

Nota Woonkwaliteit bij aanvullende woningbouw in stedelijk gebied

Handreiking bij inpassing



Gemeente Utrechtse Heuvelrug

23 november 2021

Nota Woonkwaliteit bij aanvullende woningbouw in stedelijk gebied

Handreiking bij inpassing

Vastgesteld:

College van Burgemeester en Wethouders: d.d. 12 december 2021

Gemeenteraad: d.d. 21 februari 2022

Colofon:

Versie 8 december 2021

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Team Beleid & Advies

A. Buteyn

ir. M.C.E. Tijs – van Tongeren

1. Inleiding

Onder meer om het voorzieningenniveau in onze gemeente op peil te houden, moeten huizen worden gebouwd. In het woningbouwprogramma behorend bij de gemeentelijke Woonvisie is daarom opgenomen dat er jaarlijks 140 woningen moeten worden gebouwd.

De woningbehoefte kan voor een deel worden ingevuld door woningbouwplannen die er nu al liggen. Dit is niet genoeg om in de volledige woningbehoefte te voorzien. Er moeten aanvullende mogelijkheden gevonden worden.

Gemeentelijk beleid voor woningbouw is opgenomen in de gemeentelijke Toekomstvisie en Omgevingsvisie en in het raadsprogramma. Verder heeft de raad op 8 oktober 2020 een lijst met 29 kansrijk geachte inbreidingslocaties met indicatieve woningaantallen vastgesteld. Daarnaast kunnen nog nieuwe locaties worden aangedragen. Het beleid is gericht op woningbouw binnen de rode contouren (het bestaande stedelijk gebied). De nood is hoog, dus dat betekent dat de gemeente verzoeken om woningbouw binnen de rode contour van harte verwelkomt.

Tegelijk wil de gemeente ook de kwaliteit van de bestaande woonomgeving in onze gemeente niet uit het oog verliezen. Tussen meer woningen bouwen en het behouden van de bestaande ruimtelijke kwaliteit bestaat een spanningsveld. Daarom is deze nota opgesteld. Zo is het mogelijk om initiatiefnemers op voorhand uitgangspunten voor het bijbouwen van woningen in het stedelijk gebied mee te geven. Woningen kunnen immers op vele manieren worden toegevoegd en gegeven de hoge woningnood, zijn in principe al deze vormen van toevoegen van woningen bespreekbaar.

In deze nota worden de mogelijkheden om woningen toe te voegen besproken. Per situatie worden de (kwalitatieve) aspecten die daarbij een rol spelen beschreven. Dit wordt verduidelijkt met praktijkvoorbeelden en beeldmateriaal. Per ontwikkeling worden conclusies getrokken en wordt een voorstel gedaan welke criteria een rol spelen bij de beoordeling van woningbouwplannen en op welke wijze. Bij dat laatste wordt zoveel mogelijk gezocht naar concrete parameters om de aanvaardbaarheid en wenselijkheid van ontwikkelingen te kunnen toetsen. Voor een deel hebben deze criteria een algemene werking die ook aan de orde is in geval van reguliere woningbouw. Voor een deel van de criteria geldt dat ze specifiek van belang zijn ingeval woningen worden ingevoegd in bestaand (woon)gebied.

De in deze notitie genoemde maten en afstanden zijn niet bedoeld voor strikte toepassing, maar ter indicatie. Er zal altijd van geval tot geval onderzocht worden of deze maten voldoen of dat aanpassing daarvan (zowel naar boven als beneden) aan de orde kan zijn.

Bijvoorbeeld als het maatschappelijk belang van bouwen op bepaalde locaties zo hoog is, dat in afweging van belangen, een afwijkende maatvoering aanvaardbaar wordt geacht.

De richtlijnen zijn ook niet uitputtend: het inpassen van woningen in bestaand gebied is altijd maatwerk. Het is soms nodig aanvullende criteria te formuleren.

