

Overzicht ingediende wensen en bedenkingen bouwen op zijtuinen

CDA	
Hoe groot is dit probleem. Deze aanvragen graag registreren waardoor beter inzicht krijgen op deze ontwikkeling	Aanvragen om omgevingsvergunning kunnen wij registreren.
De voorwaarden om extra bebouwing toe te staan onder een vergunning met de nodige voorwaarden, waaronder het instellen van een maximale hoeveelheid bebouwing én participatie - vinden wij belangrijk.	In de opgenomen criteria is een maximum aan toegestane oppervlakte opgenomen op het perceel, dat niet meer mag zijn dan in het huidige Omgevingsplan Bebouwde Kom Woudenberg binnen de bestemming Wonen is toegestaan. Daarnaast zal een aanvrager bij indiening van de aanvraag een participatie verslag dienen in te leveren. Participatie is ook een van de opgenomen criteria in het opgestelde beleid.
Een wens is om in de gaten te houden of te reguleren dat er voldoende wateropvang in de tuinen beschikbaar blijft. De helft van het grondoppervlak in Woudenberg is in particuliere handen en we moeten binnen de bebouwde kom voldoende wateropvangcapaciteit behouden. Verstening van het buitengebied vindt deze raad niet wenselijk en dus moet je dat ook binnen de bebouwde kom in de gaten houden.	In de criteria is aangegeven dat de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op de bestemming Tuin niet meer mag zijn dan nu binnen de woonbestemming is toegestaan. Een criteria kan worden toegevoegd, waarbij minimaal een oppervlakte van 25m² op het gehele perceel vrij moet blijven van bebouwing, zoals ook opgenomen is in de regels van de bestemming Wonen van het Omgevingsplan Bebouwde Kom Woudenberg. Het realiseren van groen in de tuin kan als aanbeveling bij een te verlenen omgevingsvergunning worden meegenomen. Op dit moment zijn er echter geen mogelijkheden om dit af te dwingen op grond van bijvoorbeeld het Omgevingsplan. Het nog op te stellen Omgevingsplan voor de Bebouwde Kom biedt hier wel meer mogelijkheden voor. De beperking van het verhard oppervlak (ook bestrating) bij particulieren kan in het kader van duurzaamheid en klimaat een onderwerp zijn voor de Omgevingsvisie. Waarna vervolgens gekeken kan worden of het wenselijk is en op welke wijze dit in het Omgevingsplan uitgewerkt kan worden.
Een wens die we hebben, heeft betrekking op de afbeelding bij de stukken van een rood gebied die aangeeft dat alleen in het verlengde van de achtergevel mag worden gebouwd. Wij zouden graag zien dat het tevens mogelijk wordt om dat rode gebied naar voren te laten schuiven, zodat ook meer ruimte naast het huis ontstaat om te kunnen bouwen, mits het totale maximale oppervlak voor bebouwd	De grens waar bouwmogelijkheden kunnen worden gerealiseerd is aangepast. Nu wordt het mogelijk om 3.00 meter achter de voorgevel van de woning bebouwing te realiseren. Op deze wijze blijft er vanuit de voorzijde gezien visueel onderscheid tussen hoofdgebouw en aanbouw/bijgebouw.

gebied niet wordt overschreden	
GBW	
Bouw niet hoger dan 3 meter inclusief dakranden en eventuele apparatuur op dak	De maximale bouwhoogte van 3.00 meter is opgenomen als een van de toetsingscriteria waaraan het bijbehorend bouwwerk moet voldoen.
Positief advies MooiSticht vereist (mede ter voorkoming van zgn. verrommeling) Rekening houden met aangrenzende percelen (participatie vereist, geen overlast door bijvoorbeeld schaduw-val	Een positief advies van Mooisticht is opgenomen als een van de toetsingscriteria waaraan het bijbehorende bouwwerk moet voldoen. Ook het houden van participatie en niet mogen aantasten van gebruiksmogelijkheden aangrenzende percelen is opgenomen als toetsingscriteria.
Handhaving door gemeente op afgegeven toestemming/vergunning	Controles op verleende vergunningen worden uitgevoerd door de toezichthouder.
Precedentwerking voorkomen (anders dan beleidsmatig)	Een plan voor het realiseren van een bijbehorend bouwwerk binnen de bestemming Tuin zal getoetst worden aan de opgestelde criteria. Deze criteria zijn van toepassing voor alle aanvragen die worden ingediend, waardoor aanvragen op dezelfde wijze worden getoetst.
Heldere vergunningverlening zodat deze goed uitlegbaar is (deugdelijke onderbouwing)	Een omgevingsvergunning binnen de bestemming Tuin kan alleen verleend worden als voldaan wordt aan alle gestelde criteria.
Op basis van de casuïstiek zal beleidsvorming over 2 jaar mogelijk moeten zijn en verwerkt worden in de Verordening.	Bij het op te stellen Omgevingsplan voor de Bebouwde Kom zal nog nader gekeken worden hoe en welke regels worden opgenomen voor de bebouwingmogelijkheden op de percelen en welke wijzigingen of aanpassingen nodig zijn
PvdA/Groen Links	
Aantal aanvragen inzichtelijk krijgen over bebouwing op zijtuinen	Het aantal formele aanvragen voor bebouwing op zijtuinen worden geregistreerd. Losse informatievragen over bebouwing op zijtuinen worden niet geregistreerd.
Maak de criteria transparant en communiceer deze helder naar bewoners. De bijlage bij het raadsvoorstel kan wat ons betreft nog een stuk helderder worden geredigeerd.	De beleidsregels met betrekking tot bouwen op zijtuinen zullen worden gepubliceerd en worden hiermee openbaar voor de bewoners.
Graag de verdere verstening van de tuinen meenemen in de criteria. Met groen compenseren dus.	Het realiseren van groen in de tuin kan als aanbeveling bij een te verlenen omgevingsvergunning worden meegenomen. Op dit moment zijn er echter geen mogelijkheden om dit af te dwingen op grond van bijvoorbeeld het Omgevingsplan.

