

BELEIDSREGELS RUIMTELIJK OMGEVINGS- RECHT 2018

Deze beleidsregels zijn een actualisering van de eerdere beleidsregels van 2012, die destijds zijn vastgesteld vanwege de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).



EINDHOVEN

Colofon

Uitgave gemeente Eindhoven
Datum juli 2018



INHOUD

Colofon	2
Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	4
2. Algemeen	5
3. Begrippen en wijze van meten	6
4. Beleidsregels fysieke leefomgeving	8
4.1 Mantelzorg	8
4.1.1 Planologische voorwaarden	8
4.2 Woningaanpassingen in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning	8
4.2.1 Planologische voorwaarden	8
4.3 Gebruik deel woning als kapsalon	8
4.3.1 Planologische voorwaarden	8
4.4 Erkers bij woningen	9
4.4.1 Planologische voorwaarden	9
4.5 Bijbehorend bouwwerk zijzijde	10
4.5.1 Planologische voorwaarden	10
4.6 Bijbehorend bouwwerk achterzijde	10
4.6.1 Planologische voorwaarden	10
4.7 Dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding	11
4.7.1 Planologische voorwaarden	11
4.8 Uitbreiding bungalow/patiowoning	11
4.8.1 Planologische voorwaarden	12
4.9 Kamerverhuur en woningsplitsing	12
4.9.1 Planologische voorwaarden kamerverhuur	12
4.9.2 Planologische voorwaarden woningsplitsing	12

1.

INLEIDING

Deze beleidsregels (2018) zijn een actualisering van de eerdere beleidsregels van 2012, die destijds zijn vastgesteld vanwege de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De actualisatie van de beleidsregels uit 2012 is nodig doordat het paraplubestemmingsplan parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing in werking is getreden. Dit bestemmingsplan verbiedt zowel het wijzigen van een woning naar kamerverhuur als het wijzigen van een woning (of kamersgewijs verhuurde woning) naar meerdere woningen. Op deze ontwikkeling zijn nu de beleidsregels aangepast. De inhoudelijke wijziging ziet toe op artikel 4.9.

Dit zijn interim beleidsregels in opmaat naar een meer ingrijpende wijziging, de meer ingrijpende wijzigingen worden naar verwachting in het laatste kwartaal van 2018 besproken met de raad, waarna deze nader worden uitgewerkt en vastgesteld.



ALGEMEEN

De beleidsregels zijn geldig voor de gehele bebouwde kom, zoals aangegeven op tekening nummer OVG-20090192, met uitzondering van de buurt Schuttersbosch



Deze regels gelden verder niet voor de beschermde stadsgezichten omdat voor deze gebieden specifieke bebouwingsregels zijn opgenomen. Het betreft Den Elzent, Philipsdorp, Witte dorp en Villapark Tongelre. In de beleidsregels is de regel opgenomen dat uit cultuurhistorische overwegingen nadere eisen kunnen worden gesteld aan de vormgeving en situering van woninguitbreidingen.

De Wabo maakt het in bepaalde gevallen mogelijk dat vergunning wordt verleend bij strijdigheid met het geldende bestemmingsplan. De gevallen waar het om gaat zijn opgesomd in artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto artikel 4 bijlage II Bor. Deze opsomming is ongeveer gelijk aan de daarvoor geldende mogelijkheden op basis van het voormalige Besluit ruimtelijke ordening. De regeling in deze beleidsregels is in beginsel een uitputtende regeling. Dit houdt in dat als uitgangspunt geldt dat niet zal worden meegewerkt aan bouwplannen die niet passen in deze beleidsregels, omdat naar objectieve normen deze beleidsregels voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor woningen bieden. Uitgangspunt bij het opstellen van deze regels is dat bij bouwactiviteiten geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan bezonning, privacy en het uitzicht van en op naastgelegen woonpercelen. Wanneer het ingrijpender verbouwingsplannen betreft of plannen van een bijzonder (architectonisch) niveau, die niet passen in deze beleidsregels, wordt uit stedenbouwkundig oogpunt bezien of er aanleiding is om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht. Met deze afwijkingsbevoegdheid zal terughoudend worden omgegaan.

