakopbouw is afgestemd op het kozijn van de onderliggende gevel van de woning

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig



A16 afwijking

DAKKAPEL

Plaatsing en afmetingen

het betreft de eerste dakkapel op het desbetreffende dakvlak van de woning

de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de hoekkeper is, gemeten aan de onderzijde van het dakvlak, 3,66 m* (horizontaal gemeten)

de afstand van de zijkant(en) van de dakkapel tot het hart van de woningscheidendewand(en) is 1,77 m* (horizontaal gemeten)

de afstand van de onderzijde van de dakkapel tot de dakgoot is 1,25 m* (verticaal gemeten)

Vormgeving

de dakkapel heeft een hoogte van 1,20 m (gemeten vanaf de onderzijde van de dakkapel tot de bovenkant van de dakrand van de dakkapel)

de dakkapel is plat afgedekt

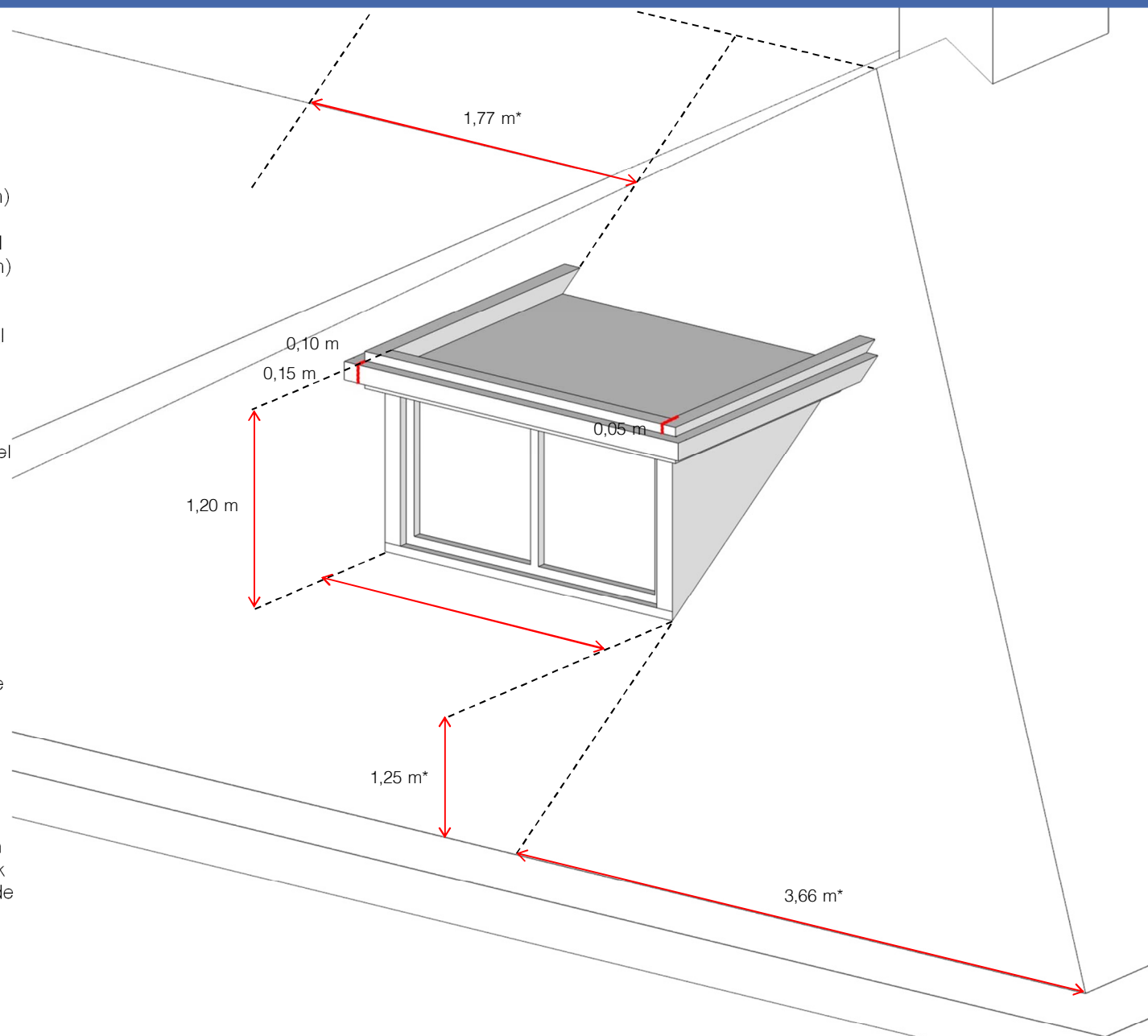
de voorkant van de dakkapel bestaat voor minimaal 2/3 uit doorzichtig glas

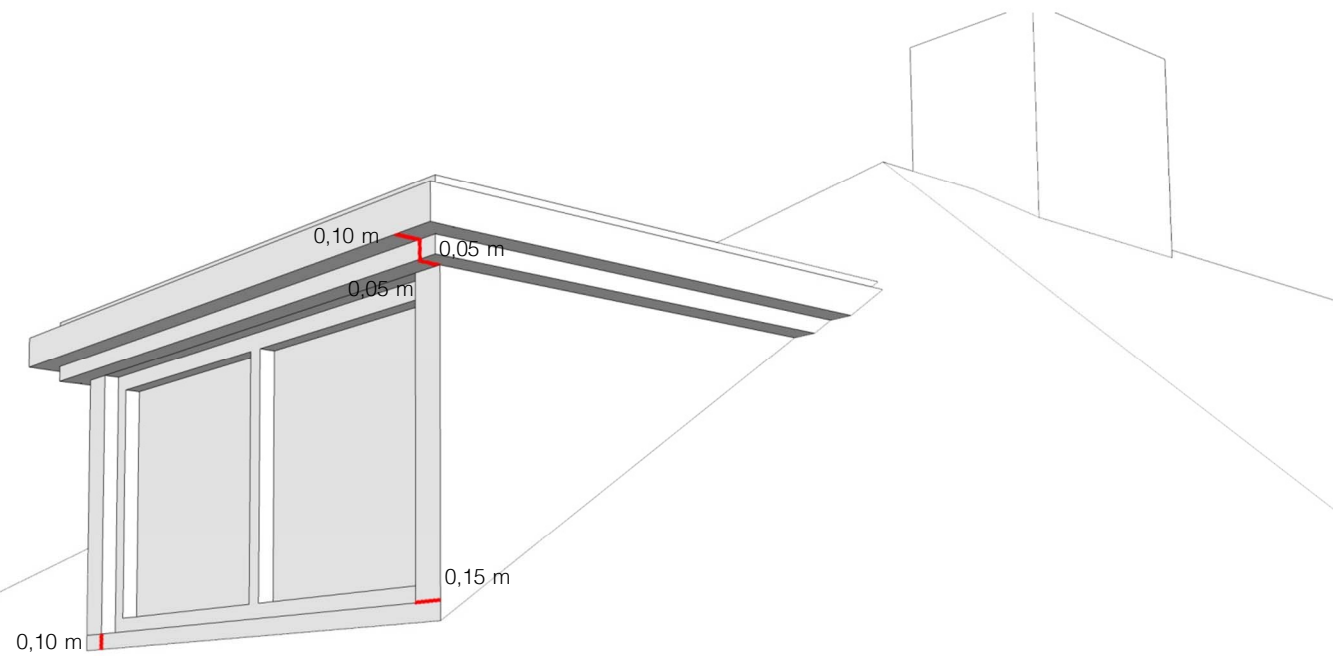
de afmetingen van de profilering van het boeiboord is conform de hiernaast afgebeelde figuren

de zijwangen van de dakkapel zijn in aanzicht 0,15 m

het kleur- en materiaalgebruik van zowel de dakkapel als het kozijn is donker en gedekt en is afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de dakrand en de eerste verdieping van de woning

