



Haarlem

Gemeente Haarlem

Jan Nieuwenburg

Wethouder van Ruimtelijke Ontwikkeling, Volkshuisvesting, en Verkeers- en Vervoersbeleid

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de Gemeenteraad van Haarlem

Datum 16 december 2008
Ons kenmerk STZ/RP/2008/182092
Contactpersoon Paul Koetsier
Doorkiesnummer 023 – 5113546
E-mail p.koetsier@haarlem.nl
Bijlagen meerdere
Onderwerp dakkapellenregeling

Geachte leden van de raad,

Ik wil u hierbij graag een aanpassing van de dakkapellenregeling voorleggen, in het kader van de behandeling van de vaststelling van het bestemmingsplan Schalkwijk op donderdag a.s. in de raad.

U treft in de bijgevoegde stukken het Raadsstuk aan met een toevoeging aan het einde van bijlage A bij het Raadsstuk waarin aan deze aanpassing wordt gerefereerd plus daar bijgevoegd de tekst van de 'oude' voorschriften en de nieuwe voorschriften op dit punt.

Als motivatie voor deze aanpassing het volgende:

Het gaat om een verruiming van de dakkapellenregeling. Een van de speerpunten van het bestemmingsplan is het verruimen van de uitbreidingsmogelijkheden van bewoners, waaronder dakkapellen. In aansluiting op de verschillende woningtypes, die mede voorzien zijn van aanduidingen, is de oude versie van de dakkapellenregeling nogmaals onder de loep genomen, mede naar aanleiding van wat ons ter ore kwam uit de wijk. In de nieuwe versie van de dakkapellenregeling wordt dit speerpunt verder versterkt door voor meer gevallen deze uitbreidingsmogelijkheid in te bouwen. Voorts is er een vrijstellingsmogelijkheid benoemd zodat in zeer specifieke gevallen de gemeente bij nadere toets ook in kan gaan op een verzoek om een dakkapel dan wel een geveloptrekking.

Uiteraard, zodra en indien u als raad instemt met de vaststelling van het bestemmingsplan Schalkwijk, zal deze aanpassing als integraal onderdeel van het bestemmingsplan Schalkwijk meegenomen worden, inclusief de eventuele benodigde correcties van puur redactionele aard.

Met vriendelijke groet,

Jan Nieuwenburg

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden

Stadhuis, Grote Markt 2 Haarlem - Telefoon 023 5113000 - Fax 023 5113441

Samenvatting van de hoofdlijnen en de aanpassingen

Hoofdlijnen planvorm

Voor grote delen van Schalkwijk is het bestemmingsplan consoliderend van aard. Bestaande woonwijken zijn positief bestemd en afhankelijk van het type woning zijn uitbreidingsmogelijkheden geboden. Daar waar het bestemmingsplan ruimte biedt voor ontwikkelingen betreft het over het algemeen:

