

ECLI:NL:RVS:2020:113

Instantie	Raad van State
Datum uitspraak	15-01-2020
Datum publicatie	15-01-2020
Zaaknummer	201807355/1/A1
Rechtsgebieden	Omgevingsrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 11 april 2017 heeft het college geweigerd aan [appellant] een omgevingsvergunning te verlenen voor het plaatsen van een dakopbouw op het adres [locatie 1] te Blokker (hierna: het perceel).
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl ABkort 2020/54 Module Ruimtelijke ordening 2020/8303 met annotatie van M.G.O. De lange AB 2020/120 met annotatie van L.M. Koenraad

Uitspraak

201807355/1/A1.

Datum uitspraak: 15 januari 2020

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant A] en [appellant B], beiden wonend te Blokker, gemeente Hoorn (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant]),

tegen de uitspraak van de rechtbank Noord-Holland van 16 augustus 2018 in zaak nr. 18/421 in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn.

Procesverloop

Bij besluit van 11 april 2017 heeft het college geweigerd aan [appellant] een omgevingsvergunning te verlenen voor het plaatsen van een dakopbouw op het adres [locatie 1] te Blokker (hierna: het perceel).

Bij besluit van 21 november 2017 heeft het college het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard en het besluit van 11 april 2017, onder aanpassing van de motivering, in stand gelaten.

Bij uitspraak van 16 augustus 2018 heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

[appellant] heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 10 december 2019, waar [appellant] en het college, vertegenwoordigd door mr. S.E.J.M. Bogaarts, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Het bouwplan waarvoor [appellant] een omgevingsvergunning heeft aangevraagd, ziet op de bouw van een dakopbouw op de bestaande garage aan de oostzijde van de woning van [appellant] en op de keuken en bijkeuken aan de achterzijde van de woning. Ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen-Oost" rust op de gronden waar de dakopbouw is voorzien de bestemming "Wonen". Het college heeft aan de weigering om omgevingsvergunning te verlenen ten grondslag gelegd dat het bouwplan niet voldoet aan de in het bestemmingsplan opgenomen bouwregels voor aan- en uitbouwen en dat het niet bereid is om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2º, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo), gelezen in samenhang met artikel 4, aanhef en onder 1, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor) omgevingsvergunning te verlenen. Het college stelt zich op het standpunt dat het bouwplan uit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk is, omdat de dakvorm beeldbepalend en daarom niet ondergeschikt zal zijn aan het hoofdgebouw. Dat niet zal worden voldaan aan het stedenbouwkundig uitgangspunt dat een bijgebouw wat betreft maatvoering, vormgeving en materialisering ondergeschikt dient te zijn aan het hoofdgebouw, acht het college mede gelet op het risico van precedentwerking zo zwaarwegend dat het niet wil meewerken aan realisering van het bouwplan.

2. De relevante regelgeving in deze zaak is opgenomen in de van deze uitspraak deel uitmakende bijlage.

Formele gronden

3. [appellant] betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat het college in strijd met artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) heeft gehandeld, omdat de bezwaarschriftencommissie niet overeenkomstig dit artikel is samengesteld uit een voorzitter en ten minste twee leden. [appellant] voert aan dat de Awb het college weliswaar niet verplicht tot het instellen van een adviescommissie die wat betreft samenstelling voldoet aan de in artikel 7:13 van de Awb opgenomen eisen, maar dat uit de uitspraak van de Afdeling van 25 april 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA3777, volgt dat het college dit wel moet doen als het heeft gepretendeerd een externe adviescommissie in te stellen. [appellant] vindt daarom dat het advies van de bezwaarschriftencommissie als besluit op bezwaar moet worden aangemerkt.

