

Schuttingen beleid gemeente Hellendoorn



In werking getreden op: dd. 7 maart 2007

Eerste actualisatie:
Vastgesteld door B&W: dd. 24 juni 2008

Gepubliceerd in Twents Volksblad: dd. 1 juli 2008

In werking getreden op: dd. 2 juli 2008

1. Inleiding

Het komt geregeld voor dat er wensen zijn om niet vergunningvrije erf- of perceelafscheidings te plaatsen met overschrijding van de voorgevelrooilijn. Hierbij moet gedacht worden aan situaties bij onder andere hoekwoningen waarbij aan de zijkant van de woning en grenzend aan het openbaar gebied een erfafscheiding wordt geplaatst.

Woonwijken kenmerken zich door een intensieve bebouwingsdichtheid in Nederland, hetgeen in de gemeente Hellendoorn niet anders is. Wat nog een open karakter heeft, is van grote invloed op de beleving van en de leefbaarheid in de wijk. Juist voor deze leefbaarheid is het van groot belang om voldoende kwaliteit van het openbaar gebied te behouden. Daarentegen speelt de woonwens van de bewoners. Die willen op het perceel een zo maximaal mogelijk woongenot.

Voor het plaatsen van erfafscheidings, zoals bedoeld in eerder genoemde situaties, kunnen deze indien gewenst worden vergund met een (binnenplanse) ontheffing voor zover deze in geldende bestemmingsplannen is opgenomen.

Voor zover het geldende bestemmingsplan hierin nog niet voorziet, kan een dergelijke ontheffing worden verleend op basis van artikel 3.23 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Ondanks dat er mogelijkheden zijn, binnen zowel een aantal geldende bestemmingsplannen als via het Wro ontheffingen beleid, om een ontheffing toe te passen voor erfafscheidings, bestaat er geen gemeentelijk afwegings- cq. toetsingskader.

Het beleid dat invulling geeft aan de behoefte om een gemeentelijk afwegings- cq. toetsingskader en dat kan worden gebruikt bij het beoordelen van ontheffingsaanvragen voor erfafscheidings die grenzen aan het openbaar gebied, is op 7 maart 2007 in werking getreden. Op deze manier ontstaat er duidelijkheid naar de inwoners van de gemeente binnen welke criteria de bedoelde ontheffing kan worden verleend. In deze notitie zal het toetsingskader inhoudelijk handen en voeten worden geven.

Onderhavige actualisatie wordt ingegeven door de nieuwe wetgeving voor ruimtelijke ordening die vanaf juli 2008 zal gelden.

2. Erfafscheidingen en de mogelijkheden ervan

2.1 Vergunningvrije erfafscheidingen

In het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (AMvB) is bepaald dat erf- of terreinafscheidingen, hoger dan 1 m doch niet hoger dan 2 m, slechts vergunningvrij gerealiseerd mogen worden op een erf of perceel waarop reeds een gebouw staat en indien deze erf- of perceelafscheidings meer dan 1 m achter de voorgevelrooilijn en meer dan 1 m van de openbare weg of het openbare groen komen te staan.

Verder is het bouwen van erf- of terreinafscheidingen met overschrijding van de voorgevelrooilijn alleen vergunningvrij toegestaan als niet wordt gebouwd in, op, aan of bij een beschermd monument en met erf- of perceelafscheidings die niet hoger zijn dan 1 m. In alle andere gevallen is daarvoor vergunning nodig.

Gezien het voornoemde wordt er vergunningvrij geen ruimte gegeven voor het bouwen met een grotere hoogte dan één meter bij overschrijding van de voorgevelrooilijn en/of grenzend aan het openbaar gebied. Daarvoor is altijd vergunning nodig. Of vergunning kan worden verleend hangt van een aantal factoren af.

2.2 Erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn en/of grenzend aan openbaar gebied

2.2.1. inleiding

In beginsel kan gesteld worden dat niet met een overschrijding van de voorgevelrooilijn, hoger dan één meter mag worden gebouwd. Er bestaan echter wel mogelijkheden, indien dit gewenst is, om hier medewerking aan te verlenen.

2.2.2. ontheffingsmogelijkheden

In diverse geldende bestemmingsplannen is een (binnenplanse) ontheffingsbepaling voor erfafscheidingen opgenomen.

