



VOORSTEL AAN **BURGEMEESTER EN WETHOUDERS**

Van: L. Brekelmans Datum: 27 november 2007 Totaal aantal pagina's: 4 Afschrift aan: L. Schepers/RO; T. Chaudron/BZ; M. van Kuijk/BZ; J. Strik/weth. + overige collegeleden + Copin N.a.v. (evt. briefnrs.): Onderwerp: Beleidsregels: Tuinhuisjes quadrowoningen aan de Maltakade te Woerden	Tel.nr.: 460 Afd.: BZ Bijlagen: 2	Geraadpleegd consulent	datum <b>29 NOV. 2007</b>
	Financieel:	nummer: A- <b>919</b>	
	Juridisch:	afd.: <b>BZ</b>	
	Personeel:	raad:	
	Communicatie:	archief:	

**Geadviseerd wordt te besluiten:**  
 In te stemmen met:

- de specifieke beleidsregels artikel 19 lid 3 WRO die opgesteld zijn voor de bewoners van de quadrowoningen aan de Maltakade te Woerden;
- het aanvragen van een algemene vrijstellingsprocedure voor het oprichten van de tuinhuisjes onder bovengenoemde voorwaarden;
- publicatie in de Woerdense Courant in samenwerking met de afdeling Communicatie, inzake de intervisiebijeenkomst die gehouden is in het kader van het project "open vensters".

*Weekmap  
Week 50*

Paraaf afd. hoofd: *MU* Begrotingsconsequenties  JA  NEE

Opmerkingen leidinggevende/secretaris/portefeuillehouder:

B. en W. d.d.: <b>- 4 DEC. 2007</b>		B	W	W	W	W	W	S
Besl.: (ev.nr.besl.lijst): <i>2.02</i>	<i>AK</i>							
<i>akkoord, zie opmerkingen Besluitend!</i>	Bespr.							<i>J</i>

Naar raad voor **behandeling** op (datum: zie vergaderschema):  JA vul datum in  NEE

Fatale **datum** besluit van de raad:  JA vul datum in  NEE

Naar raad ter **kennisneming** (weekmap):  JA  NEE

**Programma:** - Woerden Bouwt **Portefeuillehouder:** - wethouder Strik

Van: L. Brekelmans

Onderwerp: Beleidsregels: *Tuinhuisjes quadrowoningen aan de Maltakade te Woerden*

Datum: 27 november 2007

### **Aanleiding/probleemstelling**

In het verleden zijn er meerdere malen aanvragen om bouwvergunningen ingediend voor het oprichten van extra tuinhuisje/bergingen voor de zogenaamde Quadrowoningen aan de Maltakade in Woerden. De aanvragen zijn toentertijd geweigerd, omdat het oprichten van een tuinhuisje in strijd is met de vigerende bestemming "tuin". Het werd niet wenselijk geacht om af te wijken van dit voorschrift. Bij een flinke aantal bewoners van de Maltakade bestaat nog steeds de wens om een tuinhuisje op te richten.

In het kader van het project Open Vensters is er - mede op initiatief van het raadslid v.d. Does - op 4 oktober 2007 een intervisiebijeenkomst gehouden, waar een aantal medewerkers van de afdelingen Bouwzaken en Ruimtelijke Ontwikkeling en twee bewoners van de Maltakade bij aanwezig zijn geweest. Nadat de bewoners hun vraag en motivering hadden uitgesproken, is het probleem in een aantal stappen intern bekeken.

---

### **Inhoudelijk voorstel**

De intervisiebijeenkomst heeft ertoe geleid dat het oprichten van een tuinhuisje moet kunnen worden toegestaan, onder bepaalde voorwaarden. Er is geconstateerd dat het argument voor de weigering in het verleden, dat er geen stedenbouwkundige verdichting van de bebouwing moet plaatsvinden, in het geval van het oprichten van een tuinhuisje van bescheiden omvang geen afbreuk hoeft te doen aan de doelstelling die aan het bestemmingsplan ten grondslag heeft gelegen.

