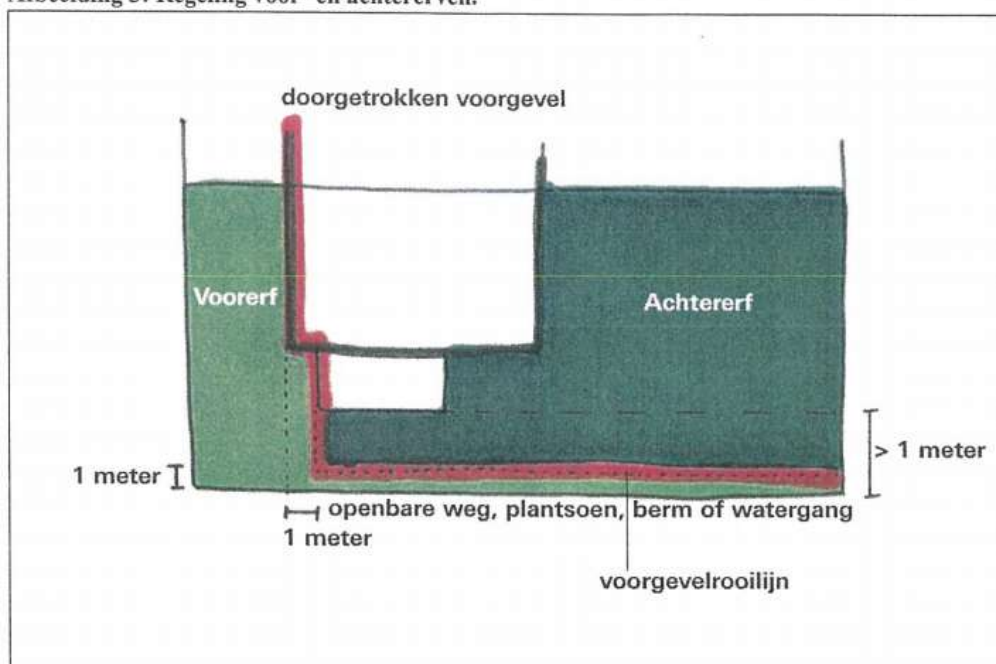


Voor de bebouwingsregeling zijn de begrippen "hoofdgebouw" en "aan- en uitbouwen" van belang. Het aloude, veelal rechthoekige, woningontwerp heeft tegenwoordig plaatsgemaakt voor opvallende woningontwerpen met vele als aan- of uitbouw te kwalificeren gebouwdelen. Daarom worden aan- en uitbouwen in de begripsbepalingen op zichzelf beschouwd als onderdeel van het hoofdgebouw en worden er (slechts indirect) aparte bebouwingsbepalingen voor deze bouwdelen opgenomen.

In dit kader is het tevens van belang er op te wijzen, dat het in gedetailleerde bestemmingsplannen gebruikelijke onderscheid tussen op de plankaart aangegeven bestemmingen "tuinen" en "erven", in dit plan geregeld is door onderscheid te maken tussen "voor- en achtererven". In de begripsbepalingen is het "voorerv" en "achtererv" omschreven. Het voorerv is het gedeelte van het bouwperceel dat zich vóór de naar de openbare weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw (= voorgevel met uitzondering van aan- en uitbouwen) bevindt, waarbij in voorkomende gevallen (bijvoorbeeld naast eindwoningen van bouwblokken of naast vrijstaande of twee-aaneengebouwde woningen) tevens het gedeelte van het bouwperceel is begrepen dat minder dan 1 meter achter de doorgetrokken voorgevel is gesitueerd. Dit biedt de mogelijkheid om af te dwingen dat garages/bergingen in ieder geval 1 meter achter de voorgevelrooilijn gesitueerd worden. In aanvulling op deze regeling geldt dat bij hoekwoningen tevens het gedeelte van het bouwperceel dat op minder dan 1 meter van een openbare weg, plantsoen, berm of watergang is gelegen, tot het voorerv wordt gerekend. Indien de bebouwingsgrens op minder dan 1 meter van de openbare weg, plantsoen, berm of watergang is gelegen, behoort derhalve een strook met de feitelijke breedte tot het voorerv. Het onderscheid tussen voorerv en achtererv binnen de context van dit bestemmingsplan is van belang met het oog op een daar van toepassing zijnde verschillende bebouwingsregeling. De grens tussen voor- en achtererv wordt (in het kader van de toegestane bebouwingsregeling binnen dit bestemmingsplan) als voorgevelrooilijn beschouwd. Inherent hieraan wordt de vergunningvrije regeling in de zin van woningwet gerespecteerd.

Afbeelding 3: Regeling voor- en achtererven.



Door het begrip "voorgevelrooilijn" van toepassing te verklaren op de scheiding tussen "voorerv" en "achtererv", en deze tegelijkertijd te koppelen aan de vergunningvrije bouwwerken uit artikel 43 van de Woningwet, wordt de bebouwingmogelijkheid van het aan de straat gelegen gedeelte van particuliere erven tot het absolute minimum beperkt. Omdat de bepaling tijdens de realisatie van het woongebied als een ontwikkelingsbepaling fungeert, maar na realisatie als een beheersbepaling, kunnen twee belangrijke doelstellingen worden gehaald. Ten eerste biedt de regeling een zeer grote vrijheid tijdens de realisatiefase om gewenste oplossingen mogelijk te maken. Nadat de woningen zijn opgeleverd stelt de regeling strikte beperkingen aan de bouwinitiatieven van de bewoners. Op deze wijze kan de regeling bijdragen aan een goed beheer van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van het gebied.