



Bouwadvies van de OVAT

Alle Tilburgse volkstuinten zijn gevestigd op grond van de gemeente. De gemeente als eigenaar verpacht die grond aan de OVAT, die de grond vervolgens verhuurt aan de afzonderlijke verenigingen, die op hun beurt de grond weer verhuren aan de individuele tuinders. Voor alle grond in Nederland gelden er bestemmings- en gebruiksbepalingen; regelgeving en toezicht daarop berusten weer bij de gemeente als overheid.

De gemeente Tilburg heeft de OVAT mandaat gegeven om amateurtuinders, die lid zijn van een bij de OVAT aangesloten vereniging, de mogelijkheid te bieden tot het bouwen van een tuinhuisje of een ander bouwwerk waarvoor eigenlijk een bouwvergunning vereist is. Daartoe is in het verleden overleg gevoerd met de gemeente dat heeft geresulteerd in een bouwadvies van de OVAT aan de volkstuintverenigingen; de besturen daarvan beoordelen aanvragen aan de hand van dit bouwadvies. De OVAT heeft indertijd een bouwadviescommissie ingesteld en het advies is op 17 februari 2003 door de algemene ledenvergadering van de OVAT vastgesteld.

De gemeente heeft ook aangegeven tot welk percentage van een perceel permanente bebouwing zoals huisjes, kasjes en gereedschapskisten c.q. bergingen is toegestaan.

- Op tuinen van 125m² of kleiner mogen geen huisjes worden gebouwd.
- De maximale bebouwing geldt als volgt:
 - tuinen tot 125m² ca.15% met een maximum van 20m²;
 - tuinen tot 200m² ca. 12% met een maximum van 24m²;
 - tuinen tot 300m² ca. 10% met een maximum van 30m²;
 - tuinen 301m² en groter maximaal 10%.

Daarnaast bevat het bouwadvies regels voor andere zaken zoals erfafscheidingen, taxaties en toepassing van zonne-energie.

De dagelijkse besturen van de verenigingen zullen dus namens OVAT aan de leden toestemming verlenen voor bouwen en verbouwen en toezien op een juiste uitvoering van werkzaamheden. Bij problemen of technische vragen kunnen de besturen een beroep doen op het bestuur van de OVAT.

Het bestuur van de OVAT treedt bij geschillen omtrent de uitvoering van bouwwerken als beslissende partij op te treden en doet indien nodig een beroep op de daartoe bevoegde gemeente-instanties.

Samengevat strekt het bouwadvies zich uit tot de volgende bouwwerken:

- algemene regels voor bouwen van opstallen
- huisjes
- kasjes
- tunnels
- kweekbakken
- gereedschapskisten en bergingen

- compostopslag
- erfafscheidingen
- taxaties
- toepassing wind- en/of zonne-energie

Algemene regels voor het bouwen van opstallen

Onder opstallen wordt verstaan alle bouwwerken die op een tuin en boven het maaiveld kunnen voorkomen, met uitzondering van erfafscheidingen.

Het bouwen van opstallen mag alleen in het vak dat daarvoor door het bestuur is aangegeven. In verband met brandweervoorschriften en eisen van de verzekeringen zal een rooilijn worden aangehouden van tenminste één meter vanuit de achterperceelgrens.

Onder verwijzing naar hoofdstuk 4 van de volkstuinnota “Beleidsvoering” en in het kader van de lozingswetgeving zullen ten behoeve van toilet en watervoorzieningen de nodige afvoermogelijkheden worden aangebracht en aangesloten op het rioleringsstelsel dan wel op de eigen zuiveringsvoorziening.

Regenwater moet apart worden opgevangen en mag niet via de bestaande voorzieningen worden afgevoerd.

Opstallen dienen steeds tenminste 30cm vrij te staan van de overige perceelgrenzen, zodat men voor het plegen van onderhoud zijn burens niet hoeft te hinderen.

Bouwen en/of verbouwen of renoveren is slechts toegestaan in de periode oktober tot en met maart.

Bij gehele of gedeeltelijke tuincomplexverhuizingen zal deze periode indien noodzakelijk worden aangepast.

Aanvoer en/of opslag van bouwmaterialen is tevens slechts tijdens de bouwperiode toegestaan.

