

Vraag en beantwoording wel/~~niet~~ op de site bestuur.gooisemeren.nl (doorhalen wat niet van toepassing is)*.

Naam en fractie:	Marieke Le Noble, Wij Gooise Meren
Datum indiening:	12 maart 2024
Datum antwoord:	14 maart 2024
Onderwerp:	BOR-Gronden Tuin bestemming

Inleiding

Naar aanleiding van de PA van afgelopen woensdag heeft Wij GM nog enkele vragen over het weglaten van de bestemming Tuin voor alle percelen in BOR. Tijdens de PA werd aangegeven dat er voldoende bescherming is omdat er maximale dieptes van de woningen zijn aangegeven.

Vraag 1

Geeft dit ook genoeg bescherming als bijvoorbeeld de regels voor vergunningsvrij uitbouwen veranderen? Of als we als gemeente op een gegeven moment regels willen gaan stellen voor welk deel van tuinen maximaal betegeld mag worden (bijvoorbeeld), of de maximale hoeveelheid tuin die mag worden bebouwd met schuurtjes, fietsstallingen, overkappingen, bijgebouwen etc.? Of heeft een bestemming Tuin eigenlijk geen afwijkende regels of voordelen als het gaat om groen/ beperken bebouwing als wat er met een Woonbestemming mag?

Antwoord

De vragen richten zich op de wijze waarop de bestemming wonen in het bestemmingsplan is opgebouwd.

Onder de bestemming wonen hebben allereerst vastgelegd wat onder deze bestemming allemaal gerealiseerd mag worden:

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en het komen en gaan naar de aangrenzende bestemmingen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een ontsluitingsweg;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groen en speelvoorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'water' tevens een (overkluisde) watergang;
- g. inundatiezones;
- h. geluidswerende voorzieningen;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, tuinen, nutsvoorzieningen en water.

Daarna volgen de regels die van toepassing zijn op het hoofdgebouw.

- g. de diepte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan:
 1. 15 m bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen;
 2. 12 m bij aaneengebouwde woningen;
- h. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- i. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduidingen 'maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- j. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet minder bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;

Hiermee wordt dus het ruimtegebruik binnen de bestemming wonen voor het hoofdgebouw beperkt.

Daarna zijn regels opgenomen voor aan- en bijgebouwen.

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de diepte van een aan- en uitbouw aan het hoofdgebouw, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw of de denkbeeldige lijn van het verlengde daarvan, mag niet meer bedragen dan 4 m;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% van het achtererfgebied met een maximum van 40 m² bedragen, met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het achtererfgebied onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag het oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 75 m² bedragen, indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende achtererfgebied ten minste 250 m² bedraagt;
- e. ondergrondse ruimten mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van bovengrondse bebouwing, met dien verstande dat de diepte ten hoogste 3 m mag bedragen gemeten vanaf peil;
- f. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m, tot een maximum van 4 m;
- g. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- h. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 5 m.

De regels voor vergunningsvrij bouwen waren onder de Wet op de ruimtelijke ordening een landelijke regeling. Landelijke regelgeving zet een bestemmingsplantoets planologisch buiten werking. Bij de inwerkingtreding jl. 1 januari van de Omgevingswet zijn de regels van vergunningsvrij bouwen als bruidsschat onderdeel geworden van het tijdelijk omgevingsplan.

Het is aan gemeenten om dit al dan niet één-op-één over te nemen, maar aanpassingen kunnen in het definitieve omgevingsplan gedaan worden.

Vergunningsvrij bouwen van schuurtjes etc. heeft betrekking op bouwen op het erf. Dus niet de bestemming, wonen of tuinen, maar datgene wat tot je erf behoort komt in aanmerking voor vergunningsvrij bouwen.

Mochten de regels voor vergunningsvrij bouwen in de toekomst landelijk wijzigen dan geldt dat ook lokaal. Mits in het Omgevingsplan deze regels niet van toepassing worden verklaard.

In de anterieure overeenkomst hebben we al extra zekerheden ingebouwd. Zo zijn bijvoorbeeld de inundatiezones en de vlonders die gebouwd mogen worden als kettingbeding vastgelegd.

Men moet zich hier aan houden en het is dus ook handhaafbaar.

15.3 Kopers van een Woning die grenst aan het water zijn gehouden tot het in stand houden van een natuurlijke oever waarbij de navolgende bepalingen gelden:

- Het is Koper toegestaan vlonders boven het water aan te leggen, met dien verstande dat de grootte van de vlonder zich beperkt tot maximaal een derde van de oeverlengte waarbij oevertaluds en oeversloot tot minimaal 1 meter over de grens binnen de tuin over de gehele oevermaat langs de kavel toegelaten moet worden. Koper is verplicht de beschoeiing, inundatiezones en/of infiltratievoorzieningen op eigen terrein en die daarmee onderdeel uitmaakt van het Verkochte, voor zijn rekening en risico te onderhouden, overeenkomstig de door de Gemeente gegeven richtlijnen:
- Een harde beschoeiing mag alleen in overleg met en na verkregen schriftelijke toestemming van de Gemeente worden aangebracht. De ondersteuning (paaltjes) voor deze beschoeiing moet aan de binnenkant van de rooilijn (erfgrens) worden aangebracht, zodat de aan de sloot grenzende wand glad is en geen uitstekende delen heeft. Dit ter voorkoming van aangroei van ongewenste waterplanten en riet.
- Binnen 2 meter vanaf de beschoeiing is het verboden bomen te planten. Hiervoor wordt eveneens verwezen naar artikel 5: 42 Burgerlijk Wetboek. Reeds nu op het verkochte aanwezige bomen dienen zodanig te zijn gesnoeid, dat ze niet over het water hangen en zo hinder veroorzaken met het oog op de met het 'sloten' verband houdende werkzaamheden. Koper is verplicht de zich eventueel op het perceel bevindende bomen zodanig te onderhouden dat er geen sprake zal zijn van hinderlijk overhangende takken over de aangrenzende sloot die het 'sloten' belemmeren.

15.4 Initiatiefnemer is verplicht de in dit Artikel opgenomen bepalingen in de vorm van een erfdienstbaarheid of kwalitatieve verplichting op te laten nemen in de akte van levering m.b.t. het verkochte, zulks ter beoordeling van de Notaris die deze akte opstelt.

Ook is in de anterieure overeenkomst vooruitgelopen op het verharden van de tuinen.

Daarvoor is opgenomen dat als hiervoor regels worden gesteld in een (paraplu)bestemmingsplan (nu: tijdelijk omgevingsplan) deze van toepassing zijn in het gebied.

15.5 Het is de koper van een grondgebonden woning met tuin niet toegestaan om de tuin te verharden voor een groter deel dan ingevolge het alsdan geldende bestemmingsplan is toegestaan.