

Regeling bijgebouwen & erfscheidingen tuingerichte woningen Staphorst

Inleiding

Dit document geeft de criteria aan waaraan uitbouwen / bijgebouwen en erfscheidingen dienen te voldoen, die gebouwd worden in gebieden waar de woningen tuingericht zijn. Het betreft woningen waar bij de oorspronkelijke woning al een aan- of uitbouw, of een bijgebouw aan de straatzijde gerealiseerd is. Bovendien zijn de achtertuinen er niet te bereiken met de auto en grenzen de achtertuinen aan het openbaar groen. Bij dergelijke woningen bestaat bij eigenaren / bewoners de wens bijgebouwen en/ of erfscheidingen op te richten in het gebied waar het prive- en het openbaar gebied direct aan elkaar grenzen. Hierdoor gaan deze bouwwerken rechtsreeks deel uitmaken van het straatbeeld. Deze situaties doen zich met name voor in Staphorst-Zuid met daarin straten zoals Costersland en Kloezenland.

De wijze waarop de woningen op de kavel zijn gesitueerd (tuingericht wonen), leidt er logischerwijze toe dat eigenaren / bewoners hun bijgebouwen aan de "straatzijde" willen oprichten. De gemeente wil hier ook ruimte voor bieden, maar acht het gewenst om criteria voor het oprichten van dergelijke bouwwerken op te stellen om (verdere) verrommeling van het gebied tegen te gaan. Er is bewust voor gekozen de criteria te beperken tot stedenbouwkundige uitgangspunten. Welstandscriteria zouden de waarde van de criteria nog kunnen versterken, maar aan de andere kant als te beknellend ervaren kunnen worden door de bewoners. Dergelijke criteria zijn daarom niet opgenomen, zodat de bewoners de nodige ruimte behouden bij de uitwerking van hun plannen.

De criteria hebben betrekking op :

Uitbouwen / aanbouwen / bijgebouwen bij het hoofdgebouw zoals: carports, bergingen/ garages, (bij)keukens en overige vergrotingen van het woonoppervlak. Al deze bouwwerken worden in het vervolg van dit document aanbouwen genoemd tenzij anders vermeld.
Erfscheidingen en hekwerken.

Criteria

1. Positie, plaatsing en bebouwde oppervlakte
 - a. Gebouwen worden altijd tegen het bestaande hoofdgebouw aangebouwd. Losstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan
 - b. De voorgevel van aanbouwen ligt op de erfgrens (een eventuele deur op de erfgrens dient naar binnen open te slaan) of tenminste 2 meter achter de erfgrens
 - c. Zijgevels van aanbouwen liggen op de erfgrens of liggen maximaal 1 meter uit de bestaande zijgevel
 - d. Erfscheidingen en hekwerken hoger dan 1,20 meter staan op de erfgrens of staan in lijn met de voorste voorgevel
 - e. Bij hoekwoningen met een zijkant aan een straatzijde wordt de desbetreffende zijgevel als rooilijn voor aanbouwen gehanteerd
 - f. Het bouwen mag niet tot gevolg hebben dat meer dan 50 % van het perceel bebouwd wordt

Voor een goed begrip van de ligging van de hierboven bedoelde rooilijn, zijgevel, en de voorste en achterste voorgevel wordt verwezen naar de bij deze regeling behorende .

2. Massa en hoofdvorm
 - a. Aanbouwen, met uitzondering van aanbouwen tussen de voorste en achterste voorgevel, hebben een plat dak en sluiten direct aan op de gootlijn van het bestaande hoofdgebouw. De hoogte van de aanbouw is gelijk aan die van de direct aangrenzende bebouwing wanneer deze ook is voorzien van een plat dak. Er geldt een maximale hoogte van 3 m.
 - b. Aanbouwen tussen de voorste en achterste voorgevel hebben een (hellend) dakvlak welke in lijn ligt en aansluit op het bestaande (hellende) dakvlak van het hoofdgebouw
 - c. Voorgevels en erfscheidingen kennen langs de straat een horizontale geleiding
 - d. Bij aanbouwen, erfscheidingen en hekwerken worden alleen haakse hoeken gebruikt
 - e. Aanbouwen, erfscheidingen en hekwerken kennen geen verspringingen in het gevelvlak.