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig





A16 afwijking

DAKOPBOUW

Plaatsing en afmetingen

de dakopbouw is uitgevoerd als een dwarskap

de hoogte van de dakopbouw, gemeten vanaf de bestaande dakrand, is 4,00 m*

de breedte van de dakopbouw is gelijk aan de breedte van de woning

Vormgeving

de hoogte van de borstwering, gemeten vanaf de bestaande dakrand, is 0,85 m

onder en aan weerszijden van het kozijn bestaan de voor- en achtergevel van de dakopbouw uit horizontale delen

de voor- en achtergevel bestaan, vanaf de bovenkant van het kozijn, uit plaatmateriaal (gearceerd)

het kozijn heeft een hoogte van 1,60 m

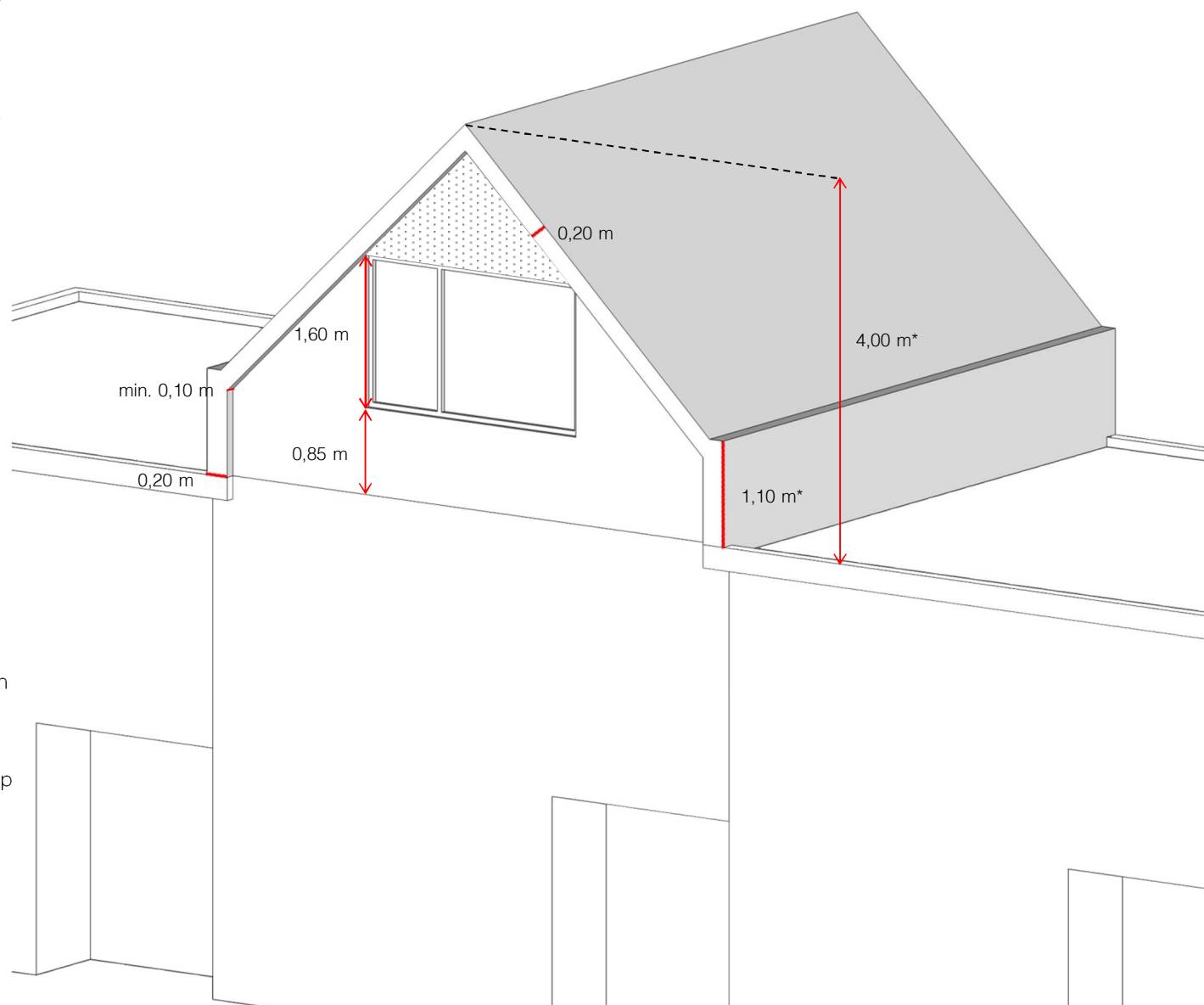
het kozijn bestaat voor minimaal 2/3 uit doorzichtig glas

het boeiboord is in aanzicht 0,20 m hoog

het kozijn, de horizontale delen en het plaatmateriaal liggen minimaal 0,10 m terug ten opzichte van de voorkant van het boeiboord

het kleur- en materiaalgebruik van de gevel en het dakvlak van de dakopbouw is afgestemd op dat van de woning, het dakvlak is donker en gedekt

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig



h.o. ambacht-A17 develpark



A17 afwijking a

DAKOPBOUW

Plaatsing en afmetingen

de voorzijde van de dakopbouw ligt 1,63 m* terug ten opzichte van de voorgevel van de woning en is evenwijdig aan de voorgevel.
de breedte van de dakopbouw is gelijk aan de breedte van de woning

de dakopbouw heeft een hoogte van 3,00 m*, gemeten vanaf het bestaande dakvlak van de woning, en is grotendeels plat afgedekt

de dakopbouw heeft deels een hellend dakvlak. dit dakvlak is een voortzetting van het dakvlak van de achtergevel van de woning en ligt terug ten opzichte van de zijdelingse dakranden van de dakopbouw en steekt niet voorbij deze dakranden

de zijgevels worden geaccentueerd in de voorgevel door middel van een verhoging van 0,10 m t.o.v. de hoogte van de dakopbouw

Vormgeving

de getrapt uitgevoerde zijgevel van de rij worden herhaald in de zijgevel(s) van de dakopbouw

