

## **Beleidsnotitie Balkonbeleid**

Deze beleidsnotie ziet op het verlenen van een vrijstelling voor het oprichten van een balkon op een uitbouw aan de achterzijde gelegen binnen twee meter van de erfgrens. Als een belanghebbende voor het realiseren van een balkon in aanmerking wil komen voor een vrijstelling van het bestemmingsplan waardoor één of meer van de burens een beroep zou kunnen doen op art. 5:50 BW, dient aan alle voorwaarden van deze bepaling te worden voldaan, tenzij er conform de bepaling schriftelijke toestemming van de burens is verleend voor de uitbreiding. De schriftelijke toestemming dient in het bezit van de gemeente te zijn voordat het vrijstellingsverzoek in behandeling wordt genomen. Indien géén schriftelijke toestemming van (één) van de burens is verkregen, dan zal de aanvraag worden getoetst aan art. 50 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Dit kan in het uiterste geval resulteren in een vrijstelling voor het realiseren van een hekwerk op minimaal 2 meter afstand van de erfgrens van de omwonende die zijn toestemming (als bedoeld in art. 5:50 BW) onthouden heeft. Hierdoor biedt het dakterras binnen deze wettelijk bepaalde afstand geen uitzicht op het aangrenzende erf. Dit laatste geschiedt onder voorbehoud van oude rechten. Als een oud balkon wordt vervangen door een nieuw balkon, zal er bij de aan te houden afstand tot de erfgrens rekening worden gehouden met de afstand waarop het oude balkon betreden kon worden.

Vanzelfsprekend zijn in overleg tussen de belanghebbende en de omwonende(n) ook andere afstanden mogelijk. Het hek kan dan, overeenkomstig de toestemming van de burens, dichterbij de erfgrens worden geplaatst. Mits wettelijk toegestaan (zie onder meer art. 44 lid 1 Woningwet) en schriftelijk goedgekeurd door de burens, kan desgewenst ook gekozen worden voor het plaatsen van een privacy scherm.

### **Art. 5:50 BW**

- 1. Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.*
- 2. De nabuur kan zich niet verzetten tegen de aanwezigheid van zodanige openingen of werken, indien zijn erf een openbare weg of een openbaar water is, indien zich tussen de erven openbare wegen of openbare wateren bevinden of indien het uitzicht niet verder reikt dan tot een binnen twee meter van de opening of het werk zich bevindende muur. Uit dezen hoofde geoorloofde openingen of werken blijven geoorloofd, ook nadat de erven hun openbare bestemming hebben verloren of de muur is gesloopt.*
- 3. De in dit artikel bedoelde afstand wordt gemeten rechthoekig uit de buitenkant van de muur daar, waar de opening is gemaakt, of uit de buitenste naar het naburige erf gekeerde rand van het vooruitspringende werk tot aan de grenslijn der erven of de muur.*
- 4. Wanneer de nabuur als gevolg van verjaring geen wegneming van een opening of werk meer kan vorderen, is hij verplicht binnen een afstand van twee meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen, behoudens voor zover zulk een gebouw of werk zich daar reeds op het tijdstip van de voltooiing van de verjaring bevond.*
- 5. Ter zake van een volgens dit artikel ongeoorloofde toestand is slechts vergoeding verschuldigd van schade, ontstaan na het tijdstip waartegen opheffing van die toestand is aangemaand.*

Dit beleid is ingegaan gelijktijdig met de publicatie in de krant Groot Voorschoten op donderdag 29 september 2005.