3.1. Dit betoog faalt. Artikel 7:13 van de Awb is van toepassing als ten behoeve van het besluit op bezwaar een adviescommissie is ingesteld die bestaat uit een voorzitter en ten minste twee leden waarvan de voorzitter geen deel uitmaakt van en niet werkzaam is onder verantwoordelijkheid van het college en die voldoet aan eventueel bij wettelijk voorschrift gestelde andere eisen. Zoals de rechtbank terecht heeft overwogen, heeft het college de vrijheid maar niet de plicht om een dergelijke adviescommissie te benoemen. De Verordening commissie bezwaarschriften 2014 van de gemeente Hoorn voorziet in de instelling van een enkelvoudige kamer en een meervoudige kamer. Alleen de meervoudige kamer van de commissie is een commissie als bedoeld in artikel 7:13 van de Awb. In dit geval heeft een enkelvoudige kamer van de commissie het college geadviseerd. Nu ook geen grond bestaat voor het oordeel dat het college heeft gepretendeerd een commissie als bedoeld in artikel 7:13 van de Awb in te stellen, is artikel 7:13 van de Awb in dit geval niet van toepassing. Dat het college in het verweerschrift van 27 maart 2018 heeft opgemerkt dat, gelet op artikel 7:13 van de Awb, een externe adviescommissie is ingesteld, is onvoldoende om te concluderen dat het college heeft beoogd een adviescommissie als bedoeld in artikel 7:13 van de Awb in te stellen.

Over het betoog dat het advies van de bezwaarschriftencommissie in dit geval als besluit op bezwaar heeft te gelden, overweegt de Afdeling dat de bezwaarschriftencommissie is ingesteld om het college te adviseren bij de te nemen beslissing op bezwaar. De commissie is niet bevoegd tot het nemen van besluiten op bezwaar.

4. [appellant] betoogt verder dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat niet is gebleken dat in deze procedure, naast de termijnoverschrijding van het besluit op bezwaar, enig vormvoorschrift is geschonden of sprake is van schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, de Awb of het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden. [appellant] volstaat met verwijzing naar de in beroep aangevoerde formele stellingen.

4.1. De rechtbank is in de aangevallen uitspraak op die gronden ingegaan. [appellant] heeft geen redenen aangevoerd, waarom de weerlegging van de desbetreffende gronden en argumenten in de aangevallen uitspraak onjuist, dan wel onvolledig is. Het aldus aangevoerde kan reeds daarom niet tot

vernietiging van die uitspraak leiden. Het betoog slaagt niet.

Strijd met het bestemmingsplan

5. [appellant] betoogt dat de rechtbank, door te overwegen dat de voorziene dakopbouw een uitbouw is als bedoeld in het bestemmingsplan, heeft miskend dat het bouwplan past binnen de omschrijving van het begrip "hoofdgebouw" uit het Bor. Omdat het Bor hogere regelgeving is dan het bestemmingsplan, is de begripsomschrijving in het Bor, en met name de toelichting daarbij, volgens [appellant] doorslaggevend en dient het bouwplan te worden aangemerkt als een uitbreiding van het hoofdgebouw.

5.1. De definities in artikel 1 van bijlage II bij het Bor van onder meer hoofdgebouw zijn van toepassing als toepassing wordt gegeven aan de in die bijlage opgenomen artikelen. Hier ligt evenwel de daarvan te onderscheiden vraag voor of het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan. De rechtbank heeft terecht overwogen dat voor de vraag of sprake is van strijd met het bestemmingsplan, het bouwplan moet worden getoetst aan de planregels en definities die zijn neergelegd in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Bij de toetsing van het bouwplan aan het bestemmingsplan dienen de definities van het begrip uitbouw en hoofdgebouw in de planregels te worden gehanteerd. Gelet op de in artikel 1, onder 77, van de planregels gegeven omschrijving van het begrip uitbouw heeft de rechtbank terecht overwogen dat het bouwplan moet worden aangemerkt als een uitbouw. De rechtbank heeft dan ook terecht geen grond gevonden voor het oordeel dat het college het bouwplan ten onrechte aan de bouwregels voor uitbouwen heeft getoetst. Niet in geschil is dat het bouwplan vanwege het ontbreken van een kap met dakhelling aan de achter- en westzijde van de woning en de in plaats daarvan voorziene rechte wanden in strijd is met de in artikel 25.2.3 van het bestemmingsplan voor uitbouwen voorgeschreven dakhelling en maximaal toegestane goothoogte.

Het betoog faalt.

