

Afwijkingen-/ Vrijstellingenbeleid Herziening mei 2011

Bijbouwen bij woningen

Deel III Hoeksituaties

Versie 27 mei 2011

Vrijstellingenbeleid hoeksituaties, Versie juni 2008

Aangezien vooral de hoeksituaties aanleiding geven tot discussie gelet op het beeldbepalende karakter daarvan worden de bouwwerken op hoeksituatie in deze afzonderlijke paragraaf nader belicht.

Bebouwingsrooilijnen

De meeste bestemmingsplannen stellen dat de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn (zowel aan de voor- als aan de zijzijde) niet mag worden overschreden.

Indien de voorgevelrooilijn niet op de plankaart is aangegeven geldt een denkbeeldige voorgevelrooilijn, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de bestaande bebouwing. Aan de voorzijde betreft het dus veelal de voorgevel van de woning en aan de zijzijde wordt aansluiting gezocht bij de voorgevel van de achter de woning gelegen (woon)bebouwing. Een en ander is hierna in diverse tekeningen weergegeven.

Indien er aan de achterzijde geen referentiebebouwing aanwezig is (zoals bijvoorbeeld in de wijk Op Gen Hoes) dan zal de voorgevelrooilijn over het algemeen gelegd worden op een afstand van 3 meter vanuit de zijdelingse perceelsgrens en indien de zijgevel op een kortere afstand dan 3 meter vanuit de zijdelingse perceelsgrens is gelegen dan is de voorgevelrooilijn gelijk met die zijgevel gelegen.

In het gebied aan de binnenzijde van de voorgevelrooilijn is ingevolge de meeste bestemmingsplannen meer mogelijk dan aan de buitenzijde van deze rooilijn.

In bestemmingsplan “Woongebieden” zijn de volgende regels bepaald:

Aan- en bijgebouwen:

- *“de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, bij vrijstaande woningen en bij de niet aaneengebouwde zijgevel van halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen, moet minimaal 3.00 m. bedragen, met dien verstande dat op gronden met een naar de weg gekeerde zijdelingse perceelsgrens (hoeksituaties) de voorgevelrooilijn van de aan die weg gelegen bebouwing niet overschreden mag worden.”*
- vrijstellingsbevoegdheid: *“B&W zijn bevoegd afwijking te verlenen voor het uitbreiden van bestaande bebouwing tot in de zijdelingse perceelsgrens en op gronden met een naar de weg gekeerde zijdelingse perceelsgrens, voor het overschrijden van de voorgevelrooilijn van de aan die weg gelegen bebouwing.”*

Andere bouwwerken (o.a. erfafscheidingen en carports):

- *“op gronden met een naar de weg gekeerde perceelsgrens (hoeksituatie) moeten andere bouwwerken worden geplaatst op een afstand van minimaal 3.00 m. uit de naar de weg gekeerde zijdelingse perceelsgrens, met uitzondering van erfafscheidingen tot een maximale hoogte van 1.00 m. die in de zijdelingse perceelsgrens mogen worden opgericht.”*
- *“indien het een carport betreft, dient deze achter de voorgevelrooilijn te worden opgericht met dien verstande dat op gronden met een naar de weg gekeerde zijdelingse perceelsgrens ook de voorgevelrooilijn van de aan die weg gelegen bebouwing niet overschreden mag worden.”*
- Afwijking/ontheffing/vrijstellingsbevoegdheid: *“B&W zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het oprichten van erfafscheidingen hoger dan 1.00 m. en carports beide tot maximaal in de zijdelingse perceelsgrens.*

Binnen het afwijkingenbeleid is voor aan- en bijgebouwen het volgende bepaald:

Afwijking/ontheffing/vrijstelling is mogelijk voor de afstand tot zijdelingse perceelsgrens:

- *Indien de nieuwe bebouwing binnen of in de denkbeeldig doorgetrokken voorgevelrooilijn van de achtergelegen woning is gelegen.*
- *Indien er een openbare groenstrook van minimaal 3.00 m. breedte aanwezig is grenzend aan de zijtuin.*
- *Indien de nieuwe bebouwing gelegen is in het verlengde van of achter reeds eerder in of nabij de erfgrans gerealiseerde bebouwing.*

- *Indien de totale dieptemaat van de nieuwe bebouwing in of nabij de erfgrens minder dan 3.00 m. bedraagt en er nog minimaal 50% van de erfgrenslengte onbebouwd blijft.*

Afwijking/ontheffing/vrijstelling van hetgeen bepaald is wat betreft goothoogte/bouwhoogte is mogelijk afhankelijk van stedenbouwkundige beoordeling.