Voor zover het geldende bestemmingsplan hierin nog niet voorziet, kan deze ontheffing worden verleend op basis van artikel 3.23, van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Ontheffingen ten behoeve van erfafscheidingen, wel of niet grenzend aan het openbaar gebied kunnen op basis van artikel 4.1.1 lid 1 onder d van het Besluit ruimtelijke ordening worden toegepast voor bouwwerken geen gebouw zijnde.

2.2.3. artikel 3.23 Wro

Door de gemeente is een artikel 3.23 Wro ontheffingsbeleid vastgesteld in een beleidsnotitie. Deze is op 2 maart 2005 in werking getreden en is tegelijkertijd met onderhavig beleid in juli 2008 geactualiseerd naar aanleiding van de nieuwe wetgeving voor ruimtelijke ordening.

Het bouwen van een erf- of terreinafscheiding is een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarvoor in de nieuwe standaard voorschriften een afstemmings- cq. ontheffingsbepaling is opgenomen.

De regeling hierin luidt als volgt:

- *Voor het bouwen van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt, naast de aanvullende werking van de bouwverordening zoals opgenomen in de afstemmingsbepalingen van dit plan, de volgende bepaling:*
- *de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.*

Uit genoemde afstemmingsbepalingen volgt, voor zover hier van belang, dat artikel 2.5.18 van de bouwverordening ten aanzien van erf- en terreinafscheidingen, overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2, van de Woningwet, van toepassing blijven.

Met betrekking tot erf- en terreinafscheidingen is in artikel 2.5.18 van de bouwverordening bepaald:

- 1 *Erf- en terreinafscheidingen, anders dan bedoeld in artikel 2, onder e, van het Besluit (bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige) bouwwerken, zijn niet toegelaten.*

- 2 *Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in het eerste lid in het belang van het af te scheiden erf of terrein.*

2.2.4. Conclusie

Het vorenstaande betekent dat voor erf- en terreinafscheidingen, die de voorgevelrooilijn overschrijden en grenzen aan het openbaar gebied, ontheffingsregelingen kunnen zijn opgenomen in geldende bestemmingsplannen, dan wel een ontheffing als bedoeld in de bouwverordening kan worden verleend. Voor zover dit niet het geval is biedt de gemeentelijke beleidsregel ruimte om de ontheffing artikel 3.23 van de Wet op de ruimtelijke ordening te verlenen.

Er zijn derhalve, naast de mogelijkheden die er kunnen zijn binnen de geldende bestemmingsplannen, ook via het artikel 3.23 Wro beleid mogelijkheden om een ontheffing te verlenen.

Er bestaat de behoefte om invulling te geven aan een afwegings- cq. toetsingskader die kan worden gebruikt bij het beoordelen van ontheffingsaanvragen voor erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied. Op deze manier ontstaat er duidelijkheid over de criteria waaronder de bedoelde ontheffing kan worden verleend.

3. Uitgangspunten beleidslijn voor erf- of terreinafscheidingen met overschrijding van de voorgevelrooilijn en/of grenzend aan het openbaar gebied.

3.1. Inleiding

Om de kaders van de planologische ruimte voor een perceel te bepalen cq. vast te leggen, zullen uitgangspunten worden geformuleerd die gebruikt kunnen worden bij de toepassing van de ontheffing voor erfafscheidingen.

Vaak zijn er wensen om niet vergunningvrije erf- of terreinafscheidingen te plaatsen met overschrijding van de voorgevelrooilijn. Hier moet onder andere worden gedacht aan situaties bij hoekwoningen waarbij aan de zijkant van de woning en grenzend aan het openbaar gebied een erfafscheiding wordt geplaatst.

Woonwijken kenmerken zich door een intensieve bebouwingsdichtheid in Nederland, hetgeen in de gemeente Hellendoorn niet anders is. Wat nog een open karakter heeft, is van grote invloed op de beleving van en leefbaarheid in de wijk. Juist voor deze beleving en leefbaarheid is het van groot belang om voldoende kwaliteit van het openbaar gebied te behouden en te ervaren. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het gewenst dat moet worden voorkomen dat het openbaar gebied wordt begrensd door lange in een rechte lijn gesloten wanden.

Daarentegen speelt de woonwens van de bewoners. Die willen op het perceel een zo maximaal mogelijk woongenot.

