



GEMEENTEBLAD VAN HELMOND

Jaar : 2006 Nummer: 8

Besluit : B & W 31 januari 2006

BELEIDSREGELS VOOR TOEPASSING ARTIKEL 19 lid 3 WRO

Inleiding

Sinds 3 april 2000 is artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gewijzigd. Middels artikel 19 wordt de mogelijkheid geboden om vrijstelling te verlenen van de bepalingen uit een bestemmingsplan. Met de vrijstelling ingevolge artikel 19, lid 3 WRO (jo artikel 20 lid 1 sub a onder 1 Bro 9 Besluit op de Ruimtelijke Ordening) wordt aan burgemeester en wethouders de mogelijkheid geboden om vrijstelling te verlenen ten aanzien van uitbreidingen van of een bijgebouw bij een woongebouw. Tevens biedt de WRO burgemeester en wethouders de mogelijkheid om beleidsregels op te stellen ten behoeve van het toepassen van deze vrijstellingsmogelijkheden.

De gemeente Helmond heeft er in eerste instantie voor gekozen om alle bouwaanvragen individueel te beoordelen op de toepasbaarheid van vrijstellingsmogelijkheden. De ervaring die hier de afgelopen tijd mee is opgedaan, heeft geleerd dat er een duidelijke behoefte bestaat aan eenduidige en eenvoudig te hanteren beleidsregels. Zeker gezien het feit dat de nieuwe wetgeving heeft geleid tot een grote verruiming van de uitbreidingsmogelijkheden bij woningen. Zo kan binnen de bebouwde kom een uitbreiding van of een bijgebouw bij een woongebouw zonder enige beperking qua situering of maatvoering worden toegestaan, mits het aantal woningen gelijk blijft (art. 20 lid 1 sub a, onder 1 Bro). Voorts is het binnen de bebouwde kom mogelijk een wijziging in het gebruik van opstallen toe te staan tot een bruto vloeroppervlak van 1500 m², mits het aantal woningen gelijk blijft (art. 20 lid 1 sub e Bro).

Bij het opstellen van deze beleidsregels is de centrale achterliggende gedachte dat burgers binnen redelijke grenzen een zekere mate van vrijheid dienen te hebben om hun woning aan te kunnen passen aan de huidige maatstaven ten aanzien van woongenot en comfort. Uitgangspunt hierbij is dat met de toepassing van deze beleidsregels geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de lichtinval, bezonning, privacy en uitzicht van naastgelegen percelen, alsmede de stedenbouwkundige karakteristiek van de directe omgeving.

De richtlijnen die voor de toepassing van de vrijstelling ex artikel 19, lid 3 WRO juncto 20, lid 1, sub a, onder 1 Bro zijn opgesteld, krijgen door vaststelling door het college en de bekendmaking de status van "beleidsregel" zoals bedoeld in artikel 1:3, lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat de gemeente zich in eventuele latere juridische procedures zal kunnen beroepen op het op deze wijze algemeen bekend gemaakte en toegepaste beleid van het college en dat daarmee strijdige verzoeken kunnen worden afgewezen en conforme verzoeken kunnen worden gehonoreerd.

Gebiedsbepaling

De beleidsregels zoals verwoord in de artikelen 1 tot en met 6 zijn van toepassing op de grondgebonden woningen binnen de gehele bebouwde kom van de gemeente Helmond, zoals aangegeven op kaart nummer 1. De woongebieden Dierdonk, Brandevoort en Boswonen aan de Geldropseweg zijn van deze beleidsregels uitgezonderd. Voor deze gebieden geldt een specifieke stedenbouwkundige bebouwingsregeling.

Aanvragen om vrijstelling voor deze, alsmede voor de overige uitgesloten gebieden en gebouwen (bedrijventerreinen, woonwagencentra, meergezinswoningen, kantoorgebouwen, etc), zullen afzonderlijk worden beoordeeld, waarbij per geval wordt bekeken of de nieuwe ontwikkeling wenselijk en uit stedenbouwkundig oogpunt inpasbaar is. Voor het overige deel van de bebouwde kom van Helmond leveren deze nieuwe beleidsregels een adequaat toetsingskader waarmee op een gewenste manier invulling aan artikel 19, lid 3 WRO kan worden gegeven.

Artikel 1 Begripsbepaling

aanbouw:

Een met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat qua afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

aaneengesloten woning:

Een woning die deel uitmaakt van tenminste drie of meer middels het hoofdgebouw verbonden woningen.

achtergevel:

De naar de achterzijde gekeerde gevel van het hoofdgebouw.

achtergevellijn:

De denkbeeldige lijn van 12 meter achter de voorgevel alsmede het verlengde daarvan.

achterzijde:

Het gedeelte van het bouwperceel achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw over de volle breedte van het bouwperceel.

bebouwing:

Eén of meer bouwwerken.

