

Aan de raad van de gemeente  
LEIDSCHEMENDAM-VOORBURG

Datum 25 september 2007g  
Onderwerp Beantwoording raadsvragen m.b.t. het bestemmingsplan Veursestraatweg 2007  
Categorie B

DIS Nummer 2007/26003  
Portefeuillehouder De heer Houtzager  
Commissie  
Behandeld door Mevrouw Van Noort  
Samenvatting

### **Inleiding**

In de vergadering van 11 september van de commissie Openbaar Gebied heeft een aantal personen gebruik gemaakt van het spreekrecht i.v.m. het bestemmingsplan Veursestraatweg 2007.

Op niet alle vragen en/of opmerkingen was direct een antwoord mogelijk.

In deze notitie zullen de vragen en opmerkingen nader worden uitgewerkt.

De namen van de sprekers zijn:

1. De heer L. Hendriks, namens mevrouw C.G.J Hendriks w/v H.L. Hendriks, Veursestraatweg 100.
2. De heer D. Vos, Veursestrataweg 101.
3. Mevrouw E.T.M. Kok, namens de heer W.P. Hendriks, Veursestraatweg 137.
4. De heer De heer N.T.L. van Rongen Veursestraatweg 262.
5. De heer C. Niemans Veursestraatweg 266.
6. De heer T.G. Malleé Parnashofweg 13.

### **Ad 1. de heer L. Hendriks, namens mevrouw C.G.J Hendriks w/v H.L. Hendriks, Veursestraatweg 100**

De heer Hendriks heeft tijdens de vergadering een aantal vragen gesteld en deze in een mail schriftelijk toegelicht.

In de gevallen dat de vragen/opmerkingen reeds zijn beantwoord in de zienswijzen, verwijs ik u naar de inhoud daarvan.

De vragen betreffen:

- a. grootte van de woning;
- b. afstanden tot de verschillende erfgrenzen en de verschillen in afstanden;
- c. waarom mogen er slecht 2 i.p.v. 3 woningen worden gebouwd;
- d. de grootte van het bouwwerk aan de Veursestraatweg 102;
- e. de bebouwingsmogelijkheden voor de Koppels 17, het aantal, percentage en de afstanden..

*Ad a. Grootte van de woning.*

Hiervoor verwijs ik u naar de zienswijze bladzijde 3, onder punt 3.2, onderwerp 2.

Advies is op grond van die beantwoording het gestelde in het bestemmingsplan Veursestraatweg 2007 te handhaven.

*Ad b. afstanden tot de verschillende erfgrenzen*

De situering van de te bouwen woningen is in het nieuwe bestemmingsplan veranderd ten opzichte van het bestemmingsplan Veursestraatweg 1985. Wat is de reden dat de nieuwe woningen aan de Koppels slechts 10 meter uit de perceelsgrens mogen liggen en de woningen aan de Veursestraatweg 100, 20 meter?

#### Reactie

De Koppels was een uitwerkingsgebied. In circa 1985 is dit gebied uitgewerkt.

De oriëntatie van die woningen is op de weg gericht. Ook hier is sprake van een vrije bebouwingszone, de woningen liggen circa 20 meter uit de erfgrrens van De Koppels 17.

De vrije bebouwingszone is aan de achterzijde van de woningen.

Wat betreft de vrije bebouwingszone van 20 meter die wordt gesteld in de wijzigingsbevoegdheid van het perceel Veursestraatweg 100 het volgende.

De karakteristiek van de woningen gelegen aan de Vliet, zijn de grote kavels waar de woningen met veel ruimte eromheen op gesitueerd zijn. De mogelijkheden die in het (ontwerp)bestemmingsplan Veursestraatweg 2007 worden gegeven zijn er op gericht de bestaande kwaliteiten aan de Vliet te behouden, dan wel te versterken.

Een bestaande kwaliteit van het perceel Veursestraatweg 100 is de woning, die vrij ver van de Vliet afligt. Dat is ook de reden dat het gebied waar de wijzigingsbevoegdheid geldt achter de huidige woning is gelegd en waarom er aanvullende randvoorwaarden zijn gesteld.