### **Beleidsvoorstel**

Er is een beleidsvoorstel gemaakt d.d. 1 november 2007, die toegestuurd is naar alle bewoners van de quadrowoningen aan de Maltakade. In dit voorstel zijn de bewoners ook uitgenodigd voor een bijeenkomst op 21 november 2007. Tijdens deze bijeenkomst is een presentatie gehouden waarin de hoofdlijn van het beleidsvoorstel besproken is. De genodigden konden vragen stellen en opmerkingen maken.

Naar aanleiding van de intervisiebijeenkomst is het projectvoorstel op enkele punten aangepast.

### **Beleidsregels**

Voor het oprichten van een tuinhuisje moeten de onderstaande beleidsregels in acht worden genomen:

- *Op de kaart, behorende bij deze beleidsregels, is aangegeven binnen welk vlak een tuinhuisje opgericht mag worden. Buiten dit vlak is het niet toegestaan om een tuinhuisje op te richten;*
- *Maximale vloeroppervlakte van 10 m<sup>2</sup>;*
- *Overstek van maximaal 0,70 m en een maximale oppervlakte van 2,5 m<sup>2</sup>;*
- *Maximale hoogte van 2,25 m (peil van het tuinhuisje niet hoger dan het peil van de begane grondvloer van de woning);*
- *Er kan gekozen worden voor een plat dak of een flauwe kap. Indien gekozen wordt voor een flauwe kap, dan mag de nokhoogte niet hoger bedragen dan 2,25 m.*
- *De tuinhuisjes moeten van hout of gelijkend materiaal zijn, zodat eenheid van de woningen wordt behouden;*
- *De hagen moeten gehandhaafd blijven, zoals ook reeds opgenomen is in de koopovereenkomsten.*

In de bijlage is een kaart opgenomen waar deze specifieke beleidsregels in verwerkt zijn.

### **Reactie bewoners**

Er kan vanuit worden gegaan dat de bewoners die niet gereageerd hebben positief instemmen met de beleidsregels. De bewoners die op de bijeenkomst zijn geweest, hebben hun complimenten uitgesproken.

Van: *L. Brekelmans*  
Onderwerp: *Beleidsregels: Tuinhuisjes quadrowoningen aan de Maltakade te Woerden*  
Datum: *27 november 2007*

Per mail zijn er een tweetal reacties ingekomen. In het kort komen deze reacties er op neer, dat de bewoners pleiten voor een andere locatie. De reacties zijn grondig bekeken. Het is echter niet wenselijk om met een aangepaste locatie voor twee bewoners te komen. Het is van belang dat, wat betreft de locatie, de eenheid wordt bewaard. Er is bewust gekozen voor de locaties, zoals aangewezen op de kaart. De locaties van de tuinhuisjes zijn gelegen achter de gevels die grenzen aan de openbare weg (Kattenbroekerdijk en Maltakade) en tevens liggen de tuinhuisjes niet voor de raampartijen van de quadrowoningen. Er wordt een afstand bewaard van 2 meter tot de gevels van de woningen. De tuinhuisjes moeten een ondergeschikt karakter hebben. Dit betekent dat ook voorkomen moet worden dat tuinhuisjes tot een grotere eenheid leiden.

Er kan over het algemeen gesteld worden dat zowel de bewoners als de gemeente tevreden zijn met het resultaat van dit project. De bewoners zijn er in een vroeg stadium bij betrokken, door eerst te luisteren naar de burger en vervolgens pas te kijken naar het probleem. Dit past in het project "open vensters".