Doelstelling is om een eenduidig juridisch kader te scheppen voor het plaatsen van aan het openbaar gebied grenzende erfafscheidingen waarbij het bebouwingsbeeld en de kwalitatieve beleving vanuit het openbaar gebied niet onevenredig wordt aangetast.

Het is dus van belang hier nader beleid voor te ontwikkelen, waardoor duidelijkheid over de toetsingscriteria ontstaan.

3.2 Toetsingskader voor de ontheffing uit het geldende bestemmingsplan en/of de artikel 3.23 WRO ontheffing.

Bij het eventueel toestaan van erfafscheidingen, waarbij de voorgevelrooilijn wordt overschreden en/of deze grenst aan het openbaar gebied, zal rekening moeten worden gehouden met de privacywens van de individuele burger, maar van primair belang is echter de kwalitatieve beleving vanuit het openbaar gebied.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is het van belang om ten behoeve van de beleving vanuit het openbaar gebied te zorgen voor een duurzame en hoogwaardig kwalitatieve oplossing. Hierbij wordt het vanuit stedenbouwkundig oogpunt belangrijk geacht dat aandacht wordt besteed aan een duurzame toekomstwaarde van de erfafscheiding. Hierdoor moet worden voorkomen dat rommelige situaties en aaneensluitende gesloten wanden ontstaan.

Stedenbouwkundig gezien is de meest gewenste duurzame oplossing een zowel bij het huis passende steen als een passende architectonische uitvoering van de erfafscheiding. Qua vormgeving zal het dan een erfafscheiding moeten betreffen waarin met een voldoende hoge borstwering en een afwisseling van penanten, eenheid en geleiding ontstaat. In deze meest gewenste uitvoering is het mogelijk tussen de penanten naast een (begroeid) rasterwerk ook een schuttingdeel toe te staan.

Een second best alternatief kan een in hout uitgevoerde erfafscheiding zijn, hetgeen prijstechnisch lager ligt en ook in de praktijk veelal gangbaar is. Door een schutting element te laten opvolgen door een (begroeid) rasterdeel kan een gewenste geleding in de vormgeving worden gebracht.

Het is derhalve voorstelbaar dat bij het goed uitvoeren van een erfafscheiding, dit in veel gevallen onder een kwaliteitsvoorwaarde aanvaardbaar kan worden geacht.

Voorwaarde hierbij is, dat een tuin privacy mag bieden aan de bewoner, maar de erfafscheiding ook enigszins een kwalitatieve beleving van de leefruimte biedt aan de gebruikers van het openbare gebied. Hier wordt onder verstaan dat voorkomen moet worden dat in een rechte lijn een geheel gesloten wand ontstaat op de grens met het openbaar gebied. Verder is ter voorkoming van een rommelig aanblik het van belang dat er duurzame materialen worden gebruikt.

De te benoemen criteria zijn onder te verdelen in ruimtelijke criteria vanuit de vormgeving en in welstandscriteria vanuit de materiaalkeuze. De uitgangspunten en criteria die ten grondslag liggen aan het toetsingskader betekenen het volgende:

Ruimtelijke criteria:

- Zijtuinen mogen vanaf 3 m achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw in beperkte mate afgesloten worden. Dit is conform de afstandsnorm voor gebouwen achter de voorgevel op basis van het gemeentelijke beleid ontheffingen Wro.
- De maximale gemiddelde hoogte is 2 m zodat bij enig hellend of hoger gelegen terrein toch nog gebruik kan worden gemaakt van gebruikelijke houten prefab-elementen met een hoogte van 1,8 m.
- Volledige geslotenheid over de gehele lengte van de erfafscheiding is niet acceptabel. Van belang is, dat de voorbijganger het niet ervaart en/of niet beleeft als een lange (in één lijn) gesloten rechte wand. De kwaliteit van de beleving is te realiseren door een evenwichtige geleding aan te brengen in de erfafscheiding. Dit kan zowel in materiaal (metselwerk met penanten) als door afwisseling van gesloten en open delen (houten erfafscheiding) die op termijn veelal begroeit zullen worden.
- Een rommelige situatie en contrasterende uitvoering zijn niet acceptabel. Dit volgt uit vormgeving, materiaalkeuze en kleurstelling die zoveel mogelijk bij de woning dient te passen en een goede kwaliteit van de materialen.