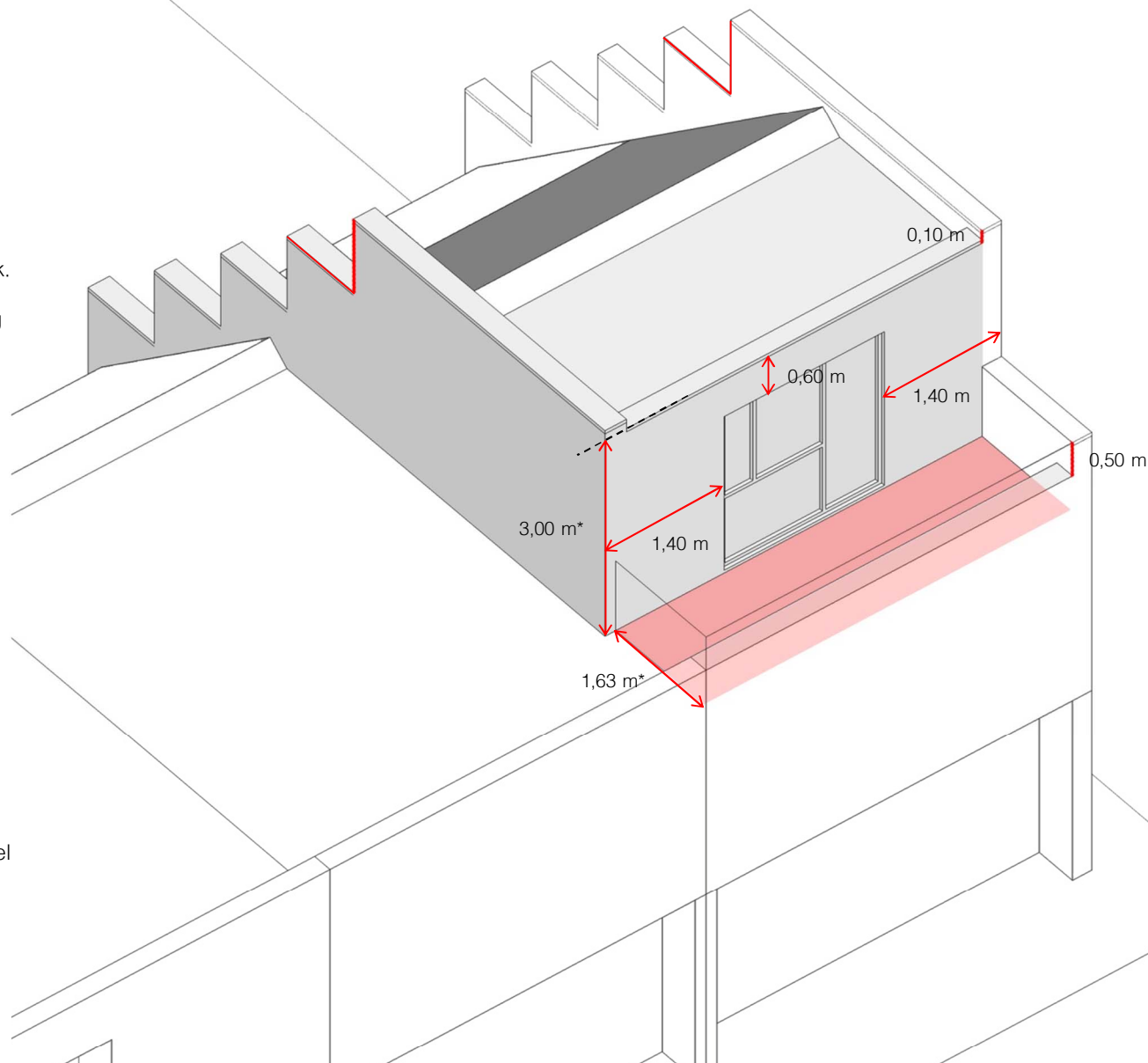
het kozijn in de voorgevel van de dakopbouw ligt aan weerszijden 1,40 m terug ten opzichte van de zijkant van de dakopbouw of van de woningscheidendewand

de bovenzijde van het kozijn ligt 0,60 m lager dan de dakrand van de dakopbouw

de bovenkant van de dakrand van de voorgevel van de woning is 0,50 m lager dan die van de zijgevel

het kleur- en materiaalgebruik van de dakopbouw is gelijk aan dat van de woning

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig



DAKOPBOUW

Plaatsing en afmetingen

de dakopbouw wordt op het eenlaagse deel van de woning geplaatst

de voor- en de achtergevel van de dakopbouw liggen in het verlengde van de voor- en achtergevel van het onderliggende deel van de woning

de dakopbouw is uitgevoerd als een symmetrische dwarskap met een hoek van 150° in de nok

de breedte van de dakopbouw is gelijk aan de breedte van het onderliggende deel van de woning

de hoogte van de nok van de dakopbouw is 3,00 m, gemeten vanaf het bestaande dak van het onderliggende deel van de woning

de goothoogte van de dakopbouw is gelijk aan de goothoogte van het aangrenzende dak van de woning

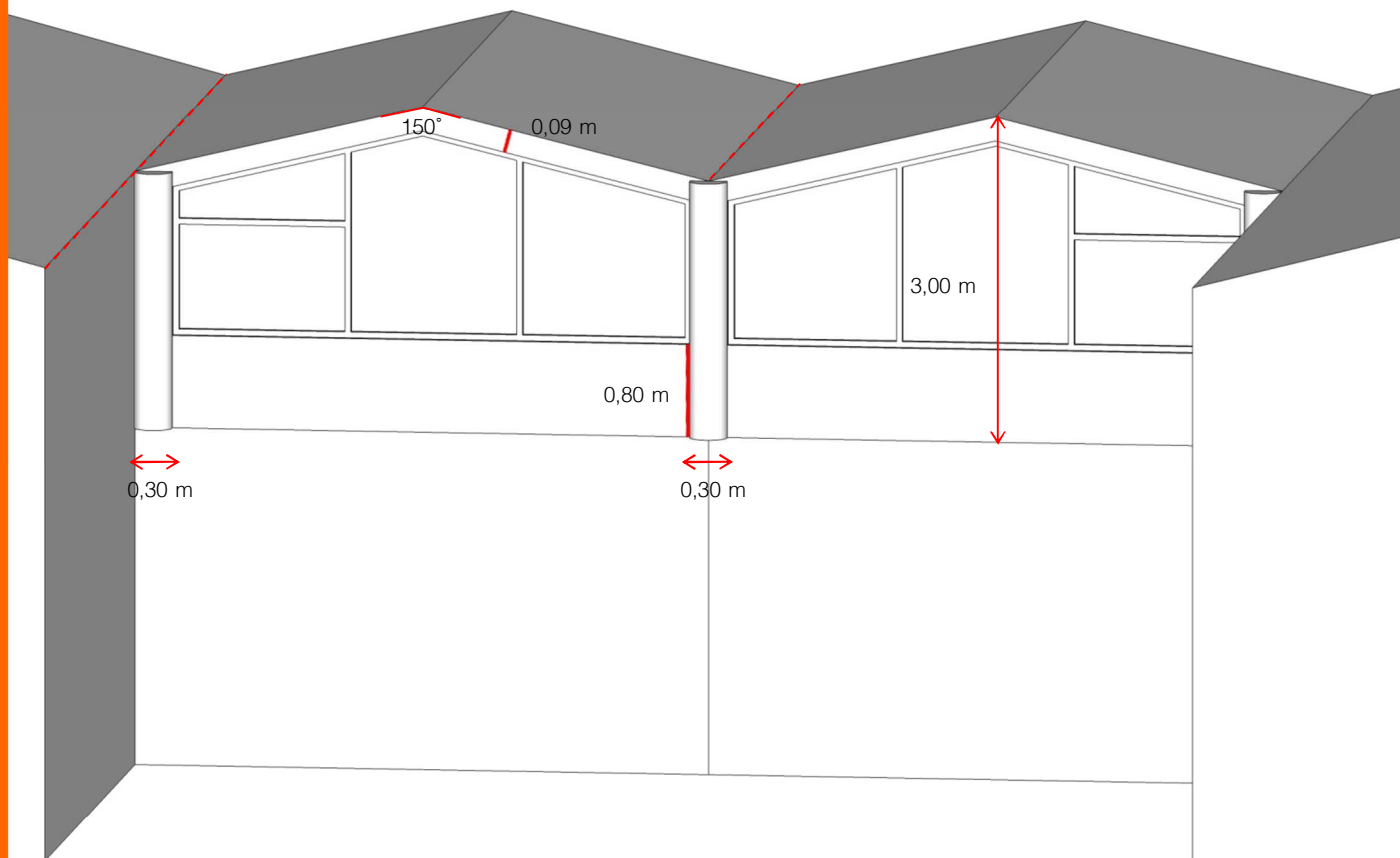
Vormgeving

de borstwering van de dakopbouw is uitgevoerd in metselwerk, gelijk aan het metselwerk van de onderliggende gevel van de woning, zowel de steen als de voeg

de dakbedekking van de dakopbouw is van geprofileerd metaalplaat

de regenpijp van de dakopbouw wordt afgedekt met een half ronde zinken kap met een diameter van 0,30 m

de pui is een aluminium vliesgevel, kent een 3 deling, volgt de vorm van de dakopbouw en bestaat voor minimaal 2/3 uit doorzichtig glas de overige bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig



A17 afwijking c

AAN- OF UITBOUW

Plaatsing en afmetingen

de voor- en zijgevel van de aan- of uitbouw liggen in het verlengde van de voor- en zijgevel van de woning (de open hoek wordt opgevuld)

het dakvlak en de dakgoot van de aan- of uitbouw liggen in het verlengde van het bestaande zijdakvlak van de woning