### **Vrijstelling**

Naast de ontwikkeling van de bovenstaande beleidsregels hebben wij intern nagedacht om de bewoners aan de Maltakade, in het kader van het project "open vensters", nog verder tegemoet te komen. Wij willen voorstellen om voor alle woningen aan de Maltakade een algemene vrijstelling artikel 19 lid 3 WRO aanvragen, om op deze manier het realiseren van een tuinhuisje voor de bewoners niet onnodig moeilijk te maken. Aangezien er verder geen bezwaren zijn tegen het ontwikkelen van een tuinhuisje, indien het binnen de voorwaarden past. Voor het aanvragen van een algemene vrijstelling zal het plan eenmalig ter inzage liggen. Belanghebbenden kunnen hier dan hun zienswijzen tegen indienen. Om op deze manier eenmalig vrijstelling te verlenen is vrij uniek en voor zover ons bekend nog niet eerder toegepast. Er kan dan ook mogelijk enig risico aan deze keuze verbonden, maar wij achten de voordelen voor de klant in dit geval opwegen tegen het nemen van het mogelijke risico. De belangen van anderen blijven voldoende gewaarborgd.

Het voordeel van een algemene vrijstelling is dat bewoners van de Maltakade alleen een aanvraag om bouwvergunning hoeven in te dienen en niet belast worden met de legeskosten van een vrijstellingsprocedure. Daarnaast is er een sprake van snellere doorlooptijd. De rechtsbeschermingsmogelijkheden (bezwaar en beroep) tegen de bouwvergunning blijven gewoon bestaan.

### **Publicatie**

Het is de eerste keer geweest dat we een probleem onderzocht hebben door middel van een intervisiebijeenkomst. Het resultaat is succesvol geweest. Over de werkwijze en het resultaat willen wij bekendheid geven door een stukje te publiceren in de Woerdense Courant. Op deze manier kunnen we laten zien dat het project "open vensters" daadwerkelijk effect heeft. De publicatie zal in samenwerking met de afdeling Communicatie opgepakt moeten worden.

### **Advies**

Wij adviseren u in te stemmen met:

- de specifieke beleidsregels artikel 19 lid 3 WRO die opgesteld zijn voor de bewoners van de quadrowoningen aan de Maltakade te Woerden;
- het aanvragen van een algemene vrijstellingsprocedure voor het oprichten van de tuinhuisjes onder bovengenoemde voorwaarden;
- publicatie in de Woerdense Courant in samenwerking met de afdeling Communicatie, inzake de intervisiebijeenkomst die gehouden is in het kader van het project "open vensters".

---

### **Financiële consequenties/wijze van dekking**

Van: *L. Brekelmans*

Onderwerp: *Beleidsregels: Tuinhuisjes quadrowoningen aan de Maltakade te Woerden*

Datum: *27 november 2007*

---

**Reacties van derden, consultants en/of wijkplatforms**

---

**Fatale datum besluit van de raad**

---

**Uit te nodigen deelnemers aan het Rondetafelgesprek**

---

**Vervolgtraject**

Na de vaststelling van de beleidsregels en het verlenen van de algemene vrijstelling voor de tuinhuisjes kan de eerste aanvraag om bouwvergunning ingediend worden. Indien de aanvraag passend is met de vastgestelde beleidsregels, kan de eerste bouwvergunning verleend worden.

---

**Specificatie bijlagen**

- Beleidsregels
- Kaart "specifieke beleidsregels" artikel 19 lid 3 WRO beleid voor de quadrowoningen aan de Maltakade

## Besluitenlijst

Vergadering burgemeester en wethouders d.d.: 4 december 2007

Aanwezig: Mr. H.W. Schmidt - burgemeester  
A.G.J. Kwakkemaat - secretaris  
W.G. Groeneweg - wethouder  
Ir. J.C.H.G.M. Strik - wethouder  
Mevr. B.A. van der Woude - Ekker - wethouder  
Mevr. L. Yorna - wethouder  
Afwezig: Mevr. M. Haak - Griffioen - wethouder

Vastgesteld d.d.:

De secretaris: De burgemeester:

Ag.pnt. Reg.nr.	Sector Onderwerp	Naar	Status
--------------------	---------------------	------	--------