Deze randvoorwaarden zijn erop gericht de groene omgeving en lage bebouwingsdichtheid te behouden.

De woningen zijn niet alleen georiënteerd op de weg of het pad vanaf waar ze ontsloten worden, maar juist ook op de Vliet. De bijzondere landschappelijke kenmerken – zoals de rafeligheid, de open groene structuur en de oriëntatie op de Vliet – dienen beschermd te worden, waardoor bebouwing op een brede zone direct aan de Vliet niet wordt toegestaan. ´

Ook in de welstandsnota is het gebied vanaf de woonwijk De Rietvink tot en met park Rozenrust, waar het perceel Veursestraatweg 100 tussenligt, als bijzondere plek langs de Vliet aangewezen. Over dergelijke bijzondere plekken wordt in het algemeen gezegd dat het van belang is dat er in de stedelijke structuur dergelijke karakteristieke plekken zijn. Deze spelen een rol als een soort "collectieve ankerpunten". Specifiek wordt deze plek getypeerd als "contrapunt": 'plekken die in de stedelijke structuur het gevoel geven "even weg" te zijn'.

Deze ruimtelijke visie heeft als basis gediend voor de ruimtelijke uitgangspunten. Het uitgangspunt betreffende de situering van de woningen gaat uit van bebouwing enkel achter de bestaande woning, zodat er een rij woningen dwars op de Vliet komt te liggen, zoals ook op andere plekken het geval is. Hiermee wordt de karakteristieke groene uitstraling van de huidige situatie zoveel mogelijk behouden.

Advies is op grond van het vorenstaande het gestelde in het bestemmingsplan Veursestraatweg 2007 te handhaven.

*Ad c. Waarom mogen er slecht 2 woningen worden gebouwd.*

In het bestemmingsplan Veursestraatweg 1985 is voor de percelen met bestemmingen die uitwerking behoeven bepaald dat het gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan een aantal % per bouwperceel, te berekenen van het bebouwingsoppervlak.

In het bestemmingsplan Veursestraatweg 2007 is die regeling gevolgd.

Zo is voor het perceel Veursestraatweg 100, waar het bebouwingspercentage 12 bedroeg, een maximaal te bebouwen gebied van 593 m<sup>2</sup> vastgesteld.

Uit het gestelde onder **b** blijkt dat er een bebouwingsvrije zone is gerealiseerd van 20 meter uit de erfgrans van de Koppels 17 en dat de bebouwingszone in het verlengde van de bestaande woning ligt.

Op deze bebouwingsstrook kunnen gezien de gestelde randvoorwaarden, o.a. de gevelbreedte en de afstand die tussen de woningen moet worden gewaarborgd, maximaal twee woningen worden opgericht.

Hieronder treft u een aantal berekeningen aan waarin wordt aangegeven dat het niet mogelijk is om meer dan twee extra woningen te realiseren op deze locatie.

Betreft de bebouingsmogelijkheden.

<b>Situatie A</b>	<b>Situatie B</b>	<b>Situatie C</b>
<i>BP 1985 bestaande situatie</i>	<i>BP 2007 nieuwe woning</i>	<i>BP 2007 met bestaande woning</i>
Te bebouwen gebied 593 m <sup>2</sup>	Te bebouwen gebied 593 m <sup>2</sup>	Te bebouwen gebied 593 m <sup>2</sup>
Bestaande woning 145 m <sup>2</sup>	Nieuwe woning 225 m <sup>2</sup> *	Bestaande woning 145 m <sup>2</sup> *
Bestaande bijgebouwen 100 m <sup>2</sup>	Nieuwe bijgebouwen 40 m <sup>2</sup>	Nieuwe bijgebouwen 40 m <sup>2</sup>
Nog te bebouwen 348 m <sup>2</sup>	Nog te bouwen 328 m <sup>2</sup>	Nog te bouwen 408 m <sup>2</sup>

- conform verzoek van de heer L. Hendriks is in het ontwerpbestemmingsplan 2006 het bebouingsvlak vergroot naar 15 bij 15 meter = 225 m<sup>2</sup>.