Vormgeving

de afstand (horizontaal gemeten) van de nieuwe voordeur en de luifel tot de bestaande voorgevel van de woning is gelijk aan de afstand van de voordeuren van de tussenwoningen tot het hart van de woningscheidendewand van de tussenwoningen in hetzelfde blok (maat a)

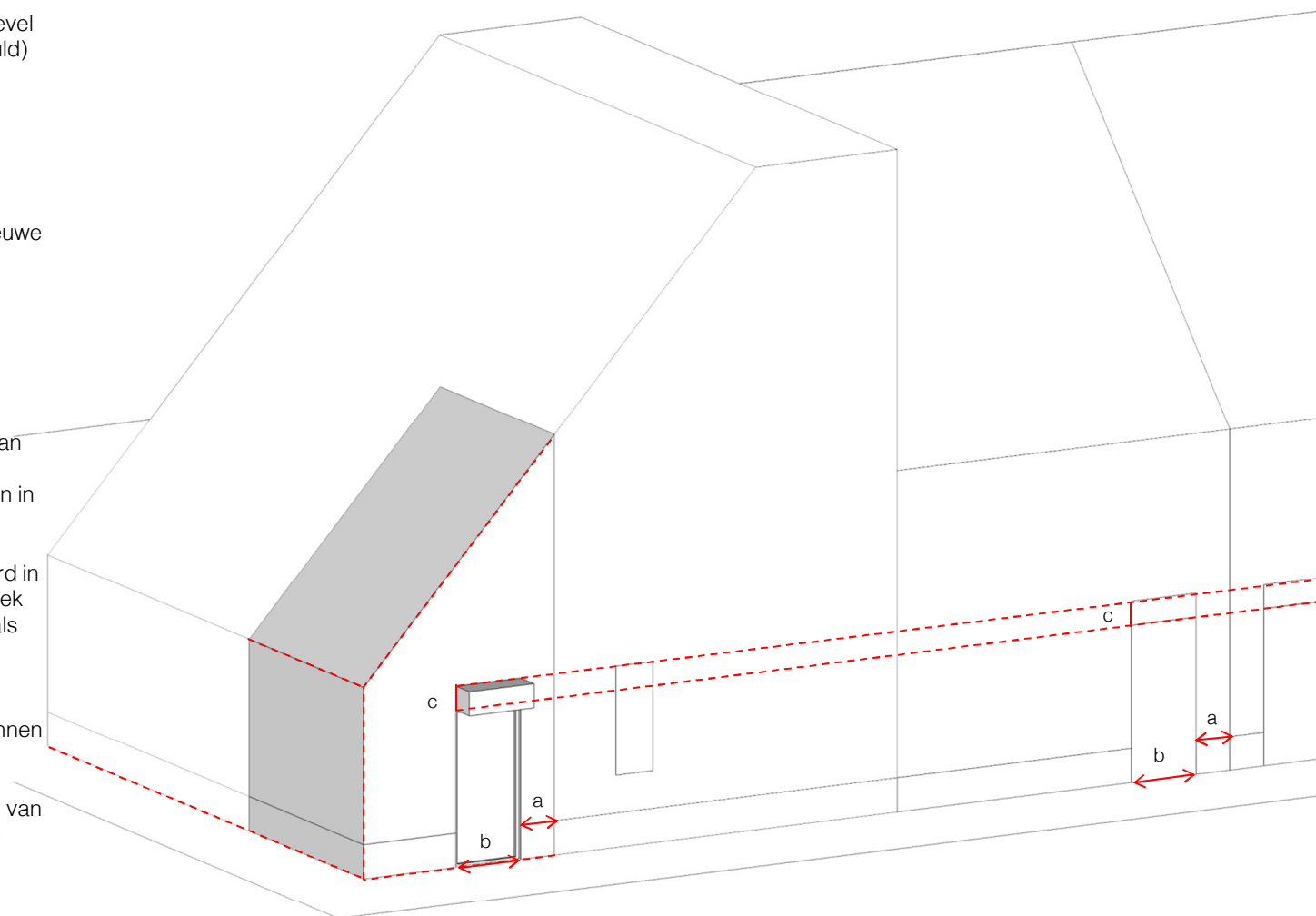
de breedte van de voordeur en de hoogte van de bovenliggende luifel zijn gelijk aan de voordeuren en luifels van de tussenwoningen in hetzelfde blok (maat b en c)

de gevel van de aan- of uitbouw is uitgevoerd in licht metselwerk op een donkere plint, identiek aan de bestaande woning, zowel de steen als de voeg

de dakbedekking van de aan- of uitbouw bestaat uit dakpannen, gelijk aan de dakpannen van de woning

het kleur- en materiaalgebruik van het kozijn van de deur is afgestemd op de kozijnen van de woning

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig



DAKOPBOUW**Plaatsing en afmetingen**

de dakopbouw wordt op de bestaande garage geplaatst en is gelijk aan de breedte van de bestaande garage

de dakopbouw heeft een langskap waarvan de nokrichting evenwijdig is aan de nokrichting van de woning

het voor- en achterdakvlak van de dakopbouw hebben dezelfde helling als het voor- en achterdakvlak van de woning

de achtergevel en het achterdakvlak van de dakopbouw bestaat uit een voortzetting van de achtergevel en het achterdakvlak van de woning, ze liggen in hetzelfde vlak en steken hier dus niet voorbij!

de voorgevel van de dakopbouw heeft een zelfde hoogte als de achtergevel van de dakopbouw en ligt gelijk met de voorzijde van de schoorsteen

of het voordakvlak van de dakopbouw wordt geheel doorgezet tot een afstand van maximaal een gootbreedte tot de voorzijde van de bestaande garage