### 2.02 2.GRONDGEBIED EN OBJECTEN WEEKMAP / BZ

#### 07A.00919 Beleidsregels tuinhuisjes quadrowoningen Maltakade

Advies:

In te stemmen met:

1. de specifieke beleidsregels artikel 19 lid 3 Wro die opgesteld zijn voor de bewoners van de quadrowoningen aan de Maltakade te Woerden;
2. het aanvragen van een algemene vrijstellingsprocedure voor het oprichten van de tuinhuisjes onder genoemde voorwaarden
3. publicatie in de Woerdense Courant in samenwerking met de afdeling Communicatie inzake de intervisiebijeenkomst die gehouden is in het kader van het project "open vensters".

Besluit: akkoord met voorstel. Veel waardering voor de gekozen werkvorm. Wat het college betreft kan die vaker worden ingezet. Het bereikte resultaat is daarvoor een stimulans.

## Artikel 19 lid 3 Beleid: Tuinhuisjes Maltakade

### Inleiding

In het kader van het project "open vensters" is er op 4 oktober 2007 een intervisiebijeenkomst gehouden. Tijdens deze bijeenkomst zijn de gevraagde extra tuinhuisjes door een aantal bewoners aan de Maltakade ("quadrowoningen") besproken met een tweetal bewoners die woonachtig zijn aan de Maltakade, de wethouder de heer. J. Strik en medewerkers van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Bouwzaken. De intervisiebijeenkomst werd geleid door een extern persoon, de heer M. Werre.

### Vraag extra tuinhuisjes

Veel bewoners aan de Maltakade willen een extra tuinhuisje plaatsen. Op dit moment zit er een berging aan het huis vast. Deze berging heeft een onhandige indeling en kan niet geheel als berging worden gebruikt. Omdat er sprake is van quadrowoningen kan er niet gesproken worden over een achtertuin. Dit heeft als gevolg dat er vergunningsvrij geen tuinhuisjes opgericht kunnen worden. Het oprichten van een tuinhuisje is in strijd met de bestemming "tuin". Bij bouwaanvragen die eerder ingediend zijn, waren er stedenbouwkundige bezwaren, mede omdat het oprichten van een tuinhuisje zou leiden tot de verdichting van het gebied. Dit heeft toentertijd geleid tot het weigeren van de aanvragen.

In een aantal stappen is tijdens de intervisiebijeenkomst onderzocht of het oprichten van tuinhuisjes in de bestemming "tuin" eigenlijk wel een probleem is en of er andere belangen in het geding komen. Wij hebben allereerst geluisterd naar de wensen en motiveringen van twee genodigde bewoners. Vervolgens hebben wij gekeken naar het huidige beleid (bestemmingsplan) dat van toepassing is en hebben wij andere belangen afgewogen.

### Conclusie en voorwaarden

Op dit moment is er al sprake van een verdichting van het gebied. Dit wordt mede veroorzaakt door de hoge hagen die aangebracht zijn. Gebleken is dat het zicht niet wordt belemmerd door het oprichten van tuinhuisjes. Tevens zijn er geen andere belangen die zwaarder wegen.

Er kan geconcludeerd dat het oprichten van tuinhuisjes bij de quadrowoningen aan de Maltakade mogelijk moet worden gemaakt, met in achtname van de onderstaande voorwaarden:

- *Op de kaart, behorende bij deze beleidsregels, is aangegeven binnen welk vlak een tuinhuisje opgericht mag worden. Buiten dit vlak is het niet toegestaan om een tuinhuisje op te richten;*
- *Maximale vloeroppervlakte van 10 m<sup>2</sup>;*
- *Overstek van maximaal 0,70 m en een maximale oppervlakte van 2,5 m<sup>2</sup>;*
- *Maximale hoogte van 2,25 m (peil van het tuinhuisje niet hoger dan het peil van de begane grondvloer van de woning);*
- *Er kan gekozen worden voor een plat dak of een flauwe kap. Indien gekozen wordt voor een flauwe kap, dan mag de nokhoogte niet hoger bedragen dan 2,25 m.*
- *De tuinhuisjes moeten van hout of gelijkend materiaal zijn, zodat eenheid van de woningen wordt behouden;*
- *De hagen moeten gehandhaafd blijven, zoals ook reeds opgenomen is in de koopovereenkomsten.*