Welstandscriteria

Voor een erf- of perceelafscheiding, als bouwwerk geen gebouw zijnde, gelden de volgende criteria voor de redelijke eisen van welstand:

- Materiaal overeenkomstig een eventueel aangrenzende erf- of perceelafscheiding, overeenkomstig het hoofdgebouw en / of uitgevoerd in metselwerk of hout of ander natuurlijk en niet te snel verwerend materiaal.
- Toepassing van gebruikelijke materialen, dus niet toegestaan zijn beton (uitgezonderd beton palen), kunststof, bouwhekken, staal (uitgezonderd gegalvaniseerd gazen hekwerk), golfplaten, damwandprofiel en dergelijke.
- Kleur afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten. Geen opvallend kleurgebruik. Een terughoudend kleurgebruik en vermijden van contrast met bebouwing in de omgeving.
- Bij uitvoering in hout de planken zodanig zijn toegepast dat geen beeld van een dichte plaat ontstaat (zoals potdekseltechniek)
- Bij uitvoering in metselwerk uitvoering conform het hoofdgebouw, eventueel daarboven metalen stijlen met gazen hekwerk in een donkere kleur of schotten van houten planken tussen gemetselde penanten.
- De erf- of terreinafscheiding voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor erf- of terreinafscheidingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

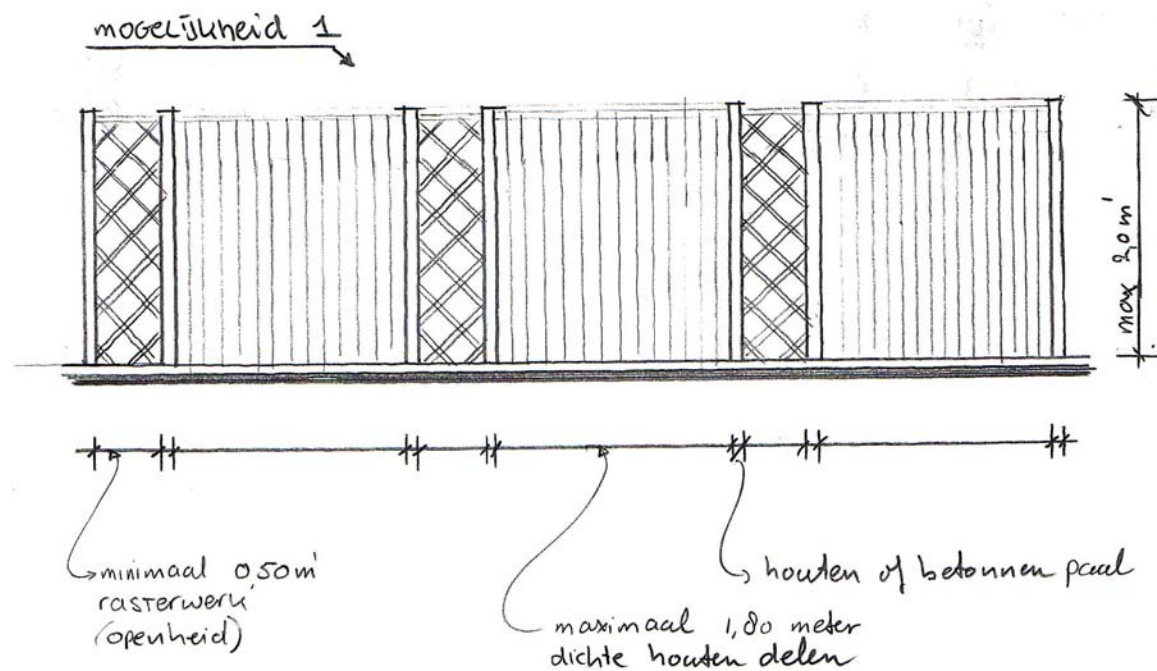
Vanuit de voornoemde ruimtelijke en welstandscriteria zijn twee erf- of terreinafscheiding als voorbeeld opgesteld, zodat een standaard met een zekere flexibiliteit in maatvoering ontstaat, waar medewerking aan kan worden verleend.