max. 1,00 m

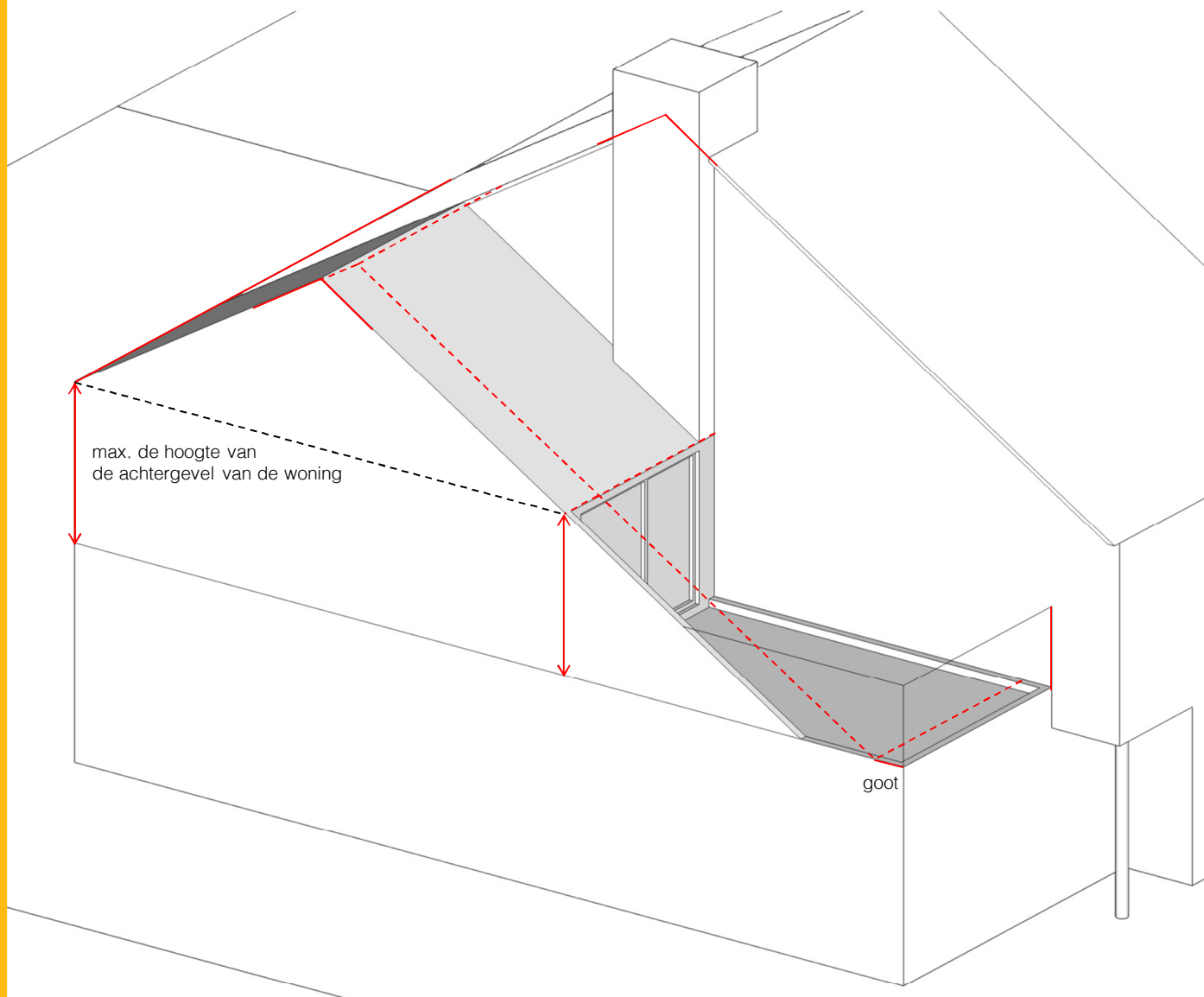
Vormgeving

de dakbedekking van de dakopbouw bestaat uit dakpannen, identiek aan de dakpannen van de woning

de zijkant van de dakopbouw is uitgevoerd in metselwerk, gelijk aan het metselwerk van de onderliggende gevel van de garage, zowel de steen als de voeg

het kleur- en materiaalgebruik van het kozijn van de dakopbouw is afgestemd op de kozijnen van de woning

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig



A6 afwijking_e

DAKKAPEL

Plaatsing en afmetingen

het betreft de eerste dakkapel op het desbetreffende dakvlak van de woning

de dakkapel wordt aan weerszijden op een afstand van 0,30 m uit respectievelijk de schoorsteen en uit de grenslijn tussen het korte en het lange dakvlak geplaatst
de afstand van de onderzijde van de dakkapel tot de dakgoot van het korte dakvlak is 0,5 m (verticaal gemeten)

de voorzijde van de dakkapel is evenwijdig aan de voorgevel van de woning en heeft een hoogte van 1,30 m

de voorzijde van de dakkapel is trapeziumvormig: de bovenzijde is, ten opzichte van de onderzijde, aan weerszijden 0,5 m minder breed

het hoogste punt van het dakvlak van de dakkapel ligt 2,0 m hoger dan de onderkant van de voorzijde van de dakkapel

de 3 hellende dakvlakken sluiten aan op de trapeziumvormige voorzijde van de dakkapel

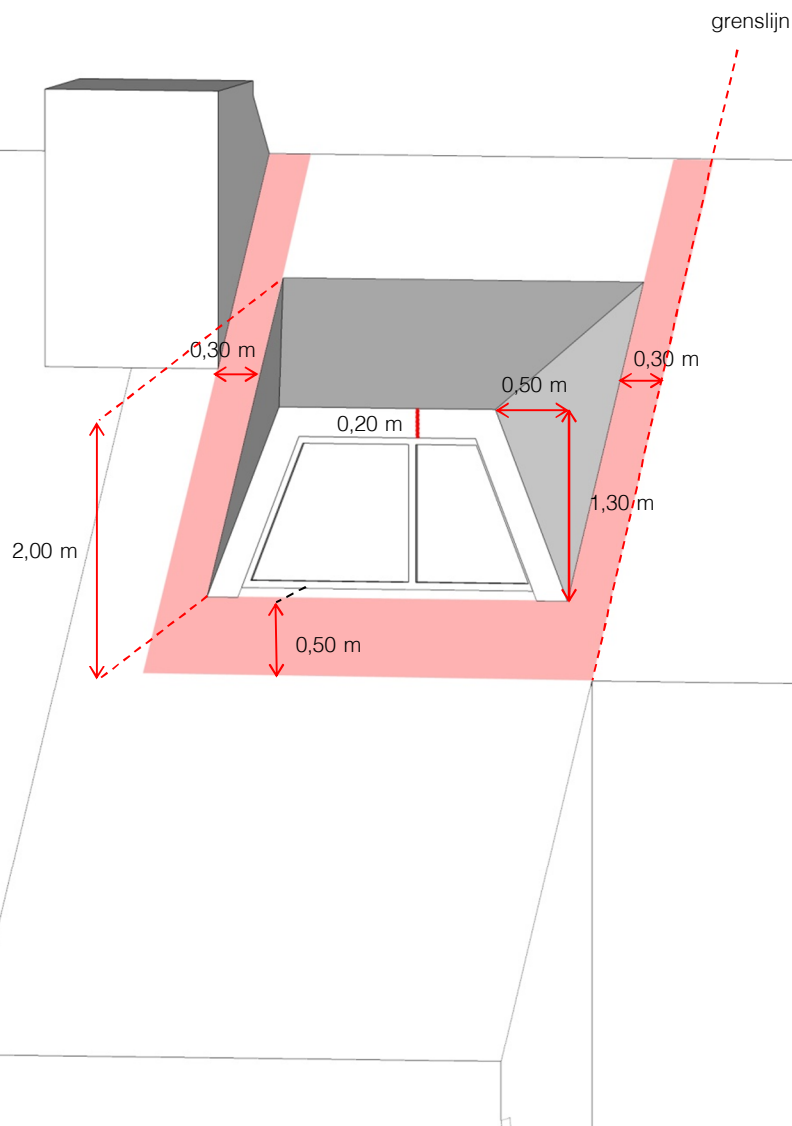
Vormgeving

het trapeziumvormige kader is 0,10 m diep, 0,20 m in aanzicht en volgt de vorm van de voorzijde van de dakkapel

de voorkant van de dakkapel bestaat voor minimaal 2/3 uit doorzichtig glas

het kleur- en materiaalgebruik van zowel de dakkapel als het kozijn is afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de woning en de dakbedekking van de dakkapel is donker en gedekt

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig



DAKOPBOUW**Plaatsing en afmetingen**

de dakopbouw wordt op het lage gedeelte van het dakvlak van de woning geplaatst en is plat afgedekt

de voorgevel van de dakopbouw ligt in het verlengde van de onderliggende gevel van de woning

de breedte van de dakopbouw is gelijk aan de breedte van het lage gedeelte van het dakvlak van de woning

de hoogte van de dakopbouw is, gemeten vanaf de dakrand van het hoogst gelegen dakvlak van de woning, 1,30 m*

Vormgeving

de dakopbouw is uitgevoerd in plaatmateriaal en metselwerk (gearceerd) en wordt afgewerkt met een daktrim

het metselwerk van de dakopbouw is gelijk aan het metselwerk van de onderliggende gevel van de woning, zowel de steen als de voeg