Beroepsuitoefening aan huis:

de uitoefening van een beroep, niet zijnde een vrij beroep, in de woning waarin de beroepsuitoefenaar woont, een en ander zoals beoefend door een horlogemaker, een fotograaf, een kleermaker, een schoonheidssalon/pedicure, een financieel adviseur of vergelijkbaar beroep met uitzondering van een kapper.

bijgebouw:

Een vrijstaand gebouw dat zowel qua afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

bouwwerk:

Elke bouwconstructie van enige omvang, van welk materiaal dan ook, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het bestemmingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

erker:

Een hoekig of rond, buiten de gevel van een gebouw uitgebouwde gedeelte van een ruimte, waarvan de wanden grotendeels bestaan uit glas.

halfvrijstaande woning:

Een woning die slechts aan één zijde middels het hoofdgebouw met een andere woning of ander gebouw is verbonden.

hoofdgebouw:

Een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

gebouw:

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

openbaar gebied:

Parken, plantsoenen, speelveldjes, wegen en dergelijke die het gehele jaar of een groot gedeelte hiervan voor het publiek algemeen toegankelijk zijn, dan wel van algemeen nut zijn.

perceelsgrens:

Een lijn die een bouwperceel van een ander bouwperceel, ander terrein of van het openbaar gebied scheidt.

uitbouw:

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Een uitbouw mag geen zelfstandige woning vormen.

voorgevel:

De naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw.

voorgevelrooilijn

De lijn die kan worden getrokken door de voorgevel(s) van bestaande hoofdgebouwen of, op plaatsen waarop een hoofdgebouw ontbreekt, in het verlengde daarvan.

voorzijde:

Het gedeelte van het bouwperceel voor de voorgevelrooilijn over de volle breedte van het bouwperceel.

woning:

Een gebouw dat blijkens aard, indeling en inrichting geschikt en bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

vrijstaande woning:

Een woning die noch middels het hoofdgebouw, noch middels een aanbouw met een andere woning of ander gebouw verbonden is.

zijgevel:

De gevel van het hoofdgebouw die is gelegen tussen de voorgevel en de achtergevel.

zijzijde:

Het gedeelte van het bouwperceel naast de zijgevel van het hoofdgebouw tussen de voorzijde en de achterzijde van het hoofdgebouw.

Artikel 2 Wijze van meten c.q. berekenen

Bij de toepassing van deze beleidsregels wordt als volgt gemeten:

1. de oppervlakte van een gebouw: tussen de omtreklijnen van de horizontale projectie van de buitenwerksegevelvlakken of de harten van de scheidingsmuren;
2. de breedte en de diepte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken, danwel de harten van de scheidingsmuren;
3. de goot- of boeihoogte van een gebouw: tussen de snijlijn van het dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerkse gevelvlak en het aan het gebouw aansluitende afgewerkte terrein, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein gemeten wordt vanaf het niveau, bepaald door het afgewerkte terrein dat aansluit op de naar de weg gekeerde gevel;
4. bouwhoogte van gebouwen: van het hoogste punt van het gebouw (met uitzondering van schoorstenen, liftopbouwen etc.) tot aan het aansluitende afgewerkte terrein, met dien verstande dat

in geaccidenteerd terrein gemeten wordt vanaf het niveau, bepaald door het afgewerkte terrein dat aansluit op de naar de weg gekeerde gevel;

5. hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde: van het hoogste punt van het bouwwerk tot aan het aangrenzende afgewerkte terrein, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein gemeten wordt vanaf het niveau, bepaald door het afgewerkte terrein dat aansluit op de naar de weg gekeerde gevel;
6. afstand tot de (zijdellingse) perceelsgrens: de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdellingse) perceelsgrens van het bouwperceel;

Beleidsregels: B&W kunnen toepassing geven aan artikel 19 lid 3 WRO, met in achtneming van het volgende:

Artikel 3 Uit-, aanbouwen en bijgebouwen voor de achtergevellijn

1. *De woning mag worden uitgebreid op de begane grond tot aan de achtergevellijn onder de voorwaarde dat;*
 - de bouwdiepte maximaal 12 meter bedraagt.
 - de afstand tot de achterste perceelsgrens bij halfvrijstaande en aaneengesloten woningen tenminste 8 meter bedraagt en bij vrijstaande woningen tenminste 10 meter.
 - de uitbreiding tussen het verlengde van de bestaande zijgevels van het hoofdgebouw gebouwd wordt.
 - de maximale goot- of boeihoogte 3 meter bedraagt.
 - De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter vermeerderd met de afstand tot de perceelsgrens met een maximum van 6 meter.
2. *De woning mag worden uitgebreid op de begane grond aan de zijzijde onder de voorwaarde dat;*
 - deze minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de eigen woning dient te liggen.
 - Een aan-, uitbouw en bijgebouw aan de zijkant van een woning niet breder mag zijn dan 2/3 van de breedte van de bestaande hoofdmassa met een maximum van 5 meter.
 - bij aaneengesloten en halfvrijstaande woningen in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mag worden, indien deze zijde grenst aan een ander bouwperceel.
 - bij vrijstaande woningen minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd dient te worden, waarbij één van de stroken aan de zijzijde vrij van gebouwen dient te blijven tot 12 meter achter de voorgevelrooilijn. Indien in het bestemmingsplan een dwingende aanwijzing is gegeven over de zijde waar gebouwen gesitueerd dienen te worden, dan blijft die aanwijzing maatgevend.
 - In hoeksituaties de bebouwing de voorgevelrooilijn van de belendende percelen en/of bebouwing niet mag overschrijden. Indien er geen voorgevelrooilijn is maar deze zijde wel grenst aan de openbare weg, dan dient minimaal 1 meter uit perceelsgrens gebouwd te worden. Van het voorgaande kan afgeweken worden met in achtneming van het volgende:
 - Belangen van derden mogen niet onevenredig worden aangetast.
 - De verkeersveiligheid mag niet in het geding komen.
 - Er mag geen eigen parkeerplaats op eigen erf verloren gaan.
 - De bebouwingskarakteristiek mag niet worden aangetast.
 - De karakteristiek van de openbare ruimte mag niet worden aangetast.
 - de maximale goot- of boeihoogte 3 meter bedraagt.
 - De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter vermeerderd met de afstand tot de perceelsgrens met een maximum van 6 meter.
3. *De woning mag worden uitgebreid op de begane grond aan de voorzijde onder de voorwaarde dat;*
 - Aan de voorzijde slechts erkers, luifels, balkons en entrees zijn toegestaan met een maximale diepte van 1,5 meter. De afstand tot voorste perceelsgrens moet minimaal 2 meter blijven.
 - de maximale goot- of boeihoogte 3 meter bedraagt.

Artikel 4 Uit-, aanbouwen en bijgebouwen achter de achtergevellijn

Uit-, aanbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd achter de achtergevellijn onder de volgende voorwaarden;

oppervlak

- Het maximale oppervlak aan de achterzijde bedraagt in totaal 60 m². Indien het bouwperceel groter is dan 600 m² geldt een maximum van 10% van het totale perceelsoppervlak met een maximum van 100m².
- Achter de achtergevel een minimale open ruimte aanwezig moet blijven van 25 m².

positionering

- Er mag in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden, indien deze zijde grenst aan een ander bouwperceel.
- In hoeksituaties mag de bebouwing de voorgevelrooilijn van de belendende percelen en/of bebouwing niet overschrijden. Indien er geen voorgevelrooilijn is maar deze zijde wel grenst aan de openbare weg, dan dient minimaal 1 meter uit perceelsgrens gebouwd te worden.
- Van het voorgaande kan afgeweken worden ten behoeve van het bouwen in de zijdelingse perceelsgrens met in achtneming van het volgende:
 - Belangen van derden mogen niet onevenredig worden aangetast.
 - De verkeersveiligheid mag niet in het geding komen.
 - Er mag geen eigen parkeerplaats op eigen erf verloren gaan.
 - De bebouwingskarakteristiek mag niet worden aangetast.
 - De karakteristiek van de openbare ruimte mag niet worden aangetast.
- Hoogte
- De goot- en of boeihoogte bedraagt maximaal 3 meter.
- De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter vermeerderd met de afstand tot de perceelsgrens met een maximum van 6 meter.

