

Registratienummer:	RVO12.0251	Portefeuillehouder:	P.N. Bruin
Van afdeling:	Ruimte, Wonen en Ondernemen	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none">••••
Behandelend ambtenaar:	ing.H.J. Winter		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8817		
E-mail adres:	e.winter@denhelder.nl		
Onderwerp:	Deregulering bouw- en gebruiksmogelijkheden op het erf bij woningen.		

Gevraagd besluit:

1. Het beleid ten aanzien van het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen aan te passen waarbij:
 - De regels ten aanzien van de maximum bebouwing en de bebouwingspercentages gehandhaafd blijven en waarbij de maximale goothoogte voor aangebouwde bijgebouwen gelijk wordt gesteld aan die van aan- en uitbouwen;
 - Het onderscheid ten aanzien van het gebruik tussen de aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt opgeheven en het wordt toegestaan dat daarin woonfuncties en beroepen aan huis mogelijk zijn met dien verstande dat de bebouwing ten behoeve van een woonfunctie altijd met een breedte van 2 meter aan de oorspronkelijke woning verbonden moet zijn;
 - na het realiseren van de uitbreiding nog steeds sprake dient te zijn van één woning per perceel;
2. Te bepalen dat dit besluit verwerkt dient te worden in nieuwe bestemmingsplannen en beleidslijn wordt aangaande het voeren van afwijkingen van een omgevingsvergunning.

Publiekssamenvatting

Met het vaststellen van het bij dit voorstel behorend besluit wordt het beleid ten aanzien van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op erven bij woningen verruimd. Hierbij zal het mogelijk worden de op het eigen erf gerealiseerde of te realiseren bouwwerken te gebruiken ten behoeve van de functie wonen. Op deze wijze wordt tegemoet gekomen aan wensen om woningen levensloopbestendiger te maken, danwel te voorzien van een mogelijkheid tot het verzorgen van een familielid.

Dit beleid zal vervolgens in nieuwe bestemmingsplannen worden verwerkt. Ook zal het, het toetsingskader worden voor het al dan niet verlenen van een afwijking van een omgevingsvergunning.

Inleiding

Sinds 2002 hanteert de gemeente eenduidige regels ten aanzien van het bouwen van aan-, en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen. Dit beleid wordt verwerkt in nieuwe bestemmingsplannen en is verwerkt in de beleidsregels Planologische afwijkingsmogelijkheden welke als grondslag dient voor het voeren van afwijkingprocedures ten behoeve van omgevingsvergunningen.

Inmiddels zijn wij 10 jaar verder en bereiken ons mede via de politiek geluiden die om een versoepeling van het beleid vragen. Het verzoek om versoepeling komt onder andere tot stand door de wens deze bouwwerken te mogen gebruiken voor de huisvesting als gevolg van een lichamelijke handicap danwel als kangoeroewoning voor oudere familie die komt inwonen en waarbij de hoofdbewoner zorg kan verlenen. Daarnaast zijn er verzoeken om erfbebouwing te mogen gebruiken voor aan huis verbonden beroepen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het beoogd maatschappelijk resultaat is:

- een actueel beleid te hebben dat er voor zorgt dat men zo lang mogelijk in een eigen woning kan wonen, danwel zorg/verzorging kan geven aan naaste familie onder vertrouwde en huiselijke omstandigheden;
- bijgebouwen te kunnen gebruiken voor aan huis gebonden beroepen.

Kader

Het wettelijk kader vormt de Algemene wet bestuursrecht, waarbij een bestuursorgaan algemene bindende beleidsregels mag vaststellen.

Na vaststelling van de (gewijzigde) beleidsregels zullen deze verwerkt worden in bestemmingsplannen. De raad is op grond van de Wet ruimtelijke ordening het bevoegd gezag tot het vaststellen van deze plannen.

Argumenten

Sinds 2002 hanteert de gemeente eenduidige regels ten aanzien van het bouwen van aan-, en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen. Dit beleid wordt verwerkt in nieuwe bestemmingsplannen en is verwerkt in de beleidsregels Planologische afwijkmogelijkheden welke als grondslag dient voor het voeren van afwijking procedures ten behoeve van omgevingsvergunningen.

Huidige situatie

het gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen, gelegen achter de oorspronkelijke voorgevel en niet behorende tot de oorspronkelijke woning op een bouwperceel mag:

1. niet meer dan 45m² bedragen, met een maximum van 50% van het oppervlak van het achtererf en zijerf of,
2. niet meer dan 10% van het oppervlak van het achtererf en zijerf bedragen met een maximum van 100m² of,
3. niet meer dan het bestaande met vergunning bebouwde oppervlak bedragen.