	Het nog op te stellen Omgevingsplan voor de Bebouwde Kom biedt hier wel meer mogelijkheden voor. De beperking van het verhard oppervlak (ook bestrating) bij particulieren kan in het kader van duurzaamheid en klimaat een onderwerp zijn voor de Omgevingsvisie. Waarna vervolgens gekeken kan worden of het wenselijk is en op welke wijze dit in het Omgevingsplan uitgewerkt kan worden.
Hou rekening met de omgeving, neem de eventuele bezwaren van bureu serieus.	Participatie en het opstellen van een verslag hiervan is onderdeel van de criteria waaraan dient te worden voldaan. Hiermee zal ook duidelijk dienen te zijn of bureu bezwaren hebben tegen realisatie van een plan. Deze worden meegewogen bij de besluitvorming.
Positief advies van Mooisticht nodig.	Er zal een positief welstandsadvies nodig zijn om medewerking te kunnen verlenen.
SGP	
We hebben verrommeling genoemd. Allerlei bebouwing in zijtuinen kan een rommelig beeld geven. Direct na bouw en aanleg is het nog wel netjes, maar 10 jaar is de kans op verpaupering groot. Zeker als er kwalitatief niet goed gebouwd wordt. Daarnaast moeten woonwijken ook niet 'verstenen' en moet er aandacht blijven voor groen.	Een plan voor een bijbehorend bouwwerk op de bestemming tuin zal worden getoetst door welstand, zodat het plan voldoen aan redelijke eisen van welstand. Bij het verlenen van een vergunning kan worden meegegeven dat er aandacht dient te zijn voor realisatie van groen op het perceel.
Een toetsingsmoment door de gemeente en een advies van Mooisticht blijven we belangrijk vinden. Vanuit de commissie begrepen we van de wethouder dat Mooisticht in staat is deze rol goed uit te voeren.	Een positief advies van Mooisticht is opgenomen als een van de toetsingscriteria waaraan een plan moet voldoen.
Participatie van omwonenden moet blijven plaatsvinden.	Participatie is opgenomen als een van de toetsingscriteria waaraan moet voldoen, waarbij het ook van belang is dat de omwonenden niet worden benadeeld in de gebruiksmogelijkheden van hun percelen.
Er is een risico dat regels en beoordelingen wat inconsistent kunnen worden bij een wijziging. Het is verstandig om een afwijking op het Omgevingsplan glashelder en zorgvuldig te formuleren zodat inwoners grotendeels zelf al kunnen beoordelen of hun plannen doorgang kunnen krijgen of niet.	Het is de bedoeling dat de criteria waaraan moet worden voldaan om te kunnen bouwen op de bestemming tuin aan de zijgevel van een woning helder en duidelijk zijn ook voor de bewoners. Deze criteria zijn opgenomen in de beleidsregel bouwen op zijtuinen. De beleidsregel wordt gepubliceerd, zodat de bewoners er kennis van kunnen nemen.
Het is ook goed om te onderzoeken of	De grens waar bouw mogelijkheden kunnen