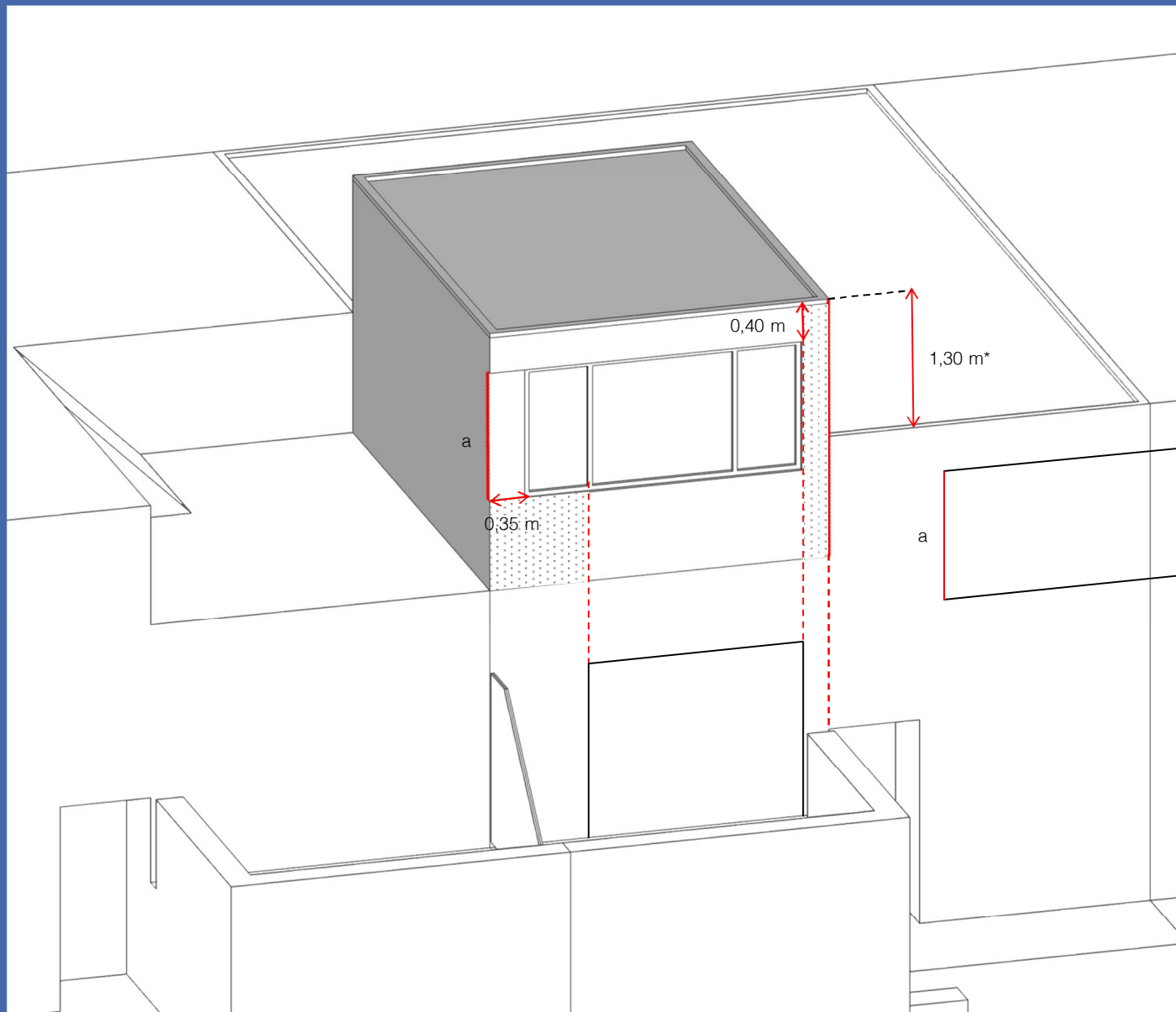
de hoogte van de, iets terugliggend geplaatste, raamstrook van de dakopbouw is gelijk aan de hoogte van het kozijn op de bovenste verdieping van de woning (maat a)

de gevelindeling van de dakopbouw is gelijk aan de gevelindeling van de onderliggende gevel van de woning met, op een afstand van 0,35 m van de erfgrans, een extra raam

het boeiboord is in aanzicht 0,40 m

het kleur- en materiaalgebruik van het kozijn van de dakopbouw is afgestemd op dat van de onderliggende gevel van de woning

de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig



* maten en afstanden hebben een marge van 2,5% en zijn gelijk aan de maten en afstanden van de eerder gerealiseerde naastgelegen dakopbouw

A17 afwijking_f

DAKOPBOUW

Plaatsing en afmetingen

de dakopbouw wordt op de bestaande garage geplaatst

de dakopbouw is een langskap waarvan de nokrichting evenwijdig is aan de nokrichting van de woning

de afstand van de voorzijde van de dakopbouw tot de voorzijde van de bestaande garage heeft de breedte van een goot

het voor- en achterdakvlak van de dakopbouw hebben dezelfde helling als het voor- en achterdakvlak van de woning

de achtergevel van de dakopbouw bestaat uit een dakvlak of een voortzetting van de achtergevel en het achterdakvlak van de woning en steekt hier in beide gevallen niet voorbij

de breedte van de dakopbouw is gelijk aan de breedte van de garage

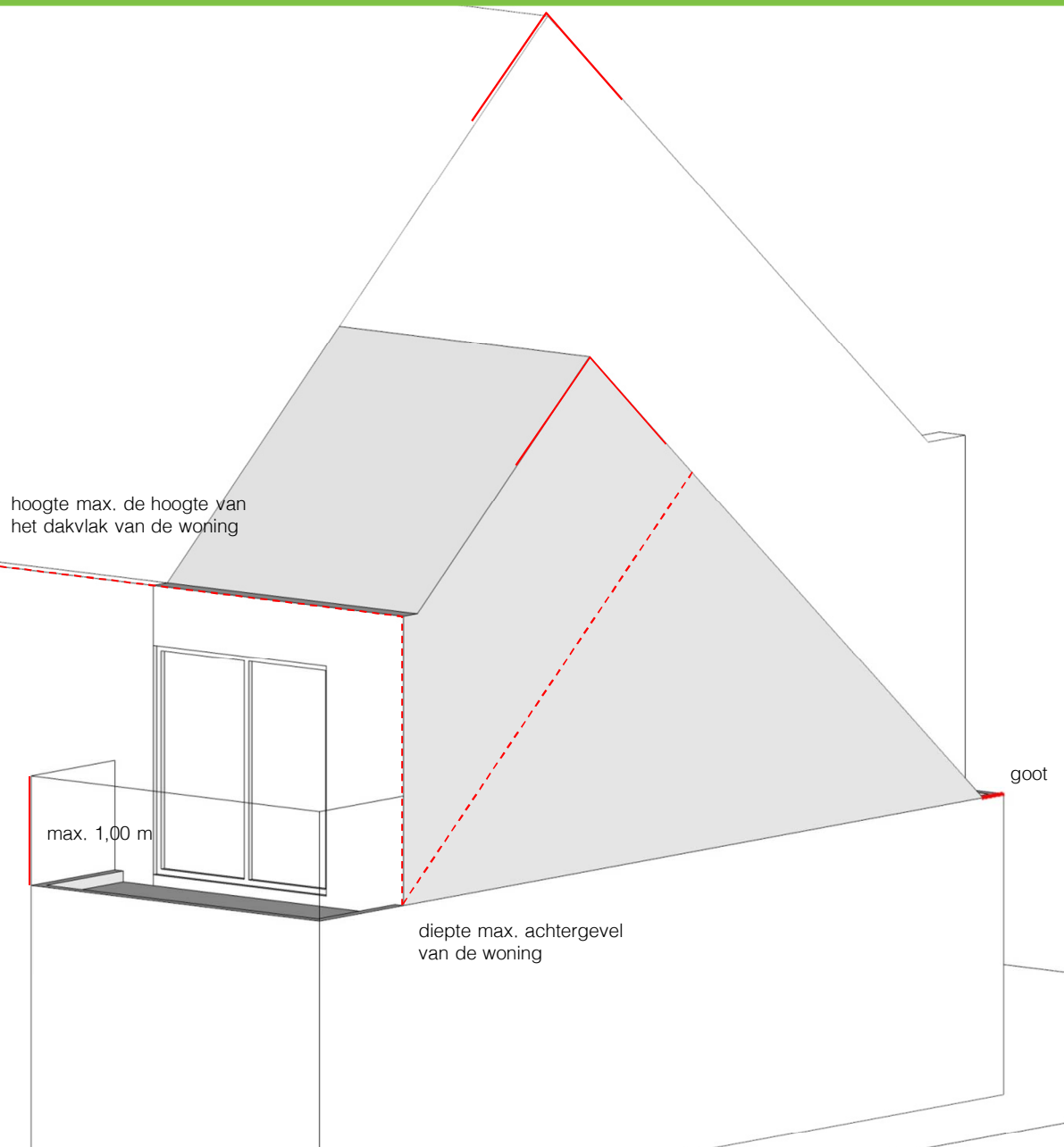
Vormgeving

de zijgevel van de dakopbouw wordt uitgevoerd in een hoogwaardig gevelmateriaal en is donker en gedekt