Alvorens te beginnen met bouwen dient eerst toestemming door het bestuur worden verleend. Deze toestemming zal schriftelijk in tweevoud gebeuren, een exemplaar zal door de aanvrager voor accoord worden ondertekend en aan het bestuur worden geretourneerd.

De benodigde tekeningen voor alle bouwwerken zullen worden geleverd door de aanvrager. De te gebruiken materialen mogen geen asbest en andere milieuverontreinigende stoffen bevatten en bij verbouwing vrijkomende asbestdelen dienen volgens wettelijke bepalingen worden behandeld en afgevoerd.

Men mag pas definitief gaan bouwen nadat de te gebruiken materialen en maten in het werk zijn aangegeven en door het bestuur gecontroleerd en gefiatteerd.

Huisjes

Tuinhuisjes kunnen worden uitgevoerd als zelfbouw of als prefab bouw pakket.

In verband met diverse uitvoeringen van de bouw pakketten kan de daklijn zowel in de lengte alsook in de breedterichting van de tuin worden geprojecteerd.

Voor zelfbouwhuisjes zal de door gemeente Tilburg aan OVAT verleende bouwvergunning, gedateerd 19-11-1997, met bijbehorende tekeningen van kracht zijn.

Tekeningen zijn als bijlage bijgevoegd. (zie pagina's 6 t.e.m. 10)

Voor de bouw zullen deze tekeningen slechts dienen als leidraad, waarbij aan de leden (mits in overleg met het bestuur) enige vrijheid zal worden gegeven in de keuze van de toe te passen materialen. (b.v. in plaats van deuren zal dus ook een schuifpui mogen worden toegepast)

Afmetingen van de huisjes zijn respectievelijk :

- ca. 3,50m x 2,50m

- ca. 3,50m x 3,50m en
- ca. 3,50m x 4,50m of
- hun afgeleide prefab bouwpakketten.

Er zal worden uitgegaan van houtskeletbouw op betonvloer en het onderste gedeelte eventueel in metselwerk en gebruik worden gemaakt van materialen in de geldende handelsmaten.

Tuinhuisjes als prefab bouwpakket, eveneens houtskeletbouw, hebben de voorkeur.

Alvorens deze te bouwen of te laten bouwen dient men eerst aan het bestuur een duidelijke product-informatie te overhandigen. Richtprijs ca. €260,00 tot €300,00 per m² afhankelijk van type en uitvoering, inclusief vloer en plaatsen.

Deze tuinhuisjes kunnen zijn uitgevoerd met een zonneluifel. De zonneluifel wordt beschouwd als een extra voorziening en zal niet worden betrokken in de uitwendige maatvoering zoals eerder genoemd is.

Voor alle opstallen geldt dat geen steenachtige dakbedekking mag worden toegepast in verband met gevaar van afwaaien. Dus alleen bitumineuze dakbedekkingen zoals shingles en dakleer en pvc-dakbedekking zijn toegestaan en absoluut geen dakpannen.

Kasjes

Kasjes kunnen worden opgebouwd met houten of aluminium geraamte voorzien van glas of kunststof (polycarbonaat). In verband met glasbreuk heeft kunststof de voorkeur. Bij gebruik van glas dient men bij glasbreuk het uitkomende glas direct af te voeren. Opslag van glas als voorraad kan niet worden toegestaan. Kasjes en bouwwerken voorzien van plastic folie worden als tunnel beschouwd.

De maximale afmetingen van een kweekkas zijn:

$$L \times B \times H = 5,00m \times 3,00m \times 2,70m \text{ en een goothoogte van } 1,80m$$

Deze afmetingen zijn een afgeleide van in de handel verkrijgbare kweekkassen als bouwpakket.

Mits dit niet door wettelijke bepalingen (waterwin- of natuurgebied) en of besturen verboden is, mag een kweekkas worden voorzien van een stenen of betonnen fundering.

Plastic tunnels

Tunnels dan wel tunnelkasjes mogen slechts worden toegepast in de periode maart t.e.m. oktober. Buiten deze periode dienen deze bouwsels verwijderd te zijn en worden opgeslagen.

Tunnels mogen worden gebouwd volgens goedgekeurde tekening (zie pagina 11).

De maximale afmetingen voor tunnel of tunnelkasje zijn:

$$L \times B \times H = 5,00m \times 2,60m \times 2,25m$$

Voor plastic folie wordt zgn. uv-bestendige en gewapende landbouwfolie dwingend voorgeschreven. Gebruik van andere plastic folie is beslist verboden, omdat dit vrij snel zijn soepelheid verliest en zal gaan afbrokkelen en scheuren, hetgeen weer zwerfvuil op het tuincomplex veroorzaakt.