1. lopende of geplande sloop-nieuwbouwprojecten die uitgevoerd worden door de corporaties. Met de corporaties is afgesproken dat de geplande sloop-nieuwbouwprojecten alleen in het bestemmingsplan worden opgenomen indien de corporaties met de betreffende bewoners gecommuniceerd hebben over de plannen om bebouwing te slopen. Daar waar een stedenbouwkundig ontwerp voorhanden is, is de nieuwe bebouwing positief bestemd. Bij het ontbreken van een concrete stedenbouwkundige opzet is een uitwerkingsgebied opgenomen. Dit is het geval bij de flats aan de Louis Pasteurstraat (Boerhaavewijk). Daarnaast biedt het bestemmingsplan mogelijkheden voor sloop-nieuwbouw van het zorgcomplex Schalkweide, eventueel aangevuld met woningbouw.
2. nieuwbouwlocaties die een bijdrage leveren aan de verdichtingsopgave voor de stad. Hierbij kunnen genoemd worden de drie ontwikkelingslocaties langs de Aziëweg, de ontwikkelingszone aan de Boerhaavelaan (te versterken voorzieningencluster in combinatie met woningbouw), de woonbebouwing langs de Europaweg en de Frieslandlaan en de geplande woonbebouwing aan de rand van het sportpark Nol Houtkamp. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de kaders voor herontwikkeling van de scholenlocaties aan de Zwemmerslaan en de Frieslandlaan, de scholenstrook Belgielaan/Duitslandlaan en de maatschappelijke voorzieningen op de hoek Italielaan/Laan van Angers.
3. de inrichting van de openbare ruimte. Herinrichting van de openbare ruimte is mogelijk op basis van een ruime bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden. Het graven van nieuwe watergangen is mogelijk op basis van de bestemmingen "Water/groenvoorzieningen" en "Water/verkeers- en verblijfsdoeleinden". Geplande watergangen in het plangebied zijn watergangen langs de Boerhaavelaan en de Aziëweg, de parallelle vaart Poelpolder en de verbinding Meerwijk Centrum – Stadsdeelhart.
4. een functionele verruiming van het gebruik van gronden. Binnen de woonbestemming is bijvoorbeeld ruimte geboden voor ondergeschikte woon-zorgsteunpunten zodat maatschappelijke instellingen in het kader van de extramuralisering zorg kunnen verlenen aan specifieke doelgroepen. Daarnaast zijn enkele panden die in gebruik zijn als maatschappelijke voorziening bestemd als Gemengde Doeleinden. Voortzetting van bestaande gebruik is mogelijk, maar ook herontwikkeling ten behoeve van maatschappelijke functies en of woningbouw is mogelijk. Deze ruimte is bijvoorbeeld gegeven voor de locaties van scholen aan de Frieslandlaan, de scholenstrook Belgielaan/Duitslandlaan en de maatschappelijke voorzieningen op de hoek Italielaan/Laan van Angers.

Onderstaand volgt een samenvatting van de aanpassingen die naast de diverse kleine redactionele en inhoudelijke aanpassingen zijn doorgevoerd.

Aanpassing naar aanleiding van de zienswijzen

Onderstaande aanpassing is het resultaat van de verwerking van de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Schalkwijk, zoals opgenomen in bijlage 7 van de plantoelichting.

- Voor wat betreft de zogeheten fase 2 van de herinrichting van het sportpark Noord-Schalkwijkerweg zijn een aantal aanpassingen opgenomen op de plankaart die verband houden met met name de ecologische betekenis van de groene

dwarsverbanden tussen onder meer het noordelijke en het zuidelijke deel. Aangezien de watergang tussen deze delen al onderdeel is van de bestemming groen, is dat nu als zodanig weergegeven. Bij de herinrichting kan dan meer rekening worden gehouden met die ecologische betekenis.

Ambtelijke aanpassingen

Onderstaande aanpassingen betreffen ambtelijke aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan Schalkwijk.

- Voor wat betreft het project Doktershof zijn op de plankaart, in de toelichting en in de voorschriften een aantal aanpassingen (precisering) doorgevoerd om het bestemmingsplan aan te laten sluiten op het actuele bouwplan dat fases kent van schets tot definitief ontwerp.
- Hetzelfde geldt in grote lijnen voor het project Aziëweg. De bouwvlakken en de bouwhoogtes aldaar zijn aangepast zodat het bestemmingsplan aansluit bij het actuele bouwplan dat fases kent van schets tot definitief ontwerp. Hierbij is gezocht binnen het verschuiven van het bouwveld en de invulling van de torens naar een balans tussen het precies vastleggen van de bouwmassa en de benodigde flexibiliteit in de uitvoering.
- De aanduiding W5 is qua plankaart, toelichting en voorschriften zodanig aangepast dat er reëlere mogelijkheden voor eigenaren bestaan om hun woning uit te breiden met een dakkapel dan wel een geveloptrekking.
- De Lidl in Boerhaavewijk heeft als onderdeel van uitwerkingsgebied 1 aangegeven meer oppervlak nodig te hebben voor een rendabele bedrijfsvoering. In de uitwerkingsbepalingen is naar aanleiding van een distributie planologisch onderzoek (dpo) het aantal vierkante meters bvo vergroot van 1000 m² bvo naar 1500 m² bvo, hetgeen past binnen de 2300 m² bvo aan detailhandel die in het uitwerkingsgebied mogelijk is.
- De tekst van art 5 van de voorschriften is zodanig aangepast dat de regeling voor dakkapellen en geveloptrekkingen verruimd is.