een naar het openbaar gebied toegekeerde zijgevel is uitgevoerd in metselwerk, gelijk aan dat van de woning zowel de steen als de voeg

het dakvlak van de dakopbouw bestaat uit dakpannen identiek aan de dakpannen van de woning

de te plaatsen afscheiding van het dakterras is open en/of transparant en uitgevoerd in metaal of glas (indien van toepassing)
de bouwkundige detaillering is zowel in doorsnede als in aanzicht rechthoekig



Op grond van Bor bijlage II artikel 4 onderdeel 9 is het mogelijk om voor wat betreft het gebruiken van bouwwerken en van het bij die bouwwerken aansluitend terrein, af te wijken van het bestemmingsplan. De eventueel benodigde, daarmee samenhangende, bouwactiviteiten mogen niet leiden tot een vergroting van het bebouwde oppervlakte of het bouwvolume. Voor bouwwerken gelegen buiten de bebouwde kom kan dit uitsluitend wanneer het een logiesfunctie voor werknemers betreft.

Op grond van Bor bijlage II artikel 4 onderdeel 11 is het mogelijk om voor een termijn van ten hoogste tien jaar af te wijken van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik van gronden of bouwwerken, mits het gaat om een afwijking anders dan in de onderdelen 1 t/m 10 van dat artikel al mogelijk wordt gemaakt.

De grondhouding van de gemeente ten aanzien van een dergelijk initiatief is positief, mits:

- het niet gaat om industriegebieden met een zwaardere milieuzonering;
- het niet gaat om bedrijventerreinen binnen de directe invloedssfeer van spoorweg en rangeercomplex Kijfhoek, in verband met de externe veiligheid;
- het beoogde gebruik niet in strijd is met bestaand beleid, zoals bijvoorbeeld ten aanzien van horeca, wonen, kantoren en detailhandel of regionale afspraken

- er geen andere locaties binnen onze gemeente zijn waar de bestemming passend is
- er bij de beoogde locatie sprake is van leegstand
- de beoogde vestiging voor onze samenleving relevant is
- de gevraagde locatie geen vorm van oneerlijke mededinging geeft
- de gevraagde vestiging geen overlast oplevert ten aanzien van verkeer, parkeren, openbare ruimte
- de gevraagde vestiging niet gebonden is aan milieuvoorschriften (lawaai/stank);
- er bij de gevraagde vestiging sprake geen is van een (groeps)risico met minder zelfredzame personen (geldt alleen binnen de veiligheidscontour Develpoort en Ter Steeghe)

Volgens het horecabeleid wordt uitbreiding van de horeca alleen toegestaan in de aangewezen horecaconcentratiegebieden. Op bedrijventerreinen is horeca alleen toegestaan wanneer deze ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

In Zwijndrecht bestaat een kantorenbeleid waarbij solitaire kantoren niet toegestaan zijn op bedrijventerreinen.

Het Detailhandelsbeleid geeft aan dat slechts volumineuze detailhandel kan worden toegestaan op bedrijventerreinen.

Gebruik waarvoor afwijking van het bestemmingsplan overwogen kan worden is onder meer:

- maatschappelijke functie;
- dienstverlening;
- sport (fitness e.d.)
- recreatie en/of ontspanning (indoor spel/sport activiteiten);
- (para-) gezondheidsinstellingen (afslankstudio's e.d.);
- onderwijs/educatie (niet zijnde regulier onderwijs);
- volumineuze detailhandel (bouwmarkten, meubelzaken, woninginrichting, kampeerartikelen);
- WEB winkels, uitsluitend met logistieke functie.

Het betreft in alle gevallen een maatwerk advies.

Op grond van jurisprudentie kan worden geconcludeerd dat het in een woning uitoefenen van een vrij (of aan huis gebonden) beroep niet strijdig is met de woonbestemming, mits de woonbestemming in overwegende mate gehandhaafd blijft (maximaal een oppervlakte van 35 % van het bruto vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 75 m²) en het geen overlast oplevert voor de omgeving (zoals verkeer, parkeren).

Een vrij (of aan huis gebonden) beroep wordt hier gedefinieerd als 'een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is; hieronder wordt niet begrepen de uitoefening van detailhandel en prostitutie'. Een vrije beroepsbeoefenaar is 'iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek of academisch/HBO-niveau liggen'.

Lijst met vrije beroepen (een beroep dat hier niet op voorkomt, geldt in beginsel niet als 'vrij beroep', tenzij de onderneming/beroepsbeoefenaar anders aan kan aantonen):

- advocaat
- accountant - administratieconsulent
- alternatieve genezer
- belastingconsulent
- architect
- dierenarts

- fysiotherapeut
- (gerechts)deurwaarder
- huidtherapeut
- huisarts
- interieurarchitect
- juridisch adviseur
- kunstenaar
- logopedist
- medisch specialist
- notaris
- oefentherapeut Cesar/Mensendieck
- organisatieadviseur
- orthopedagoog
- psycholoog
- raadgevend adviseur
- redacteur
- registeraccountant
- stedenbouwkundige
- tandarts
- tandarts-specialist
- (al dan niet beëdigd) tolkvertaler
- tuin- en landschapsarchitect
- verloskundige

Voor beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten die niet kunnen worden aangemerkt als vrij beroep geldt dat deze strijdig zijn met de woonbestemming en daarom omgevingsvergunningplichtig.

Onder beroepsmatige activiteiten in of bij een woning wordt verstaan: 'het gebruik van (een gedeelte van) een gebouw voor een zelfstandig en onder eigen naam uitoefenen van een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied door een daarvoor specifiek opgeleid persoon en waarvan de

omvang in activiteiten zodanig is dat deze, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend'.

Onder bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning wordt verstaan: 'het gebruik van (een gedeelte van) een gebouw voor het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijke aard met als doel daaruit hoofd- of neveninkomsten te betrekken, waarbij geen sprake is van een zich als specifiek opgeleid persoon naar buiten presenterende beroepsbeoefenaar en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is dat deze, met behoud van de woonfunctie, kunnen worden uitgeoefend'.

Bij de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten valt te denken aan:

- autorischool (ook theorie)
- bloemschikker
- computerservice (o.a. systeembouw/-analyse)
- decorateur
- fietsenreparateur
- fotograaf
- goud- en zilversmid
- glazenwasser
- hoedenmaker
- hondentrimmer
- instrumentenmaker
- kaarsenmaker
- klompenmaker
- koeriersdienst
- lijstenmaker
- loodgieter
- (zzp-er timmerman / elektricien / stukadoor)
- meubelmaker

- muziekinstrumentenmaker
- nagelstudio/pedicure
- pottenbakker
- prothesemaker
- reisorganisatie
- (kleinschalig/eenmanszaak)
- reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's-tv's/horloges etc.)
- schoonheidsspecialist
- zadelmaker

De grondhouding van de gemeente ten aanzien van een dergelijk initiatief is positief, mits:

- de woonbestemming in overwegende mate gehandhaafd blijft: het woonkarakter wordt er niet wezenlijk door aangetast
- de ruimtelijke impact overeenkomt met die van de aan huis gebonden beroepen.
- het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen, aan- en uitbouwen gezamenlijk maximaal een oppervlakte van 35 % van het bruto vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen tot een maximum van 75 m² ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn;
- de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
- het niet gaat om het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet

- zal aantasten;
- het gebruik dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, dat wil zeggen dat tenminste (één van) degene(n) die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
- het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- de uitoefening van detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd als ondergeschikte nevenactiviteit gerelateerd aan het desbetreffende beroep of bedrijf.