Kweekbakken

Kweekbakken mogen het gehele jaar worden toegepast.

Kweekbakken kunnen bestaan uit een houten of stenen geraamte voorzien van zgn. eenruiters.

Ook kunnen bouwpakketten worden toegepast die in de handel verkrijgbaar zijn.

De maximale afmetingen voor kweekbakken zijn :

$$L \times B \times H = 5,00m \times 2,00m \times 0,60m$$

Gereedschapskisten en bergingen

Gereedschapskisten mogen zowel liggend als staand worden toegepast.

De maximale afmetingen voor gereedschapskisten zijn :

Liggend L x B x H = 2,40m x 1,22m x 0,60m
Staand H x B x D = 1,80m x 1,80m x 1,33m of 1,80m x 1,50m x 1,50m (handelsmaat)

Compostopslag

Compostopslagbakken dienen verplaatsbaar te zijn.

Het is niet aan te bevelen om vele jaren de compost op dezelfde plaats op te slaan.

Ook hier is men vrij in de materiaalkeuze.

De maximale afmetingen voor compostopslag zijn :

L x B x H = 1,00m x 1,00m x 1,00m

Erfafscheidingen

Men mag zijn tuin voorzien van een deugdelijke erfafscheiding na overleg met de naaste burens en goedkeuring van het bestuur. De hoogte wordt vastgesteld in deel C. De maximale hoogte mag alleen worden overschreden ter plaatse van de toegang tot zijn tuin als men deze wil voorzien van een versiering zoals een rozenboog. Deze elementen mogen alleen geplaatst worden in overleg met en na goedkeuring van het bestuur. Poortjes dienen naar binnen open te zwaaien.

Taxaties

Ten behoeve van eventuele taxatie van huisjes, kasjes e.d. zal steeds worden uitgegaan van de nieuwwaarde van in de handel verkrijgbare prefab bouw pakketten. Deze waarde zal bepalend zijn voor de bovenwaarde van huisjes en kasjes. Uiteraard wordt bij taxatie de staat van onderhoud procentueel vastgesteld en de vergoeding berekend vanuit de genoemde nieuwwaarde op basis van een zgn. executiewaarde van 80% zoals gebruikelijk bij banktaxaties.

Voor huisjes wordt uitgegaan van een standaard bouw pakket in houtskeletbouw met houtdikte van 28mm. Prijsindex nieuwwaarde 2003 = 100. Richtprijs ca. €300,00 per m² vloeroppervlakte. Omdat de marktwaarde fluctueert, zal de richtprijs jaarlijks door OVAT worden vastgesteld.

Voor kasjes wordt uitgegaan van een standaard bouw pakket met aluminium geraamte en kunststof glas. Prijsindex nieuwwaarde 2003 = 100. Richtprijs ca. €80,00 per m² vloeroppervlakte. De richtprijs zal jaarlijks door OVAT worden vastgesteld.

Taxaties worden onder verantwoording van het bestuur OVAT uitgevoerd.

Onderhandse verkoop van opstallen mag alleen na overleg met het betreffende bestuur van de vereniging.

Taxaties bij gedwongen verhuizing als gevolg van tuincomplexverplaatsing zullen steeds worden gedaan in overleg met de gemeentetaxateur en een door het bestuur OVAT voorgedragen afgevaardigde.

Ruimte in % per tuin die permanent bebouwd mag worden

Onder permanente bebouwing vallen huisjes, kasjes en gereedschapskisten c.q. bergingen.

Op tuinen van 125m² of kleiner mogen geen huisjes worden gebouwd.