Toepassing van de afwijkingsbevoegdheid

6. [appellant] betoogt tevergeefs dat de rechtbank ten onrechte heeft volstaan met een terughoudende toetsing van de beslissing van het college om geen omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Zoals de Afdeling heeft overwogen in haar uitspraak van 28 november 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3903, behoort de beslissing om al dan niet een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan tot de bevoegdheid van het college. Het college heeft daarbij beleidsruimte en de rechter moet zich beperken tot de vraag of het college in redelijkheid heeft kunnen besluiten om, zoals hier het geval is, de omgevingsvergunning te weigeren.

7. [appellant] betoogt verder dat de rechtbank, door te overwegen dat het college in redelijkheid mocht weigeren een omgevingsvergunning te verlenen, heeft miskend dat de aan het besluit ten grondslag liggende stedenbouwkundige beoordeling niet deugt. [appellant] voert aan dat het college geen stedenbouwkundig beleid voert en het college vanwege het gevaar van willekeur reeds daarom dient mee te werken aan de realisering van de dakopbouw. Volgens [appellant] biedt de door de gemeente in het leven geroepen coördinatieadviesgroep geen garantie voor een eenduidige en consequente stedenbouwkundige beoordeling van bouwplannen. [appellant] is van mening dat de voorziene dakopbouw in stedenbouwkundig opzicht passend is in de buurt, gelet op de grote diversiteit aan dakopbouwen op diverse omliggende huizen. Hij wijst er in dit verband op dat in de directe omgeving meer vergelijkbare dakopbouwen zijn waarvoor het college wel een omgevingsvergunning heeft verleend. Het bouwplan past dus wel in de omgeving. [appellant] noemt diverse voorbeelden van uitbouwen van woningen aan het Zuiderhout in de directe nabijheid van zijn woning. Ook wijst hij op vergelijkbare dakopbouwen aan de Plevier en de Boekerij. Volgens [appellant] heeft het college niet aangetoond dat de vergunningen voor deze dakopbouwen in het verleden zijn verleend op basis van foutieve beoordelingen en [appellant] betwist ook dat de door hem aangedragen vergelijkbare gevallen fouten zijn. Dat blijkt volgens [appellant] ook uit het feit dat het college ook recent nog omgevingsvergunning heeft verleend voor uitbouwen van de woningen aan [locatie 2] en [locatie 3]. Maar ook als sprake zou zijn van gemaakte fouten, kan het college zijn beroep op het gelijkheidsbeginsel volgens [appellant] niet met verwijzing naar jurisprudentie van de Afdeling verwerpen. Die jurisprudentie ziet op één gemaakte fout, terwijl het in dit geval om een groot aantal gevallen gaat waaruit volgt dat het college een algemene gedragslijn hanteerde die het ook in zijn geval dient toe te passen, aldus [appellant].

7.1. Het enkele feit dat het college geen beleid heeft vastgesteld met betrekking tot de wijze waarop het gebruik maakt van de in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2º, van de Wabo opgenomen afwijkingsbevoegdheid, en dan met name hoe de stedenbouwkundige beoordeling dient te worden verricht, betekent niet dat het college reeds daarom aan het bouwplan dient mee te werken of dat moet worden geoordeeld dat het besluit niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand is gekomen. Omdat het college bij zijn besluitvorming niet kan verwijzen naar beleid, dient het college in het besluit toereikend te motiveren welke afwegingen aan het besluit ten grondslag zijn gelegd. Het geschil spitst zich in dit geval toe op de vraag of het college voldoende heeft gemotiveerd dat de aangevraagde dakopbouw in stedenbouwkundig opzicht onaanvaardbaar is.

7.2. Zuiderhout is een kleine villawijk met vrijstaande woningen van verschillende omvang en karakter. Vast staat dat het college, in afwijking van het destijds al geldende stedenbouwkundig uitgangspunt dat een uitbouw ondergeschikt dient te zijn aan het hoofdgebouw, in het verleden meermalen vergunning heeft verleend voor een niet ondergeschikte uitbouw aan woningen in de buurt van het perceel. Hoewel dit stedenbouwkundig uitgangspunt ook in het in 2012 in werking getreden bestemmingsplan is neergelegd, is het college hiervan in 2015 opnieuw afgeweken en heeft het een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een niet ondergeschikte uitbouw aan een woning aan de Zuiderhout 40, dichtbij het perceel. Zoals de bezwaarschriftencommissie heeft geconstateerd en het college ter zitting van de Afdeling heeft bevestigd, is hierdoor sprake van een grote diversiteit aan dakopbouwen op diverse omliggende huizen aan het Zuiderhout.

