



Door een Quickscan en een positieve reactie van de gemeente zijn er afwijkingsmogelijkheden in de Bouwregels.

Bouwregels voor Pijle Tuinenweg 3 volgens het huidige bestemmingsplan 'Woonkern Naaldwijk':

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

19.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste maximaal 8m;
- d. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste maximaal 4m;
- e. de goothoogte mag alleen worden overschreden door een kap;
- f. indien sprake is van meerdere voorgevelrooilijnen, zijn deze middels een aanduiding "gevellijn" langs meerdere gevels van het hoofdgebouw aangegeven; voor zover langs één gevel een aanduiding "gevellijn" is opgenomen, duidt deze de voorgevel aan;
- g. bij herbouw van hoofdgebouwen geldt het volgende:
 - 1. de bouwwijze zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan wordt gehandhaafd;
 - 2. bij twee-aaneen gebouwde of vrijstaande gebouwen bedraagt de afstand van het hoofdgebouw tot de zijerfgrens ten minste 3 meter.

19.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het erf (zij-, achter- en voorerf) bedraagt ten hoogste 50 % van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m²;
- b. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m² mag bij de maximale oppervlakte van 50 m² een percentage van 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75 m²;
- c. indien niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, bedraagt de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1m;
- d. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt:
 - 1. bij aaneen gebouwde en half vrijstaande woningen: 3 meter;
 - 2. bij vrijstaande woningen: 5 meter;
- e. de breedte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een zijerf dat grenst aan openbaar toegankelijk gebied mag ten hoogste 3,5 m bedragen;
- f. indien er sprake is van een voorerf zijn hierop onder de volgende voorwaarden aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan:
 - 1. ten hoogste 50% van het voorerf mag worden bebouwd;
 - 2. de bebouwing mag over ten hoogste de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 11" over de resterende voorgevelbreedte tevens een overkapping mag worden gebouwd;
 - 3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
 - 4. de bebouwing mag er niet toe leiden dat de volgens 19.2.2 onder a en b ten hoogst toelaatbare bebouwing op het erf wordt overschreden;



- *g. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;*
- *h. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;*
- *i. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen/aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;*
- *j. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m;*
- *k. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;*

19.2.3 Kapvorm

Voor hoofdgebouwen voorzien van een maatvoeringsaanduiding voor zowel de maximale goot- als bouwhoogte geldt ten aanzien van de kapvorm het volgende:

- *a. hoofdgebouwen zijn voorzien van kap die bestaat uit een constructie van twee hellende dakvlakken met een helling van meer dan 20 en minder dan 65 graden met inachtneming van de op die gronden geldende goot- en bouwhoogte;*

19.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- *a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;*
- *b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3m*

Afwijkingsmogelijkheden

Voor dit bouwkevel is onderzocht welk aanvullende mogelijkheden er zijn om af te mogen wijken van bijgaande bouwregels of welke eisen worden gesteld aan herbouw. Hiervoor is een quickscan onderzoek aangevraagd.

Uit het antwoord van de gemeente Westland is gebleken dat de gemeente Westland bereid is mee te werken aan een afwijking op bovengenoemde bouwregels. Het gaat hierbij om de volgende, in een omgevingvergunning verder uit te werken, afwijkingen:

- 1 of 2 woningen zijn mogelijk
- De uitrit zal bij nieuwbouw of herbouw worden verplaatst naar de Oudlaan.
- Verder zal de voorzijde van het perceel een groenstrook worden
- bij 1 woning mag de woning hoger worden gebouwd, namelijk goothoogte van 6 meter (nu 4 meter) en nokhoogte van 10 meter (nu 8 meter)
- indien er 2 woningen worden gepositioneerd dan mag de woning die het dichtst bij de Pijle Tuinenweg eveneens een hoogte van 10 meter hebben. De andere woning kan dan niet hoger dan goothoogte 4 meter en nokhoogte 8 meter.