In het **ontwerpbestemmingsplan Veursestraatweg 2007** is de volgende bestemming voor deze gronden opgenomen:

In het gebied 'Wijzigingsbevoegdheid I', mogen 2 woningen worden opgericht.

De begane grond vloeroppervlakte per woning mag maximaal 120 m<sup>2</sup> bedragen 240 m<sup>2</sup>.

Toegestaan oppervlakte aan uit-, aan- en bijgebouwen (2 x 40 m<sup>2</sup>) 80 m<sup>2</sup>

Totale oppervlakte aan toegestane bebouwing: 320 m<sup>2</sup>

Nog te bebouwen in **situatie A** 348 m<sup>2</sup> -/- 320 m<sup>2</sup> = 28 m<sup>2</sup>.

Of zoals in **situatie B** 328 m<sup>2</sup> -/- 320 m<sup>2</sup> = 8 m<sup>2</sup>

Of zoals in **situatie C** 408 m<sup>2</sup> -/- 320 m<sup>2</sup> = 88 m<sup>2</sup>

Advies is op grond van het vorenstaande het gestelde in het bestemmingsplan Veursestraatweg 2007 te handhaven.

*Ad d. de grootte van de uitbreiding van de woning aan de Veursestraatweg 102*

Voor het perceel Veursestraatweg 102 is een uitbreiding op de plankaart getekend ter grootte van een flink woonhuis. Dit kon niet onder het vigerend bestemmingsplan en was ook niet mogelijk binnen het bestemmingsplan Veursestraatweg 2006 maar wordt nu wel mogelijk gemaakt. Dit druist in tegen het beleid dat doorkijkjes mogelijk moeten blijven.

Antwoord: voor de beantwoording van deze vraag verwijs ik u naar bladzijde 12, onder punt 3.7, onderwerp 1.

Rectificatie.

In de zienswijzennota onder bouwaanvraag/vergunning moet staan.

Op 22 september 2005 is de bouwaanvraag ingediend. Op 30 november 2005 is de vergunning verleend.

*Ad e. bebouwingsmogelijkheden aan de Koppels.*

Aangegeven wordt dat de bebouwingsmogelijkheden voor de Koppels 17, wat betreft aantal, percentage en afstanden, groter zijn dan voor de Veursestraatweg 100.

Reactie.

In het bestemmingsplan Veursestraatweg 1985 is voor de percelen met bestemmingen die uitwerking behoeven bepaald dat het gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan een aantal % per bouwperceel, te berekenen van het bebouwingsoppervlak.

In het bestemmingsplan Veursestraatweg 2007 is die regeling gevolgd.

Op het naastgelegen perceel De Koppels 17 is in het bestemmingsplan is bepaald dat er extra woningen mogen worden gerealiseerd op dat perceel, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

Twee van deze voorwaarden zijn:

- er mogen maximaal 2 woningen worden opgericht indien de gebouwen worden verwijderd die liggen tussen de Vliet en de denkbeeldige lijn evenwijdig aan en ter hoogte van de voorgevel van de woning die het verst van de Vliet af ligt (de Koppels 17a);
- of er mogen maximaal 3 woningen worden opgericht indien de gebouwen worden verwijderd die liggen tussen de Vliet en de denkbeeldige lijn evenwijdig aan en ter hoogte van de voorgevel van de woning die het verst van de Vliet af ligt (de Koppels 17a) én het als woning bestemde gebouw op dit perceel met nummer 17a wordt afgebroken.

Te bebouwen	885 m <sup>2</sup>	
Bestaande woning	176 m <sup>2</sup> + <u>3</u> X nieuwe woning	360 + 120 = 480 m <sup>2</sup>
	480 + 176 = 656 m <sup>2</sup>	

bestaande huis =	176 m <sup>2</sup>	
bestaande 2 <sup>e</sup> huis =	165 m <sup>2</sup> + <u>2</u> X nieuwe woning	= 240 + 80 = 320 m <sup>2</sup>
	320 + 176 + 165 = 661 m <sup>2</sup>	

Dit betekent dat voor dit gebied wijzigingsbevoegdheid I in beide situaties maximaal 12 % van het bebouwingsoppervlak kan worden bebouwd.