Het betreft in alle gevallen een maatwerk advies.

Als uitgangspunt geldt dat er niet wordt afgeweken van het afwijkingenbeleid. Echter, er kunnen situaties zijn waar dit beleid niet in voorziet. Burgemeester en wethouders blijven daarom bevoegd om af te wijken van de beleidsregels wanneer deze voor een of meer belanghebbenden gevolgen heeft die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen (artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht). In het algemeen kan beroep worden gedaan op deze afwijkingsmogelijkheid als:

- er in het beleid is aangegeven dat het om een maatwerk advies gaat;
- het voorgelegde plan aanleiding is om het als nieuw ruimtelijk model in het afwijkingen- en welstandsbeleid op te nemen;
- er bijzondere omstandigheden kunnen worden aangevoerd die een bepaalde noodzakelijkheid kunnen aantonen en er geen redelijke alternatieven zijn waarmee hetzelfde beoogde doel zou kunnen worden bereikt. Te denken valt aan woningaanpassingen. De relatie tussen het plan en de bijzondere omstandigheid moet helder inzichtelijk zijn of worden gemaakt. De ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt en er is geen sprake van (ongewenste) precedentwerking;
- het plan past niet in het vigerende, maar wel in een nieuw bestemmingsplan. Na de terinzagelegging daarvan, is omgevingsvergunning mogelijk. Als er specifiek zienswijzen zijn ingediend die betrekking hebben op het plan kan de omgevingsvergunning evenwel alsnog worden geweigerd of aangehouden;

- het een vervanging betreft van een bestaand met vergunning gebouwd bouwwerk en wat betreft massa en situering gelijk is aan het oorspronkelijke bouwwerk.

bijlage

Begrippenlijst

aanbouw: een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw

aansluitend terrein: een begrensde bouwperceel waarop een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten

achtererfgebied: erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen

achtergevellijn: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

achtergevelrooilijn: de achtergevelrooilijn of de van de weg afgekeerde bebouwingsgrens is in de meeste gevallen opgenomen in het bestemmingsplan. Deze is veelal gelegen op de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde hiervan;

bebouwde oppervlakte: de buitenwerks gemeten oppervlakte van de verticale projectie van alle op het perceel aanwezige bouwwerken, met uitzondering van ondergeschikte bouwwerken, geen

ruimtelijke (planologisch-juridische) gebouwen zijnde, zoals luifels en balkons

bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

bijgebouw: een op zichzelf staand (dus geen directe doorgang naar het hoofdgebouw), al dan niet vrijstaand gebouw, dat door vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats

bouwblok: een aan alle zijden door openbaar toegankelijk gebied begrensde groep gebouwen die een stedenbouwkundige eenheid vormt

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 de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van de

bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

bebouwingsgrens: een op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan als zodanig aangegeven grens van het bebouwingsvlak, dat niet door bebouwing mag worden overschreden, met uitzondering van de in het bestemmingsplan toegestane ondergeschikte overschrijdingen daarvan

dakkapel: een in een schuin dakvlak geplaatste en daaraan ondergeschikte uitbreiding, die aan alle zijden omringd is omringd door het dakvlak tenzij hierop in het ruimtelijk model een uitzondering is gemaakt

dakopbouw: een op een plat dakvlak of in een schuin dakvlak geplaatste en daaraan ondergeschikte uitbreiding, niet zijnde een dakkapel

erf: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, en geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

hoofdgebouw: gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

hoofdbouwmassa: gebouw, of gedeelte daarvan, dat binnen de hiërarchie van de bebouwing op een perceel in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht als de belangrijkste bouwmassa op dat perceel kan worden aangemerkt

(bouw)hoogte: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

goothoogte: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

nokhoogte: idem als (bouw)hoogte, waarbij het hoogste punt de noklijn is

oorspronkelijk bijgebouw: een bijgebouw zoals deze is weergegeven in de bouwvergunning voor de oprichting van het hoofdgebouw;

oorspronkelijke gevel: een gevel zoals deze is weergegeven in de bouwvergunning voor de oprichting van het hoofdgebouw

openbaar toegankelijk gebied: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer (brandgangen)

overkapping: elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt, zonder dan wel met ten hoogste één al dan niet tot de constructie behorende wanden. Meestal bedoeld als carport of luifel boven een deur of raampartij

peil: het peil zoals dat in het geldend bestemmingsplan voor het betreffende bouwwerk geldt

planschade: schade ten gevolge van een planologische verandering, welke redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste behoort te blijven van een belanghebbende en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd;

rijwoning: een woning die deel uitmaakt van een aaneengesloten rij van woningen. De eerste en laatste woning van de rij zijn een uitzondering en deze worden beschouwd als kopwoningen;

terras: geen zelfstandige constructie dragend op onderbouw;

twee-onder-één-kap woning: een woning waarvan het hoofdgebouw een architectonisch geheel vormt met het hoofdgebouw van één andere woning;

uitbouw: een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw

voorgevel: de naar openbaar toegankelijk gebied gerichte gevel van een gebouw die binnen de hiërarchie van het architectonisch ontwerp als belangrijkste, meest representatieve gevel kan worden aangemerkt;

voorgevellijn: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

voorgevelrooilijn*: geen rooilijnen in bestemmingsplan, dan is de definitie in de bouwverordening bepalend. De voorgevelrooilijn is in de meeste gevallen vastgelegd in het bestemmingsplan en gelegen op de voorgevel van de woning en het verlengde ervan. Staan op de bestemmingsplankaart bebouwingsgrenzen weergegeven, dan moet ervan worden uitgegaan dat dit onderwerp in het bestemmingsplan

uitputtend is geregeld, en is er geen plaats meer voor aanvullend werkende rooilijnvoorschriften van de bouwverordening. Biedt het bestemmingsplan geen duidelijkheid dan dient te worden teruggevallen op de in de bouwverordening opgenomen definitie. Indien na raadpleging van het bestemmingsplan en de bouwverordening nog steeds twijfel bestaat, wordt aangesloten bij de voorgevel van het gebouw, de naar openbaar toegankelijk gebied gerichte gevel van een gebouw die binnen de hiërarchie van het architectonisch ontwerp als belangrijkste, meest representatieve gevel kan worden aangemerkt.

De voorgevellijn van de hoofdbouwmassa zoals aangegeven in de ruimtelijke modellen geeft in veel situaties hierover uitsluitel.

Veelal sluit dit aan op de systematiek zoals gehanteerd bij de toekenning van huisnummering (waar bevindt zich 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;

* Let op! In de meest voorkomende gevallen geldt de algemeen bekende definitie van het begrip voorgevelrooilijn. Echter kan het voorkomen dat bij hoekwoningen er sprake is van twee voorgevelrooilijnen. In dat geval geldt de voorgevellijn.

vrijstaande woning: een woning waarvan het hoofdgebouw niet grenst aan een ander hoofdgebouw;

zijdelingse erfgrens: een evenwijdig aan de zijgevel van een hoofdgebouw liggende grens van het erf.

afwijkingenbeleid zwijndrecht

gemeente Zwijndrecht
afdeling ruimtelijke ontwikkeling
dennis smit | gerben lankhaar

versie maart 2015
© gemeente Zwijndrecht, Zwijndrecht 2015