Bij elk woningbouwplan in het stedelijk gebied is sprake van een afweging van belangen. Bijvoorbeeld belangen van huisvesting, biodiversiteit, duurzaamheid, klimaatadaptatie, cultuurhistorie, mobiliteit / parkeren, een fijne leefomgeving en een goede ruimtelijke kwaliteit. Daarbij weegt het belang van het bouwen van nieuwe woningen in deze tijden van woningschaarste voor de gemeente zwaar. Het behoud van het dorps karakter is daarentegen ook een veelgehoorde wens van onze inwoners. Bovendien willen we in het kader van klimaatadaptatie en versterking biodiversiteit dat er klimaatadaptief en natuurinclusief wordt gebouwd. De nota geeft de handvatten om die woningen op een ruimtelijk aanvaardbare manier in te voegen in onze dorpen. De nota is niet uitputtend, noch voor strikte toepassing bedoeld, maar is bedoeld om aan te geven welke aspecten bij de weging van belang zijn en welke vertrekpunten de gemeente daarbij hanteert.



Onderzoek naar kansrijke woningbouwlocaties UH 2020

2. Algemene uitgangspunten bij inbreiding

Bij inbreiding is sprake van een aantal algemene uitgangspunten. Zo is in het provinciaal beleid vastgelegd dat inbreiding primair gezocht moet gezocht binnen de grenzen van de zogenaamde rode contouren. De gemeente gaat in haar eigen beleid ook van ditzelfde uitgangspunt uit. Deze nota gaat over verzoeken voor woningbouw op locaties waar nu volgens de geldende bestemmingsplannen niet of minder gebouwd kan worden. Voor dergelijke bouwplannen is altijd een bestemmingsplanwijziging of een andere passende ruimtelijke procedure nodig. En in kader daarvan ook een beoordeling van de plannen. Deze nota is bedoeld als handreiking om in beeld te brengen waar de gemeente dan rekening mee houdt en wat zij in beginsel daarbij als richtlijnen hanteert. Ook splitsing van woningen wordt gezien als inbreiding, evenals de splitsing van percelen.

Grotere (bos-)gebieden of (groen-)gebieden (particulier of openbaar) die een structurerend karakter hebben, worden in principe niet benut ten behoeve van inbreiding. In het Groenstructuurplan zijn deze gebieden in principe ook als zodanig herkenbaar en aangeduid. In de vigerende bestemmingsplannen zijn deze gebieden vaak ook als 'Groen' of 'Bos' aangeduid. Soms vallen deze structurerende gebieden onder de bestemmingen 'Water' of 'Verkeer'.

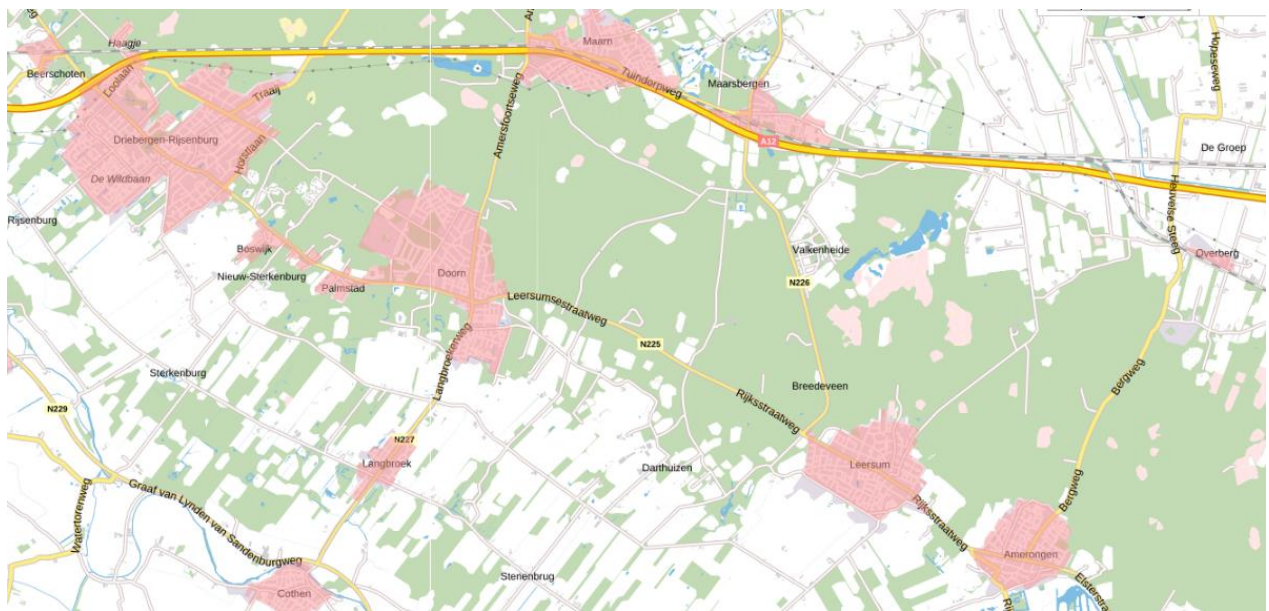
Hoewel de gemeente in beginsel als uitgangspunt hanteert dat er geen woningen in dit soort gebieden wordt ingevoegd, zou het eventueel invoegen van woningen toch mogelijk kunnen zijn als dat leidt tot een verbetering van de stedenbouwkundige structuur of bijdraagt aan kwalitatief hoogwaardiger groen (meer biodiversiteit of betere klimaatadaptatie). Of als het invoegen van woningen ter plaatse kan bijdragen aan het oplossen van een stedenbouwkundig of maatschappelijk knelpunt. De woningnood kan zo'n maatschappelijk knelpunt zijn. Uiteindelijk moet altijd sprake zijn van een goede weging van belangen. Ook de belangen van omwonenden spelen daarin een rol.