Artikel 5 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht, met dien verstande dat;

- ze voor de voorgevelrooilijn niet hoger mogen zijn dan 1 meter, met uitzondering van pergola's en vlaggenmasten die respectievelijk maximaal 2,5 meter en 5 meter hoog mogen zijn.
- ze achter de voorgevelrooilijn maximaal 3 meter hoog mogen zijn, met uitzondering van vlaggenmasten die maximaal 5 meter hoog mogen zijn en erfafscheidingen maximaal 2 meter waarbij deze laatste minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het eigen hoofdgebouw dienen te liggen.
- In hoeksituaties is overschrijding van de voorgevelrooilijn van het belendende perceel toegestaan voor de bouw van een erfafscheiding met een maximale hoogte van 2 meter, met in achtneming van het volgende:
 - Belangen van derden mogen niet onevenredig worden aangetast.
 - De verkeersveiligheid mag niet in het geding komen.
 - Er mag geen eigen parkeerplaats op eigen erf verloren gaan.
 - De bebouwingskarakteristiek mag niet worden aangetast.
 - De karakteristiek van de openbare ruimte mag niet worden aangetast.
- per bouwperceel één niet-overdekt zwembad is toegestaan, mits het zwembad wordt gebouwd op minimaal 2 meter uit de perceelsgrens en de oppervlakte maximaal 10% van het bouwperceel bedraagt met een maximum van 100 m².

Artikel 6 *Beroepsuitoefening aan huis*

In de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen is beroepsuitoefening aan huis toegestaan onder de volgende voorwaarden;

- De woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven.
- maximaal 40% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning en de bij de woning behorende bijgebouwen mogen worden gebruikt voor aan huis gebonden beroepen met een maximum van 50 m².

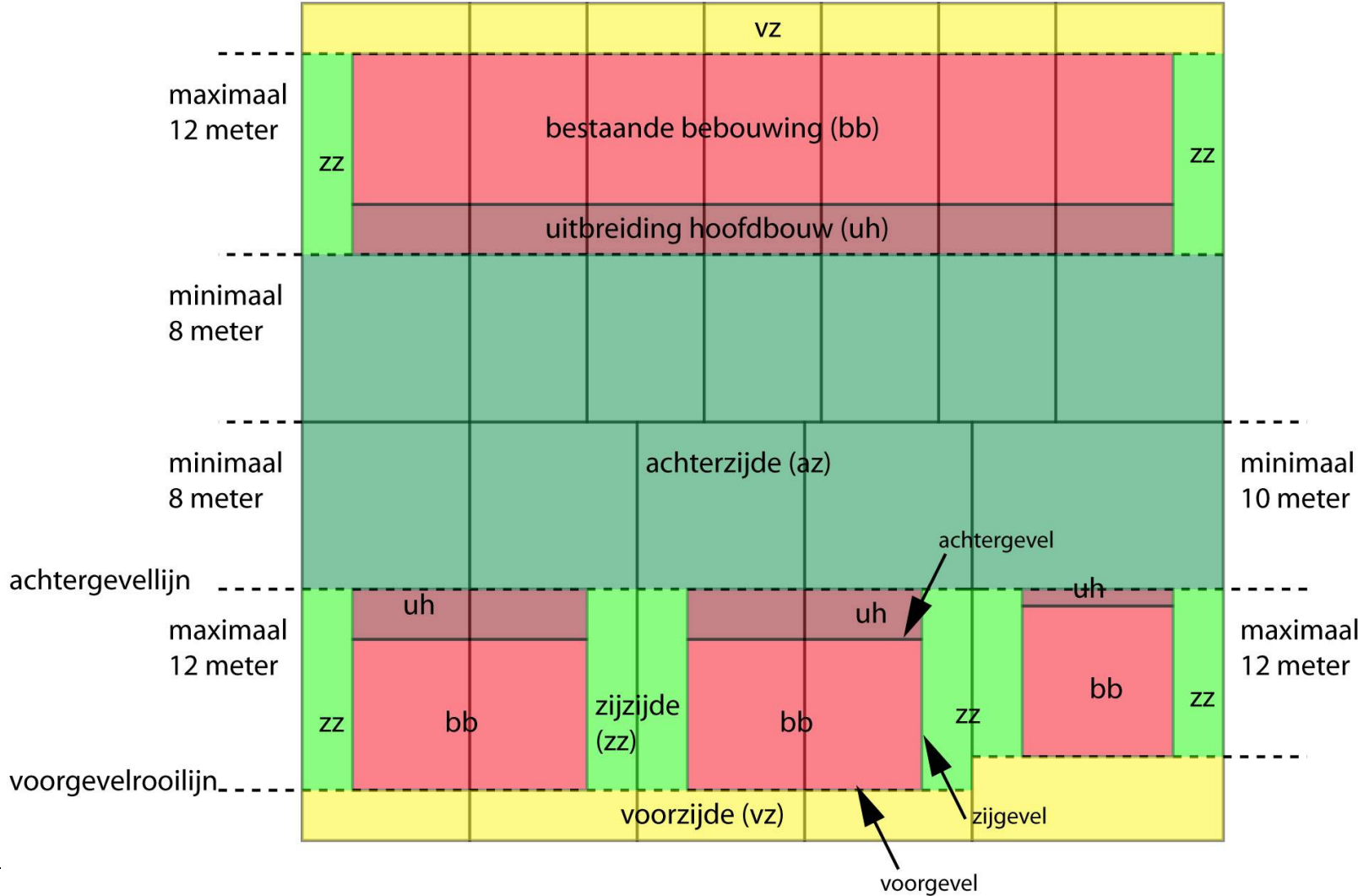
- Het gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt.
- Er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn.

