Bouwregels 2018

bijlage bij het Huishoudelijk Reglement
vastgesteld door de ALV d.d. 17 november 2018

Inhoud

1 Algemeen 4
1.1 Uitgangspunten 4
1.2 Planfilosofie (cf. 1.2) 4
1.3 Algemene gedragslijn 5
1.4 Begrippen 5
2 Bouwregels 7
2.1 Bermen 7
2.2 Voortuin (wegzijde) 7
2.3 Zij en achtertuin (waterzijde) 8
2.4 Het huis 9
2.5 De steiger-/oeverbescherming 10
3 Procedure Verklaring van geen Bezwaar 12
3.1 Algemeen 12
3.2 De procedure 12
4 Handhaving 14
4.1 Overtredingen 14
4.2 Bestaande afwijkingen 14

BIJLAGE: Procedure Verklaring van geen Bezwaar

Ten geleide bij Bouwregels versie 2017

Na een gebruiksperiode van 10 jaar heeft het Bestuur van de Vereniging de Grachten de Bouwregels 2005 in de najaarsvergadering van 2016 ter discussie voorgelegd aan de Algemene Ledenvergadering. Er leefden ideeën om de bouwzaken wat minder stringent vanuit het Bestuur te reguleren en meer verantwoordelijkheid en vrijheid bij de bewoners te leggen. Echter uit de gevoerde discussie en de geleverde commentaren kwam naar voren dat een groot deel van de bewoners veel belang hecht aan de Bouwregels teneinde het harmonieuze karakter van het Grachtenplan te behouden.

In het verlengde hiervan heeft het Bestuur besloten de essenties van de Bouwregels te handhaven en deze slechts te actualiseren en af te stemmen op de gewijzigde organisatorische omstandigheden (fusie Grachtenbeheer en de Vereniging de Grachten).

Daarbij tracht zij het beleid rond bouwzaken de volgende accenten mee te geven:

- alle ingrepen aan huis of tuin die de Bouwregels raken moeten vooraf worden gecommuniceerd met de buurt en het Bestuur. Dit voorkomt misverstanden en irritaties.
- vernieuwing van steigers of beschoeiing raakt letterlijk het eigendom van de Vereniging de Grachten. Dergelijke ingrepen moeten altijd vooraf worden gemeld bij het Bestuur.
- binnen een vereniging handelt het Bestuur namens de leden. Om te voorkomen dat Bestuursleden persoonlijk verantwoordelijk worden gehouden voor minder populaire besluiten, zullen “hangende” conflicten worden doorverwezen naar de Algemene LedenVergadering.
- naast het Bestuur hebben alle individuele bewoners de verantwoordelijkheid om misstanden te signaleren en deze zo mogelijk direct bij de overtreder dan wel via het Bestuur aan te kaarten.
- door de leeftijd van het plan ontwikkelt zich steeds meer hoge begroeiing binnen het plan. Het is belangrijk de filosofie achter het plan (voor alle percelen vrij uitzicht) te bewaken.
- het Bestuur zal zich inzetten om in het verleden gegroeide afwijkingen op termijn weg te nemen. In het uiterste geval bij verkoop van de huizen. Hiertoe zullen afspraken worden gemaakt met de desbetreffende eigenaren.

1 Algemeen

1.1 Uitgangspunten

- de wegen en bermen zijn eigendom van de gemeente.
- de vier grachten (het water) zijn eigendom van de Coöperatieve Vereniging de Grachten UA, hierna aangeduid met de Vereniging de Grachten.
- de kavels met huizen zijn eigendom van de leden/huiseigenaren.
- de bewoners zijn na aanmelding lid van de Vereniging de Grachten.
- door het lidmaatschap kunnen de bewoners gebruik maken van de grachten en zijn zij gerechtigd een steiger in de grachten te plaatsen c.q. in stand te houden overeenkomstig de hierna opgenomen randvoorwaarden.
- de vereniging is gerechtigd haar leden specifieke bouwregels op te leggen aanvullend op de gemeentelijke regelgeving (cf. gerechtelijke uitspraak).