Bij alle vormen van inbreiding wordt ook gekeken naar de effecten daarvan op belendende percelen. Overeenkomstig algemene beginselen van behoorlijk bestuur en algemene beginselen van een goede ruimtelijke ordening en een evenwichtige toedeling van functies mag inbreiding immers in principe niet leiden tot een onevenredige aantasting van belangen van eigenaren van belendende percelen. In dat kader spelen aspecten als aantasting van privacy en vermindering van lichttoetreding of verzwaarde schaduwwerking een rol bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van inbreiding.

Vanwege de hoge cultuurhistorische en ruimtelijk-stedenbouwkundige waarden is de nota niet van toepassing op de beschermde dorpsgezichten Amerongen en Rijsenburg. Vanwege de beschermde status is bij ontwikkelingen in deze gebieden, overigens ook instemming van de rijksdienst nodig.

De nota is evenmin van toepassing op het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht 'Tuindorp Maarn'. Eventuele verzoeken om ontwikkelingen hier zullen met extra aandacht bekeken worden. Het tuindorp vraagt als gemeentelijk dorpsgezicht om maatwerk en valt daarmee buiten het bestek van deze nota.

Tot slot geldt voor nieuwe woningen dat deze in beginsel als voorwaardige woningen moeten kunnen fungeren en dat deze ook in de toekomst voor een grote groep mensen aantrekkelijk moeten blijven om in te wonen. Normaliter wordt in dat kader voor eengezinswoningen daarom uitgegaan van een minimale beukmaat van 4,8 m per woning. Anno 2021 blijkt er ook behoefte te zijn aan woningen met kleinere afmetingen. Bijvoorbeeld in het geval van studio's voor starters. Het gaat dan om één- of tweekamerappartementen met een kleine oppervlakte (vanaf ca 33 m² voor bijvoorbeeld een eenkamer studio) en kleinere beukmaat (rond de 4 m). Afhankelijk van doelgroep, de aard van de omgeving en de mogelijkheden van een locatie, kan het introduceren van dergelijke woningen met een kleinere, afwijkende beukmaat een optie zijn.



Rode contouren (bron: Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht)

3. Inbreiding op onbebouwde locaties in bestaand stedelijk gebied

De verschillende dorpen kennen alle ruime percelen die niet zijn bebouwd. Het zijn vaak locaties die met groen zijn ingevuld. Sommige van die locaties hebben een grote actuele waarde. Dat kan zijn vanwege de functie als wandelgebied, speelgebied of recreatiegebied, als natuur, of soms ook alleen vanuit landschappelijk oogpunt. Op zichzelf bezien is er op dit soort locaties genoeg fysieke ruimte om ze in te vullen met woningen. Als daarvoor gekozen wordt, is het belangrijk dit weloverwogen en met de nodige zorg te doen. In dit verband kan onderscheid gemaakt worden naar:

a. Kleinschalige buurtontwikkeling

Het gaat hier om grotere meestal groene locaties die momenteel niet zijn bebouwd en vanuit de historische, organische groei van een dorp al dan niet bewust open zijn gebleven.