Burgemeester en wethouders van Helmond,
De burgemeester,
drs. A.A.M. Jacobs.

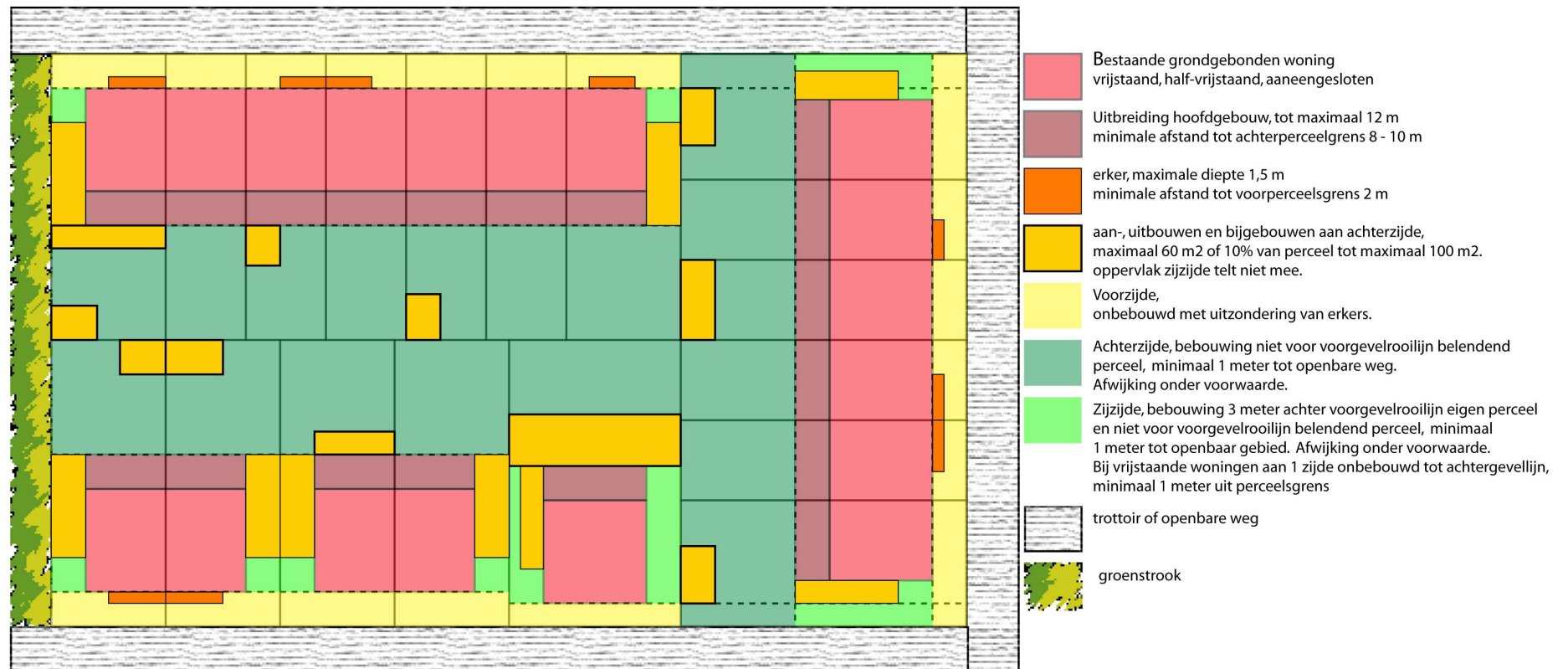
De secretaris,
mr. A.C.J.M. de Kroon.

Bekend gemaakt op:
6 februari 2006
De gemeentesecretaris
Mr. A.C.J.M. de Kroon

Figuur 1: Definiëring perceeldelen.



Figuur 2: Bebouwingsmogelijkheden



Kaart 1: Bebouwde kom gemeente Helmond

