



BELEIDSREGELS ARTIKEL 3.23 WRO HELMOND 2009

Burgemeester en wethouders van Helmond

Gelet op artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening

Besluit

In te trekken de Beleidsregels voor toepassing artikel 19 lid 3 WRO

Vast te stellen de Beleidsregels artikel 3.23 Wro Helmond 2009

Inleiding

Op 6 februari 2006 zijn de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsregels voor de toepassing van artikel 19, derde lid van de (toenmalige) Wet op de Ruimtelijke Ordening in werking getreden. Hierin werd beleidsmatig vastgelegd in welke gevallen (in afwijking van een bestemmingsplan) medewerking kon worden verleend aan een uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning in de bebouwde kom, het plaatsen van erfafscheidingen e.d. en het beroepsmatig mede-gebruik van woningen. De juridische grondslag voor deze beleidsregels was gelegen in artikel 19, derde lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (juncto artikel 20 van het Bro 1985).

Inmiddels is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De nieuwe Wro kent in artikel 3.23 (juncto artikel 4.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) een vergelijkbaar instrument om afwijkingen van het bestemmingsplan toe te staan via het verlenen van ontheffing.

Zo kan, net als onder de vroegere regelgeving, 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 (artikel 4.1.1, eerste lid, onder a Bro).

De gebruikswijziging van opstallen in de bebouwde kom met een omvang van maximaal 1500 m² (voorheen onderdeel e van de lijst in het Bro 1985) is nu opgenomen in artikel 4.1.1, eerste lid, onder i, Bro. De ontheffingsmogelijkheid voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is nu vervat in artikel 4.1.1, eerste lid, onder d, Bro.

Omdat de juridische grondslag is gewijzigd, is het gewenst nieuwe beleidsregels vast te stellen (onder gelijktijdige intrekking van de oude beleidsregels), overigens zonder een inhoudelijke beleidswijziging door te voeren.

Bij de toepassing van de 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.

Toepassingsbereik

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, De Groene Loper en Boswonen aan de Geldropseweg zijn van deze beleidsregels uitgezonderd. Voor deze gebieden geldt een specifieke stedenbouwkundige bebouwingsregeling.

Aanvragen om ontheffing 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 beleidsregels een adequaat toetsingskader waarmee op een gewenste manier invulling aan artikel 3.23 Wro kan worden gegeven.

Artikel 1 Begripsbepalingen

- a. Aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat qua afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- b. Aaneengesloten woning: een woning die deel uitmaakt van tenminste drie of meer middels het hoofdgebouw verbonden woningen.
- c. Achtergevel: de naar de achterzijde gekeerde gevel van het hoofdgebouw
- d. Achtergevellijn: de denkbeeldige lijn van 12 meter achter de voorgevel alsmede het verlengde daarvan.
- e. Achterzijde: het gedeelte van het bouwperceel achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw over de volle breedte van het bouwperceel.
- f. Bebouwing: een of meer bouwwerken.
- g. 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.

- h. Bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat zowel qua afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- i. 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.
- j. Bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het bestemmingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
- k. Erker: een hoekig of rond, buiten de gevel van een gebouw uitgebouwde gedeelte van een ruimte, waarvan de wanden grotendeels bestaan uit glas.
- l. Halfvrijstaande woning: een woning die slechts aan één zijde middels het hoofdgebouw met een andere woning of ander gebouw is verbonden.
- m. Hoofdgebouw: een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.
- n. Gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- o. 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.
- p. Perceelsgrens: een lijn die een bouwperceel van een ander bouwperceel, ander terrein of van het openbaar gebied scheidt.
- q. 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.
- r. Voorgevel: de naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw.
- s. 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.
- t. Voorzijde: het gedeelte van het bouwperceel voor de voorgevelrooilijn over de volle breedte van het bouwperceel.
- u. Woning: een gebouw dat blijkens aard, indeling en inrichting geschikt en bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.
- v. Vrijstaande woning: een woning die noch middels het hoofdgebouw, noch middels een aanbouw met een andere woning of ander gebouw verbonden is.
- w. Zijgevel: de gevel van het hoofdgebouw die is gelegen tussen de voorgevel en de achtergevel.
- x. 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 buitenwerkse gevelvlakken 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.

Artikel 3 Uit-, aanbouwen en bijgebouwen voor de achtergevellijn

Het college van burgemeester en wethouders kan toepassing geven aan artikel 3.23 Wro, ten aanzien van uit-, aanbouwen en bijgebouwen voor de achtergevellijn, met in achtneming van het volgende:

1. 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. 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 zijdellingse perceelsgrens gebouwd mag worden, indien deze zijde grenst aan een ander bouwperceel.
 - bij vrijstaande woningen minimaal 1 meter uit de zijdellingse 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 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. Op de begane grond aan de voorzijde onder de voorwaarde dat:
- aan de voorzijde slechts erkers, luifes, 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

Het college van burgemeester en wethouders kan toepassing geven aan artikel 3.23 Wro ten aanzien van uit-, aanbouwen en bijgebouwen achter de achtergevellijn, met in achtneming van het volgende:

1. Oppervlak
 - het maximale oppervlak aan de achterzijde bedraagt in totaal 60 vierkante meter. Indien het bouwperceel groter is dan 600 vierkante meter geldt een maximum van 10% van het totale perceelsoppervlak met een maximum van 100 vierkante meter achter de achtergevel moet een minimale open ruimte aanwezig blijven van 25 vierkante meter.
2. 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 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.
3. 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

Het college van burgemeester en wethouders kan toepassing geven aan artikel 3.23 Wro ten aanzien bouwwerken geen gebouwen zijnde, met in achtneming van het volgende:

1. Voor de voorgevelrooilijn mogen ze 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.
2. Achter de voorgevelrooilijn mogen ze maximaal 3 meter hoog 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.
3. 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.
4. Per bouwperceel is één niet-overdekt zwembad 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 50 vierkante meter (=wettelijk maximum).

Artikel 6 Beroepsuitoefening aan huis

Ten aanzien van woningen en daarbij behorende aan- en uitbouwen kan het college toepassing geven aan artikel 3.23 Wro voor beroepsbeoefening aan huis, onder de volgende voorwaarden:

1. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven.
2. 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.
3. het gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt
4. er moeten voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn.

Besloten in de vergadering van 10 november 2009.

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

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

Bekend gemaakt op:

13 november 2009

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