Voorbeeld Leeuwenburgerlaan / Oude Rijksweg Doorn

- **Uitgangspunten woningbouw**

Bij het bepalen van de mogelijkheden en de vormgeving is het van belang dat rekening gehouden wordt met de woningbehoefte en de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke structuur en waarden. Hiervan afhankelijk zijn zowel grondgebonden woningen als appartementengebouwen mogelijk. De gemeente staat open voor ideeën, maar wil wel zorgvuldig te werk gaan. Daarom is voor dit soort (complexere) gebieden waarbij ook bijvoorbeeld sprake is van aanleg van openbaar gebied met wegen en groen een

ruimtelijk – stedenbouwkundige visie noodzakelijk om tot een goede afweging te kunnen komen waarbij aspecten van leefbaarheid worden meegenomen.

b. Kavelsplitsing

Grote percelen die voor een flink deel aan de openbare weg grenzen met daarop slechts een enkele woning kunnen in veel gevallen worden benut om er meer woningen op te bouwen.



Voorbeeld kavelsplitsing Woestduinlaan Doorn (gerealiseerd)



Voorbeeld van situatie die je liever voorkomt: Woning in Leersum, tweedelijns gelegen; verstopt achter andere woningen en slechts via smal paadje bereikbaar

- **Uitgangspunten woningbouw**

Afhankelijk van de aard van de omgeving en de beschikbare oppervlakte, is invoeging van grondgebonden woningen of gestapelde bouw mogelijk. Invoeging van woningen door kavelsplitsing maakt op bescheiden schaal toch een vergroting van de woningvoorraad mogelijk. Tegelijk is de gemeente er zich van bewust dat kavelsplitsing de uitstraling en opbouw van een gebied kan wijzigen. Medewerking is desondanks vaak mogelijk als de nieuwe kavelstructuur zich voegt in bestaande ruimtelijke opbouw van de omgeving. Zeker bij een afwisseling van grotere en kleinere kavels, kan splitsing leiden tot een weliswaar andere, maar toch aanvaardbare nieuwe verkavelingsstructuur. In de afbeelding is een voorbeeld daarvan gegeven.

Er is soms ook sprake van kavelsplitsingen waarbij sprake is van toevoegen van woningen op achterterreinen. Dus van woningen die niet aan de openbare weg gelegen zijn, zoals in het voorbeeld wel het geval is. In zulke gevallen vindt de gemeente het van belang dat een dergelijk terrein een dusdanige omvang heeft dat meerdere woningen kunnen worden gebouwd. Als die woningen dan zó kunnen worden gepositioneerd dat zij met elkaar een volwaardig nieuw woonhofje kunnen vormen of anderszins een volwaardig (afwijkend) samenhangend woongebiedje kunnen vormen, kan dit een goede vorm van inbreiding zijn. Zeker bij inbreiding van achtertuinen, hecht de gemeente er aan dat ook de belangen van omwonenden meegenomen worden.

De gemeente vindt het belangrijk om een aantal uitgangspunten mee te geven voor inbreiding. De hierna genoemde maten gelden als basisuitgangspunten. Afhankelijk van de locatie kan daarvan afgeweken worden. In centrumgebieden waar al sprake is van een meer intensief bebouwde omgeving, kunnen om die reden, waar nodig kleinere afstandsmaten gehanteerd worden. Bij elke afweging speelt uiteindelijk de situatie ter plaatse de doorslaggevende rol.