ARTIKEL 5: WOONDOELEINDEN (W)

Bestemming	Lid	1 De op de plankaart voor Woondoeleinden (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor: - a wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor: - beroepsbeoefening aan huis (zie artikel 1 lid 1 sub 15) - aan de hoofdfunctie wonen ondergeschikte woon- zorgsteunpunten (zie artikel 1 lid 1 sub 80); - b daar waar op de plankaart de aanduiding Parkeervoorziening Sandenburg, Prattenburg, Engelenburg is opgenomen, op de begane grond, uitsluitend parkeervoorzieningen. - c ondergrondse parkeervoorzieningen; - d bijbehorende voorzieningen, waaronder een gemeenschappelijke ruimte ondergeschikt aan de hoofdfunctie wonen ten dienste van de bewoners, bergingen en bestaande garages, waarbij onder bestaande garages verstaan wordt garages die bestaan op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Schalkwijk (zie artikel 1 lid 1 sub 16).
Gebruiksverbod	Lid	2 Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Woondoeleinden (W) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
Strijdig gebruik	Lid	3 Tot een strijdig gebruik met de bestemming Woondoeleinden (W) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend: - a het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen; - b het gebruik van bouwwerken voor detailhandel; - c het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, met uitzondering van gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding Parkeervoorziening Sandenburg, Prattenburg, Engelenburg, het aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.
Bebouwings- voorschriften	Lid	4 Op gronden met de bestemming Woondoeleinden (W) mogen gebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b de gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, met uitzondering van het bouwvlak op de hoek van de Sandifortstraat met de Gerard van Waardstraat;
- c de bouwhoogte/goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven; het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak geheel worden bebouwd;
- d de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 meter bedragen;
- e boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap:
 waarvan de maximale bouwhoogte 4,0 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte dan wel bij ongelijke goothoogtes verticaal gemeten vanaf de grootste goothoogte;
 met een schuin dakvlak overeenkomstig de bestaande dakhelling, of bij het ontbreken daarvan, overeenkomstig de dakhelling van het belendende perceel.
- f gebouwen die op het plankaart zijn voorzien van een aanduiding 1, aangegeven in combinatie met W als W1, dienen uitsluitend te worden gerealiseerd:
 - binnen het op de legenda aangegeven profiel en met een lessenaarsdak;
 - met een schuin dakvlak overeenkomstig de bestaande dakhelling, of bij het ontbreken daarvan, overeenkomstig de dakhelling van het belendende perceel.
- g gebouwen die op het plankaart zijn voorzien van een aanduiding 2, aangegeven in combinatie met W als W2, dienen uitsluitend te worden gerealiseerd:
 - binnen het op de legenda aangegeven profiel en samengesteld uit deels een plat dak en deels een lessenaarsdak;
 - met een schuin dakvlak overeenkomstig de bestaande dakhelling, of bij het ontbreken daarvan, overeenkomstig de dakhelling van het belendende perceel.
- h gebouwen die op het plankaart zijn voorzien van een aanduiding 3, aangegeven in combinatie met W als W3, dienen uitsluitend te worden gerealiseerd:
 - binnen het op de legenda aangegeven profiel en samengesteld uit deels een plat dak en deels een lessenaarsdak;
 - met een schuin dakvlak overeenkomstig de bestaande dakhelling, of bij het ontbreken daarvan, overeenkomstig de dakhelling van het

