

Afwijkingsmogelijkheden voor bouwen op de bestemming tuin binnen de bebouwde kom

Inleiding

Bewoners informeren regelmatig naar mogelijkheden voor het realiseren van gebouwen/bebouwing naast of schuin achter hun woning binnen de bestemming Tuin.

Bij de toetsing hiervan bleek, dat er bijna geen mogelijkheden zijn om op zijtuinen bebouwing te realiseren.

Hierover hebben we het volgende geconstateerd:

1. De huidige regels bieden geen mogelijkheden voor bebouwing op de zijtuinen binnen de tuinbestemming;
2. In de praktijk is het handhaven tegen gebouwen/bebouwing niet hoog geprioriteerd;
3. Op sommige plekken staat de bebouwing op deze locaties wel legaal;
4. Willen we toch mogelijkheden bieden voor bebouwing op zijtuinen?
5. Kanttekeningen.

Dit gegeven raakt het rechtvaardigheidsgevoel omdat sprake is van het 'belonen van slecht gedrag' en 'bestrafen van goed gedrag' en het gelijkheidsbeginsel omdat het voelt als een ongelijk speelveld. Het doel van deze memo is hier inzicht in te bieden en de mogelijkheden in beeld te brengen hoe we dit kunnen aanpassen.

1. De huidige regels bieden geen mogelijkheden voor bebouwing op de tuinbestemming

1.1 Vergunningsvrij bouwen

Artikel 22.27 onder a van de bruidsschat uit het Omgevingsplan geeft aan dat bijbehorende bouwwerken alleen in het achtererfgebied zonder vergunning mogen worden gebouwd. De oppervlakte hiervan wordt bepaald door de grootte van het achtererfgebied.

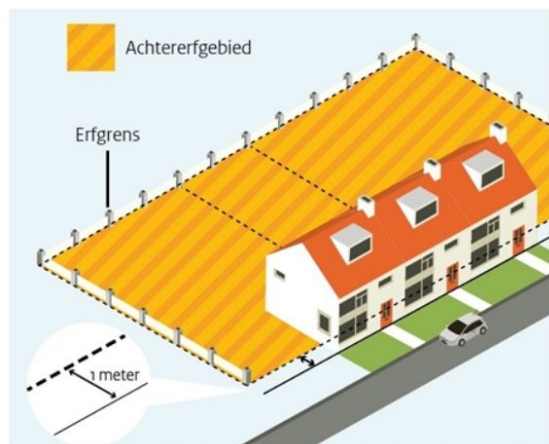
Bij hoekwoningen, waarvan de tuin grenst aan het openbaar toegankelijk gebied ligt het achtererfgebied achter de woning. Hierdoor hebben hoekwoningen ondanks dat de oppervlakte van deze percelen groter zijn dan de naastgelegen rijwoningen, niet meer mogelijkheden om vergunningsvrij bebouwing te kunnen realiseren.

Uitzondering hierop is als een tuin grenst aan niet toegankelijk openbaar gebied, dan mag daar wel worden gebouwd.

Achtererfgebied bij woning grenzend aan openbaar toegankelijk gebied



Achterterfgebied bij woning niet grenzend aan openbaar toegankelijk gebied (sloot, achterpad naar woningen, strook restgroen naast woningen)



1.2 Omgevingsplan Bebouwde Kom Woudenberg

Omgevingsplan Bebouwde Kom Woudenberg geeft de volgende mogelijkheden voor bebouwing op de tuinbestemming:

- Erkers, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen” ook andere bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan;
- Bouwwerken geen gebouwen en bijbehorende bouwwerken zijnde

Hierbij zijn de volgende bouwregels van toepassing:

- Gebouwen, niet zijnde bijbehorende bouwwerken, zijn niet toegestaan, met uitzondering van bestaande gebouwen;
- Bijbehorende bouwwerken moeten aan het hoofgebouw worden vast gebouwd;
- Aan de voorgevel van het hoofgebouw mag een bijbehorend bouwwerk worden opgericht als voldaan wordt aan de volgende maatvoering: maximale oppervlakte 6,0m², maximale diepte 1,5 meter, maximaal 70% van de breedte van de voorgevel van het hoofgebouw;
- Aan de zijgevel van het hoofgebouw mag een bijbehorend bouwwerk worden opgericht met maximum oppervlak van 6m², maximum diepte 1,5m, maximum

hoogte van de begane grondlaag + 0,3 meter en op minimaal 3.0m van de voorgevelrooilijn;

Voor bouwwerken geen gebouwen en overkappingen zijnde geldt:

- Erfafscheidingen voor de voorgevel 1.00 m/achter de voorgevelrooilijn 2.00m
- Pergola met maximale hoogte van 2.50m.