Als basisuitgangspunten gelden:

- 1. Richtlijnen grondgebonden woningen:**

- Woningen worden in beginsel gebouwd in de rooilijn van nabijgelegen woningen. In principe wordt uitgegaan van een minimale achtertuindiepte van 10 m aanwezig achter een woning, maar afhankelijk van de locatie is een kleinere maat mogelijk, bijv. 7 m in dichter bebouwde gebieden. Afhankelijk van de opbouw van de omgeving mogelijk nog een kleinere maat. Daarbij wordt uitgegaan van een maximale goothoogte van 3,5 m aan de zijde van de omliggende (achter)tuinen.
- Indien grondgebonden woningen achter bestaande woningen worden opgericht, wordt zowel bij de bestaande als de nieuwe woning in ieder geval een minimale achtertuindiepte van 10 m gewaarborgd, tenzij het perceel in centrumgebied is

- gelegen. In dat geval geldt een minimale tuindiepte van 7 m en wordt gedacht aan een maximale goothoogte van 3,5 m aan de zijde van de omliggende (achter)tuinen.
- Voor vrijstaande woningen geldt een kavelbreedte die zich voegt naar de opbouw van de straat. Meestal zal dit rond een minimum van 12 m liggen voor vrijstaande woningen, maar dit kan soms ook smaller zijn. Bijvoorbeeld in centrumgebieden of intensiever bebouwde woonbuurten.
 - Voor dubbele woningen geldt een kavelbreedte van 18 m, maar dit kan soms ook smaller zijn. Bijvoorbeeld in centrumgebieden of intensiever bebouwde woonbuurten.
 - De afstand van het nieuwe hoofgebouw tot zijdelingse perceelsgrenzen is vergelijkbaar met afstanden bij bebouwing in de directe omgeving. Dit is in de meeste gevallen 3 meter.

In geval van het invoegen van gestapelde woningen (appartementen of boven-benedenwoningen) is de impact op de omgeving groter dan in geval van het invoegen van grondgebonden woningen. Niet alleen vanwege het hogere aantal dat resulteert in meer verkeersbewegingen en meer parkeerbehoefte, maar ook vanuit aspecten van privacy van omwonenden. In tijden van hoge woningnood, wil de gemeente niet afwijzend staan tegen dit soort vormen van inbreiding. Tegelijk wil zij ook oog houden voor de belangen van omwonenden. Daarom heeft de gemeente voor dit soort verzoeken onderstaande richtlijnen geformuleerd.

2. Richtlijnen gestapelde woningen (appartementen):

- In beginsel niet achter woningen, tenzij
 - o Deze ontwikkeling zich kan voegen in de ruimtelijke opbouw van de omgeving;
 - o Het perceel zodanig gepositioneerd en ontsloten is dat het een volwaardige en logische plek binnen het stedelijk gebied kan krijgen;
 - o Het perceel een dusdanige oppervlakte heeft dat voldoende afstand tot omliggende percelen kan worden bereikt (zie hierna).
- De gemeente hecht er aan dat de invoeging van gestapelde woningen zich voegt naar de aard en opbouw van de omgeving. Dat betekent niet dat waar nu alleen laagbouw aanwezig is, gestapelde bouw niet zou kunnen. Diversificatie van het woningaanbod kan ook een verrijking betekenen. Vormgeving, omvang en locatie zijn aspecten die meespelen bij het zorgvuldig inpassen van gestapelde woningbouw. De ene plek is daarbij logischer dan de andere. Op hoeken kan een gestapeld gebouw bijvoorbeeld leiden tot een verbijzondering in de wijk. De basis voor een goede inpassing is een goede analyse van de plek om goed in te kunnen spelen op die plek. En vervolgens zorgvuldig kijken naar hoe een inbreiding zich zou kunnen voegen in die omgeving.

- de ene plek is logischer dan de andere. Op hoeken kan een gestapeld gebouw soms leiden tot een verbijzondering in de wijk. Het betekent dus wel dat een goede analyse van de plek nodig is om goed in te kunnen spelen op de plek en het betekent ook zorgvuldig kijken naar hoe een inbreiding zich zou kunnen voegen naar die omgeving.
- In beginsel maximaal 3 á 4 bouwlagen; in centrumgebieden of langs grotere ontsluitingsstructuren tot maximaal 6 bouwlagen.
- Het perceel heeft een dusdanige oppervlakte dat:
 - o Bij twee lagen een minimale afstand van 10 m tot buurpercelen aangehouden kan worden;
 - o Bij iedere extra bouwlaag wordt deze afstand met 5 meter vergroot, tenzij het perceel in centrumgebied ligt in welk geval maatwerk mogelijk is.