Advies is om op grond van het vorenstaande het gestelde in het bestemmingsplan Veursestraatweg 2007 te handhaven.

**Ad 2. De heer D. Vos, Veursestraatweg 101.**

De vraag is om huidige aan- en uitbouwen in het bebouwingsvlak op te nemen.

Deze vergunde aan-, uitbouwen en bijgebouwen passen binnen de bebouwingsregeling van het nieuwe bestemmingsplan.

Op de plankaart is alleen het bebouwingsvlak opgenomen met daarin de hoofdbebouwing.

Advies is om op grond van het vorenstaande het gestelde in het bestemmingsplan Veursestraatweg 2007 te handhaven.

**Ad 3. Mevrouw E.T.M. Kok, namens de heer W.P. Hendriks, Veursestraatweg 137**

Mevrouw Kok geeft aan dat de heer Hendriks twee vrijstaande wenst te bouwen en niet twee-onder-een-kap. Reclamant heeft onlangs een bouwaanvraag ingediend voor het oprichten van twee vrijstaande\_woningen. Deze bouwaanvraag is beoordeeld en vastgesteld is dat het realiseren van twee vrijstaande woningen niet past in de opzet.

Algemeen

In de raadsvergadering van 31 januari 2006, heeft de raad, naar aanleiding van een ingediend amendement de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Veursestraatweg 137 gewijzigd in die zin dat: 'het maximaal aantal te realiseren woningen bedraagt: twee-onder-één-kap'.

Het bestemmingsplan 2006 is inclusief dit amendement gewijzigd vastgesteld. De beoordeling van het bouwplan. In april 2007 dient de heer Hendriks een bouwaanvraag met het verzoek om twee vrijstaande woningen te mogen realiseren op het perceel Veursestraatweg 135.

Gevraagd wordt of stedenbouwkundig twee vrijstaande woningen mogelijk zijn, en of de voorgestelde rooilijn acceptabel is.

De beoordeling. De stedenbouwkundige geeft in het advies het volgende aan.

Op deze locatie wordt als randvoorwaarde meegegeven dat twee woningen mogelijk zijn mits deze aaneengebouwd zijn. De motivatie daarvoor ligt in het gegeven dat langs dit deel van de Veursestraatweg zelfstandige bouwvolumes staan, geflankeerd door tuinen van redelijke omvang. De Veursestraatweg wordt gekenmerkt door veel vrijstaande woningen, twee onder een kappen en soms korte rijtjes. Er zijn in de straat delen te onderscheiden met smallere kavels en delen met juist bredere kavels en meer langs georiënteerde bouwmassa's. Deze locatie ligt in een deel met ruimere kavels. De bouwmassa's worden in dit deel geflankeerd door ruime zijtuinen en de woningen zijn soms haaks maar voor het merendeel langs georiënteerd. Met de koppeling van de woningen tot een twee-onder-een-kap kan bij de aanwezige ruime karakteristiek worden aangesloten. Elk van de panden heeft daarbij een eigen architectonische opzet nodig. Het realiseren van twee, dicht opeenvolgende, identieke haaks georiënteerde woningen past niet in de opzet.

Advies:

Het ingediende bouwplan (twee vrijstaande woningen) is stedenbouwkundig niet akkoord.

Aan de architect zijn op 1 juni mondeling o.a. de volgende randvoorwaarden voorgelegd:

- Twee woningen op deze kavel is akkoord, mits dit gebeurt in de vorm van één bouwvolume.
- De breedte van het volume mag maximaal 18 m bedragen, met dien verstande dat een geleiding wordt aangebracht waarbij het linkerbouwdeel terugliggend ligt.

Gezien vorenstaande blijft het gestelde in het bestemmingsplan Veursestraatweg 2007 gehandhaafd.

#### **Ad 4. De heer De heer N.T.L. van Rongen, Veursestraatweg 262**

De heer Van Rongen is van mening dat de bouwmogelijkheden op zijn perceel worden gereduceerd van 166 m<sup>2</sup> in het bestaande plan tot 40 m<sup>2</sup> in het nieuwe plan.

De bebouwingsregeling van het bestemmingsplan (BP) Veursestraatweg 1985.