- belendende perceel.
- i gebouwen die op het plankaart zijn voorzien van een aanduiding 4, aangegeven in combinatie met W als W4, dienen uitsluitend te worden gerealiseerd:
- binnen het op de legenda aangegeven profiel en samengesteld uit deels een plat dak en deels een lessenaarsdak;
 - met een schuin dakvlak overeenkomstig de bestaande dakhelling, of bij het ontbreken daarvan, overeenkomstig de dakhelling van het belendende perceel.
- j gebouwen die op het plankaart zijn voorzien van een aanduiding 5, aangegeven in combinatie met W als W5 dienen uitsluitend te worden gerealiseerd:
- binnen de contour die bepaald wordt door de maximale bouwhoogte en de voor- en achtergevelrooilijn;
 - met een schuin dakvlak overeenkomstig de bestaande dakhelling, of bij het ontbreken daarvan, overeenkomstig de dakhelling van het belendende perceel.
- k de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met uitzondering van erf- en tuinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,0 meter mag bedragen;
- l dakterrassen zijn toegestaan onder de voorwaarde dat de bouwhoogte van afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1,20 meter;
- m dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen, met uitzondering van gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 3, aangegeven in combinatie met W als W3, en 5, aangegeven in combinatie met W als W5 indien de dakhelling meer is dan 35 graden, voor wat betreft het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, onder de volgende voorwaarden:
- de dakkapel op het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
 - de bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,50 meter onder de noklijn zijn gelegen;
 - de onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,50 meter;
 - de zijkanten worden gerealiseerd minimaal 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak;
 - voor het oprichten van meerdere dakkapellen

geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen die naast elkaar gesitueerd zijn niet groter mag zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak.

- n gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 5, aangegeven in combinatie met W als W5, mogen indien de dakhelling minder is dan 35 graden, voorzien worden van een dakkapel of geveloptrekking, voor wat betreft het achterdakvlak en voor wat betreft het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, die breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak, onder de volgende voorwaarden:
- de zijkanten dienen gerealiseerd te worden minimaal 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak;
 - waarbij de onderzijde boven de dakvoet geplaatst moet worden met een minimale afstand van 0,50 meter en een maximale afstand van 1,0 meter;
 - waarbij de maximale geveloptrekking dan wel hoogte van de dakkapel 2,5 meter bedraagt, gerekend vanaf de onderzijde zonder dat de geveloptrekking dan wel de dakkapel de maximale bouwhoogte als aangegeven op de plankaart overschrijden;
 - voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke dakkapellen.
- o Voor gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding W6 geldt het volgende:
De derde bouwlaag mag voor maximaal 70 % van de oppervlakte van de bebouwing van de tweede bouwlaag de maximale bouwhoogte hebben als aangegeven op de plankaart. Voor het overige percentage, dat wil zeggen 100 % minus maximaal 70 %, geldt een maximale bouwhoogte van 6,5 meter.

Vrijstelling

- Lid 5a Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksverbod) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlengen voor het realiseren van gedeeltelijk verdiepte parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling en/of bergingen met een hoogte van maximaal 1,20 meter boven het maaiveld;
- c burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het realiseren van erf- en tuinafscheidingen in de voor- en zijgevelrooilijn met een maximale bouwhoogte van 4,0 meter;
- d burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepaling in lid 4, sub n uitsluitend voor wat betreft de minimale afstand van 0,5 meter van de zijkanten van de geveloptrekking dan wel de dakkapel tot aan de zijkanten van het dakvlak;
- e burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid onder lid 5, sub b, c en d of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het grondwatersysteem, in geval van bouwen onder het maaiveld.