In het licht van deze omliggende diversiteit van de bebouwing aan het Zuiderhout, die dient te worden betrokken bij de beoordeling van de vergunningaanvraag, kon het college in dit geval niet volstaan met de enkele stelling dat het bouwplan niet voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten en dat het precedentwerking wil voorkomen. Nu het college zowel onder het oude als het nieuwe bestemmingsplan de hier aan de orde zijnde stedenbouwkundige bezwaren bij andere vergelijkbare bouwplannen in de wijk niet heeft tegengeworpen, ligt het op de weg van het college om te motiveren waarom het dat nu wel doet en tot een andere beoordeling is gekomen. Dit klemmt temeer nu de uitbouw aan de achterzijde van de woning is voorzien en, zoals [appellant] ter zitting onweersproken heeft gesteld, de verhoogde goot en rechte muur niet zichtbaar zullen zijn vanaf de openbare weg aan de voorzijde van de woning. De door het college naar voren gebrachte nadere toelichting dat het in het verleden fouten heeft gemaakt door bij de beoordeling van vergunningaanvragen de stedenbouwkundige bezwaren niet in de beoordeling te betrekken, is hiervoor niet voldoende. Gelet op hetgeen in deze procedure is aangedragen, is naar het oordeel van de Afdeling geen sprake van gemaakte fouten, maar eerder van een vaste gedragslijn om op basis van een andere stedenbouwkundige waardering mee te werken aan vergunningaanvragen voor soortgelijke uitbouwen als in het bouwplan voorzien.

Voor zover het college zich in het besluit op bezwaar voor de stedenbouwkundige beoordeling mede heeft gebaseerd op het negatieve advies van de commissie van Monumenten en Welstand Hoorn (hierna: de welstandscommissie) van 16 augustus 2017, overweegt de Afdeling dat de welstandscommissie tot taak heeft om het college te adviseren bij de te maken welstandsbeoordeling. In het kader van die beoordeling kan het college aan het advies van de welstandscommissie in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen. Dat is evenwel niet het geval bij de daarvan te onderscheiden stedenbouwkundige beoordeling. Het college kan zich bij die beoordeling wel baseren op hetgeen de welstandscommissie over de stedenbouwkundige aspecten heeft vermeld, maar kan aan het advies niet hetzelfde gewicht toekennen als bij de welstandstoetsing. Daar komt bij dat uit het advies van de welstandscommissie niet blijkt dat de welstandscommissie een eigen zelfstandige stedenbouwkundige afweging heeft gemaakt, waarbij zowel de diversiteit van de bestaande bebouwing in de buurt als de situering van de voorziene uitbouw aan de achterzijde van de woning is meegenomen. Naast een weergave van de door het college aangedragen stedenbouwkundige bezwaren bevat het advies enkel de constatering dat de zadeldakvorm van het bijgebouw ook voor de achtergevel beeldbepalend is. Het advies van de welstandscommissie bevat geen aanvullende motivering voor het standpunt van het college dat het bouwplan stedenbouwkundig gezien onaanvaardbaar is.

Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, concludeert de Afdeling dat het college niet inzichtelijk heeft gemaakt waarom het bouwplan onder de gegeven omstandigheden vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar is. Het besluit van 21 november 2017 is daarom in zoverre onvoldoende gemotiveerd en

dient om deze reden te worden vernietigd. De rechtbank heeft dat niet onderkend.

Het betoog slaagt.

Conclusie

8. Het hoger beroep is gegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden vernietigd. Doende hetgeen de rechtbank zou behoren te doen, zal de Afdeling het beroep tegen het besluit op bezwaar van 21 november 2017 alsnog gegrond verklaren en dat besluit vernietigen wegens strijd met artikel 7:12, eerste lid, van de Awb.