1.2 Planfilosofie

In het verlengde van de verenigingsdoelstelling "*het op peil houden van de waarde van de huizen en het bevorderen van het woongenot in het plan de Grachten*" richten de Bouwregels zich op het behoud van het karakter van het plan, haar bebouwing en de woonomgeving, gekenmerkt door:

- de landelijke, naar binnen gekeerde, rustgevende ligging van het plan grenzend aan een natuurrijk watergebied;
- de eenvoudige, ingetogen en in harmonie met elkaar gebouwde woningen;
- de ruime, groene kavels met een open structuur, gericht op de waterkant met behoud van een maximale privacy.

Daar waarin de Bouwregels niet voorzien, zullen bouwaanvragen en/of gerealiseerde ingrepen worden getoetst aan de hand van bovenstaande filosofie. Indien deze hiermee strijdig zijn, zal het Bestuur deze ingreep als niet passend beschouwen en derhalve geen Verklaring van geen Bezwaar verstrekken.

1.3 Algemene gedragslijn

(voor procedure zie hfdst. 3.)

- Ingrepen aan het huis of aan de inrichting van de tuin en/of erfafscheidingen die (het uitzicht van) buurtbewoners raken, behoeven een *Verklaring van geen Bezwaar*.
- Het Bestuur verstrekt namens de vereniging een *Verklaring van geen Bezwaar* indien:
  - de bouwplannen aantoonbaar zijn gecommuniceerd met de betreffende buurtbewoners
  - de bouwplannen volgens het Bestuur voldoen aan de Bouwregels dan wel passen binnen de Planfilosofie (cf. 1.2)
- Bezwaren van buurtbewoners tegen nieuwbouwplannen of in de tijd ontstane situaties kunnen worden gemeld aan het Bestuur. Het Bestuur zal deze toetsen aan de Bouwregels en Planfilosofie (cf. 1.2) en zo nodig actie nemen om misstanden te voorkomen of weg te nemen.
- Desgewenst kan het Bestuur bouwkwesties voorgeleggen aan de ALV en/of een externe deskundige.

1.4 Begrippen

- *buurtbewoners*

Buurtbewoners (de buurt) zijn belanghebbende huiseigenaren waarvan de kavel direct of indirect (overzijde van de gracht en/of straat) grenst aan de kavel van de aanvrager van een bouwplan en die ook visueel met de ingreep te maken krijgen.

- *Verklaring van geen Bezwaar*

De Verklaring van geen Bezwaar is een door het Bestuur namens de vereniging verstrekte verklaring dat de door een eigenaar ingediende verbouwingsaanvraag niet strijdig is met het door de Vereniging vastgelegde beleid. Hierbij vormen de Bouwregels en de Planfilosofie (cf. 1.2) de toetsingskaders. De verklaring laat de inhoudelijke verantwoordelijkheid voor de verbouwing onverlet.

- *externe deskundige(n)*

De door de ALV van de vereniging aangewezen deskundige(n) die namens de vereniging bouwaanvragen toetst aan de hand van de Bouwregels.

- *regels en adviezen*

De Bouwregels bestaan uit regels (voorzien van "R") en adviezen (voorzien van: *"A"* en cursief weergegeven).
De regels hebben als onderdeel van het Huishoudelijk Reglement formele status en zijn bindend voor de leden van de Vereniging de Grachten. De adviezen betreffen minder eenduidige zaken en gelden als dringend advies.

- *voortuin*

De voortuin en voorkant van het huis bevinden zich aan de straatkant van een perceel.

