

**Bijgebouwenregeling**

**Gemeente Borculo 1983**

**Gem. Borculo**

toelichting

I N H O U D .

TOELICHTING.

Pag.

Algemeen.

1.

Inhoud van de nieuwe regeling.

1.



## Toelichting behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan

"Bijgebouwenregeling gemeente Borculo 1983".

---

ALGEMEEN.

Het is ons gebleken dat de regelingen binnen de geldende bestemmingsplannen in de gemeente Borculo voor het bouwen van aan- en bijgebouwen niet meer voldoen aan de eisen des tijds. De meeste van deze regelingen zijn gemiddeld acht jaar geleden ontworpen. Sedertdien hebben de ontwikkelingen ten aanzien van het bouwen van bijgebouwen, alsmede woningen niet stilgestaan.

Formele toepassing van de geldende regelingen heeft tot gevolg dat geen aansluiting kan worden gevonden bij de aanvragers om bouwvergunning. Met name kan genoemd worden het facet van het bouwen van een gebouw ter beoefening van een hobby.

Binnen de geldende regelingen is zulks niet toegestaan. Voorts zijn de regelingen te star ten aanzien van het uitbreiden van de woningen binnen de bouwstrook en het bouwen van een tweede bijgebouw e.d.. In het vervolg zal nader ingegaan worden op de verschillende onderdelen van de voorliggende partiële wijziging.

In verband met de financiële positie van de gemeente is achterwege gebleven het aanpassen van de verschillende plankaarten.

Mede heeft hierbij een rol gespeeld het aspect dat de onderwerpelijke plannen voor het overgrote deel zijn gerealiseerd en slechts nog een enkele woning kan worden gebouwd. De in de afgelopen periode nodig geachte wijzigingen hebben plaatsgevonden middels partiële herzieningen. In bijlage I behorende bij dit ontwerp-plan is aangegeven op welke plannen deze nieuwe regeling van toepassing zal worden verklaard.

Resumerend kan gesteld worden, dat het ontwerp-plan voorziet in het scheppen van een regeling waarbinnen ruimere bebouwingsmogelijkheden aanwezig zijn.

INHOUD VAN DE NIEUWE REGELING.

In eerste instantie is losgelaten het systeem van één aan- en/of bijgebouw per woning. Hiervoor is in de plaats gekomen het begrip "bijgebouw", waaronder het volgende wordt verstaan:

"een vrijstaand danwel aangebouwd gebouw behorend bij een ééngezinshuis en naar constructie en inrichting bestemd voor de bij dat ééngezinshuis behorende garage, carport en/of bergplaats".

Deze omschrijving geeft aan, dat onder het bijgebouw niet wordt verstaan een uitbreiding van het woongedeelte zoals uitbreiding van de kamer, keuken, bijkeuken e.d.. Het uitbreiden van de woning zoals thans voorgesteld, mag alleen geschieden tussen de voor- en achtergevelrooilijn. Om hier in te voorzien is in artikel 3, lid 1 geen minimum goothoogte meer opgenomen ten aanzien van de bouwstroken. Wel is een maximale bouwhoogte opgenomen. De aanleiding hiervoor is geweest de talloze ontwikkelde typen van woningen waarbij wordt afgeweken van de traditionele verschijningsvorm.

Dit heeft tot gevolg, dat binnen de bouwstrook de woning mag worden vergroot zonder dat aansluiting behoeft te worden gezocht bij de goothoogte van de woning. Binnen de geldende voorschriften mocht een woning worden vergroot, mits de voorgeschreven minimum goothoogte van 5 meter in acht wordt genomen.

Uit het vorenstaande blijkt, dat het uitbreiden van de woning betrekking heeft op het woongedeelte en niet méér valt onder het begrip "bijgebouw".

Voorts voorziet de nieuwe regeling in de mogelijkheid om een tweede bijgebouw te plaatsen. Het bijgebouw kan zowel vrijstaand als aangebouwd worden gerealiseerd. In de geldende plannen was het steeds mogelijk om één vrijstaand bijgebouw en één aanbouw te realiseren.

De voorliggende planherziening geeft de volgende mogelijkheden:

- a. twee vrijstaande bijgebouwen of
- b. twee aangebouwde bijgebouwen of
- c. één vrijstaand bijgebouw en één aangebouwd bijgebouw.

De totaal te bouwen oppervlakte van de bijgebouwen is verhoogd van 30 m<sup>2</sup> naar 45 m<sup>2</sup>. Afgezien is van het opnemen van een vrijstellingsbepaling ter vergroting van de te bebouwen oppervlakte, omdat in de praktijk is gebleken dat frequent gebruik gemaakt wordt van de maximaal te bouwen oppervlakte.

In de nieuwe voorschriften is tevens voorzien in een regeling inzake de bouw van hobbyruimten zoals een kippenhok, voliëre, broeikas e.d.. Wij zijn voorts van mening dat de bepaling inzake de afstand van de voorgevel tot aan het tegen de zijgevel gelegen bijgebouw van 2,50 m dient te vervallen. De vrijheid voor de burger om een garage en/of carport tot aan de voorgevel te realiseren achten wij van groot belang. Door een esthetisch goede inpassing kan voorkomen worden dat een massaal geheel gaat ontstaan. Voorts is opgenomen een regeling terzake van de bouw van kantoor- en/of praktijkruimten. Middels vrijstelling van ons college kan het tot de mogelijkheden behoren om een kantoor- en/of praktijkruimte te bouwen met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>.