BP Veursestraatweg 1985:

De aan- en bijgebouwenregeling in het bestemmingsplan Veursestraatweg 1985 is als volgt:

ARTIKEL 5.

Eengezinshuizen (EB t/m EH).

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor eengezinshuizen met de daarbij behorende aan- en bijgebouwen, erkers en andere bouwwerken en erven.
2. nvt
3. De in lid 1 genoemde aanbouwen dienen te worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
  - a. de aanbouwen moeten worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen dan wel 3.00 meter achter de voorgevellijn of achter de achtergevel en het verlengde daarvan.
  - b. de goothoogte mag maximaal 3.00 meter bedragen.
  - c. de breedte van de aanbouwen aan de zijgevel mag, gerekend vanaf de bebouwingsgrens, maximaal 3.00 meter bedragen.
  - d. de aanbouwen aan de zijgevel mogen het verlengde van de achtergevel, gerekend vanaf de bebouwingsgrens, met maximaal 3.00 meter overschrijden.
  - e. de diepte van een aanbouw aan de achtergevel mag, gerekend vanaf de bebouwingsgrens, maximaal 3.00 meter bedragen.
  - f. het bepaalde in lid 2, sub e is niet van toepassing op aanbouwen.
4. nvt
5. De in lid 1 genoemde bijgebouwen dienen te worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
  - a. de bijgebouwen moeten worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen dan wel 3.00 meter achter de voorgevellijn of achter de achtergevel en het verlengde daarvan.
  - b. per eengezinshuis zijn maximaal 3 bijgebouwen toegestaan.

- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per eengezinshuis mag maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen.
  - d. de goothoogte mag maximaal 3.00 meter bedragen.
6. nvt
7. nvt
8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen
- a. het bepaalde in lid 5, sub c, met dien verstande dat, de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per eengezinshuis maximaal 15% van het bijbehorende bouwperceel mag bedragen met een maximum van 100 m<sup>2</sup>.

het betreft hier een vrijstaande woning met een gevelbreedte van de woning 10,25 meter en zijgevelbreedte van 6,78 meter.

Wat kan worden gebouwd op grond van het BP Veursestraatweg 1985.

Aan de achtergevel mag worden gebouwd: een aanbouw gevelbreed van 3 meter diep

$$6,78 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 20,34 \text{ m}^2$$

Aan de zijgevel mag worden gebouwd: een aanbouw van 3 meter diep, 3 meter uit de voorgevel en drie meter achter de achtergevel.

$$10,25 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 30,75 \text{ m}^2 \text{ én}$$

$$10,25 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 30,75 \text{ m}^2$$

In totaal mag circa 82 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd.

Daarnaast mag aan bijgebouwen worden gerealiseerd maximaal 30 m<sup>2</sup>

Daarnaast zijn burgemeester en wethouders bevoegd om vrijstelling te verlenen conform artikel 5, lid 8. Het bouwperceel is 380 m<sup>2</sup> groot en 15% hiervan bedraagt 57 m<sup>2</sup> en dat is inclusief de 30 m<sup>2</sup> die aan bijgebouwen mag worden gerealiseerd..

Daarnaast mag vergunningvrij nog worden gerealiseerd 30 m<sup>2</sup>, mits het zij- en/of achtererf waarop wordt gebouwd voor niet meer dan de helft (50%) is volgebouwd

Bij maximale invulling mag conform het BP Veursestraatweg 1985 worden gerealiseerd aan-, uitbouwen en bijgebouwen:

82 m<sup>2</sup> (conform bestemmingsplan)

30 m<sup>2</sup> (conform bestemmingsplan)

----

112 m<sup>2</sup>

BP Veursestraatweg 2007

Op grond van het bestemmingsplan Veursestraatweg 2007 kan worden gerealiseerd:



ten hoogste 50 % van de op de plankaart met de nadere aanduiding aangewezen gronden "Gebied aan-, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan A, met een maximum van 40 m<sup>2</sup>, inclusief Vergunningvrij mag daarnaast nog worden gerealiseerd 30 m<sup>2</sup>, mits het zij- en/of achtererf waarop wordt gebouwd voor niet meer dan de helft (50%) is volgebouwd én aanbouwen tot 2.5 m uit de oorspronkelijke achter- en zijgevel.

