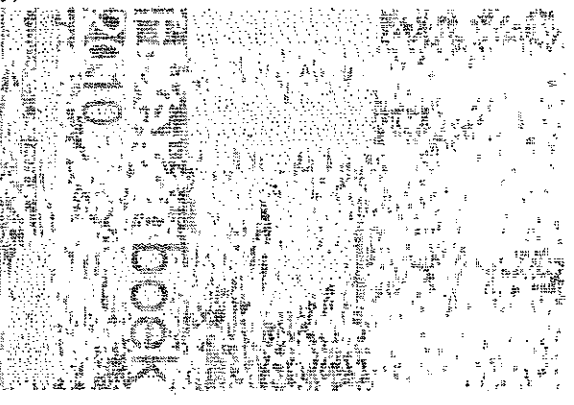


gemeente

Oosterhout



Vastgesteld mei 2010




Inleiding.

Het uitbreiden van een hoekwoning met aanbouw tegen de zijgevel.

Het bouwen of uitbreiden van een vrijstaand bijgebouw in de achtertuin, c.q. zijtuin.

Het bouwen van erfafscheidingen (langs de openbare weg) hoger dan 1,00m in zij- of achtertuin



Inleiding.

De bebouwingmogelijkheden van de zijtuinen bij hoekwoningen zijn al jarenlang in discussie. Met name aanbouwen aan die hoekwoningen en het bouwen van hoge erfafscheidingen en vrijstaande bijgebouwen met voorbijgaan van de rooilijnen voor de woningen op die percelen, leidt tot veel discussie. Bewoners van hoekpanden willen ook hun zijtuin optimaal benutten door deze van een hoge erfafscheiding te kunnen voorzien, of aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen in die strook te bouwen. Vaak betekent dit, dat die gewenste bebouwing vóór de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen woningen valt. In het bestemmingsplan is voor die hoekpercelen steevast de regeling opgenomen, dat er vóór de voorgevelrooilijn van die om de hoek gestuurde woningen niet gebouwd mag worden, met uitzondering van erfafscheidingen tot maximaal 1 meter. De situatie per perceel is zodanig verschillend, dat een meer algemene regeling in het bestemmingsplan niet mogelijk is.

In het "Hoekenboek 2010" wordt aan de hand van concreet uitgewerkte situaties nagegaan, wanneer aan- of uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen of hoge erfafscheidingen acceptabel zijn. Dit is in belangrijke mate afhankelijk van de aanwezige situatie en van al aanwezige bebouwing op dat perceel. De diverse situaties zijn uitgeschreven en voorzien van schetsen. Getracht is om alle voorkomende situaties te benoemen. Met het vaststellen van de beleidsregels als vervat in dit "Hoekenboek 2010", worden criteria bepaald, die moeten worden gehanteerd bij het beantwoorden van de vraag, of in een concrete situatie een ontheffing van het bestemmingsplan verleend zou moeten kunnen worden.

Vaststelling van deze beleidsregels betekent dat er duidelijkheid ontstaat over de eventuele bereidheid van het gemeentebestuur om de ontheffingsbevoegdheid van artikel 3.23 Wro en voor binnenplanse ontheffingen (art. 3.6 Wro) toe te passen voor situaties zoals hierboven bedoeld. De vraag of er aanleiding bestaat tot het verlenen van een dergelijke ontheffing is aan de orde bij ingediende bouwplannen, die afwijken van het bestemmingsplan. Daarbij is volgens de wet automatisch sprake van een verzoek om ontheffing. De behoefte aan duidelijkheid op dit punt is aan de orde bij zowel burgers als bij plantoetsers.