2 Bouwregels

2.1 Bermen

1. (R) Bermen van de openbare weg moeten, uitgezonderd de oprit naar het huis, in verband met kabels en leidingen, vrij worden gehouden van bestrating en beplanting.
2. *(A) Met uitzondering van de noordelijke berm van de Eastwei, is parkeren in de bermen niet toegestaan (zie ook Huishoudelijk Reglement).*
3. *(A) Het deponeren van (tuin-)afval in bermen, slootkant of in de grachten is niet toegestaan.*

2.2 Voortuin (wegzijde)

1. (R) De inrichting van de voortuin is vrij.
2. (R) Ingrepen (plaatsing van objecten o.d.) die het uitzicht van buurtbewoners nadrukkelijk raken moeten vooraf met de betreffende buurtbewoners worden besproken.
3. (R) Zelfstandige bouwsels (zoals schuurtjes, pergola's, windschermen en afdakjes) zijn in de voortuin niet toegestaan.
4. *(A) Het karakter van de begroeiing moet zoveel mogelijk aansluiten bij de omgeving.*

<u>Erfafscheidingen voortuin</u>

1. (R) Aanpassing van de bestaande afscheiding tussen de tuinen moet de instemming hebben van beide eigenaren en - zover dit ook het uitzicht van andere buurtbewoners raakt - met de betreffende buurtbewoners worden besproken.
2. (R) Gesloten massieve afscheidingen (o.m. van metselwerk, beton o.d.) zijn niet toegestaan.
3. *(A) Op de baenen moet de erfafscheiding zoveel mogelijk als natuurlijke groenscheiding (bomen, heg, struiken, gras) worden uitgevoerd.*

4. *(A) Op de percelen aan de Eastwei zijn naast een natuurlijke groenafscheiding ook een open houten hekwerk of een rasterhekwerk met een maximale hoogte van 1,0 m. (overeenkomstig het bestemmingsplan) toegestaan.*

2.3 Zij en achtertuin (waterzijde)

1. (R) De inrichting van de achtertuin is vrij zover dit niet het uitzicht van medebuurtbewoners schaadt.
2. (R) Ingrepen die het uitzicht van buurtbewoners nadrukkelijk raken moeten vooraf met de betreffende buurtbewoners worden besproken.
3. (R) Zelfstandige bouwsels (zoals schuurtjes, windschermen, pergola's) zijn in de achtertuin toegestaan, mits deze aan het huis worden verbonden en qua vormgeving en afmetingen aansluiten bij het karakter van het huis.
   Indien door de ligging van het huis (b.v. geschakelde woning) het bouwsel niet aan het huis kan worden verbonden kan in overleg met de buren en het Bestuur naar een andere oplossing worden gezocht.
4. (R) Bij hoekhuizen aan de Eastwei behoeven naast het huis geplaatste bouwsels (max. lengte 4 mtr.) niet met het huis verbonden te zijn. De inrichting van de tuin dient in dat geval zodanig te zijn dat het bouwsel moeilijk of niet zichtbaar is vanaf de openbare weg.
5. (R) Het plaatsen van bouwsels laten de eis voor een Verklaring van geen Bezwaar onverlet. De aanvraag dient voorzien te zijn van een plattegrond van de tuin inclusief het voorgenomen bouwsel.
6. (R) Zwembassins zijn niet toegestaan.
7. *(A) Het karakter van de begroeiing moet zoveel mogelijk aansluiten bij de omgeving.*

<u>Erfafscheiding achtertuin</u>

1. (R) Aanpassing van de bestaande afscheiding tussen de tuinen moet de instemming hebben van beide eigenaren en - zover dit ook het uitzicht van andere buurtbewoners raakt - met de betreffende buurtbewoners worden besproken.
2. (R) Gesloten afscheidingen (w.o. van metselwerk, beton o.d.) zijn niet toegestaan.
3. (R) Ten aanzien van de achtererfafscheidingen op de baenen geldt het volgende:

- de laatste 10 mtr. van de erfafscheiding richting de waterkant moet zijn uitgevoerd als natuurlijke groenscheiding (bomen, heg, struiken, gras) met een maximale hoogte van 1,0 mtr.
  Incidentele overschrijdingen van deze maat (t.p.v. struiken of bomen) zijn met instemming van de buurt toegestaan.
- de erfafscheiding naast en achter het huis tot 4 mtr voorbij de achtergevel mag worden uitgevoerd als natuurlijke groenscheiding (bomen, heg, struiken, gras) of als begroeid rasterwerk of houten schutting met een maximale hoogte van 2,0 mtr.
- het tussenliggende deel van de erfafscheiding dient te worden uitgevoerd als natuurlijke groenafscheiding (bomen, heg, struiken, gras) met een maximale hoogte aflopend (eventueel verschervend) naar 1,0 mtr.

4. (R) Ten aanzien van de achtererfafscheidingen aan de Eastwei geldt het volgende:
   - de erfafscheiding naast en achter het huis (tot 4 mtr voorbij de achtergevel) mag worden uitgevoerd als natuurlijke groenscheiding (bomen, heg, struiken, gras) of als begroeid rasterwerk of schutting met een maximale hoogte van 2,0 mtr.
   - het resterende deel van de erfafscheiding dient aflopend (eventueel verschervend) naar de waterkant te zijn met een maximale hoogte bij de waterkant van 1,0 mtr.
   - bij de hoekhuizen aan de Eastwei mag de erfafscheiding met de openbare weg over de volle lengte worden uitgevoerd als natuurlijke groenafscheiding (bomen, heg, struiken, gras) of als begroeid rasterwerk met een maximale hoogte van 2,0 mtr.

2.4 Het huis

1. (R) Aan verbouwingen aan het huis worden door de Vereniging geen bijzondere eisen gesteld, de voorschriften in het bestemmingsplan zijn onverkort van toepassing.
2. (R) Aan de buitenzijde zichtbare verbouwingen behoeven wel een Verklaring van geen Bezwaar.

3. (R) Carports moeten tenminste met één zijde constructief verbonden zijn aan de laagbouw van het huis. De voor- en zijkanten, zover niet grenzend aan het huis, moeten volledig open zijn. Ten aanzien van de afmetingen geldt:
   - hoogte: in overeenstemming met de hoogte van het bijgebouw;
   - breedte: overeenkomstig de breedte van de garage;
   - lengte: maximaal 6,5 mtr.

2.5 De steiger-/walbeschoeiing

1. (R) De aanpassing en vernieuwing van steigers en walbeschoeiing raakt het eigendom van de Vereniging de Grachten. Voor elke aanpassing dient vooraf het bestuur te worden geïnformeerd.
2. (R) Bij vernieuwing van de walbeschoeiing dient deze op de kadastrale erfgrens te worden geplaatst.
3. (R) Steigers moeten in beginsel voldoen aan het originele basisontwerp (cf. tekening d.d. 1976 behorend tot de bouwvergunning). De afstand tussen de buitenzijde van de steiger en de kadastrale erfgrens, mag maximaal 3,50 mtr. bedragen.
   Bij afwijking tussen de geografische ligging van de walbeschoeiing ten opzichte van de kadastrale erfgrens prevaleert de kadastrale vastlegging.
4. (R) De volgende aanpassingen op het originele ontwerp zijn toegestaan:
   - Steigers mogen evenwijdig aan de walkant worden verlengd.
     Tussen het eind van de steiger en de perceelsgrens van de buren moet evenwel een afstand blijven van tenminste 1,5 mtr. (ook de buren moeten achter hun steiger kunnen komen)
     Een kleinere afstand is toegestaan indien de buren hiermee instemmen.
     In geval van nieuwe buren of vernieuwing van de steiger is opnieuw instemming van de buren benodigd.
   - Het gedeelte tussen de steiger en de wal mag worden overbrugd door een plankier.
   - Een vlot tegen de wal is toegestaan mits dit niet verder uitsteekt dan 3,5 mtr. vanaf de wal.
5. (R) Zowel permanente als drijvende schiphuizen zijn niet toegestaan.