In deze beleidsregels is zo veel mogelijk gekozen voor objectieve criteria. Dit heeft tot gevolg dat een bouwplan in aanmerking komt voor een zogenaamde 'flitsvergunning' wanneer het bouwplan voldoet aan de beleidsregels.

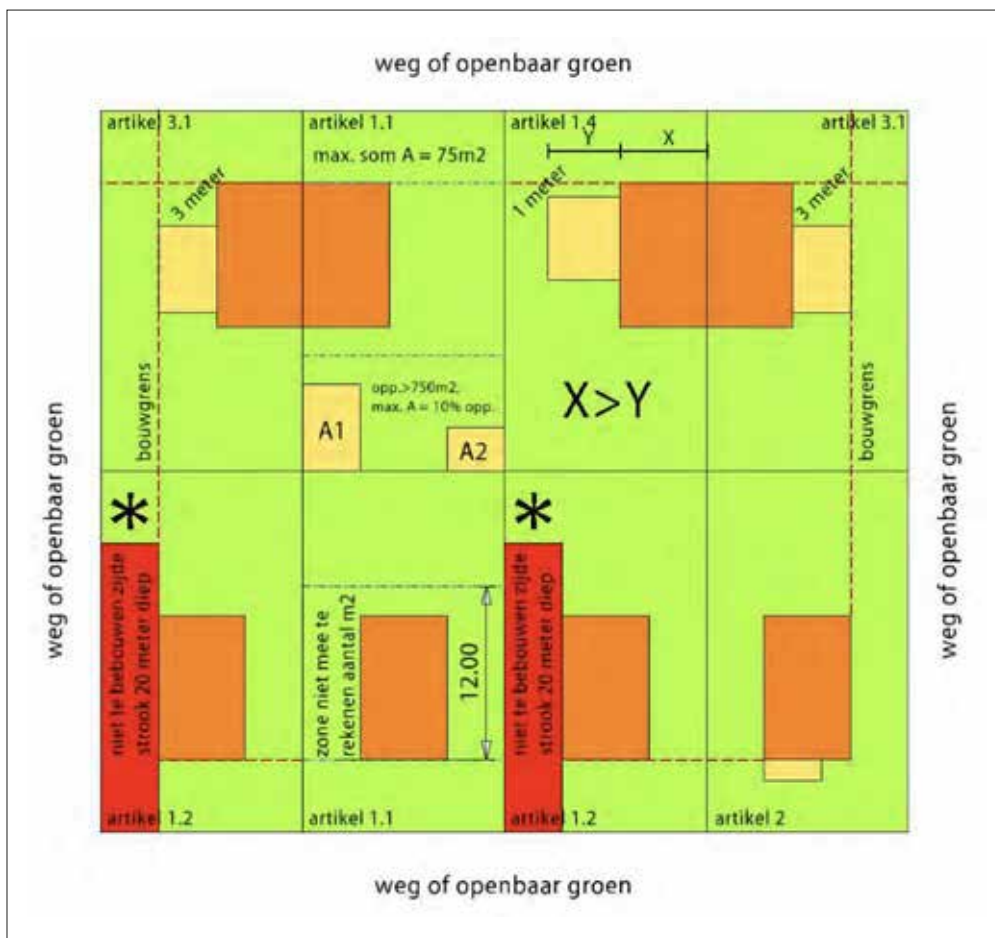
3.

BEGRIPPEN EN WIJZE VAN METEN

Bij het beoordelen van verzoeken om medewerking bij planologisch strijdig gebruik voor bijbehorende bouwwerken en andere uitbreidingen van woningen gelden naast de specifieke regels de volgende algemene regels.