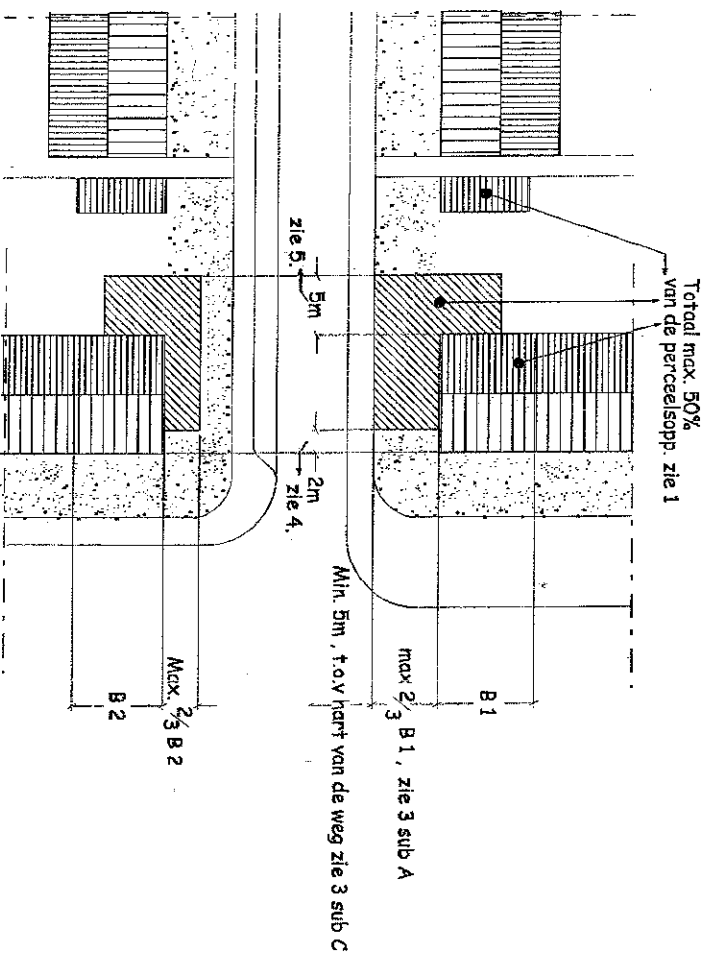
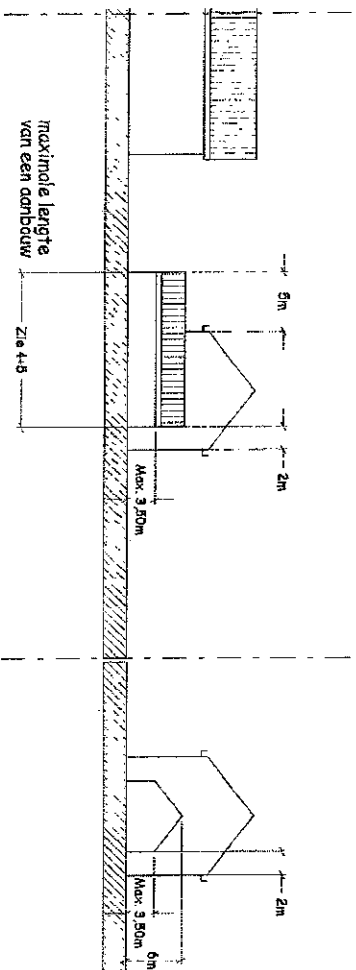
Het uitbreiden van een hoekwoning met aanbouw tegen de zijgevel.

1. maximale oppervlakte:
De totaal te bebouwen oppervlakte van een hoekperceel mag, inclusief de totale bestaande bebouwing, niet meer bedragen dan 50% van het bouw- perceel (veelal de kadastrale perceelsoppervlakte).

2. maximale hoogte:
de groot- of boelboordhoogte gemeten vanaf het peil van de woning, mag niet meer bedragen dan 3,50m of dient gelijk te zijn aan de hoogte van een reeds bestaande aanbouw.

Bij toepassing van een kapconstructie waarbij deze evenwijdig is aan de kapconstructie van het hoofdgebouw geldt dat:

- de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 m
- de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6,00 m
- dit past binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en het plaatselijk straatbeeld
- de mogelijkheden van belendende bouwpercelen niet onevenredig worden aangetaast en er geen onevenredige hinder van wordt onderhouden





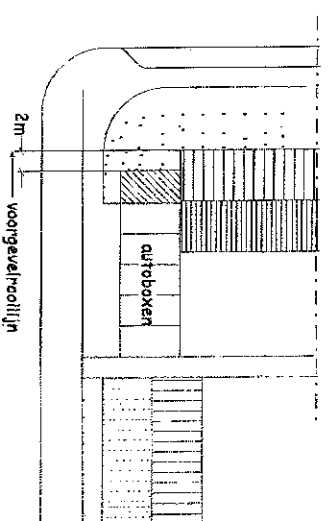
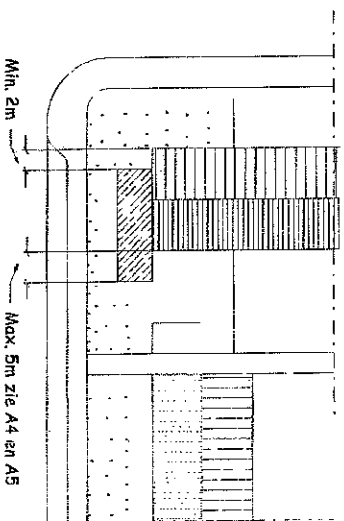
3. maximale breedte:
De toegestane breedte van de aanbouw, gemeten uit de zijgevel van de hoekwoning is afhankelijk van:

- a. de breedte van de betreffende woning; de toegestane breedte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan $2/3$ van de woningbreedte.
- b. er mag tot op de erfrens van de zijtuin worden gebouwd;
- c. de toegestane bebouwingsbreedte wordt, behoudens het voorgaande in sub a en b, bepaald door de afstand van de zijgevel van de aanbouw tot de as van de zijstraat. Deze afstand bedraagt minimaal 5,00m.