6. (R) Tuinen mogen niet worden uitgebreid, af- en/of uitgegraven behalve ten behoeve van een jollensteiger (t.b.v. roei- en kleine zeilboten). De walbeschoeiing mag daarbij evenwel niet worden onderbroken.
7. (R) Het afmeren van woonschepen en andere niet-pleziervaartuigen is niet toegestaan.
8. *(A) Afmetingen en kleur van (permanent) af te meren pleziervaartuigen moeten passen binnen het karakter en de intenties van het plan.*
9. *(A) Schepen dienen altijd evenwijdig aan de wal te worden afgemeerd.*

3 Procedure Verklaring van geen Bezwaar

3.1 Algemeen

Bij verbouwingen aan het huis of het aanbrengen van voorzieningen in de tuin moet de bewoner als lid van de Vereniging de Grachten zich bewust zijn van z'n verantwoordelijkheid in het kader van de in de inleiding vermelde verenigingsdoelstelling.

Om problemen, irritaties of conflicten te voorkomen, heeft de Algemene Ledenvergadering besloten dat huiseigenaren voor de realisatie van bouwkundige ingrepen die het aanzien van de bebouwing, tuin of erfafscheiding beïnvloeden een *Verklaring van geen Bezwaar* door het Bestuur nodig hebben.

Een *Verklaring van geen Bezwaar* is tenminste benodigd voor de volgende ingrepen:

(R) Zichtbare aanpassingen aan het huis (w.o. dakkapellen, gevelaanpassingen en uitbreidingen)
(R) Plaatsing van een carport
(R) Plaatsing van een zelfstandig "bouwsel" in de achtertuin
(R) Plaatsing van een begroeid rasterwerk of schutting als erfafscheiding
(R) Vernieuwing/aanpassing van de steiger en walbeschoeiing

en voorts (om discussies achteraf te voorkomen):

(A) Zaken die volgens de Bouwregels de instemming van de buurtbewoners behoeven.

3.2 De procedure

De hierbij te volgende procedure luidt:

1. Alvorens de aanvraag wordt ingediend stelt de aanvrager de buurtbewoners op de hoogte betreffende de geplande ingreep. Deze paraferen de aanvraag voor "gezien" (niet voor instemming) met vermelding van de datum.
2. Indien buurtbewoners het niet eens zijn met de voorgenomen ingreep, dan maken zij dit binnen een week schriftelijk of per email (bestuur@degrachten.frl) kenbaar aan het Bestuur.

3. De aanvraag wordt door de eigenaar schriftelijk/per e-mail bij het Bestuur ingediend en moet bestaan uit:
   - een korte beschrijving van de ingreep;
   - eventuele (standaard-)tekeningen van de ingreep;
   - paraaf (voor gezien) van de buurtbewoners.
4. Het Bestuur beoordeelt de aanvraag op juistheid en compleetheid.
5. Het Bestuur verstrekt binnen 2 weken een *Verklaring van geen Bezwaar* indien:
   - de bouwplannen aantoonbaar zijn gecommuniceerd met de betreffende buurtbewoners.
   - de bouwplannen volgens het Bestuur voldoen aan de Bouwregels.
6. Zijn de bouwplannen niet conform de Bouwregels, dan kan door het Bestuur toch een *Verklaring van geen Bezwaar* worden afgegeven indien:
   - de buurtbewoners inhoudelijk geen bezwaren hebben.
   - de ingreep past binnen de Planfilosofie (cf. 1.2).
7. Indien de aanvrager en het Bestuur geen overeenstemming bereiken over de onder ad.6 bedoelde afwijking, dan kan het Bestuur een advies vragen van een externe deskundige dan wel van de ALV.
   De kosten voor een advies van een onafhankelijke deskundige zijn voor rekening van de aanvrager.
8. Indien de aanvrager en/of het Bestuur zich niet kan vinden in de uitspraak van de externe deskundige, dan kan beroep worden aangetekend bij de ALV van de vereniging.
   De uitspraak van de ALV is voor alle partijen bindend.