1. Het totale oppervlak van bijbehorende bouwwerken bij woningen bedraagt per perceel maximaal 75m². Indien het bouwperceel groter is dan 750 m² geldt een maximum aantal m² voor bijbehorende bouwwerken van 10 % van het oppervlak van het bouwperceel. Bijbehorende bouwwerken die zijn opgericht binnen de eerste 12 meter achter de voorzijde worden niet meegerekend bij het maximum aantal toegestane m² bijbehorende bouwwerken.
2. Indien in het bestemmingsplan een onbebouwde zijde is opgenomen mag er in de strook van de onbebouwde zijde binnen 20 meter, gemeten vanaf de openbare weg (gelegen aan de voorzijde van de woning), niet worden gebouwd. (zie figuur 1)
3. Het bebouwingspercentage, dit is het percentage dat de grootte aangeeft van het perceel dat op basis van deze beleidsregels mag worden bebouwd, bedraagt maximaal 65 met dien verstande dat dit percentage bij bungalow/patiowoning maximaal 80 bedraagt. Deze bepaling is niet van toepassing bij mantelzorgwoningen.
4. Een bijbehorend bouwwerk mag, met inachtneming van de overige regels, in het voorgevelaanzicht niet breder zijn dan de breedte van de hoofdmassa.
5. Een bijbehorend bouwwerk mag geen zelfstandige woning vormen.
6. Wanneer het een locatie betreft met cultuurhistorische waarden kunnen nadere eisen worden gesteld aan vormgeving en situering van de bijbehorende bouwwerken.
7. Deze regels zijn niet van toepassing op de beschermde stadsgezichten Villapark Den Elzent, Philipsdorp, Witte dorp, Villapark Tongelre en op de buurt Schuttersbosch.
8. Uit het oogpunt van een goede constructieve en/of bouwkundige aansluiting van een bijbehorend bouwwerk kan, indien dit noodzakelijk is, in afwijking van de beleidsregels een hogere goothoogte worden toegestaan om aan te sluiten bij de hoogte van de verdiepingsvloer van het hoofdgebouw.
9. Als bouwgrans wordt beschouwd de voorgevelrooilijn, bebouwingsgrens of de als te bebouwen erven aangegeven gronden.
10. Een mantelzorgwoning is een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband zorg wordt geleverd aan een persoon of personen die hulpbehoevend is/zijn op het fysieke en/of psychische vlak en als zodanig geïndiceerd zijn. Deze mantelzorgwoning vormt een ruimtelijke eenheid met de woning van degene(n) die zorg levert/leveren.

Figuur 1: verklarende tekening bij diverse beleidsregels.



4.

BELEIDSREGELS RUIMTELIJK OMGEVINGSRECHT

4.1 Mantelzorg

In deze regeling wordt ook de bouw van mantelzorgwoningen en invalidenhuisvesting geregeld. Er kan bij mantelzorg nooit sprake zijn van een tweede zelfstandige woning maar van een tijdelijk toegevoegde woning. De kern van deze regeling houdt in dat, wanneer de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, de mantelzorgwoning zal worden verwijderd of teruggebracht in de oude staat. Deze woningen worden niet mogelijk gemaakt op bedrijfsterreinen.

4.1.1 Planologische voorwaarden

Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen aan het bouwen van een mantelzorgwoning mits:

1. de mantelzorgwoning een niet zelfstandige woning vormt;
2. de mantelzorgwoning een maximale oppervlakte heeft van 60 m²;
3. de goothoogte maximaal 3,5 meter bedraagt;
4. de bebouwingshoogte maximaal 4,5 meter bedraagt;
5. een indicatieverklaring van een deskundige is overgelegd;
6. het gebruik van de mantelzorgwoning wordt beëindigd zodra de noodzaak van mantelzorg komt te vervallen;
7. de mantelzorgwoning niet op een bedrijfsterrein gebouwd wordt.

4.2 Woningaanpassingen in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning

Bij medewerking aan de huisvesting van invaliden is er sprake van een permanente uitbreidingsmogelijkheid van de woning. Hierbij kan medewerking worden verleend aan een afwijking van de maximale oppervlakte aan toegestane aan-, uit- en bijgebouwen en het bebouwingspercentage.

4.2.1 Planologische voorwaarden

Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen aan het maximaal toegestane aantal m² bijbehorende bouwwerken en het maximaal toegestane bebouwingspercentage ten behoeve van de huisvesting van personen die een indicatie hebben in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning.

4.3 Gebruik deel woning als kapsalon

Sedert het einde van de jaren 80 van de vorige eeuw is naast een praktijkruimte onder voorwaarden ook een beperkt bedrijfsmatig gebruik van de woning mogelijk gemaakt.