In het Omgevingsplan wordt de voorgevelrooilijn omschreven als:

- De lijn die gelijkloopt aan de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. Van een hoofdgebouw gelegen op de hoek van twee straten moeten beide gevels van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, gelegen aan de straatkant, gezien worden als voorgevelrooilijn(en).

Ook de in de regels aangegeven kleine bouwwerken met een oppervlakte van 6m² zijn aan de zijgevel bij een hoekwoning niet mogelijk, omdat deze op een afstand van 3.00 meter achter de voorgevelrooilijn moet liggen. Een hoekwoning heeft 2 voorgevelrooilijnen, die langs de gevels van de bestaande bebouwing lopen, waardoor deze bebouwing bij hoekwoningen binnen de tuinbestemming niet mogelijk is.

Medewerking aan deze bebouwing kan wel via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden verleend.

1.3 Niet van toepassing

In artikel 18 van de bestemming Tuin in het Omgevingsplan, Bebouwde Kom Woudenberg is in artikel 18.2.1 lid g (gebouwen en overkappingen) aangegeven, dat in afwijking van het bepaalde in dit artikel ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen” zowel aangebouwde als vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen worden gerealiseerd tot een maximum van 50m².

Deze aanduiding is echter zeer beperkt opgenomen in het Omgevingsplan als uitzondering en is op de meeste locaties niet van toepassing.

1.4 Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden

De beleidsregels voor planologische afwijkingsmogelijkheden zijn gericht op de vervallen kruimelregeling uit bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht onder de WABO. Hierin worden mogelijkheden geboden voor het bouwen in het achtererfgebied, waarbij verwezen wordt naar de regels in het Omgevingsplan. Als daarvan afgeweken wordt dient dit door middel van een ruimtelijke onderbouwing duidelijk gemotiveerd te worden.

Voor het bouwen van gebouwen in het voorerfgebied, waar de tuinbestemming onder valt wordt niets aangegeven.

2. Er wordt niet handhavend opgetreden

2.1 Wordt gehandhaafd op bebouwing op de bestemming tuin?

Op dit moment wordt er niet ambtshalve handhavend opgetreden tegen overtredingen waarbij zonder vergunning wordt gebouwd op de tuinbestemming. Dit is gebaseerd op de huidige prioritering zoals opgenomen in het beleid en op de huidige beperkte capaciteit van de zowel de toezichthouder als de juristen van de afdeling Fysiek Domein.

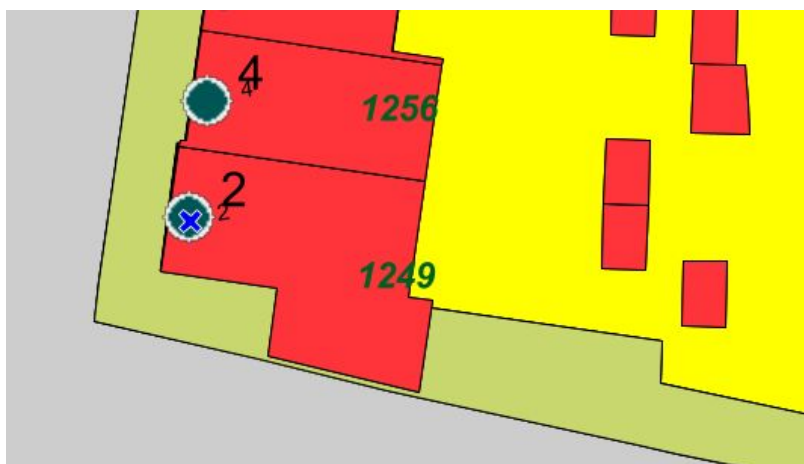
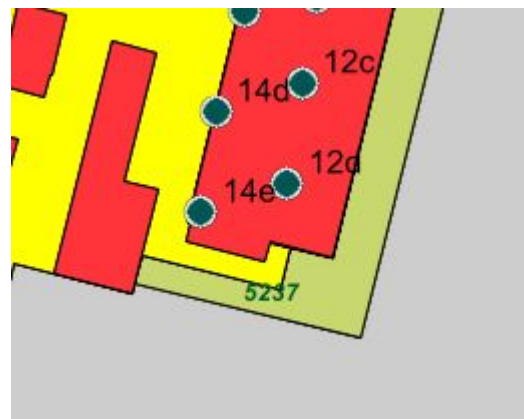
Niet actief handhaven houdt in dat er alleen gehandhaafd wordt als zich bijzondere omstandigheden voordoen, zoals een uitzonderlijk groot of storend bouwwerk, of wanneer er een verzoek om handhaving is ingediend. Ook wanneer een signaal