### Toelichting

Door de gemeente is bekeken welke locaties ruimtelijk gezien aanvaardbaar zijn voor het plaatsen van een tuinhuisje. De locaties zijn zo gekozen dat de tuinhuisjes vanuit het openbaar gebied zo min mogelijk zichtbaar zijn en het zicht op de woning zo min mogelijk wordt belemmerd. Er is tevens rekening gehouden met de beleving van de tuin, vanuit de woning, door het plaatsen van een tuinhuisje.

De aangegeven locaties hebben een groter oppervlak dan de toegestane oppervlakte van het tuinhuisje. Hierdoor hebben bewoners enige vrijheid voor het kiezen van een locatie. Dit is wel zodanig opgezet dat er een redelijk gelijk beeld ontstaat bij de diverse woningen.

### **Bewoners uitnodigen**

Alle bewoners van de quadrowoningen aan de Maltakade hebben het beleidsvoorstel met de bijbehorende kaart ontvangen. Tevens zijn zij uitgenodigd voor een bijeenkomst op 21 november 2007. Tijdens deze bijeenkomst is het beleidsvoorstel nogmaals toegelicht. De aanwezige bewoners hebben vragen gesteld en opmerkingen gemaakt. Dit hebben wij vervolgens meegenomen. Naar aanleiding van de bijeenkomst hebben wij het beleidsvoorstel op een aantal kleine punten aangepast.

### **Beleid vaststellen**

Er is overeenstemming bereikt tussen de bewoners van de quadrowoningen aan de Maltakade en de gemeente. De bovenstaande beleidsregels (conclusie en voorwaarden) zijn op ... december 2007 goedgekeurd door het College van burgemeester en wethouders, waarna de beleidsregels gepubliceerd zijn in de Woerdense Courant van ... december 2007.

De beleidsregels worden gezien als "specifieke beleidsregels" voor de quadrowoningen aan de Maltakade, in het kader van het artikel 19 lid 3 WRO (Wet op de Ruimtelijke Ordening) beleid.