In bestemmingsplannen met een woonbestemming is deze mogelijkheid opgenomen. Het gebruik als kapsalon was uitgesloten van dit bedrijfsmatige gebruik. Enkele jaren geleden is besloten deze uitsluiting op te heffen. Om die reden is deze gebruiksmogelijkheid opgenomen in deze beleidsregels.

4.3.1 Planologische voorwaarden

Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen aan het gedeeltelijk gebruiken van een woning als kapsalon onder de voorwaarden dat:

1. de vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m² én
2. de activiteit wordt uitgeoefend door maximaal 1 persoon, die in het pand woonachtig is.

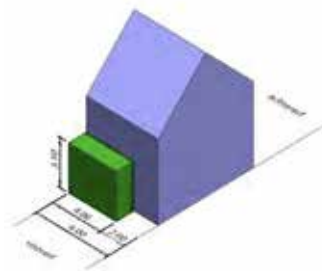
4.4 Erkers bij woningen

4.4.1 Planologische voorwaarden

Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen aan de bouw van een erker vóór de bouwrens mits:

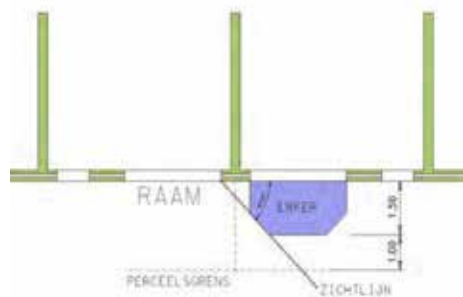
1. de breedte van de erker maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt (zie figuur 2);

Figuur 2: Artikel 4.4.1 lid 1 en 3.

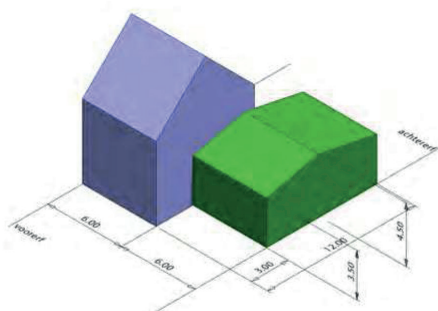


2. de voorzijde van de erker maximaal 1,5 meter vóór de voorgevel van de woning ligt waarbij tenminste 1 meter tuindiepte resteert (zie figuur 3);
3. de goothoogte maximaal 3,5 meter bedraagt (zie figuur 2) én
4. de zichtlijn vanuit naburige woningen, getrokken in een hoek van 45° vanaf het direct aangrenzende raam door de nieuwe bebouwing niet wordt overschreden (zie figuur 3).
5. Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen voor de bouw van een bijbehorend bouwwerk aan de voor-, zij- of achterzijde van de woning of een dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een woning, in afwijking van artikel 4.4 t/m 4.8, mits:
 - daartegen uit oogpunt van stedenbouw geen bezwaar bestaat;
 - daartegen uit oogpunt van verkeersveiligheid geen bezwaar bestaat;
 - de privacy, lichtinval en uitzicht van naburige woningen niet onevenredig wordt aangetast.

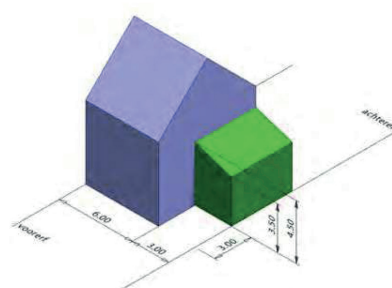
Figuur 3: Artikel 4.4.1 lid 2 en 4.



Figuur 4: Artikel 4.5.1 lid 1.



Figuur 5: Artikel 4.5.1 lid 2.



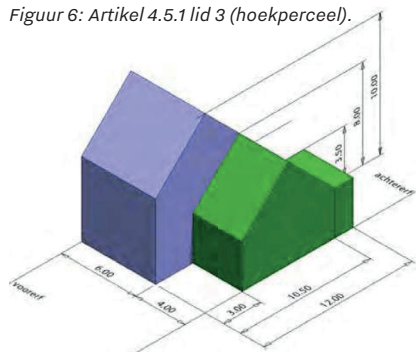
4.5 Bijbehorend bouwwerk zijzijde

4.5.1 Planologische voorwaarden

Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen aan de bouw van een bijbehorend bouwwerk aan de zijzijde van de woning mits:

1. Het bijbehorend bouwwerk minimaal drie meter achter de voorzijde gesitueerd is als de zijzijde aan openbaar toegankelijk gebied grenst; als dit niet het geval is geldt een afstand van minimaal één meter achter de voorzijde (zie figuur 4) en,
2. de maximale goothoogte niet hoger is dan 3,5 meter, met dien verstande dat vanaf de zijdelingse perceelsgrens in een hoek van maximaal 45 graden mag worden afgeschuind tot een bouwhoogte van 4,5 meter (zie figuur 5).
3. In afwijking van het bepaalde in lid 2 mag de bouwhoogte hoger zijn mits:
 - a. de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk maximaal 4/5 is van de bouwhoogte van het hoofdgebouw en;
 - b. het bouwvlak waarbinnen gebouwd wordt niet dieper is dan 12 meter, gemeten vanaf de voorzijde van het hoofdgebouw en;
 - c. de dakhelling gelijk is aan de dakhelling van het hoofdgebouw, waarbij het dakvlak van het bijbehorend bouwwerk binnen de denkbeeldig doorgetrokken daklijn moet vallen als de nok in dezelfde richting ligt en
 - d. de breedte van het bijbehorend bouwwerk maximaal 2/3 is van de breedte van het hoofdgebouw (zie figuur 6).

Figuur 6: Artikel 4.5.1 lid 3 (hoekperceel).



4. Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen voor de bouw van een bijbehorend bouwwerk aan de voor-, zij- of achterzijde van de woning of een dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een woning, in afwijking van artikel 4.4 t/m 4.8, mits:

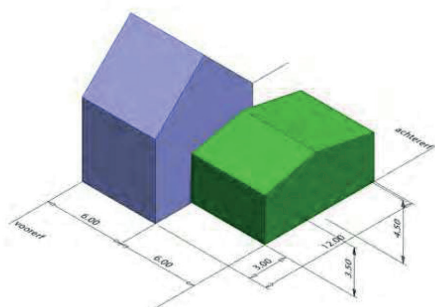
- daartegen uit oogpunt van stedenbouw geen bezwaar bestaat;
- daartegen uit oogpunt van verkeersveiligheid geen bezwaar bestaat;
- de privacy, lichtinval en uitzicht van naburige woningen niet onevenredig wordt aangetast.

4.6 Bijbehorend bouwwerk achterzijde

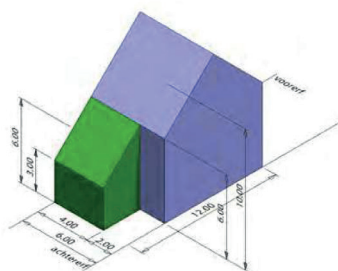
4.6.1 Planologische voorwaarden

1. Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen aan de bouw van een bijbehorend bouwwerk aan de achterzijde van de woning mits de goothoogte niet hoger is dan 3,5 meter, met dien verstande dat de goothoogte nooit meer mag bedragen dan de goothoogte van de woning en indien het dak is/wordt uitgevoerd in de vorm van een kap de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4,5 meter waarbij de kap vanaf de zijdelingse perceelsgrens in een hoek van maximaal 45 graden mag worden afgeschuind (zie figuur 7);
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 mag de bouwhoogte hoger zijn mits:
 - a. de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk maximaal 2/3 is van de bouwhoogte van het hoofdgebouw en;
 - b. het bouwvlak waarbinnen gebouwd wordt niet dieper is dan 12 meter, gemeten vanaf de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw en;
 - c. de dakhelling gelijk is aan de dakhelling van het hoofdgebouw, waarbij het dakvlak van het bijbehorend bouwwerk binnen de denkbeeldig doorgetrokken daklijn moet vallen als de nok in dezelfde richting ligt en
 - d. breedte van het bijbehorend bouwwerk maximaal 2/3 is van de breedte van het hoofdgebouw (zie figuur 8).

Figuur 7: Artikel 4.6.1 lid 1.



Figuur 8: Artikel 4.6.1 lid 2.



3. Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen voor de bouw van een bijbehorend bouwwerk aan de voor-, zij- of achterzijde van de woning of een dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een woning, in afwijking van artikel 4.4 t/m 4.8, mits:
- daartegen uit oogpunt van stedenbouw geen bezwaar bestaat;
 - daartegen uit oogpunt van verkeersveiligheid geen bezwaar bestaat;
 - de privacy, lichtinval en uitzicht van naburige woningen niet onevenredig wordt aangetast.

7. Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen voor de bouw van een bijbehorend bouwwerk aan de voor-, zij- of achterzijde van de woning of een dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een woning, in afwijking van artikel 4.4 t/m 4.8, mits:
- daartegen uit oogpunt van stedenbouw geen bezwaar bestaat;
 - daartegen uit oogpunt van verkeersveiligheid geen bezwaar bestaat;
 - de privacy, lichtinval en uitzicht van naburige woningen niet onevenredig wordt aangetast.

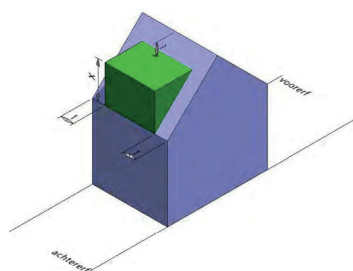
4.7 Dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding

4.7.1 Planologische voorwaarden

Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen aan de bouw van een dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een woning op een hellend dakvlak mits aan de volgende eisen wordt voldaan:

1. niet op een bijbehorend bouwwerk en;
2. aan de achterzijde van de woning (zie figuur 9) en;
3. op de hoofdmassa en;
4. de hoogte van de dakopbouw verticaal gemeent minstens 1 meter onder de nok van de hoofdmassa blijft en;
5. de hellingshoek van een eventuele kap gelijk is aan de hellingshoek van het bestaande dakvlak en;
6. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 1 meter is.

Figuur 9: Artikel 4.7.1 lid 2.



Figuur 9 Artikel 4.7.1 lid 2

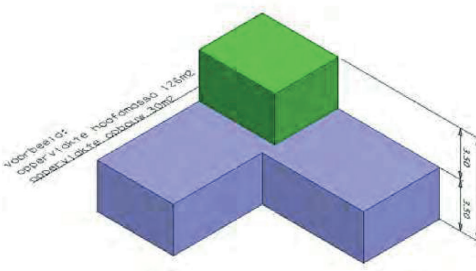
4.8 Uitbreiding bungalow/patiowoning

4.8.1 Planologische voorwaarden

Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen aan uitbreiding van een bungalow/patiowoning mits:

1. de opbouw geplaatst wordt op de hoofdmassa en;
2. bij de uitbreiding van een bungalow/patiowoning met een tweede bouwlaag het bruto vloeroppervlak van de tweede bouwlaag na de uitbreiding niet meer bedraagt dan maximaal 25% van het bruto vloeroppervlak van de begane grond van de bungalow / patiowoning, exclusief de bijgebouwen en;
3. bij het toevoegen van een tweede bouwlaag de bebouwingshoogte maximaal 7 meter bedraagt, waarbij de bouwhoogte niet hoger is dan de hoogte van een reeds bestaande tweede bouwlaag van de bungalow/patiowoning (zie figuur 10).

Figuur 10: Artikel 4.8.1.



4. Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen voor de bouw van een bijbehorend bouwwerk aan de voor-, zij- of achterzijde van de woning of een dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een woning, in afwijking van artikel 4.4 t/m 4.8, mits:
- daartegen uit oogpunt van stedenbouw geen bezwaar bestaat;
 - daartegen uit oogpunt van verkeersveiligheid geen bezwaar bestaat;
 - de privacy, lichtinval en uitzicht van naburige woningen niet onevenredig wordt aangetast.