4. minimale afstand tot de voorgevel:
de aanbouw moet minimaal 2,00m achter de voorgevelrooilijn van de woning (hoofdbouwmassa) worden gebouwd.

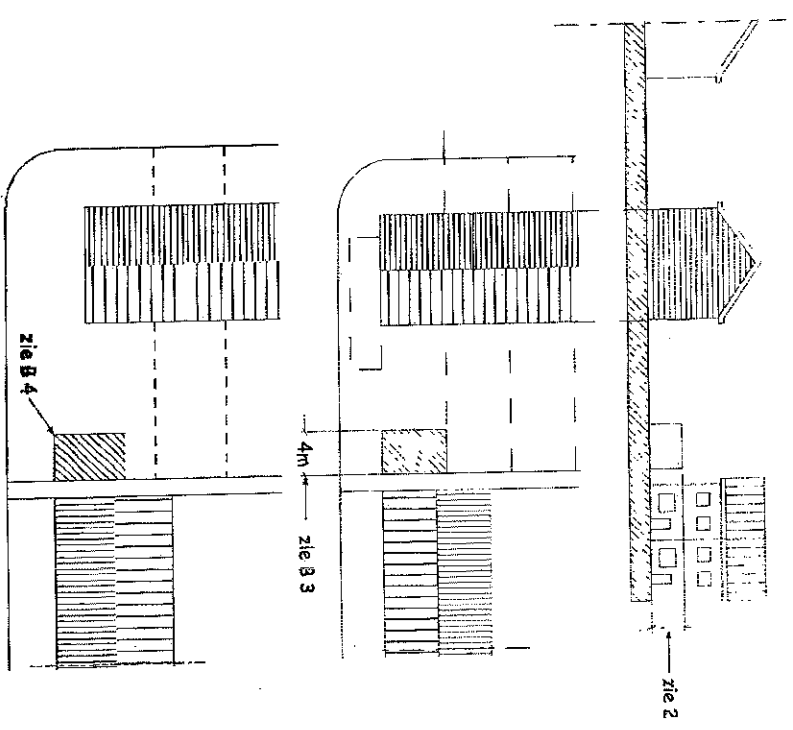
5. maximale afstand vanaf de achtergevel:
de aanbouw mag tot maximaal 5,00m achter de achtergevel van de woning worden gebouwd.

6. aanwezigheid van autoboxen:
In tegenstelling tot hetgeen onder 3 is bepaald m.b.t. de breedte van de aanbouw, mag de breedte in deze specifieke situatie gelijk zijn aan de diepte van de autoboxen.



2 Het bouwen of uitbreiden van een vrijstaand bijgebouw in de achtertuin, c.q. zijtuin.

1. maximale oppervlakte:
De totaal te bebouwen oppervlakte van een hoekperceel mag, inclusief de bestaande bebouwing, niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel (veelal de kadastrale oppervlakte).
2. maximale goot of boeiboordhoogte:
Mag niet meer bedragen dan 3,50m.
3. maximale breedte:
De breedte van het bijgebouw, gemeten vanuit de achterperceelsgrens mag niet meer bedragen dan 4,00m.
4. De gevel van het bijgebouw, aan de zijde van de openbare weg, mag de voorgevelrooilijn van de achterliggende woning (= de naastgelegen woning), bezien vanuit de plaats van het bijgebouw) niet overschrijden. Indien de zijgevel van de woning van de aanvrager uitsteekt vóór de voorgevel van de achtergelegen woning dan is de eerstgenoemde zijgevel bepalend voor de plaats van de gevel van het bijgebouw..



Het bouwen van erfafscheidingen (langs de openbare weg) hoger dan 1,00m in zij- of achtereituen

1. Plaats van hoge erfafscheidingen:

- a. Erfafscheidingen mogen in het verlengde van de zijgevel van de betreffende woning worden opgericht.
- b. Indien er een aanbouw aan de woning aanwezig is of wordt opgericht, mag in het verlengde van de zijgevel van de aanbouw een erfafscheiding worden opgericht.
- c. Indien er geen aanbouw tegen de zijgevel van de woning is gebouwd, maar wel een vrijstaand bijgebouw is geplaatst in de achtereituen, uitstekend vóór de zijgevel van de bijbehorende woning, dan mag in het verlengde van de straatgevel van voornoemd bijgebouw een erfafscheiding worden opgericht tot maximaal 2,00m vanaf de voorgevel van bijbehorende woning.
- d. Erfafscheidingen mogen tot op de perceelsgrens worden opgericht vanaf 2,00m achter de voorgevelrooilijn van de betreffende woning.

2. Hoogte van de erfafscheidingen:

De maximale hoogte van de erfafscheidingen bedraagt 2,00m. Erfafscheidingen op de perceelsgrens mogen aan de onderzijde tot maximaal 1,00m boven maaiveld gesloten zijn. Daarboven dient een open constructie te worden toegepast in de vorm van bijv. een gaaswerk, eventueel gecombineerd met beplanting.