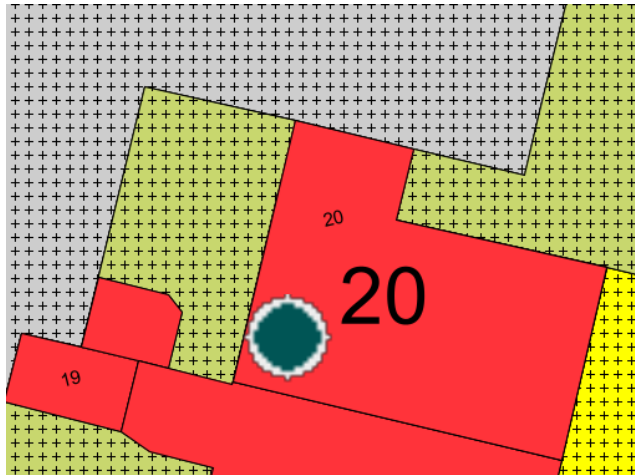
ontvangen wordt, dat er mogelijk een illegale situatie in wording is, wordt overgegaan tot actie. Hiermee probeert de gemeente zoveel mogelijk te voorkomen dat deze strijdige situatie ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Hierbij kan worden gedacht aan een bijgebouw dat nog niet is (af)gebouwd, of een in aanleg zijnde erfafscheiding die niet voldoet aan de regels uit het Omgevingsplan.

Uiteraard worden meldingen (zowel intern als extern) geregistreerd, waardoor in de toekomst mogelijk alsnog handhavend opgetreden kan worden, mocht de prioritering en de capaciteit dit toestaan.

2.2 Voorbeelden van locaties waar bebouwing binnen de bestemming tuin is gerealiseerd.

Onderstaand zijn voorbeelden van locaties aangegeven, waar bebouwing grenzend aan het openbaar gebied is gerealiseerd (dit kan legaal of niet legaal zijn).





3. Legale bebouwing op zijtuinen

3.1 Bebouwing op zijtuinen die via vergunningen zijn verleend.

In het verleden zijn bij de realisatie van nieuwe woonwijken, bij hoekwoningen gelijk met de bouw van de woning op een aantal locaties bijgebouwen gerealiseerd aan de zijgevel met een vergunning. Dit komt doordat een woonwijk gestart wordt met een globaal Omgevingsplan waarin een globale bestemming woongebied ligt waar woningen met bijbehorende bijgebouwen mogen worden gerealiseerd en waarbij dit dus binnen de bestemming past. Bij de globale bestemming zijn nog geen specifieke bestemmingen aangegeven, zoals woon- tuin en verkeersbestemmingen. Op basis van een stedenbouwkundig plan wordt een nieuwe wijk ingevuld. Als een woonwijk klaar is en er later een aanpassing komt van het Omgevingsplan worden de specifiekere bestemmingen aan de locaties gegeven. Hierbij hebben de zijtuinen bij de woningen een tuinbestemming gekregen, waardoor er diverse legale bouwwerken binnen deze bestemming zijn komen te liggen.