het te bebouwen 'rode' vlak niet enkel in de zijtuin achter de woning te realiseren mag zijn of ook (deels) naast de woning. Zodat inwoners bijv. een interne doorgang kunnen maken.	worden gerealiseerd is aangepast. Nu wordt het mogelijk om 3.00 meter achter de voorgevel van de woning bebouwing te realiseren. Op deze wijze blijft er vanuit de voorzijde gezien visueel onderscheid tussen hoofdgebouw en aanbouw/bijgebouw.
Zeker het begrip, met name ook als de zijtuin klein is, om mee te denken wat voor inwoners mogelijk is, met in acht name van bovenstaande gedachten.	Bij kleinere tuinen en percelen wordt ook meegedacht wat de mogelijkheden zijn. Wel is het zo dat dezelfde toetsingscriteria worden toegepast en dat bij kleinere percelen er totaal minder bebouwing is toegestaan.
VVD	
In deze beleidsregel staat wat wel en niet mag, maar het blijft een beleidsregel — geen juridisch hard bestemmingsplan. Dus de vraag is: hoe borgen we dat aanvragen consistent worden beoordeeld én dat besluiten overeind blijven als er bezwaar komt? Dat kan alleen als het college dit beleid goed verankert in de uitvoeringspraktijk. Bijvoorbeeld met een helder afwegingskader, standaard motivering en duidelijke toetsingscriteria. Geen vage begrippen als 'passend' of 'ondergeschikt', maar concrete houvast.	In de beleidsregel zijn toetsingscriteria opgenomen. Als op alle toetsingscriteria positief kan worden beoordeeld kan medewerking worden verleend aan een plan. De meeste toetsingscriteria zijn feitelijke zaken (o.a. maatvoering), waaraan moet worden voldaan. Bij de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen en belangen van derden, die niet onevenredig mogen worden geschaad vindt een belangenafweging plaats. Dit is echter op de gebruikelijke wijzen geformuleerd, zoals dit ook in een Omgevingsplan wordt opgenomen.
Leg inwoners goed uit wat wél en niet mag. (→ <i>Wens</i>), Als je regels aanpast, moet je inwoners actief informeren. Niet pas als iemand al begonnen is met bouwen, maar vooraf. In de volksmond wordt dit ook wel communicatie genoemd. Maar leg inwoners, of althans initiatiefnemers goed uit dat daar waar nodig men omwonenden meeneemt, dus participatie.	De beleidsregel zal worden gepubliceerd zodat bewoners kennis kunnen nemen van de mogelijkheden die zij krijgen. Initiatiefnemers voor een plan dienen altijd contact op te nemen met omwonenden als zij een plan willen realiseren zij zullen een participatieverslag moeten indienen bij de aanvraag om omgevingsvergunning.
Geen regel zonder handhaving. (→ <i>Bedenking</i>) Als we dit vaststellen, dienen we ook te controleren en dus te handhaven. Onze bedenking zit in de vraag of we dit kunnen handhaven. Uit de beantwoording van de technische vragen blijkt dat we dit niet echt kunnen, althans onvoldoende	Er vindt controle plaats op bouwplannen na vergunningverlening, mede afhankelijk van de beschikbaarheid van de toezichthouder. Handhaving op bouwwerken die zonder vergunning zijn gebouwd vindt plaats op basis van een prioriteitenlijst.
Let op precedentwerking. (→ <i>Bedenking</i>) Wat vandaag een handige uitzondering lijkt, wordt morgen de nieuwe standaard. Een schuurtje wordt een praktijkruimte. Een tuinstrook wordt een zijaanbouw. Zo schuiven we ongemerkt de randen van het bestemmingsplan op. Dus hoe ga je	De beleidsregel bouwen op zijtuinen geeft de mogelijkheid om hier bebouwing te realiseren. Dit zal bebouwing zijn ten behoeve van de tuin/woonfunctie. Binnen de huidige woonfunctie zijn nu ook aan huis gebonden beroepen toegestaan en er zijn mogelijkheden voor bepaalde

dat borgen dat dit niet gaat gebeuren?	bedrijfsmatige activiteiten. Hieraan is een bepaalde maatvoering aan verbonden en dit zijn activiteiten die qua omvang binnen een woonfuncties aanvaardbaar zijn (kleinschalig). Qua oppervlakte aan bebouwing wordt niet meer toegestaan dan de maatvoering in het huidige omgevingsplan aangeeft.
Denk ook aan water: waar blijft het regenwater straks? (→ Wens) We hebben als gemeente ambities als het gaat om klimaatadaptatie: minder verharding, meer wateropvang op eigen perceel. Weliswaar staan we geen extra bebouwing toe, want de totale oppervlakte qua bijgebouwen wordt niet aangepast. Maar goed om je bewust te zijn van de afvoer van hemelwater en zo duurzaam mogelijk deze bebouwing te realiseren.	Bij het opstellen van het Omgevingsplan voor de bebouwde kom zullen we kijken wat de mogelijkheden zijn om de verharding binnen de percelen te beperken. Hierbij kan gedacht worden aan een percentage groen dat op de percelen aanwezig dient te zijn.