Zolang geen *Verklaring van geen Bezwaar* door het Bestuur is afgegeven, is de aanvrager niet gerechtigd over te gaan tot realisering van de ingreep.

4 Handhaving

4.1 Overtredingen

Voor de gevallen waarbij de Bouwregels overtreden worden, gelden de volgende bepalingen:

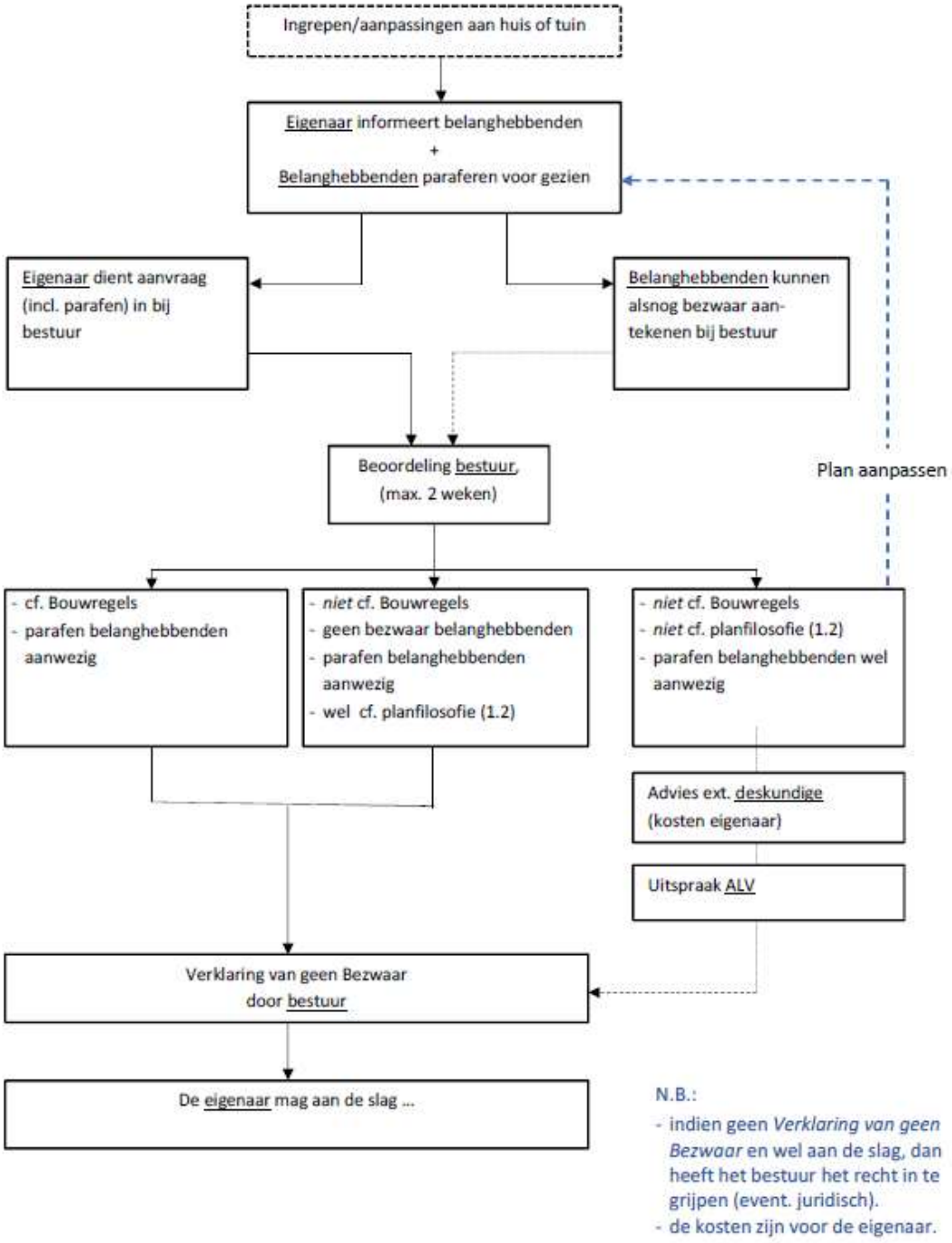
1. Indien een lid een ingreep signaleert die strijdig is met de Bouwregels en waarvoor *geen Verklaring van geen Bezwaar* is afgegeven kan hij dit melden aan het Bestuur (bestuur@degrachten.frl).
2. Het Bestuur zal de juistheid van de onder ad. 1 genoemde constatering bij de direct betrokkene(n) verifiëren. Het Bestuur zal daarbij de nodige zorgvuldigheid en vertrouwelijkheid betrachten.
3. Indien blijkt dat de ingreep inderdaad strijdig is met de Bouwregels dan zal het Bestuur de betreffende eigenaar hiervan op de hoogte te stellen en sommeren de ingreep te stoppen dan wel deze ongedaan te maken (in geval deze niet passen binnen de Bouwregels). Deze sommatie zal binnen een week per aangetekend schrijven worden bevestigd.
4. Indien de ingreep wel past binnen de Bouwregels maar de betreffende eigenaar heeft hiervoor niet de onder ad. 3.2. beschreven procedure gevolgd, dan dient hij deze alsnog op te starten.
   Pas na verkrijging van de *Verklaring van geen Bezwaar* kan hij de realisering van de ingreep vervolgen.
5. Indien de eigenaar de onder lid 3 bedoelde sommatie, negeert, dan kan het Bestuur - dit door middel van een gerechtelijke procedure afdwingen.
6. Bij een sommatie, als bedoeld onder lid 3 resp. lid 5, zullen alle hiermee samenhangende kosten voor rekening van de overtredende eigenaar komen, met een minimum van €. 250,- per geval.