Werking criteria

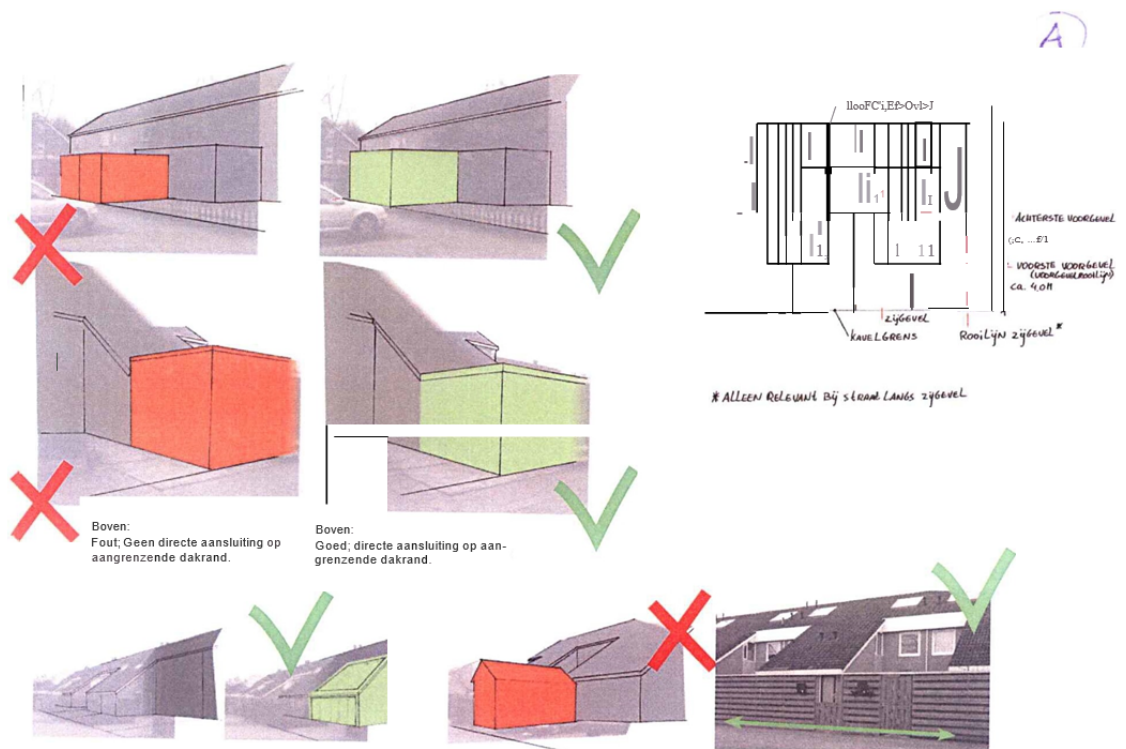
De criteria hebben geen betekenis voor reeds opgerichte bouwwerken waarvoor een bouwvergunning is verleend.

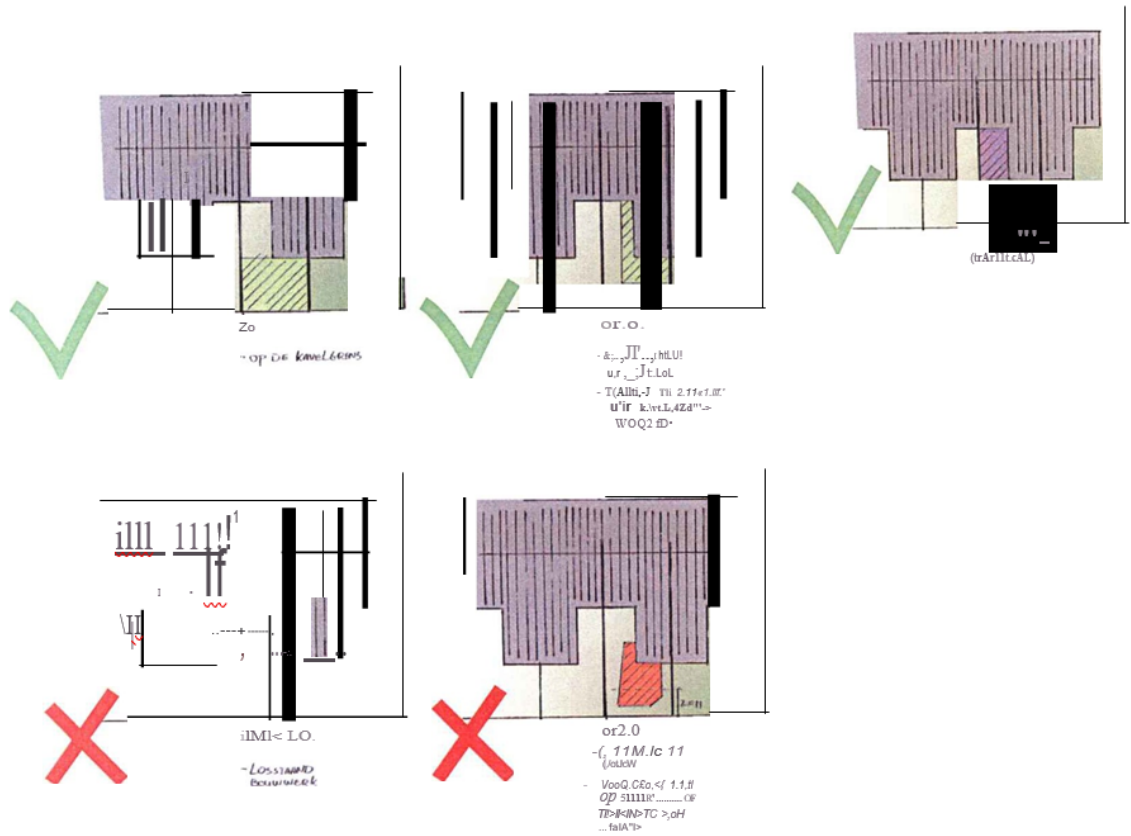
Hardheidsclausule

Wanneer toepassing van deze criteria leidt tot onevenredige benadeling van betrokkenen hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om hier gemotiveerd van af te wijken.

Bijlage

In de bijlage is schetsmatig een nadere verduidelijking van begrippen zoals erfgrans, rooilijn en dergelijke opgenomen. Daarnaast zijn enkele voorbeelden opgenomen, waarmee getracht wordt de criteria te verbeelden.





* Plaatsing van bouwwerken tenminste 2 meter achter de erfgrens zorgt ervoor dat de mogelijkheid blijft bestaan om een langspaarkeerplaats op eigen erf aan te leggen. Daarnaast zorgt het ervoor dat er geen kleine gevelverspringingen ontstaan in gevelwanden direct langs de straat.