### **Bouwvergunning en vrijstelling verlenen**

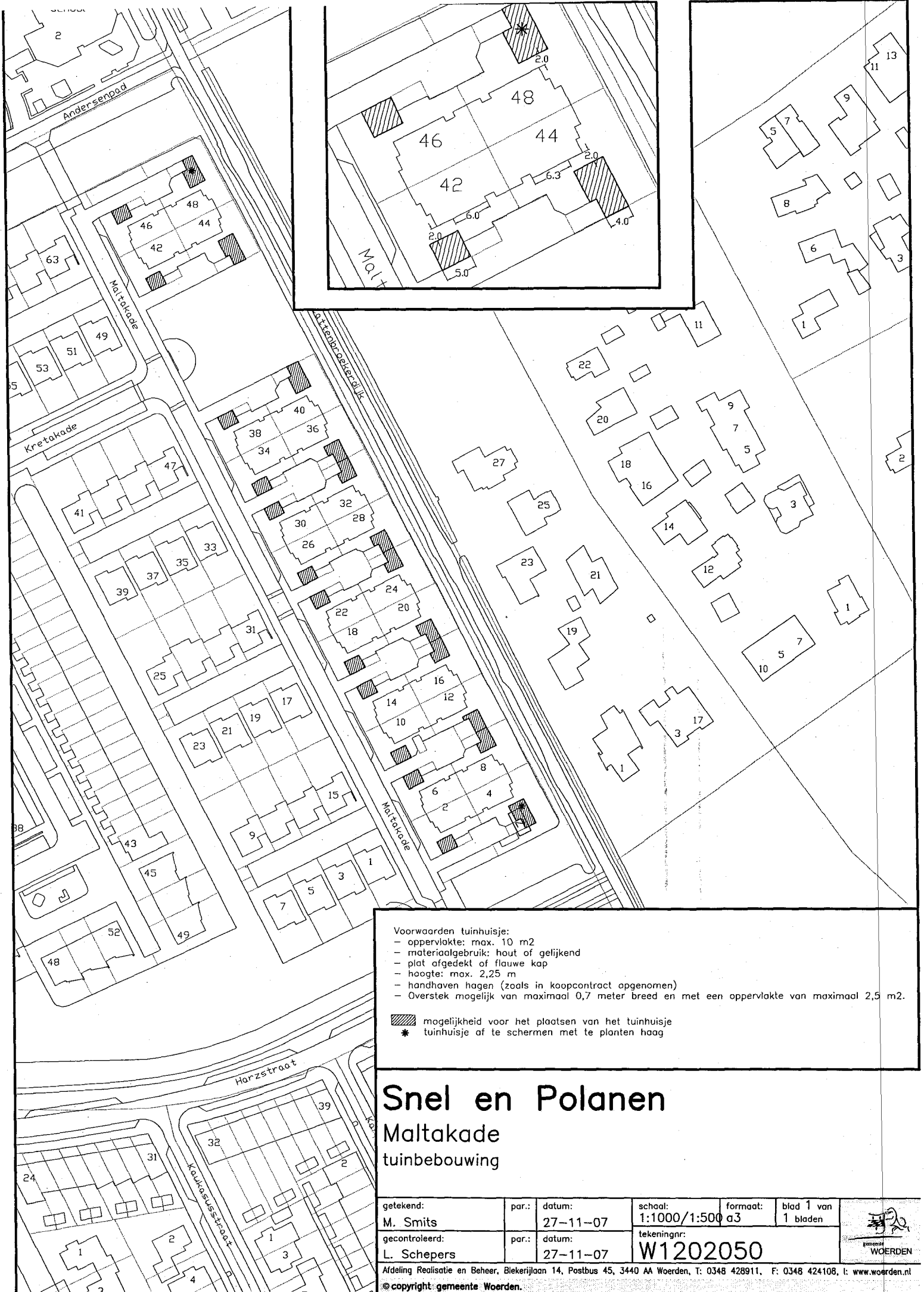
De eerste aanvraag om bouwvergunning kan ingediend worden. Omdat het oprichten van een tuinhuisje in strijd is met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan moet er wel eerst vrijstelling verleend worden. Indien de aanvraag conform de voorwaarden is, kan de vrijstelling en dan de bouwvergunning snel verleend worden.

Woerden, 27 november 2007

L. Schepers  
stedenbouwkundige RO

L. Brekelmans  
juridisch beleidsmedewerker Bouwzaken

Bijlage: kaart "specifieke beleidsregels" artikel 19 lid 3 WRO beleid voor de quadrowoningen aan de Maltakade.



- Voorwaarden tuinhuisje:
- oppervlakte: max. 10 m<sup>2</sup>
  - materiaalgebruik: hout of gelijkend
  - plat afgedekt of flauwe kap
  - hoogte: max. 2,25 m
  - handhaven hagen (zoals in koopcontract opgenomen)
  - Overstek mogelijk van maximaal 0,7 meter breed en met een oppervlakte van maximaal 2,5 m<sup>2</sup>.

mogelijkheid voor het plaatsen van het tuinhuisje  
 \* tuinhuisje af te schermen met te planten haag

# Snel en Polanen

## Maltakade

### tuinbebouwing

getekend: M. Smits	par.:	datum: 27-11-07	school: 1:1000/1:500 a3	formaat:	blad 1 van 1 bladen
gecontroleerd: L. Schepers	par.:	datum: 27-11-07	tekeningnr: <b>W1202050</b>		