Deze afstanden worden aangehouden omdat bij kortere afstanden mogelijk sprake is van een onevenredige aantasting van belangen van derden (privacy).



Voorbeeld van inbreiding op de hoek aan Beaufortweg Doorn, op voormalig groengebied

c. Herstructurering woongebieden

Enkele gebieden in de gemeente worden gekenmerkt door verouderde en weinig duurzame woningen. Sloop en terugbouwen van meer woningen is vaak mogelijk door bijvoorbeeld een ruimer bouwvlak en een grotere bouwmassa (meerdere bouwlagen, appartementen) toe te laten.

Voorbeelden:



Catharijnestraat Driebergen



Hoek Julianalaan / Meester Bosweg Leersum

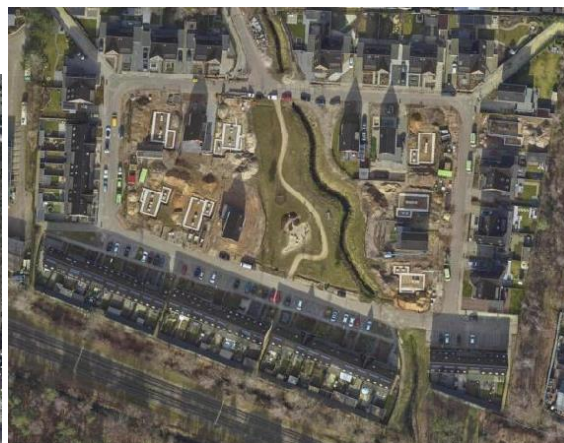
- **Uitgangspunten woningbouw**

Aangezien het al gaat om verstedelijkte gebieden, kan er meer ruimte voor verschillende vormen van nieuwbouw worden geboden:

- Grondgebonden woningen mogelijk;
- Niet-grondgebonden woningen mogelijk tot een hoogte van maximaal 6 bouwlagen, afhankelijk van de opzet en de ruimtelijke context.; daarbij speelt o.a. afstand tot de omringende bebouwing een rol. Ter beoordeling hiervan is onderbouwing middels een ruimtelijk- stedenbouwkundige visie nodig.
- Voor afstanden tot omliggende bebouwing zie hiervoor.

d. Omvorming bedrijfsterrein naar woningbouw

Sommige minder vitale bedrijfsterreinen, waar soms al sprake is van leegstand, lenen zich voor omvorming naar woningbouw.



Bedrijventerrein en Mareszhof Maarsbergen (2007 en 2020)

Woningbouw is mogelijk als het gaat om niet-toekomstbestendige bedrijventerreinen.

- **Uitgangspunten woningbouw**

- Woningbouw mag de bedrijfsvoering van achterblijvende bedrijven niet belemmeren;
- Het grotere geheel is van belang: In dat kader is het daarom belangrijk om een ruimtelijk-stedenbouwkundige visie op herontwikkeling van het gehele terrein op te stellen;
- Zowel grondgebonden als niet-grondgebonden woningen behoren tot de mogelijkheden.

e. Splitsing woningen

In de gemeente staan veel volumineuze bouwmassa's die door één huishouden worden benut. In theorie kunnen deze vaak aan meerdere huishoudens ruimte bieden. De ruimtelijke gevolgen zijn vooral dat het ruimtegebruik intensificeert en er ruimte gevonden moet worden voor meer bijbehorende bouwwerken en parkeren. Daarnaast verandert de ruimtelijke uitstraling van percelen en het straatbeeld; het beeld wordt intensiever. Splitsing kan op een aantal manieren.

1. Verticaal

Een groot volume met een brede voorgevel kan soms zo worden herverdeeld dat er feitelijk een 2[^]1-kapwoning ontstaat. Er is vaak ruimte om parkeren op eigen terrein op te lossen.



2. Horizontaal

In deze situatie ontstaan een (of meerdere) woning(en) op verdiepingshoogte. Er is sprake van 'gestapeld' wonen. Wanneer dit leidt tot woonruimtes/kamers aan de achtertuinzijde kan dit behoorlijke gevolgen hebben voor de privacy van buurpercelen.