4. Dient er toch ruimte geboden te worden voor het realiseren van bijgebouwen op zijtuinen?

4.1 is het gewenst meer bouw mogelijkheden te bieden

De vraag is of er toch mogelijkheden geboden dienen te worden om op de tuinbestemming bijbehorende bouwwerken te realiseren.

Deze overweging is gekomen naar aanleiding van een verzoek van bewoners om een veranda te mogen plaatsen achter in hun tuin op de tuinbestemming zoals deze ook op andere locaties is geplaatst.

Vanuit het oogpunt van bewoners in het algemeen is het begrijpelijk, dat zij een tuin zo efficiënt mogelijk willen inrichten en bebouwing bij voorkeur aan de zijkant van hun tuin willen plaatsen, waardoor deze bebouwing bij hoekwoningen vaak op de bestemming tuin komt te liggen.

Ook is de tendens de laatste jaren, dat vooral veranda's in tuinen worden gerealiseerd. De bewoners kunnen dan eerder en langer buiten zitten, in de beschutting van een veranda.

De vraag is of meegedacht kan worden met bewoners van hoekwoningen grenzend aan openbaar toegankelijk gebied, die al een grotere tuin hebben en hierdoor ruimere

mogelijkheden hebben om bebouwing binnen hun tuin te plaatsen. De meeste hoekpercelen hebben erfafscheidingen met een hoogte van rond de 2.00 meter. Bebouwing die hierachter ligt en iets hoger is heeft hierdoor al minder ruimtelijk effect op het openbaar gebied.

4.2 Randvoorwaarden bij realisatie van bebouwing op zijtuinen

Overwogen kan worden om te bekijken of op grond van onderstaande voorwaarden beperkte bebouwing binnen de bestemming tuin op zijtuinen mogelijk gemaakt kan worden.

Hieronder zijn een aantal randvoorwaarden aangegeven, die opgenomen kunnen worden bij het toestaan van bebouwing binnen de bestemming Tuin. Hierbij is als uitgangspunt genomen aan de voorzijde van de woningen de zijtuinen niet te laten bebouwen om hier het open zicht te behouden. Bij woningen in de wat oudere wijken is vaak nog zicht op de zijtuinen rond de woning, waardoor het niet gewenst is daar bebouwing te realiseren. In de nieuwere wijken is dat vaak minder het geval en lopen de erfafscheidingen vaak verder naar voren door.

De oppervlakte aan bebouwing, die wordt toegestaan is deels gerelateerd aan de oppervlakte van de tuinbestemming, waar bebouwing mogelijk wordt gemaakt waarbij een maximaal toegestane oppervlakte wordt aangegeven.

Tevens is de staffel over de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken binnen de bestemming wonen uit het Omgevingsplan Bebouwde Kom Woudenberg, meegenomen als maximaal toelaatbare oppervlakte aan bebouwing op het zij- en achtererf.

Hierdoor kan niet meer bebouwing worden gerealiseerd dan het huidige Omgevingsplan Bebouwde Kom Woudenberg mogelijk maakt.

Randvoorwaarden voor bebouwing op tuinbestemming aan zijgevel woning

- a. Een bouwwerk mag uitsluitend worden geplaatst achter de voorgevel, waarbij een denkbeeldige lijn wordt gehanteerd die drie meter vanaf de voorgevel naar buiten wordt doorgetrokken (zie afbeelding).
- b. Bij L-vormige of T-vormige hoofdgebouwen kan de voorgevel uit meerdere geveldelen bestaan. In dat geval loopt de voorgevel evenwijdig aan de knik of insprong van het hoofdgebouw en wordt deze gevormd door de aaneengesloten geveldelen die gezamenlijk de voorzijde van het gebouw markeren.
- c. Dit betreffende deel van de tuinbestemming mag voor maximaal 50% worden bebouwd.
- d. De oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 20m² bedragen, waarbij tevens de in onderstaande de staffel aangegeven maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het gehele bouwperceel niet overschreden mag worden.

