



# **BELEIDSNOTITIE BIJBEHORENDE BOUWWERKEN 2012**

Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 18 december 2012

## Inhoudsopgave

	Pag.
Inleiding	3
1. Bijgebouw/Bijbehorend bouwwerk	3
2. Definities	3
2.1 Begrippen	3
2.2 Wijze van Meten	4
3. Visie Gemeente Eijsden Margraten	5
4. Beleidsregels	5
5. Procedure	5

## **Inleiding**

Zowel de voormalige gemeente Eijsden als Margraten hadden eigen gemeentelijk beleid geformuleerd ten aanzien van bijgebouwen.

Met de fusie is de behoefte ontstaan aan een eenduidig beleid over bijbehorende bouwwerken (zie onder 1) voor de gemeente Eijsden-Margraten. Dit om in nieuwe bestemmingsplannen binnen de gemeente uniforme regels met betrekking tot bijbehorende bouwwerken te hanteren.

Naast uniformiteit is deregulering/verruiming van de mogelijkheden daar waar mogelijk gewenst.

De beleidsnotitie bijbehorende bouwwerken dient op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht te worden geïnterpreteerd als een beleidsregel.

## **1. Bijgebouwen/bijbehorend bouwwerk**

In de bestemmingsplannen van de gemeente Eijsden-Margraten wordt tot op heden gewerkt met het begrip bijgebouw. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt het begrip bijbehorende bouwwerken gehanteerd. In de nieuwe regeling Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) is ook dit begrip opgenomen. Het is verplicht deze regeling toe te passen op bestemmingsplannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan. In nieuw op te stellen bestemmingsplannen zal daarom het begrip bijbehorend bouwwerk in plaats van bijgebouw gehanteerd gaan worden.

In deze beleidsnotitie zal dan ook het begrip bijbehorend bouwwerk gehanteerd worden.

Deze beleidsnotitie zal ook gebruikt gaan als toetsingskader of medewerking kan worden verleend aan initiatieven die in strijd zijn met vigerende bestemmingsplannen. Daar waar in deze beleidsnotitie gesproken wordt over bijbehorend bouwwerk kan dit ook als bijgebouw gelezen en gehanteerd worden.

## **2.1 Definities**

### **2.1 Begrippen**

In deze beleidsnotitie worden de volgende begrippen gehanteerd:

#### *Aanduiding*

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of bebouwen van deze gronden.

#### *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

#### *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.

#### *Bouwlaag*

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijk of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grondlaag en met uitsluiting van onderbouw/kelder, zolder, dakopbouw of setback

#### *Bouwperceel*

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

#### *Bouwvlak*

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegelaten.

#### *Bouwwerk*

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die het zij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

#### *Gebouw*

Elk bouwwerk, dat voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### *Hoofdgebouw*

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

### *Zijdelings perceelsgrens*

Begrenzing van het perceel aan de zijkanten van de bebouwing, niet gericht naar de weg of openbaargroen.

### *Zolder*

Ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

## 2.2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze beleidsregels (zie 4) wordt als volgt gemeten:

### *De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:*

De kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

### *Het bebouwd oppervlak van een bouwperceel*

De oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

### *Het bebouwingspercentage*

Het oppervlak dat met bouwwerken is gebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel of bouwvlak, voor zover dat is gelegen

### *De bouwhoogte van een bouwwerk*

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### *De goothoogte van een bouwwerk*

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of en daarmee gelijk te stellen constructiedeel

### *De oppervlakte van een bouwwerk*

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### *Peil*

- a. Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. In andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld aan de zijde van de hoofdtoegang.

### **3. Visie gemeente Eijsden-Margraten**

De gemeente Eijsden-Margraten kiest voor een ruime uniforme regeling ten behoeve van bijgebouwen/bijbehorende bouwwerken. De gemeente wil de burger ruimte geven daar waar dat mogelijk is.

In de gemeente Eijsden-Margraten komen vooral bij burgerwoningen in het buitengebied vaak diepe woonkavels voor. In de nieuw op te stellen bestemmingsplannen zal daar waar mogelijk, de grens van het bijbouwvlak (aanduiding bijbehorende bouwwerken) tot achter op de woonbestemming (of andere bestemming wonen is toegestaan) gesitueerd worden.

Om te voorkomen dat percelen te vol worden gebouwd met bijbehorende bouwwerken mag maximaal 50% van het bijbouwvlak (ter plaatse van aanduiding bijbehorende bouwwerken) bebouwd worden.

Daarnaast mag het totaal aan bijbehorende bouwwerken niet groter zijn dan het oppervlak van het bouwvlak behorende bij het bouwperceel.

### **4. Beleidsregels**

De volgende regels worden gehanteerd als het gaat om het bouwen van bijgebouwen:

- bijbehorende bouwwerken mogen in het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding bijbehorende bouwwerken (bijbouwvlak) worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding bijbehorende bouwwerken (bijbouwvlak) mag ten hoogste 50 % worden bebouwd: met dien verstande dat het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan het oppervlak van bouwvlak behorende bij het betreffende bouwperceel;
- bijbehorende bouwwerken mogen met een kap worden gerealiseerd met een goothoogte van maximaal 3.50 meter en een bouwhoogte van maximaal 7.00 meter of met een plat dak waarbij de bouwhoogte maximaal 3.50 meter mag bedragen;
- de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot andere gebouwen niet minder mag bedragen dan 1.00 meter;
- indien niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd zal minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- de algemene afwijkingsbevoegdheid van 10% geldt niet voor de maximale goot en bouwhoogte.

### **5. Procedure**

De in voorliggende beleidsnotitie opgenomen regeling voor bijgebouwen/bijbehorende bouwwerken zal in alle toekomstige gemeentelijke bestemmingsplannen worden opgenomen.

Hoewel een beleidsnota juridisch gezien niet in de plaats kan treden van bepalingen uit vastgestelde bestemmingsplannen, is het wel het streven van de gemeente om het in deze beleidsnota vastgestelde beleid direct binnen de volledige gemeente toe te passen. Dit om de uniformiteit van de regelgeving binnen de gemeente te kunnen waarborgen, en rechtsongelijkheid te voorkomen.

De bestaande situatie, waarin binnen de gemeente per gebied een ander beleid en regels gelden, leiden immers tot onnodige verwarring en ongelijkheid.

Indien een aanvraag voor een bijgebouwen/bijbehorend bouwwerk past binnen de voorwaarden genoemd in deze notitie maar in strijd is met het vigerende bestemmingsplan zal zoveel mogelijk zo veel mogelijk medewerking worden verleend doormiddel van het reguliere omgevingsvergunning traject.