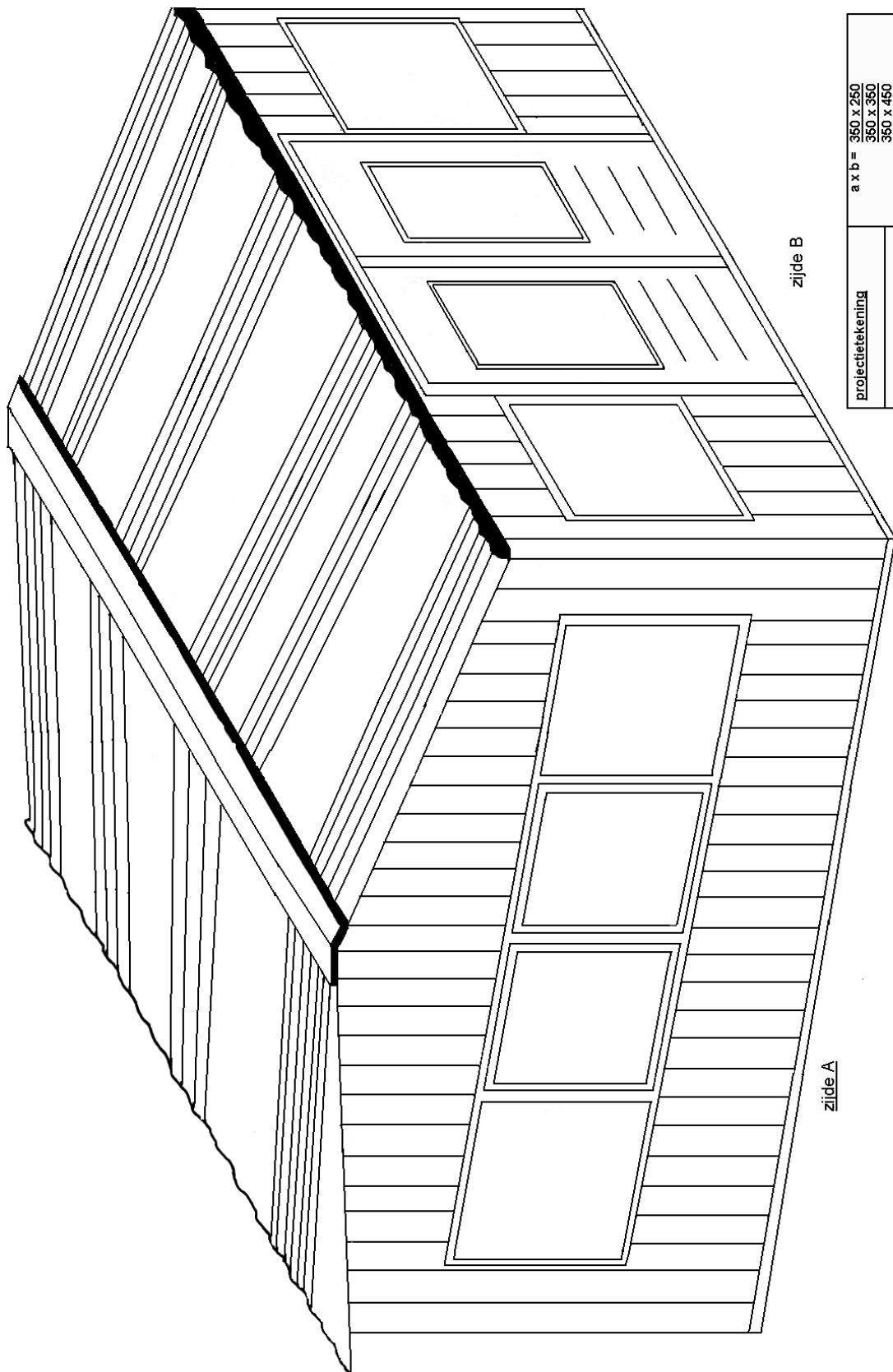
De maximale bebouwing geldt als volgt:

- tuinen tot 125m² ca. 15% met een maximum van 20m².
- tuinen tot 200m² ca. 12% met een maximum van 24m².
- tuinen tot 300m² ca. 10% met een maximum van 30m².
- tuinen 301m² en groter maximaal 10%

Toepassing wind en/of zonenergie

Zonenergie mag worden toegepast mits men zich houdt aan de door de overheid gestelde bepalingen.