4.2 Bestaande afwijkingen

Het Bestuur streeft er naar om bestaande afwijkingen, voortkomend uit ongeoorloofde ingrepen in verleden weg te nemen.

Hiertoe wordt de volgende aanpak gevolgd:

1. Van een afwijking is sprake indien deze strijdig is met de Bouwregels.
2. Bestaande afwijkingen kunnen worden gemeld bij het Bestuur.
3. Gemelde afwijkingen worden door het Bestuur beoordeeld op hun mérites. Het Bestuur zal bij haar standpuntbepaling rekening houden met:
   - de duur/leeftijd van de afwijking
   - de in het verleden gemaakte kosten
   - de kosten voor het wegnemen van de afwijking
   - de aard van de afwijking (ongemak/ergernis/gevaar voor derden)
   - de algemene opinie binnen de vereniging
4. Indien het Bestuur van mening is dat de afwijking moet worden opgeheven dan tracht zij met de eigenaar een concreet tijdstip af te spreken waarop de afwijking moet zijn weggenomen, uiterlijk bij verkoop van het huis.
5. Tot het overeengekomen tijdstip krijgt de eigenaar dispensatie voor de betreffende afwijking.
6. Indien het Bestuur niet tot overeenstemming komt met de betreffende eigenaar over een concreet tijdstip, zoals bedoeld onder lid 4, kan het Bestuur een concreet tijdstip door middel van een gerechtelijke procedure afdwingen. De hiermee samenhangende kosten zijn voor rekening van de overtreder.
7. Het Bestuur zal aan de ALV verslag doen van de afhandeling van afwijkingen. Daarbij zal de nodige zorgvuldigheid en vertrouwelijkheid worden betracht.

de Bouwregels 2018

Procedure "Verklaring van geen Bezwaar"
(bijlage bij Bouwregels 2017)