Maximaal mag aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen conform het bestemmingsplan 40m<sup>2</sup> worden gerealiseerd, mits het "Gebied aan-, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan A, of B waarop wordt gebouwd voor niet meer dan voor de helft (50%) is volgebouwd én

Indien de eigenaar de woning wil vergroten gelijk aan de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan Veursestraatweg 1985, dan wordt de bebouwingsregel van het bestemmingsplan Veursestraatweg 2007 met 72 m<sup>2</sup> overschreden.

In het bestemmingsplan Veursestraatweg 1985 is ook een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen mbt de bebouwingsregeling. Daar het hier gaat om een bevoegdheid van het college, is deze vrijstellingsmogelijkheid niet meegenomen inde berekening.

#### **Ad 5. De heer C. Niemans, Veursestraatweg 266**

Betreft een twee-onder-een-kapwoning met een gevelbreedte van de woning 6 meter en zijgevelbreedte van 9 meter.

Wat kan worden gebouwd op grond van het BP Veursestraatweg 1985.

##### BP Veursestraatweg 1985:

Op grond van de aanbouwenregeling kan aan de achtergevel een aanbouw gevelbreed van 3 meter diep worden gebouwd.

$$6 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 18 \text{ m}^2$$

Aan de zijgevel kan worden gebouwd: een aanbouw van 3 meter diep, 3 meter uit de voorgevel en drie meter achter de achtergevel.

$$9 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 27 \text{ m}^2.$$

In totaal mag aan aan- en uitbouwen 45 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd.

Daarnaast mag aan bijgebouwen worden gerealiseerd maximaal 30 m<sup>2</sup>.

Daarnaast mag vergunningvrij nog worden gerealiseerd 30 m<sup>2</sup>, mits het zij- en/of achtererf waarop wordt gebouwd voor niet meer dan de helft (50%) is volgebouwd.

Bij maximale invulling mag conform het BP Veursestraatweg 1985 worden gerealiseerd aan  
Aanbouwen, bijgebouwen en vergunningvrije bouwwerken:

45 m <sup>2</sup>	(conform aan- en uitbouwenregeling bestemmingsplan)
30 m <sup>2</sup>	(conform bijgebouwenregeling in het bestemmingsplan)
30 m <sup>2</sup>	(vergunningvrije bijgebouwen)
----	
105 m <sup>2</sup>	(totaal)

#### BP Veursestraatweg 2007

Op grond van het bestemmingsplan Veursestraatweg 2007 kan worden gerealiseerd:

- ten hoogste 50 % van de op de plankaart met de nadere aanduiding aangewezen gronden "Gebied aan-, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan A, met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- vergunningvrij mag daarnaast nog worden gerealiseerd 30 m<sup>2</sup>, mits het zij- en/of achtererf waarop wordt gebouwd voor niet meer dan de helft (50%) is volgebouwd én
- vergunningvrij zijn aanbouwen mogelijk tot 2.5 m uit de oorspronkelijke achter- en zijgevel.

In de nieuwe Woningwet zijn de wettelijke bouwvergunningvrije rechten neergelegd.

Deze bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken komen bovenop de in het bestemmingsplan neergelegde bebouwingsregeling, waardoor de totale erfbebouwingsmogelijkheden dus ruimer zijn dan over het algemeen is neergelegd in een bestemmingsplan.

Indien eerst de vergunningvrije mogelijkheden worden benut, dan leidt dat tot de volgende rekensom:

Vergunningvrij mag aan de achtergevel worden gerealiseerd aan aan- en bijgebouwen

$$6 \times 2,5 = 15 \text{ m}^2$$

Vergunningvrij mag aan de zijgevel die niet naar de weg gericht is, worden gerealiseerd aan aan- en bijgebouwen

$$9 \times 2,5 = 22,5 \text{ m}^2$$

In totaal mag vergunningvrij aan aan- en uitbouwen 37,5 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd.