Toepassing van windenergie wordt ten zeerste afgeraden in verband met de veroorzaakte geluidsoverlast en de grote afmetingen van de windturbine, waarvan de diameter zo'n 4,00m kan bereiken en de hoogte dus tevens daaraan moet worden aangepast.



zijde B

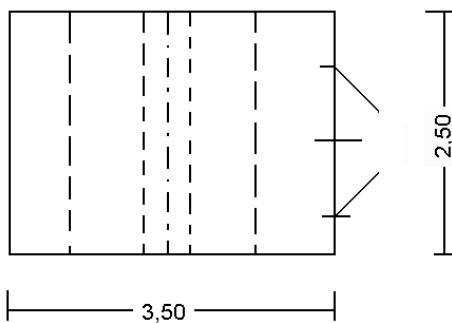
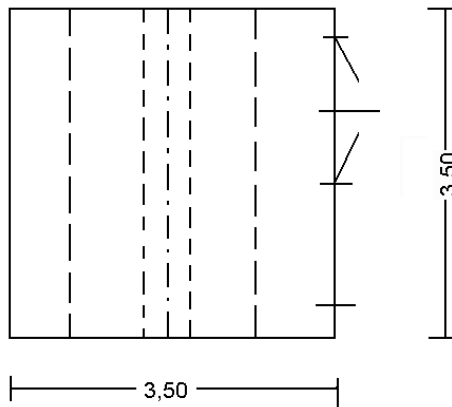
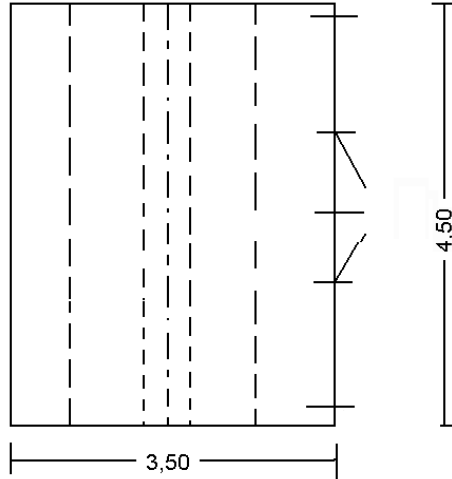
zijde A

projecttekening	a x b = 350 x 250 350 x 350 350 x 450
proj. OVAT	Tuinhuisje voor diverse tuincomplexen van de OVAT
Gemeente Tilburg Welstandscommissie 1997/3361/40/01	

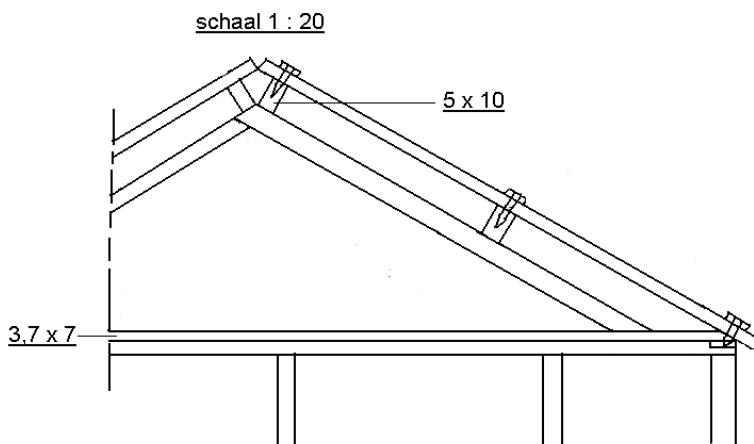
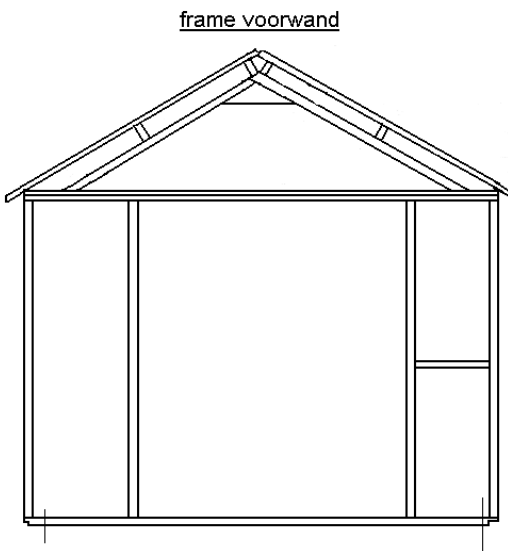
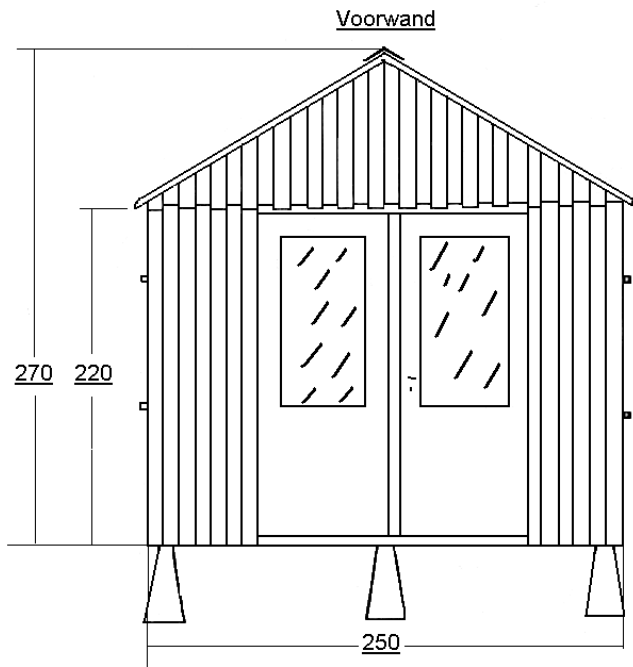
zijde A bij alle modellen zoals hierboven is aangegeven
zijde B zoals op plattegronden is aangegeven

