

Facetbeheersverordening Technische herziening erfbebouwingsregels

Toelichting

Aanleiding

Op 1 november 2014 wijzigt het Besluit omgevingsrecht, waaronder de regeling voor het vergunningvrij bouwen in Bijlage II bij dat besluit. Een van de wijzigingen is een verbeterde definiëring van het begrip achtererfgebied. Dit begrip wordt ook gebruikt in de beheersverordeningen van Utrecht. Om verwarring bij bewoners en bij de gemeentelijke diensten te voorkomen is het van belang dat de beheersverordeningen worden afgestemd op het Besluit omgevingsrecht. Tegelijkertijd kan een kennelijke fout in de erfregeling van de beheersverordeningen worden gerepareerd, namelijk het ontbreken van een expliciete verwijzing naar het achtererfgebied.

Toelichting

Wijziging definitie achtererfgebied (artikel A)

Voor een goede werking van de regeling voor bijbehorende bouwwerken in de beheersverordeningen is de definitie van achtererfgebied cruciaal. Vanuit die definitie wordt bepaald waar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan en hoeveel oppervlakte deze mogen innemen. Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht bepaalt aan de hand van die definitie in hoeverre ze dan vergunningvrij zijn. Nu de definitie in die Bijlage II en de beheersverordening niet overeenkomen, kan er verwarring ontstaan over wat er nou wel of niet mag.

Voor de toepassing van de definitie: zie pagina 28 (artikelsgewijze toelichting van artikel I, onderdeel M) van de nota van toelichting bij het besluit van 4 september 2014 tot wijziging van het Besluit omgevingsrecht en diverse andere algemene maatregelen van bestuur in verband met het permanent maken van de Crisis- en herstelwet en het aanbrengen van enkele verbeteringen op het terrein van het omgevingsrecht, Staatsblad 2014 nummer 333.

Correctie regeling bijbehorende bouwwerken (artikel B)

De regeling in de beheersverordeningen is nu niet helemaal sluitend, omdat in de aanhef van de regeling abusievelijk de verwijzing naar het achtererfgebied ontbreekt, terwijl die verwijzing voor een goede werking van de bepaling wel nodig is.

Bij het opstellen van deze facetbeheersverordening bleek dat in de aanhef de gebouwen waarop de regeling van toepassing is op verschillende manieren werden geformuleerd: bijhorende bouwwerken (zonder meer) , bijbehorende bouwwerken bij grondgebonden woningen en bijhorende bouwwerken bij gebouwen, niet zijnde woonschepen. Bij het herstel van de betreffende artikellieden wordt deze tekst geüniformeerd. De gecorrigeerde aanhef luidt dan in alle beheersverordeningen: "In aanvulling op het bepaalde in lid [nummer] is het toegestaan om in het achtererfgebied bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen, niet zijnde woonschepen, te bouwen waarbij de volgende voorwaarden gelden:".

Regels

Artikel A

In artikel 1, lid 1.2, van de beheersverordeningen

- Griftpark;
- Lombok Oost, kantorengedebied Smakkelaarsveld eo;
- Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o.;
- Tuindorp;
- Veldhuizen;
- Voordorp–Voorveldsepolder;
- Zuilen

en in artikel 1, lid 1.3, van beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk, wordt de begripsomschrijving van het begrip achtererfgebied vervangen door de volgende begripsomschrijving:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

Artikel B

De tekst tussen de woorden “In aanvulling op het bepaalde in lid [nummer] is het toegestaan om” en “waarbij de volgende voorwaarden gelden:” in de beheersverordeningen

- Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk, artikel 3, lid 3.2.2 (eerste zin);
- Griftpark, artikel 3, lid 3.2.2, onder 1 (eerste zin);
- Lombok Oost, kantorengedebied Smakkelaarsveld eo, artikel 3, lid 3.2.2 (eerste zin);
- Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o., artikel 4, lid 4.1.2 lid, onder 1 (eerste zin);
- Tuindorp, artikel 4, lid 4.1.2, onder 1 (eerste zin);
- Veldhuizen, artikel 3, lid 3.2.3 (eerste zin);
- Voordorp–Voorveldsepolder, artikel 3, lid 3.2.2, onder 1 (eerste zin) en
- Zuilen, artikel 3, lid 3.2.4 (eerste zin),

wordt vervangen door de volgende tekst:

in het achtererfgebied bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen, niet zijnde woonschepen, te bouwen.