Daarnaast mag worden gerealiseerd aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen 40 m<sup>2</sup>, mits ... niet meer dan de helft (50%) is volgebouwd

Bij maximale invulling mag conform het BP Veursestraatweg 2007, inclusief de vergunningvrije bouwwerken worden gerealiseerd aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen:

37,5 m <sup>2</sup>	(vergunningvrij aan- en uitbouwen)
40 m <sup>2</sup>	(conform bestemmingsplan)
30 m <sup>2</sup>	(vergunningvrije bijgebouwen)
-----	
77,5 m <sup>2</sup>	

Indien optimaal gebruik wordt gemaakt van alle bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan Veursestraatweg 2007 biedt + de vergunningvrij mogelijkheden (scenario 2), dan leidt dat niet tot een reductie in de bebouwingsmogelijkheden in vergelijking met het bestemmingsplan Veursestraatweg 1985.

#### **Ad 5. De heer T.G. Malleé, Parnashofweg 13**

Tijdens de commissievergadering heeft de heer Malleé meegedeeld dat hij een garage met een kap naast de woning wil oprichten. Hij heeft geconstateerd dat in het bestemmingsplan Veursestraatweg 2007 de bebouwingsregeling is aangepast en wel zo dat nu alleen sprake is van een bouwhoogte voor bijgebouwen. Dit betekent dat er geen mogelijkheid meer is een kap op de garage te zetten.

#### Reactie.

Naar aanleiding van de zienswijzen waaruit naar voren kwam dat de aan-, uitbouwen en bijgebouwenregeling aanpassing behoefde, bleek bij nadere bestudering dat de regeling voor aan- uitbouwen en bijgebouwen niet consistent was voor wat betreft de maximale bouwhoogtes. Derhalve is deze regeling ambtshalve gewijzigd.

#### **De regelgeving voor nieuwe bestemmingsplannen**

De gemeente Leidschendam-Voorburg streeft naar harmonisatie van de verschillende bebouwingsregelingen en naar een eenduidige regelgeving. Dit geeft duidelijkheid en transparantie voor de burger in het te voeren beleid. Uitgangspunt bij de actualisatie van bestemmingsplannen vormt een uniforme erfbebouwingsregeling waarbij de bij een woning behorende aan-, uitbouwen en/of bijgebouwen in het hiertoe aangewezen gebied gezamenlijk een maximum grondoppervlakte van 40 m<sup>2</sup> mogen hebben. Hierbij geldt tevens de eis geldt dat van deze gronden niet meer dan 50 % mag worden bebouwd.

Waarom bijstelling van het bestemmingsvoorschrift?

Voor nieuwe bestemmingsplannen wordt een standaardisering nagestreefd.

Bestemmingsplanvoorschriften en -regelingen worden daarbij zoveel mogelijk gemeentebreed uniform gemaakt. De standaardisering is ook van toepassing op de bepalingen voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Uitgangspunten bij deze bepalingen zijn een maximum meters aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen van in totaal 40 m<sup>2</sup> grondoppervlakte, waarbij het totale voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bestemde gedeelte van een perceel met niet meer dan 50% mag worden bebouwd. Het plaatsen van een kap op aan- en uitbouwen en bijgebouwen is niet toegestaan. De maximale bouwhoogte bedraagt in alle gevallen 3 meter. De achterliggende reden van deze bepaling is het beperken van overlast op aangrenzende percelen als gevolg van hoge bijgebouwen.

Voorbeeld: een berging op een achtererf met een goothoogte van 3 meter en daarop een in dwarsrichting geplaatste kap met een nok die nog eens drie meter hoger is, levert een zijmuur met een hoogte van maximaal 6 meter op. Op een aangrenzend perceel kan dit een forse beperking van zicht, licht en bezonning veroorzaken. Dit kan een beperking van woongenot en waarde van de woning veroorzaken.

Om gemeentebreed te voorkomen dat zulke gevallen zich voordoen, is gekozen voor één uniforme bestemmingsplanregeling waarbij aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal 3 meter hoog mogen worden gebouwd.

Het college van Leidschendam-Voorburg,

A. Thijssen  
secretaris

mr.drs. B.J. Bruins  
burgemeester