De Afdeling ziet geen aanleiding om toepassing te geven aan artikel 8:51a van de Awb (bestuurlijke lus), omdat zij het niet uitgesloten acht dat het college alsnog een omgevingsvergunning zal verlenen voor realisering van de aangevraagde uitbouw. Met het oog op een efficiënte afdoening van het geschil ziet de Afdeling wel aanleiding om met toepassing van artikel 8:113, tweede lid, van de Awb te bepalen dat tegen het nieuw te nemen besluit op de tegen het besluit van 11 april 2017 gemaakte bezwaren van [appellant] slechts bij haar beroep kan worden ingesteld.

Omdat het college een nieuw besluit op de bezwaren van [appellant] dient te nemen, kan nu nog niet worden vastgesteld of de in artikel 8:88, eerste lid, van de Awb opgenomen omstandigheden op grond waarvan een veroordeling van geleden schade kan worden uitgesproken, zich voordoen. Het verzoek van [appellant] daartoe zal reeds daarom worden afgewezen.

9. Van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen, is niet gebleken.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het hoger beroep gegrond;
- II. vernietigt de uitspraak van de rechtbank Noord-Holland van 16 augustus 2018 in zaak nr. 18/421;
- III. vernietigt het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Hoorn van 21 november 2017, kenmerk CB-2988;
- IV. wijst het verzoek om schadevergoeding af;
- V. bepaalt dat tegen het door het college van burgemeester en wethouders van Hoorn te nemen nieuwe besluit op het bezwaar van [appellant A] en [appellant B] slechts bij de Afdeling beroep kan worden ingesteld;
- VI. gelast dat het college van burgemeester en wethouders van Hoorn aan [appellant A] en [appellant B] het door hen betaalde griffierecht ten bedrage van 423,00 (zegge: vierhonderddrieëntwintig euro) voor de behandeling van het beroep en het hoger beroep vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. P.B.M.J. van der Beek-Gillesen, voorzitter, en mr. G.M.H. Hoogvliet en mr. H.J.M. Baldinger, leden, in tegenwoordigheid van mr. G.J. Deen, griffier.

w.g. Van der Beek-Gillesen w.g. Deen

voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 15 januari 2020

604.

BIJLAGE

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 7:13

Dit artikel is van toepassing indien ten behoeve van de beslissing op het bezwaar een adviescommissie is ingesteld:

- a. die bestaat uit een voorzitter en ten minste twee leden,

b. waarvan de voorzitter geen deel uitmaakt van en niet werkzaam is onder verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan en

c. die voldoet aan eventueel bij wettelijk voorschrift gestelde andere eisen.

2 Indien een commissie over het bezwaar zal adviseren, deelt het bestuursorgaan dit zo spoedig mogelijk mede aan de indiener van het bezwaarschrift.

3 Het horen geschiedt door de commissie. De commissie kan het horen opdragen aan de voorzitter of een lid dat geen deel uitmaakt van en niet werkzaam is onder verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

4 De commissie beslist over de toepassing van artikel 7:4, zesde lid, van artikel 7:5, tweede lid, en, voor zover bij wettelijk voorschrift niet anders is bepaald, van artikel 7:3.

5 Een vertegenwoordiger van het bestuursorgaan wordt voor het horen uitgenodigd en wordt in de gelegenheid gesteld een toelichting op het standpunt van het bestuursorgaan te geven.

6 Het advies van de commissie wordt schriftelijk uitgebracht en bevat een verslag van het horen.

7 Indien de beslissing op het bezwaar afwijkt van het advies van de commissie, wordt in de beslissing de reden voor die afwijking vermeld en wordt het advies met de beslissing meegezonden.

Artikel 8:51a

1. De bestuursrechter kan het bestuursorgaan in de gelegenheid stellen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen. De vorige volzin vindt geen toepassing, indien belanghebbenden die niet als partij aan het geding deelnemen daardoor onevenredig kunnen worden benadeeld.

2. De bestuursrechter bepaalt de termijn waarbinnen het bestuursorgaan het gebrek kan herstellen. Hij kan deze termijn verlengen.