Het bouwen vóór de voorgevelrooilijn is in principe niet toegestaan. Eén uitzondering is in deze nieuwe voorschriften gemaakt, betrekking hebbende op het bouwen van een gebouw ten behoeve van die gevallen, waarbij sprake is van sociaal en/of medische indicatie. Het kan voorkomen dat het, blijkens deze indicatie, ongewenst is om een bijgebouw achter de woning te bouwen. Om te voorkomen dat het toepassen van deze vrijstelling algemene regel wordt en er op die wijze een ongewenste ontwikkeling in de hand wordt gewerkt, is een voorwaarde opgenomen dat de situering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur.

De overige voorschriften zijn nagenoeg identiek aan de oorspronkelijke voorschriften. Getracht is de voorschriften op een zo eenvoudig mogelijke wijze te redigeren, echter er is een aantal begrippen, dat opgenomen moet worden.

In verband met een goede afweging van belangen bij het verlenen van een vrijstelling om tot op de erfscheiding te bouwen is een bezwarenprocedure in de voorschriften opgenomen. Bijlage II behorende bij dit ontwerp-plan voorziet in een procedure daartoe. Deze bezwarenprocedure is eveneens van toepassing bij het bouwen van kantoor- en/of praktijkruimte. Voor een goede toepassing van deze bezwarenregeling zijn de maanden juni, juli en augustus aangemerkt als vakantiemaanden.

De begripsomschrijving en de wijze van meten ter uitvoering van de voorschriften zijn aangepast aan de hiervoor laatstelijk geldende normen. Het opnemen van een overgangsbepaling is vanwege het feit dat het onderhavige ontwerp-plan voorziet in de verruiming van voorschriften achterwege gelaten.

Bij schrijven van 2 januari 1984, nr. RO/PC2976-PC2005/jd/90k6 heeft de Kleine Subcommissie Gemeentelijke Plannen advies uitgebracht omtrent het onderhavige ontwerp-plan.

De commissie is van mening dat de thans geschapen mogelijkheden niet in alle situaties kunnen worden gehanteerd. In feite, volgens de commissie, kan het gehele achterterrein met uitzondering van een onbebouwde strook ter breedte van 3 meter worden volgebouwd, hetgeen uit een oogpunt van goede volkshuisvesting ongewenst is. Aanbevolen wordt om de te bebouwen oppervlakte te relatieren aan de grootte van het erf door middel van een bebouwingspercentage.

Het volgende willen wij hier tegenover stellen. Eén van de motieven om te komen tot een herziening van de regeling voor het bouwen van bijgebouwen is dat thans niet voor een ieder gelijke mogelijkheden aanwezig zijn.

Door het opnemen van een bebouwingspercentage worden degenen met kleinere tuinen benadeeld ten opzichte van degenen met grote tuinen.

Om dit nadeel voor een ieder gelijk te laten uitvallen zijn de volgende uitgangspunten van belang:

1. een onbebouwde en onoverdekte strook tot een diepte van minimaal 7,50 meter en een breedte van ~~maximaal~~ <sup>minimaal</sup> 2/5 van de breedte van de woning (artikel 3, lid 3);
2. een strook tussen de achtergevel van de woning en het te plaatsen vrijstaande bijgebouw van 3 meter (artikel 3, lid 4);
3. een in aansluiting met de woning op te richten bijgebouw mag niet verder worden uitgebouwd dan tot 3 meter achter de achtergevelrooilijn (met vrijstelling van het college om te voorkomen dat het achtererf wordt volgebouwd - artikel 3, lid 10, sub b);
4. het maximaal aantal te bouwen vierkante meters bedraagt 45 (artikel 3, lid 1).

De commissie noemt in haar advies een onbebouwde strook ter breedte van 3 meter. Waarschijnlijk wordt bedoeld artikel 3, lid 3 van de voorschriften, dat een onderdeel is van het geheel aan voorschriften.

Voorts moet onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds vrijstaande bijgebouwen en bijgebouwen op te richten in aansluiting met de woning en anderzijds bijgebouwen en uitbreiding van de woning.

Bovenstaand wordt ons inziens op genoegzame wijze aangetoond dat door het combineren van voorschriften voorkomen wordt dat achtererven volgebouwd worden, zoals de commissie stelt.

Gelet op het vorenstaande achten wij het verantwoord om de onderhavige planwijziging in procedure te brengen. Voor de gemeente Borculo zijn geen financiële consequenties aan deze planwijziging verbonden.

Borculo, 21 februari 1984.

Burgemeester en wethouders van Borculo,  
de secretaris, de burgemeester,

G. van Westhreenen. J.M. Alma.

Tekening A  Gebied waarbinnen 1 of 2 bijgebouwen mogen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 45 m<sup>2</sup>.



$\frac{2}{5}$  van 6 m = 2.40

$\frac{3}{5}$  van 6 m = 3.60

v.g.v.l