Oppervlakte perceel (m ²)	Maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken (m ²)
Tot en met 300	50

Vanaf 300 tot en met 500	70
Vanaf 500 tot en met 750	80
Groter dan 750	100

- e. De bouwhoogte van het bouwwerk mag maximaal 3.00 meter bedragen;
- f. Er dient een oppervlakte van minimaal 25m² op het gehele perceel vrij te blijven van bebouwing;
- g. Er mag geen ontsluiting aan de zijgevel worden gerealiseerd ten behoeve van het bouwwerk;
- h. Het plaatsen van een bouwwerk of uitbreiding ervan mag niet ten kosten gaan van parkeerplaatsen op eigen terrein;
- i. Er dient een positief advies van Mooisticht te worden uitgebracht om mee te kunnen werken aan het realiseren van een bouwwerk;
- j. Er mag geen onevenredige afbreuk ontstaan van de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen;
- k. Belangen van derden mogen door het bijbehorende bouwwerk niet onevenredig worden geschaad;
- l. Er dient participatie met omwonenden plaats te vinden.



4.3 Omgevingsvergunning met afwijking van het Omgevingsplan

Als besloten wordt deze regeling toe te passing kan alleen medewerking worden verleend aan een plan op de bestemming tuin via een omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van het Omgevingsplan (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit). Hiervoor kan de reguliere vergunningsprocedure worden gevolgd.

5. Kanttekeningen

Nadeel

5.1 Bij vaststelling van het bestemmingsplan voor de Kom is gekozen geen bebouwing toe te staan op de zijtuinen

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg is mede naar aanleiding van bespreking in een klankbordgroep bepaald dat het gewenst is om de basis stedenbouwkundige structuur van Woudenberg, met een tuinbestemming langs het openbare deel (trottoir), te behouden en dat het niet gewenst is dat overal bijgebouwen en aanbouwen op de erfgrans komen.

Ook is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden die voor de rest van het dorp van toepassing waren in het toen geldende bestemmingsplan "Dorp", waarbij bewust de bouw mogelijkheden aan de zijgevel beperkt zijn gehouden, om het dorpse karakter te behouden.

Vervolgens is bij het opstellen van het bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg bij hoekwoningen aan de zijgevels een tuinbestemming opgenomen, zodat de destijds gemaakte keuze ook in de regelgeving werd vastgelegd.

Het toestaan van dit nieuwe initiatief zou in tegenspraak zijn met deze inspanningen en resulteren in een afwijking van het vooraf gestelde kader.

5.2 Bebouwing kan voor de voorgevel van een perceel van derden komen te liggen

Bij situaties, dat een zijtuin haaks op een andere woning ligt, kan het voorkomen dat bij realisatie van een bouwwerk in de tuinbestemming deze voor een deel voor de voorgevel van de naastgelegen woning kan komen te liggen. Afhankelijk van de situatie (type en breedte tuin) kan dit een verstorend straatbeeld opleveren.

Woning derden staat haaks op zijtuin



Voordeel

5.3 Er wordt tegemoet gekomen aan wensen van de inwoners.

Bij hoekwoningen en vrijstaande woningen grenzend aan het openbaar gebied krijgen bewoners meer mogelijkheden om te kiezen waar zij bebouwing in hun tuin willen plaatsen, waarbij zij ook gebruik kunnen maken van een deel van hun tuin die naast de woning ligt.

Deze regeling komt tegemoet aan de vraag en wensen die bewoners in deze tijd hebben.

5.4 De inwoners worden op gelijke wijze behandeld.

Diverse bouwwerken op de bestemming tuin worden niet aangevraagd maar zonder vergunning geplaatst (deels zal dit ook zijn omdat bewoners aannemen dat dit mag binnen hun eigen tuin).

Hier wordt alleen in (eerder genoemde) bijzondere gevallen handhavend tegen opgetreden, waardoor sommige van deze bewoners voordeel ondervinden ten opzichte van bewoners die het wel aanvragen en waar afwijzend op hun vraag om op de tuinbestemming te mogen bouwen wordt gereageerd.

Door toch onder voorwaarden bebouwing toe te staan binnen de tuinbestemming krijgen ook deze bewoners de mogelijkheid om hier bebouwing te realiseren en worden beide groepen bewoners op dezelfde wijze behandeld.