De bovengenoemde regel van 50% sluit aan bij het rijksbeleid aangaande vergunningsvrij bouwen met dien verstande dat wij voor kleinere tuinen een maximum oppervlak van 45 m² hanteren en voor grotere tuinen een oppervlak van 100m². Voor sommige binnenstedelijke gebieden wordt een maximum bebouwingspercentage van 75% gehanteerd. Dit komt voort uit de zeer kleine tuinen en de ter plekke gemiddeld aanwezige bestaande bebouwing.

Het gevolg van het niet opnemen van de bovengenoemde oppervlakten zou zijn dat bij recht de hele tuin voor 50% zou mogen worden dichtgebouwd, ongeacht de grote van de tuin. Dit wordt stedenbouwkundig ongewenst geacht.

Ook geldt voor het bouwen van bouwwerken achter de oorspronkelijke voorgevel (of het verlengde daarvan) van een woning de volgende aanvullende regels

1. er mogen uitsluitend aan- en/of uitbouwen en /of bijgebouwen worden gebouwd;
2. aan- en uitbouwen mogen een maximale diepte hebben van 3 meter gerekend vanaf de oorspronkelijke achtergevel of het verlengde daarvan, waarbij te allen tijde de afstand tot de achterperceelsgrens minimaal 8 meter dient te bedragen;
3. gebouwen mogen alleen worden gebouwd 1 meter achter de oorspronkelijke voorgevel;
4. de goothoogte voor bijgebouwen mag maximaal 3 meter bedragen en voor aan- en uitbouwen mag de maximale goothoogte niet meer dan 25cm boven de verdiepingsvloer bedragen met een maximum van 4 meter.
5. de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen.
6. een dakhelling van bijgebouwen mag niet meer dan 45 graden bedragen;

In het bijzonder punt 2 van de bovengenoemde regel beperkt het gebruik van de bouwwerken omdat alleen aan- en uitbouwen gebruikt mogen worden voor wonen. Dit dient op grond van de huidige regelgeving dan ook altijd te gebeuren binnen een gebied van 3 meter achter de oorspronkelijke achtergevel.

Evaluatie

De regels ten aanzien van de bebouwing van erven zijn vooral ingegeven uit het historisch perspectief om voldoende open ruimte bij woningen te handhaven. Dit om misstanden te voorkomen zoals deze in het begin van de vorige eeuw voorkwamen.

Ook zijn de open ruimten bij de woningen van belang voor het groene karakter van de wijken en noodzakelijk voor een goede waterhuishouding. Om deze reden bestaat er geen reden het bestaande beleid ten aanzien van het mogelijke bebouwingsoppervlak en de inhoud aan te passen. Wel is het vanuit praktisch oogpunt handig de goothoogte voor aangebouwde bijgebouwen gelijk te stellen aan die van aan- en uitbouwen waarmee zij meestal een stedenbouwkundige eenheid vormen.

In het licht van de huidige wens tot levensloopbestendige woningen en de wens om meer te kunnen werken vanuit huis is wel een versoepeling van de regels wenselijk. Deze versoepeling heeft alleen betrekking op het gebruik van de bouwwerken, aangezien de thans toegestane afmetingen afdoende zijn om de nieuwe functies te faciliteren.

Voorkomen moet worden dat met het opheffen van het functioneel onderscheid aparte/zelfstandige woningen op achtererven kunnen ontstaan. Van belang blijft daarom de koppeling van de woonfunctie aan de woningen.

Maatschappelijk draagvlak

Zoals al in de inleiding staat vermeld, komt deze aanpassing voort uit ingediende principeverzoeken en van inwoners die contact hebben gehad met politieke partijen. Daarnaast is gekeken naar wat gangbaar is bij andere gemeenten.

Financiële consequenties

Niet aan de orde.

Communicatie

Op grond van de Awb dienen de aangepaste regels bekend gemaakt te worden voordat zij in werking treden. Dit zal gebeuren door publicatie op de gemeentelijke pagina in het Helders weekblad.

Realisatie

Het besluit betreft een besluit algemene strekking (b.a.s.). Hiertegen staat geen bezwaar en beroep open. Het nieuwe beleid zal worden verwerkt in bestemmingsplannen. In het kader van de bij die plannen behorende procedures kunnen belanghebbenden tegen de regels hun zienswijzen kenbaar maken en eventueel beroep indienen.

Den Helder, 28 augustus 2012.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling

secretaris
H. Raasing