Samengevat betreffen het volgende hoofdlijnen waar de voorbeelden aan voldoen:

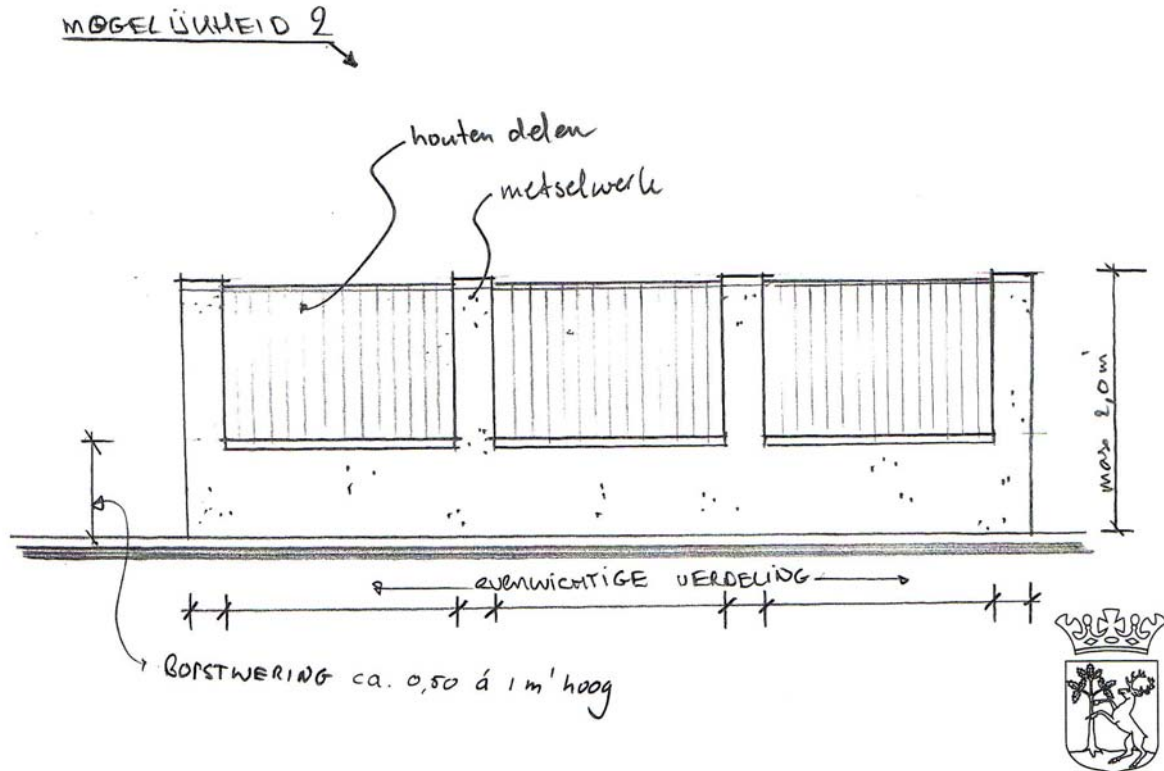
- Minimaal 3 m¹ achter de (meest belangrijke) voorgevelrooilijn;
- Maximaal 2 m hoog, gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het aangrenzende afgewerkte (openbare) terrein;
- Materialen van een hoogwaardige en duurzame kwaliteit;
- Kleurstelling passend bij hoofdgebouw;
- Bij houten schuttingdelen geen gesloten plaat, zoals potdekseltechniek;
- Geen geslotenheid, geen lange in één rechte lijn gesloten wand;
- Evenwichtige geleding aanbrengen in de erfafscheiding;

De toetsingscriteria hebben geleid tot de volgende twee standaard voorbeelden:

- Een uitvoering in hout waar conform de maatvoering in het voorbeeld, een gesloten schuttingelement wordt opgevolgd door open raamwerk.



- Een uitvoering van de meest gewenste duurzame kwaliteit in steen, in kleurgebruik gelijk aan het hoofdgebouw, waarbij geleiding volgens voorbeeld word uitgevoerd.



3.3. Uitzonderingssituaties

Het toetsingskader is goed toepasbaar bij standaard situaties bij hoekwoningen met maximaal 2 zijden grenzend aan het openbaar gebied.

Bij het toetsingskader wordt er van uit gegaan dat er tussen de openbare weg en de erfafscheiding nog groen en/of trottoir ligt. Voor situaties waarbij de erfafscheiding direct aan de weg grenst zal nog een nadere afweging moeten plaats vinden welke van de twee voorbeelden acceptabel is. Het betreft dan veelal een gebied met een hoge bebouwingsdichtheid en smalle wegprofielen waardoor een natuurlijk materiaal kan contrasteren in de omgeving. Derhalve kan hier niet zonder meer uit alle twee de keuzen van dit beleid worden gekozen. In deze uitzonderingssituatie zal de nadere afweging, indien dit noodzakelijk is, ook op de (verkeers)veiligheidsaspecten dienen in te gaan.