3. Combinatie

Hier is sprake van als een groot volume wordt opgesplitst in meerdere (kleine) appartementen, ook op verdiepingshoogte. Ook hier geldt dat dit grote gevolgen kan hebben voor privacy van buurpercelen wanneer woonruimte en buitenruimtes aan de achterzijde worden gecreëerd.

- **Uitgangspunten woningbouw**

1. Verticale splitsing is mogelijk bij een vrijstaande woning van minimaal 8 meter breed.
2. Horizontale splitsing is bij vrijstaande panden mogelijk. Woonkamers worden aan de straatzijde gesitueerd en ruimtes met de minste gebruiksintensiteit zoals

slaapkamers en badkamers worden aan de achtertuinzijde gesitueerd. Zo wil de gemeente rekening houden met de belangen van omwonenden, zonder een dergelijk initiatief op voorhand onmogelijk te maken. Bij zeer grote percelen kan worden afgeweken als belangen van derden niet worden geschaad.

3. Kappen mogen als zelfstandige woonruimte worden gebruikt als dit mogelijk is zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke uitstraling en belangen van derden. De hiervoor onder 2 genoemde voorwaarden zijn ook hier van toepassing.

f. Omvorming kantoor- of bedrijfsgebouwen naar woningen

De gemeente kent een aantal grote kantoor- en bedrijfsgebouwen. Vooral wanneer deze zich niet op bedrijfsterreinen bevinden, lenen ze zich voor omvorming naar appartementencomplexen. Waar dat niet het geval is, zal maatwerk de oplossing aan de orde zijn. Belangen van eventueel gevestigde bedrijven worden daarin meegenomen

Voorbeeld:



Hoofdstraat 82 Driebergen, kantoor naar wonen

• **Uitgangspunten woningbouw**

De gemeente ziet in omvorming van kantoor – en bedrijfsgebouwen- uiteraard afhankelijk van de locatie- in principe een goede mogelijkheid om woningen toe te voegen aan de woningvoorraad, maar realiseert zich ook dat dat ingrijpende conesquenties kan hebben voor omwonenden. Daarom hanteert de gemeente de onderstaande richtlijnen:

Afstanden tot grenzen van percelen met een woonfunctie:

1. Minimaal circa 10 meter van woonkamers richting perceelsgrenzen van derden bij twee volledige bouwlagen.
2. Minimaal circa 15 m van woonkamers richting perceelsgrenzen van derden bij drie volledige bouwlagen.

3. Minimaal circa 20 m van woonkamers richting perceelsgrenzen van derden bij vier of meer volledige bouwlagen.
4. Van deze normafstanden kan worden afgeweken wanneer er geen sprake is van onevenredige aantasting van belangen van buurpercelen en/of hiervoor passende maatregelen kunnen worden getroffen die deze aantasting voldoende beperken.

g. Omvorming bestaande bijgebouwen naar woningen

Het omvormen van bestaande bijgebouwen naar woningen leidt in de praktijk vaak tot problemen op het gebied van hinder en overlast. In reguliere woongebieden bevinden zich eventuele bijgebouwen vaak aan de randen van het perceel. Het behoeft geen nadere toelichting dat bewoning daarvan dan vaak leidt tot onevenredige hinder naar buurpercelen toe en tot onduidelijke en moeilijk bereikbare woonsituaties. In beginsel zal hier in de praktijk dan ook terughoudend mee om moeten worden gegaan. Toch kan omvorming van bijgebouwen bij woonfuncties of andere gebouwen soms desondanks een optie zijn wanneer dergelijke bijgebouwen zodanig (ruim op het perceel) gesitueerd zijn dat ze kunnen voldoen aan de richtlijnen die hierboven onder onderdeel b voor grondgebonden woningen zijn aangegeven. De omvorming wordt dan een soort van inbreiding. Uiteraard moet een dergelijk gebouw dan nog altijd wel ook kunnen voldoen aan de bouwtechnische eisen voor bewoning en ook vanuit milieutechnisch opzicht moeten er geen bezwaren zijn. Uiteindelijk geldt ook voor dit soort situaties dat altijd sprake zal zijn van een specifieke afweging en dus van maatwerk.

Bijlage minder geslaagd voorbeeld:



Zelfstandige bewoning 1e verdieping zou tot aantasting belangen derden leiden