Afwijking/ontheffing/vrijstelling voor de bouw van overkappingen, carports, prieeltjes e.d. is mogelijk:

- *Indien het bouwwerk gelegen is achter de (zijdelingse) voorgevelrooilijn*
- *Indien de hoogte niet hoger is dan 3.00 m.*
- *Indien de hoogte hoger is dan 3.00 m., maar de overschrijding minder is dan 10% en de hoogte aansluit bij aangrenzende vergelijkbare bouwwerken.*

Voor erfafscheidingen (bouwwerk geen gebouw zijnde) geldt een aparte regeling, namelijk dat deze zelfs tot in de zijdelingse perceelsgrens mogen worden opgericht, mits de erfafscheiding niet hoger is dan 1 meter. De erfafscheiding is dan overigens ook vergunningsvrij. Achter de achtergevelrooilijn mag de erfafscheiding maximaal 2 meter hoog zijn. Vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn is deze dan zelfs over het algemeen vergunningvrij tot een maximale hoogte van 2 meter.

Interpretatie voorgevel van een woning

Een vraag die veelal wordt gesteld is wat bij hoekwoningen nu de voorkant en de zijkant is. Een en ander is met name van belang bij de beoordeling van bouwplannen op hoeksituaties. Aan de zijkant van een woning is immers meer mogelijk dan aan de voorkant van een woning. Hieronder volgt een beschrijving van wat ons inziens als voorkant van een woning moet worden beschouwd.

Hierbij is in beginsel niet de situering van de voordeur of de huisnummering relevant, maar de ligging / oriëntatie van het pand op de kavel in vergelijking met de naastgelegen kavels.

- Over het algemeen kan worden geoordeeld dat de korte zijde van een perceel evenwijdig gelegen aan en gekeerd naar de weg de voorzijde van het perceel betreft. De zijzijden van een kavel (haaks op de weg) zijn over het algemeen langer dan de voorzijde van een kavel (evenwijdig aan de weg). Dit geldt zowel voor hoekpercelen als niet-hoekpercelen.
- Een ander oriëntatiepunt is de ligging van de (achter)tuin. Indien deze evenwijdig loopt met de tuinen van de naastgelegen panden, is de voorkant van het hoekpand gelijk aan de voorkant van die andere naastgelegen niet-hoekpanden.
- Vaak (met name bij 2-onder-1-kapwoningen / rijtjeswoningen / niet-vrije sector vrijstaande woningen) speelt ook de raampartij of de functie van de ruimte aan de voorzijde (meestal woonkamer, echter een keuken kan ook aan de voorzijde gelegen zijn) een rol bij de beoordeling wat de voorzijde is van de hoekwoning.
Indien de raampartij en/of de functie aan de voorzijde van de naastgelegen buurpanden (zijnde niet-hoekpanden) vergelijkbaar zijn met die van het hoekpand dan is de voorzijde van het hoekpand uiteraard gelijk aan de voorzijde van die niet-hoekpanden.

Tenslotte zou, m.n. bij vrijstaande hoekwoningen zonder een echt herkenbare voorkant en niet gelegen in de nabijheid van woningen die als referentiekader zouden kunnen dienen, de ligging van de voorgevel bepaald kunnen worden aan de hand van de ligging van de voordeur danwel aan de hand van de huisnummering.

Toepassing

Voor de toepassing van dit beleid zij verwezen naar Deel I “Toelichting” van dit beleid.

Andere bouwwerken, zoals vlaggemasten, antenneinstallaties, e.d. zijn niet opgenomen in deze paragraaf en vallen dus binnen het reguliere afwijkingenbeleid.

