

BELEIDSREGELS ARTIKEL 3.23 WRO

Circa 95 procent van de verzoeken om ontheffing betreffen een uitbreiding van of een bijgebouw bij een woongebouw (artikel 4.1.1. lid 1 sub a BRO). Hier zijn vaak vergelijkbare gevallen bij. Daarom is er voor gekozen om voor dit deel van artikel 3 lid 23 WRO beleidsregels op te stellen.

De weinige overige verzoeken die binnen de reikwijdte van de andere categorieën vallen zullen per geval beoordeeld worden.

De beleidsregels zijn dezelfde beleidsregels als die zijn vastgesteld voor toepassing van art.19 lid 3 WRO. Naar aanleiding van een evaluatie is echter ook een aantal regels toegevoegd (in cursief).

1. Definities

Aan- of uitbouw

Een uit de gevel uitspringend ondergeschikt deel van een hoofdgebouw, zoals erkers, toegangsportalen, (bij)keukens en woon- of slaapgedeelten van een woning, alsmede uitstekende delen van inpandige garages en bergingen.

Bebouwde kommen

Voor het begrip "bebouwde kom" geldt de omschrijving hiervan in de Bouwverordening van de gemeente Bergambacht.

Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bebouwingspercentage

De oppervlakte van de bebouwing binnen een bestemmingsvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak

Bijgebouw

Een niet voor bewoning bestemd gebouw dat zowel in ruimtelijke als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de op hetzelfde bouwperceel gelegen woning, zoals garages, berg- en hobbyruimten en huisdierenverblijven en niet is aan te merken als een aan- of uitbouw.

Bouwgrens

De grens van een bouwvlak, die niet door bebouwing mag worden overschreden, behoudens krachtens de voorschriften van het van toepassing zijnde bestemmingsplan toegelaten afwijkingen.

Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk of een standplaats

Bouwhoogte

De hoogte tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen, liftkokers en andere ondergeschikte bouwdelen, en het peil

Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond, zulks met uitsluiting van (onderbouw) kelder en zolder.

Bouwvlak

Een op de plankaart van het bestemmingsplan door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop hoofdgebouwen zijn toegelaten.

Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of

indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Gebouw

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

Goothoogte

De bepalingen van de van toepassing zijnde bestemmingsplannen zijn van toepassing

Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Wijze van meten

De bepalingen van de van toepassing zijnde bestemmingsplannen zijn van toepassing

2. gebruik ontheffing voor een uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning

De ontheffing wordt niet gebruikt voor overschrijding van het maximale oppervlak en volume die op grond van het bestemmingsplan zijn toegestaan.

De ontheffing wordt niet gebruikt voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan.

De ontheffing wordt niet gebruikt voor bouwen op de bestemming Tuinen met de nadere aanduiding "I" (landschappelijke waarden).

De ontheffing wordt niet gebruikte voor het maken van een dakterras op een aan- of uitbouw of op een bijgebouw bij aaneengebouwde woningen.

De ontheffing wordt niet gebruikt voor een opbouw op een aan- of uitbouw of bijgebouw bij aangebouwde woningen waarbij de goothoogte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw wordt overschreden.

De ontheffing wordt niet gebruikt voor een opbouw op een niet oorspronkelijke onderdeel of bijgebouw bij woningen twee-aaneen .

De ontheffing wordt niet gebruikt voor aan- en uitbouwen van meer dan 2,5 m uit de oorspronkelijke gevel bij aaneengebouwde woningen.

De ontheffing kan gebruikt worden voor andere strijdigheden met het bestemmingsplan. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 4 m bedragen.
2. Binnen een afstand van 3 m van de zijdelingse erfafscheidingen mag alleen worden gebouwd als hiermee de openheid van het gebied en de licht- en bezonningssituatie op de aangrenzende percelen niet in ernstige mate geschaad worden. Indien noodzakelijk zal de aanvrager een bezonningsdiagram moeten overleggen.
3. Slechts op het achterdak is een dakkapel toegestaan van meer dan de toegestane 50% van de gevelbreedte tot maximaal 60% van de gevelbreedte.
4. Dakopbouwen zijn in beginsel mogelijk. Per geval wordt door het college een ruimtelijke afweging gemaakt.
5. Aan- en uitbouwen zijn alleen mogelijk aan de achter- of zijgevel. De aan- of uitbouw mag slechts één bouwlaag hebben. De afstand van de aan- en uitbouw tot de openbare weg of het openbaar groen moet tenminste 2 m bedragen.
6. Een kas of tuinberging mag slechts achter of naast een woongebouw worden geplaatst.
7. De oppervlakte van een kas of tuinberging op de bestemming "Tuinen" bedraagt maximaal 12 m² en de bouwhoogte maximaal 2,7 m.
8. De afstand die het bestemmingsplan voorschrijft ten aanzien van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevelrooilijn mag niet worden overschreden.
9. *Aan- en uitbouwen bij woningen twee-aaneen zijn slechts mogelijk tot 4m uit de oorspronkelijke gevel mits de afstand tot de zijerfgrens minimaal 3 m bedraagt of indien men een gezamenlijke aan- of uitbouw realiseert met de bureu.*
10. *Opbouwen bij vrijstaande woningen en bij woningen twee-aaneen zijn alleen toelaatbaar als de licht- en bezonningssituatie op de aangrenzende percelen niet in ernstige mate geschaad worden. Indien noodzakelijk zal de aanvrager een bezonningsdiagram moeten overleggen.*

3. Algemene criteria

Toepassing aan deze beleidsregels kan alleen worden gegeven indien:

1. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
2. het verzoek past binnen de ruimtelijke structuur;

4. Motivering ontheffing en afwijken van de beleidsregels

Als binnen het kader van deze beleidsregel een besluit op een verzoek om ontheffing ten behoeve van de realisering van een bouwplan wordt genomen, dan kan een dergelijk besluit worden gemotiveerd door te verwijzen naar dit beleid. Bij afwijking van dit beleid dient de inhoudelijke motivering van een dergelijke beslissing in het desbetreffende besluit te worden genomen.