ARTIKEL 5: WOONDOELEINDEN (W)

Bestemming	Lid	1	De op de plankaart voor Woondoeleinden (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor: - a wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor: - beroepsbeoefening aan huis (zie artikel 1 lid 1 sub 15) - aan de hoofdfunctie wonen ondergeschikte woonzorgsteunpunten (zie artikel 1 lid 1 sub 80); - b daar waar op de plankaart de aanduiding Parkeervoorziening Sandenburg, Prattenburg, Engelenburg is opgenomen, op de begane grond, uitsluitend parkeervoorzieningen. - c ondergrondse parkeervoorzieningen; - d bijbehorende voorzieningen, waaronder een gemeenschappelijke ruimte ondergeschikt aan de hoofdfunctie wonen ten dienste van de bewoners, bergingen en bestaande garages, waarbij onder bestaande garages verstaan wordt garages die bestaan op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Schalkwijk (zie artikel 1 lid 1 sub 16).
Gebruiksverbod	Lid	2	Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Woondoeleinden (W) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
Strijdig gebruik	Lid	3	Tot een strijdig gebruik met de bestemming Woondoeleinden (W) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend: - a het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen; - b het gebruik van bouwwerken voor detailhandel; - c het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, met uitzondering van gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding Parkeervoorziening Sandenburg, Prattenburg, Engelenburg, het aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.
Bebouwingsvoorschriften	Lid	4	Op gronden met de bestemming Woondoeleinden (W) mogen gebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b de gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, met uitzondering van het bouwvlak op de hoek van de Sandifortstraat met de Gerard van Waardstraat;
- c de bouwhoogte/goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de kaart staat aangegeven; het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak geheel worden bebouwd;
- d de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 meter bedragen;
- e boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap:
 waarvan de maximale bouwhoogte 4,0 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte dan wel bij ongelijke goothoogtes verticaal gemeten vanaf de grootste goothoogte;
 met een schuin dakvlak overeenkomstig de bestaande dakhelling, of bij het ontbreken daarvan, overeenkomstig de dakhelling van het belendende perceel.
- f gebouwen die op het plankaart zijn voorzien van een aanduiding 1, aangegeven in combinatie met W als W1, dienen uitsluitend te worden gerealiseerd:
 - binnen het op de legenda aangegeven profiel en met een lessenaarsdak;
 - met een schuin dakvlak overeenkomstig de bestaande dakhelling, of bij het ontbreken daarvan, overeenkomstig de dakhelling van het belendende perceel.
- g gebouwen die op het plankaart zijn voorzien van een aanduiding 2, aangegeven in combinatie met W als W2, dienen uitsluitend te worden gerealiseerd:
 - binnen het op de legenda aangegeven profiel en samengesteld uit deels een plat dak en deels een lessenaarsdak;
 - met een schuin dakvlak overeenkomstig de bestaande dakhelling, of bij het ontbreken daarvan, overeenkomstig de dakhelling van het belendende perceel.
- h gebouwen die op het plankaart zijn voorzien van een aanduiding 3, aangegeven in combinatie met W als W3, dienen uitsluitend te worden gerealiseerd:
 - binnen het op de legenda aangegeven profiel en samengesteld uit deels een plat dak en deels een lessenaarsdak;
 - met een schuin dakvlak overeenkomstig de bestaande dakhelling, of bij het ontbreken daarvan, overeenkomstig de dakhelling van het

- belendende perceel.
- i gebouwen die op het plankaart zijn voorzien van een aanduiding 4, aangegeven in combinatie met W als W4, dienen uitsluitend te worden gerealiseerd:
- binnen het op de legenda aangegeven profiel en samengesteld uit deels een plat dak en deels een lessenaarsdak;
 - met een schuin dakvlak overeenkomstig de bestaande dakhelling, of bij het ontbreken daarvan, overeenkomstig de dakhelling van het belendende perceel.
- j gebouwen die op het plankaart zijn voorzien van een aanduiding 5, aangegeven in combinatie met W als W5 dienen uitsluitend te worden gerealiseerd:
- binnen de contour die bepaald wordt door de maximale bouwhoogte en de voor- en achtergevelrooilijn;
 - met een schuin dakvlak overeenkomstig de bestaande dakhelling, of bij het ontbreken daarvan, overeenkomstig de dakhelling van het belendende perceel.
- k de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, met uitzondering van erf- en tuinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,0 meter mag bedragen;
- l dakterrassen zijn toegestaan onder de voorwaarde dat de bouwhoogte van afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1,20 meter;
- m **dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen, voor wat betreft het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, onder de volgende voorwaarden:**
- **de dakkapel op het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;**
 - **de bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,50 meter onder de noklijn zijn gelegen;**
 - **de onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,50 meter;**
 - **de zijkanten worden gerealiseerd minimaal 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak;**
 - **voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke**

kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen die naast elkaar gesitueerd zijn niet groter mag zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak.