Plattegronden

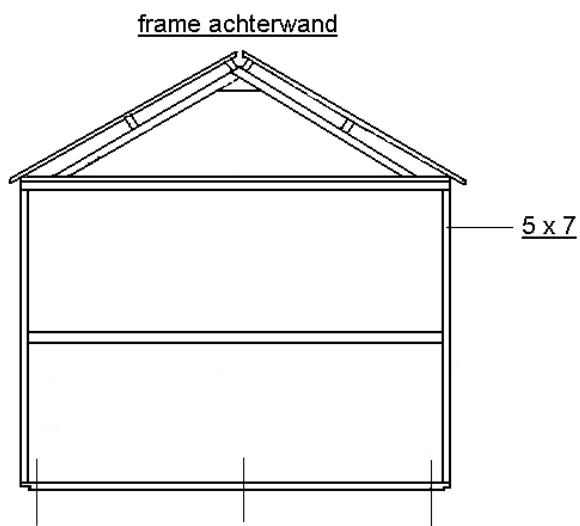
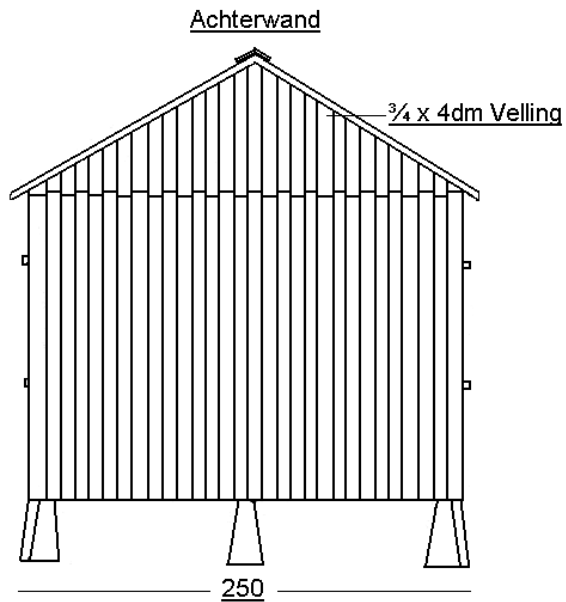
MEENTE TILBURG	
ingekomen	10-11-97
	1997/3361/40/01
vergadering	19.11.97
gunstig / te herzien / afwijzend	