Woningen met meer dan 2 zijden naar het openbare gebied en woningen met de zogenoemde stedenbouwkundige "voor- /achterkant situatie" vallen buiten dit toetsingskader. Die situaties zullen altijd bijzonder zijn waarvoor een afzonderlijke afweging wordt gemaakt.

4 Status toetsingskader Schuttingbeleid.

Status beleid

Het toetsingskader kan worden toegepast bij ontheffingen in geldende bestemmingsplannen, bij de overweging en onderbouwing bij zogenoemde artikel 3.23 WRO ontheffingen en bij het verlenen van ontheffingen als bedoeld in artikel 2.5.18 van de bouwverordening.

Onderhavig beleid voor erfafscheidingen met bijbehorend toetsingskader wordt vastgesteld als een beleidsregel als bedoeld onder titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht (artikel 4:81 t/m 4:84) en bekendgemaakt op grond van artikel 139 van de Gemeentewet. De vaststelling is gebeurd of zal gebeuren door het bevoegd orgaan, in dit geval het college van burgemeester en wethouders.

Dit beleid is een toevoeging in de beleidsnotitie ontheffingen Wet ruimtelijke ordening onder hoofdstuk 3 waarin het afwegingskader van de ontheffingsmogelijkheden wordt toegelicht.

Toepassing in ontheffing

Conform artikel 4:82 Awb kan worden volstaan om bij een besluit te verwijzen naar de vaste gedragsregel voor zover deze voldoet aan de gestelde voorbeelden en is vastgelegd in de beleidsregel.

Voor de overige situaties dient de nadere beoordeling te bestaan uit een onderbouwing waaruit blijkt dat de uitvoering van de erfafscheiding voldoet aan de uitgangspunten duurzaamheid, de geleiding van open en gesloten en de kwaliteit.

In een ontheffing conform artikel 3.23 WRO dient echter altijd te worden verwezen naar het betreffende artikel(en) uit art. 4.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening waarop de ontheffing is gebaseerd.

(N.B. Wel dient te worden gezien of er sprake is van bijzondere omstandigheden, die de toepassing van de beleidsregel onevenredig maken in verhouding tot die situatie (artikel 4:84 Awb).

Handhaving

Dit schuttingenbeleid geldt voor alle nieuwe situaties en/of de situaties die niet vastliggen op de foto's van cyclorama 2004.

In relatie tot het handhavingstraject zal 31 december 2004 als peildatum dienen op basis van de op dat moment aanwezige geregistreerde fotobeelden in cyclorama 2004. (alle foto opnamen uit 2004).

Alle geregistreerde erfafscheidingen op de foto's van cyclorama 2004 zullen onder het generaal pardon vallen.

Alle niet vergunde erfafscheidingen gelegen voor de voorgevelrooilijn (hoger dan 1 meter), grenzend aan het openbaar gebied en die niet geregistreerd zijn op cyclorama 2004 zullen op basis van dit schuttingen beleid worden getoetst.

Naast cyclorama zijn ook andere vormen van bewijslast mogelijk. Indien Cyclorama 2004 beschikbaar is zal deze doorslaggevend zijn.

BIJLAGE: VERDUIDELIJING BEGRIPPEN

Ligging van de voorgevelrooilijn

De voorgevelrooilijn is de aan de zijde van de openbare weg gelegen scheidslijn tussen het gedeelte van een perceel waar volgens het desbetreffende bestemmingsplan geen hoofdgebouwen opgericht mogen worden en het gedeelte van een perceel waar volgens het desbetreffende bestemmingsplan wel hoofdgebouwen mogen worden opgericht. Tussen bouwblokken op aan elkaar grenzende percelen wordt de voorgevelrooilijn gevormd door de verbindingslijn tussen de dichtst bij elkaar, aan de wegzijde gelegen hoeken van die bouwblokken. Ingeval de voorgevelrooilijn op deze wijze niet uit het bestemmingsplan kan worden afgeleid, is de voorgevelrooilijn:

- a langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:
de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

Op hoeken van wegen is derhalve sprake van een voorgevelrooilijn langs beide wegen. Er is echter maar sprake van één voorgevel.