Artikel 8:88

1. De bestuursrechter is bevoegd op verzoek van een belanghebbende een bestuursorgaan te veroordelen tot vergoeding van schade die de belanghebbende lijdt of zal lijden als gevolg van:

a. een onrechtmatig besluit;

b. een andere onrechtmatige handeling ter voorbereiding van een onrechtmatig besluit;

c. het niet tijdig nemen van een besluit;

d. een andere onrechtmatige handeling van een bestuursorgaan waarbij een persoon als bedoeld in artikel 8:2, eerste lid, onder a, zijn nagelaten betrekkingen of zijn rechtverkrigenden belanghebbende zijn.

2. Het eerste lid is niet van toepassing indien het besluit van beroep bij de bestuursrechter is uitgezonderd.

Artikel 8:113, tweede lid

Indien de uitspraak van de hogerberoepsrechter ertoe strekt dat het bestuursorgaan een nieuw besluit neemt, kan de uitspraak tevens inhouden dat beroep tegen dat besluit slechts kan worden ingesteld bij de hogerberoepsrechter.

Bestemmingsplan "Blokke, Zwaag en Nieuwe Steen-Oost"

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

()

46. hoofdgebouw: een gebouw dat, gelet op de bestemming, door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken;

()

77. uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte van een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

Artikel 25.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen dienen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan te worden gebouwd, tenzij:
1. in de bestaande situatie een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping minder dan 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd, in welk geval de bestaande situatie geldt;
 2. in de bestaande situatie een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping vóór de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd, in welk geval de (eventuele) ruimte tussen het hoofdgebouw en het betreffende bouwwerk mag worden bebouwd tot maximaal de halve aaneengesloten breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 3. de gronden ter plaatse zijn voorzien in de aanduiding 'bijgebouwen', in welk geval aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor de voorgevel mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - * de goothoogte ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
 - * de bouwhoogte ten hoogste 2,50 m mag bedragen;
4. het erkers of carports betreft in welk geval de volgende regels gelden:
- * erkers mogen worden gebouwd over maximaal 85% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - * de diepte van een erker mag ten hoogste 1,50 m bedragen;
 - * carports mogen worden gebouwd op ten minste 1,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een hoofdgebouw mag ten hoogste 40% van de oppervlakte van het erf bedragen tot:
1. 75 m², indien het bouwperceel kleiner of gelijk is dan 250 m²;
 2. 95 m², indien het bouwperceel kleiner of gelijk is dan 500 m²;
 3. 115 m², indien het bouwperceel kleiner of gelijk is dan 750 m²;
 4. 135 m², indien het bouwperceel kleiner of gelijk is dan 1.000 m²;
 5. 155 m², indien het bouwperceel groter is dan 1.000 m²;
- met dien verstande dat maximaal 75% van de onder 1 tot en met 5 genoemde oppervlaktetaten mag worden benut voor bijgebouwen;
- c. de afstand van een aan-, uitbouw, bijgebouw of overkapping tot de insteek van een waterloop dient ten minste 1,00 m te bedragen;
- d. de breedte van een aan- of uitbouw of een overkapping aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 3,50 m bedragen;
- e. de diepte van een aan de oorspronkelijke zij- of achtergevel gebouwde aan- of uitbouw of overkapping mag:
1. niet meer dan 3,00 m gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan bedragen, indien het erf een diepte heeft van minder dan 20,00 m gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
 2. niet meer dan 4,50 m gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan bedragen, indien het erf een diepte heeft van 20,00 m of meer, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
- f. een aan- of uitbouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag worden voorzien van een kap, waarvan de dakhelling niet meer dan 20° mag bedragen;
- g. een aan -of uitbouw aan de zijgevel van een hoofdgebouw mag worden voorzien van een kap die minimaal 2,00 m minder hoog is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- h. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping mag niet meer dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m bedragen;
- i. de goothoogte van een bijgebouw of een niet aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping mag niet meer dan 3,00 m bedragen;

- j. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan zijn gesitueerd dienen te zijn voorzien van een plat dak;
- k. de nokhoogte van een bijgebouw of een niet aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping mag niet meer dan 4,00 m bedragen;
- l. indien een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping is voorzien van een plat dak, mogen op het dak geen afscheidingen worden gebouwd.