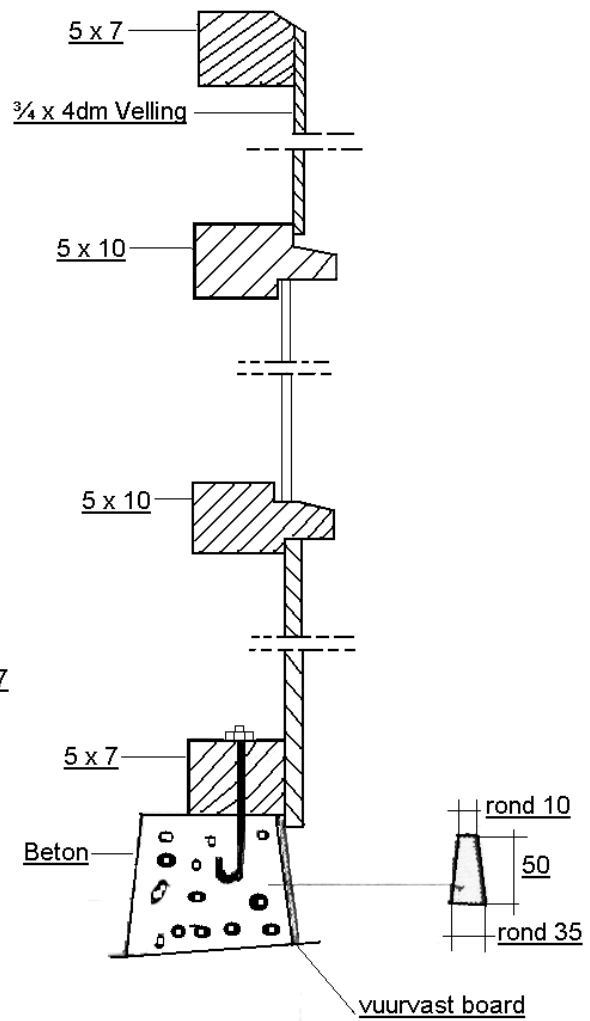
schaal 1 : 40	vloeroppervlak uitvoering a x b = 350 x 250 350 x 350 350 x 450
maten in cm	
proj. OVAT	Tuinhuisje voor diverse tuincomplexen van de OVAT
Gemeente Tilburg Welstandscommissie 1997/3361/40/01	



	<u>wandconstructies</u>
<u>maten in cm</u>	<u>Tuinhuisjes</u>
<u>proj.OVAT</u>	<u>voor diverse</u>
	<u>tuincomplexen</u>
	<u>van de OVAT</u>
<u>Gemeente Tilburg</u>	
<u>Welstandscommissie</u>	
<u>1997/3361/40/01</u>	

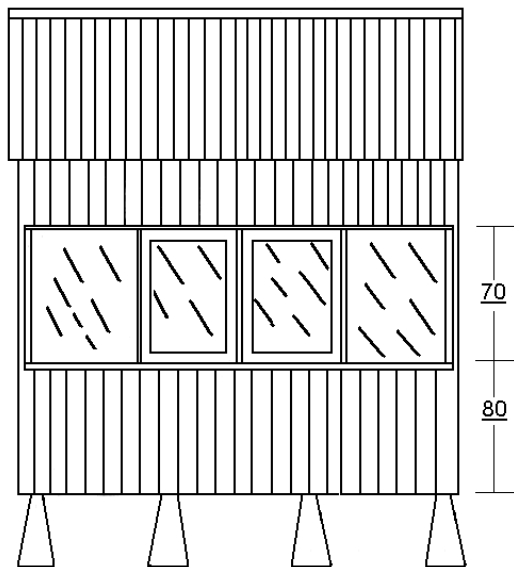


Doorsnede D - D schaal 1 : 4

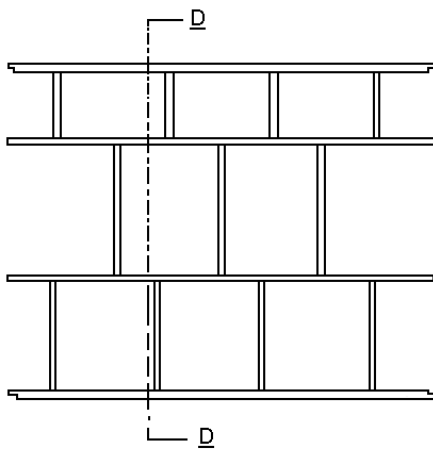


	<u>wandconstructies</u>
<u>maten in cm</u>	<u>Tuinhuisjes</u>
<u>proj.OVAT</u>	<u>voor diverse</u>
	<u>tuincomplexen</u>
	<u>van de OVAT</u>
<u>Gemeente Tilburg</u>	
<u>Welstandscommissie</u>	
<u>1997/3361/40/01</u>	

Ziwwanden



frame ziwwanden



	wandconstructies
maten in cm	Tuinhuisjes voor diverse tuincomplexen van de OVAT
proj.OVAT	
Gemeente Tilburg Welstandscommissie 1997/3361/40/01	

**Tunnelkasje met uv-bestendige landbouwfolie
materiaal voor frame naar vrije keuze**