4.9 Kamerverhuur en woningsplitsing

4.9.1 Planologische voorwaarden kamerverhuur

Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen aan het wijzigen van het gebruik van een woning naar kamergewijze verhuur mits:

- de wijziging geen onevenredige gevolgen voor (ongeoorloofde inbreuk op) het woon- en leefmilieu met zich meebrengt;
- de woning niet ligt in één van onderstaande wijken/buurtten¹:
 - Woensel – West
 - Limbeek – Noord / Limbeek - Zuid
 - Bennekel - Oost
 - Doornakkers – Oost / Doornakkers - West
- de kamers een netto gebruiksoppervlakte van minimaal 14m² hebben indien er geen toereikende gezamenlijke voorzieningen zijn²;
- de kamers een netto gebruiksoppervlakte van minimaal 10 m² hebben indien er wel toereikende gezamenlijke voorzieningen zijn²;

- daglichttoetreding niet plaatsvindt via daglichtkoepels behoudens bij een verdieping direct onder de kap;
- de (hoofd)toegang rechtstreeks via de hoofdmassa plaatsvindt waarbij alle wooneenheden vanuit de hoofdmassa intern bereikbaar zijn;
- de aanwezigheid van balkons en/of dakterrassen niet leidt tot een aantasting van de privacy van aangrenzende woonpercelen;
- een kamer in beginsel door maximaal één persoon wordt bewoond/beslapen³.

Onder toereikende gezamenlijke voorzieningen wordt het volgende verstaan:

- gezamenlijke woonkamer (minimaal 7,5m²), én
- gezamenlijke keuken (minimaal 5 m²), én
- gemeenschappelijke natte cel/toilet.
- In plaats van een losse woonkamer en keuken kan er ook een woonkeuken gerealiseerd worden van minimaal 12,5m².

4.9.2 Planologische voorwaarden woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen aan het wijzigen/splitsen van een woning, of een kamergewijs verhuurde woning, naar meerdere woningen/ zelfstandige wooneenheden mits:

- de wijziging/splitsing geen onevenredige gevolgen voor (ongeoorloofde inbreuk op) het woon- en leefmilieu met zich meebrengt;
- de woning niet ligt in één van onderstaande wijken/buurtten¹:
 - Woensel – West
 - Limbeek – Noord / Limbeek – Zuid
 - Bennekel - Oost
 - Doornakkers – Oost / Doornakkers - West

Figuur 11: Artikel 4.9.1.



Toelichting

^{*1}In de genoemde wijken/buurtten Woensel- West, Limbeek- Noord en Limbeek - Zuid, Bennekel - Oost , Doornakkers – Oost en Doornakkers - West wil het college de leefbaarheid beschermen en niet laten verslechteren. Het college vindt dat de leefbaarheid in deze wijken/buurtten zodanig onder druk staat dat nieuwe wijzigingen van woning naar kamerverhuur of van woning naar meerdere woningen/ zelfstandige woon-eenheden binnen deze wijken/buurtten leidt tot een onevenredige inbreuk op de leefbaarheid.

^{*2} Om aan de minimum kamergrootte van 10m² of 14m² te komen mogen ook 2 kleinere kamers aan een persoon worden verhuurd, mits beide kamers tezamen aan de gestelde minimale kamergrootte/gebruiksoppervlakte voldoen.

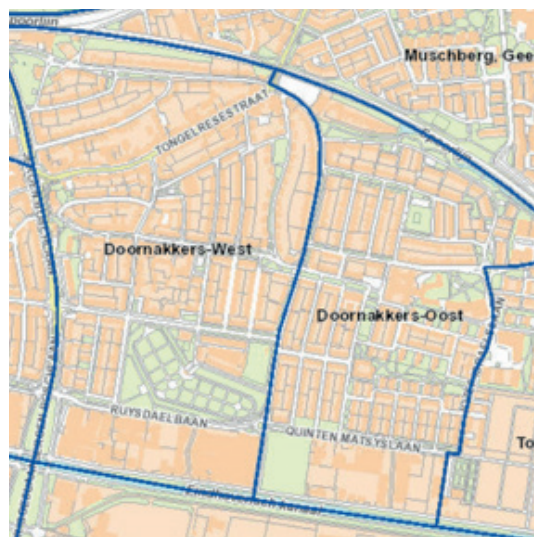
^{*3} Met het begrip 'in beginsel' wordt niet bedoeld dat een bewoner nooit een vriend/vriendin mag laten slapen/logeren, zoals dat bij studenten wel eens gebeurt. Met deze voorwaarde dient voorkomen te worden dat kamers min of meer structureel dubbel bezet worden, waardoor de ruimtelijke effecten voor de omwonenden/buurt extra belastend zijn.



Bennekel - Oost



Doornakkers – Oost / Doornakkers - West





EINDHOVEN