

**Beantwoording van het college van de vragen naar aanleiding van het gesprek inzake BKP
Overtuinen op 18 oktober 2017**

In het gesprek zijn een aantal vragen gesteld waarbij de toezegging is gedaan om schriftelijk te reageren. Hieronder volgende de belangrijkste vragen:

1. Kunnen pergola's en terrassen zonder vergunning worden gebouwd en aangelegd?

- Pergola. Op grond van onderdeel 10 van artikel 2 van bijlage II bij het Besluit Omgevingsrecht is het mogelijk om tuinmeubilair vergunningsvrij te plaatsen (zelfs tot 2,50m). Een pergola wordt ook als zodanig gezien. Een dergelijke constructie moet dus kunnen dienen als bloem-/plantgeleider en mag geen dichte delen hebben (anders krijgt het een karakter van een schutting). Dit is niet anders dan in de huidige situatie.
- Terras. Het bestemmingsplan omvat omwille van cultuurhistorie en archeologie een aanlegvergunningplicht (omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden) voor diverse typen werkzaamheden. Een dergelijke vergunning is bijvoorbeeld al nodig voor, vergraven, afgraven, egaliseren, woelen en mengen gronden, maar ook voor het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen. Dit zou betekenen dat voor vrijwel alle gebruikelijke handelingen in een gebied met een dergelijke bestemming een omgevingsvergunning nodig zou zijn. Omdat dit onwenselijk is, is in het bestemmingsplan een aantal uitzonderingen voor de vergunningplicht opgenomen. I.v.m. archeologie is geen vergunning nodig als het terras niet dieper komt dan 35 cm onder maaiveld of niet groter is dan 50 m², vanwege cultuurhistorie is de vergunning niet nodig als de werken en werkzaamheden te beschouwen zijn als andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen. Daarbij dient gekeken te worden naar wat gebruikelijk is voor het gebied met zijn bestemming. Op de luchtfoto van het gebied is te zien dan er rond de gebouwen in het gebied diverse terrassen zijn aangelegd. De bestemming is 'Recreatie – Volkstuin' en het hebben van een terras in dit gebied waarin getuinierd wordt is redelijkerwijs als normaal gebruik te beschouwen.

2. Is het mogelijk dat een bewoner – bij wijze van spreken – de gehele overtuin betegelt?

- Nee, de bestemming is 'Recreatie volkstuin'. Toegestaan zijn volkstuinen, groenvoorzieningen, bermen en beplanting. Een geheel betegelde overtuin past niet binnen dit toegestane gebruik. De aan te brengen verharding moet een bij deze bestemming behorend karakter hebben. Indien de tuin geheel of voor het grootste gedeelte van verharding wordt voorzien kan redelijkerwijs niet meer gesteld worden dat dit een gebruikelijke vorm van bij deze bestemming behorende verharding is.

3. Als het plan is gerealiseerd en de maximale 50 m² zijn bebouwd kan door een bewoner nog een aanvullende vergunning worden gevraagd voor extra m² en staat het bestemmingsplan dit dan toe?

- Het bestemmingsplan staat maximaal 24 m² aan bebouwing per volkstuin toe. Hoeveel volkstuinen er in totaal mogen zijn regelt het bestemmingsplan niet. Indien er vanuit gegaan wordt dat de meeste Overtuinen bestaan uit een tweetal volkstuinen cfm. de verkaveling in de VVE, mag er maximaal 48m² aan bebouwing komen binnen het aangeduide gebied van de specifieke bouwaanduiding in het bestemmingsplan. Indien een bewoner die beschikt over een overtuin die samengesteld is uit 2 volkstuinen een aanvraag doet voor extra vierkante meters zal

deze aanvraag afgewezen moeten worden vanwege strijdigheid met de in het bestemmingsplan vastgelegde maximale bouwoppervlakte per volkstuin.

4. De groene haag aan de fietspad zijde mag niet hoger worden dan 2 meter: hoe leggen we dit vast?

- Een groene haag kan privaatrechtelijk worden geregeld in de op te richten vve. Daarin kunnen aan de soort haag en het beheer er van in het reglement verplichtingen worden opgenomen om de hoogte van de haag te beperken tot maximaal 2 meter.. Het is niet mogelijk om hier in het BKP een afdwingbare afspraak over vast te leggen

5. Als een bewoner een tuinhuisje wil omzetten naar een "kangoeroe" woning tbv van een van de kinderen of als seniorenverblijf staat het huidige bestemmingsplan dit toe?

Nee, daarmee is het immers geen tuinhuisje of plantenkas meer en is er strijd met de bestemming 'Recreatie-Volkstuin. Het bestemmingsplan zelf bevat ook geen bijzondere of algemene wijzigingsregels of afwijkingsregels op basis waarvan dit kan worden toegestaan..

6. Kunnen we tegen gaan dat de Overtuin gesplitst wordt verkocht van de aanliggende woning?

Aan de KNSF is het verzoek gedaan om na te gaan bij haar notaris CMS hoe bijv. via een kwalitatieve verplichting in het koopcontract aangevuld met bepalingen in het vve reglement een gesplitste verkoop van hoofdgebouw en Overtuin kan worden voorkomen.