- n gronden die op de plankaart zijn voor zien van de aanduiding 1 aangegeven in combinatie met W1, 2 aangegeven in combinatie met W2, 3 aangegeven in combinatie met W3, 4 aangegeven in combinatie met W4 en 5 aangegeven in combinatie met W5, voor wat betreft de aanduiding 5 aangegeven in combinatie met W5 voor een dakhelling van minimaal 36 graden, mogen voorzien worden van een dakkapel voor wat betreft het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, die breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak, onder de volgende voorwaarden:**

- de bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,50 meter onder de noklijn zijn gelegen;**
- de onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,50 meter;**
- de zijkanten worden gerealiseerd minimaal 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak;**
- voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke dakkapellen.**

Gronden die op de plankaart zijn voorzien van een aanduiding 5 aangegeven in combinatie met W5, mogen, indien de dakhelling maximaal 35 graden is, worden voorzien van een geveloptrekking of dakkapel voor wat betreft het achterdakvlak en voor wat betreft het voordakvlak of een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, die breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak, onder de volgende voorwaarden:

- de zijkanten dienen gerealiseerd te worden minimaal 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak;**
- waarbij de onderzijde boven de dakvoet geplaatst moet worden met een minimale afstand van 0,50 meter en een maximale afstand van 1,0 meter;**
- waarbij de maximale geveloptrekking dan wel hoogte van de dakkapel 2,5 meter bedraagt, gerekend vanaf de onderzijde zonder dat de geveloptrekking dan wel de dakkapel de maximale bouwhoogte als aangegeven op de**

plankaart overschrijden;

- **voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,50 meter tussen de afzonderlijke dakkapellen.**

- o Voor gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding W6 geldt het volgende:
De derde bouwlaag mag voor maximaal 70 % van de oppervlakte van de bebouwing van de tweede bouwlaag de maximale bouwhoogte hebben als aangegeven op de plankaart. Voor het overige percentage, dat wil zeggen 100 % minus maximaal 70 %, geldt een maximale bouwhoogte van 6,5 meter.

Vrijstelling

- Lid 5a Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 (gebruiksverbod) als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het realiseren van gedeeltelijk verdiepte parkeervoorzieningen voor auto's en/of een fietsenstalling en/of bergingen met een hoogte van maximaal 1,20 meter boven het maaiveld;
- c burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het realiseren van erf- en tuinafscheidingen in de voor- en zijgevelrooilijn met een maximale bouwhoogte van 4,0 meter;
- d **burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepaling in lid 4, sub n, uitsluitend voor wat betreft gebouwen die zijn voorzien van de aanduiding 1 aangegeven in combinatie met W1, 2 aangegeven in combinatie met W2, 3 aangegeven in combinatie met W3, 4 aangegeven in combinatie met W4 en 5 aangegeven in combinatie met W5, uitsluitend voor wat betreft de minimale afstand van 0,5 meter van de zijkanten van de geveloptrekking uitsluitend voor wat betreft de aanduiding 5 aangegeven in combinatie met W5 en uitsluitend voor wat betreft de minimale afstand van 0,5 meter van de zijkanten van de dakkapel voor wat betreft aanduiding 1 aangegeven in combinatie met W1, 2 aangegeven in combinatie met W2, 3 aangegeven in combinatie met W3, 4 aangegeven in combinatie met W4 en 5 aangegeven in combinatie met W5;**
- e burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid onder lid 5, sub b, c en d of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeerssituatie ter plaatse;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het grondwatersysteem, in geval van bouwen onder het maaiveld.