Beleid

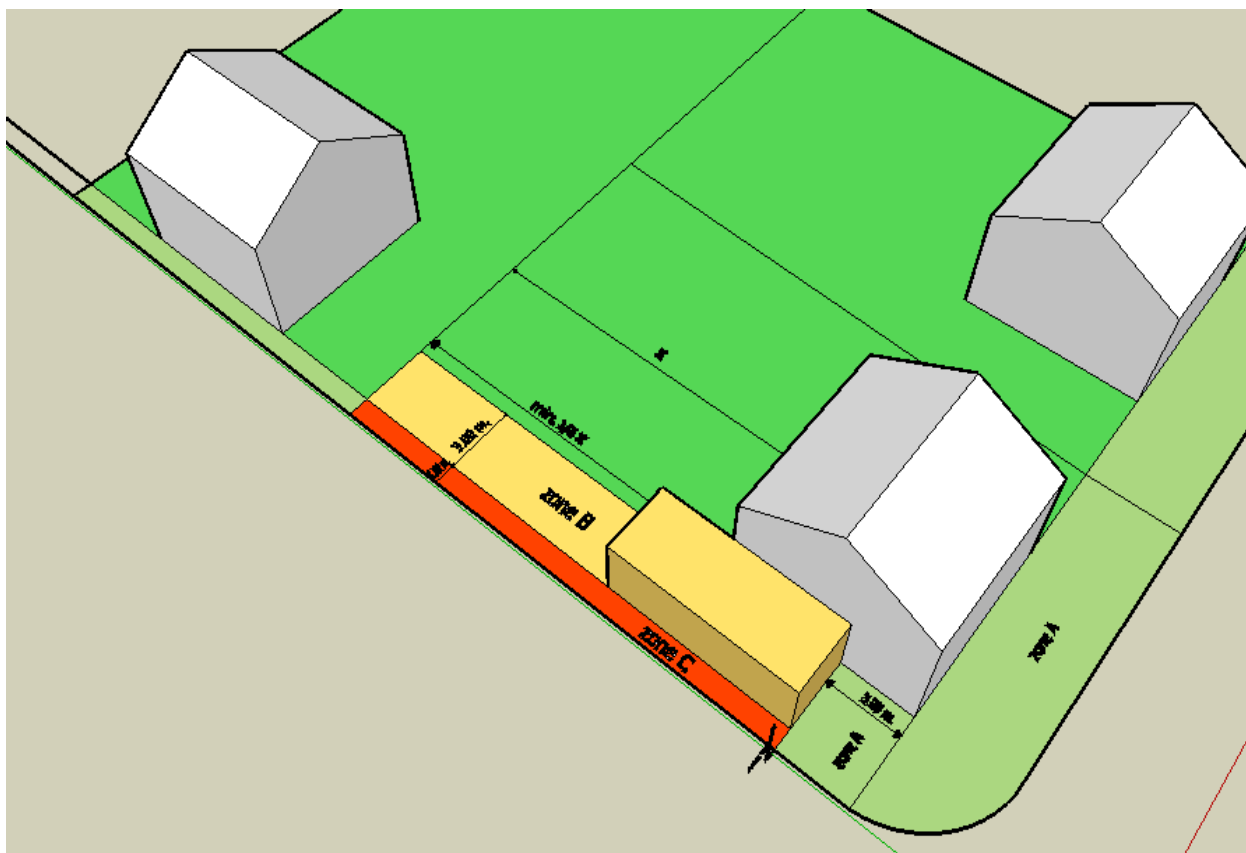
De navolgende bouwwerken zijn beeldbepalend voor hoeksituaties:

- Aanbouwen;
- vrijstaande bijgebouwen, waaronder overkappingen, garages, carports, tuinhuisjes, etc...;
- erfafscheidingen.

Na de inwerkingtreding van de Wabo, 1 okt 2010, hebben een aantal van deze bouwwerken een nieuwe naam gekregen, namelijk "bijbehorende bouwwerken". Het gaat daarbij om uitbreidingen van hoofdgebouwen, aanbouwen en bijgebouwen, overkappingen en andere bouwwerken met een dak.

Deze bouwwerken worden hierna onder 1 t/m 4 nader uitgewerkt.

1. Aanbouwen (incl. carports):



zone A= voorerf; aanbouwen op minimaal 3.00 m. afstand van voorgevellijn

zone B= zijerf; aanbouwen binnen de denkbeeldig doorgetrokken voorgevelrooilijn van de achtergelegen woning met maximale breedte van 3.00 m.

zone C= zijerf; gelegen vóór de denkbeeldig doorgetrokken voorgevelrooilijn van de achtergelegen woning: géén aanbouwen toegestaan. Breedte minimaal 2.00 m.

X = diepte van achtererf; plaatsing van aanbouwen zodanig dat minimaal $\frac{1}{2}$ X onbebouwd blijft.

Hoogte van aanbouw max. 3.00 m.

Wanneer de afstand van het beoogde bouwwerk tot de zijerfgrens minder dan 3.00 m bedraagt dan wordt vrijstelling verleend, als wordt voldaan aan de hieronder gestelde voorwaarden:

- de op de bestemmingsplankaart aangegeven of denkbeeldige voorgevelrooilijn wordt niet overschreden
- de aanbouw heeft maximaal één bouwlaag en heeft een plat dak
- de goothoogte/bouwhoogte bedraagt maximaal 3.00 m. Bij uitzondering is een maximale verhoging van 10 % (3.30 m.) toegestaan, mits dit aansluit bij hoogten van de nabijgelegen bouwwerken en de aanwezige verdiepingshoogte (begane grond-bouwlaag) van het hoofdgebouw.
- de plaatsing van de aanbouw geschiedt in zone B direct tegen de zijgevel.
- tussen de aanbouw en de zijerfgrens dient minimaal 2.00 m. onbebouwde ruimte (zone C) gegarandeerd te zijn.
- de aanbouw ligt op een afstand van minimaal 3.00 m. vanaf de voorgevel van de ter plaatse gelegen woning (zone A)
- de aanbouw is maximaal 3.00 m. breed vanaf de zijgevel (zone B)
- de lengte van de aanbouw maximaal 75 % van oorspronkelijke zijgevellengte mag bedragen, met dien verstande dat minimaal een aaneengesloten zone van 50% van de resterende achtererfdiepte (X) onbebouwd moet blijven.

- wanneer er reeds een bouwwerk aanwezig is, dat de denkbeeldig doorgetrokken voorgevelrooilijn al overschrijdt, dan kan het nieuwe bouwwerk maximaal in het verlengde van de doorgetrokken lijn van dit bestaande bouwwerk worden geplaatst.
- indien het zijerf direct grenst aan een openbare groenstrook van minimaal 3.00 m. breed, vervalt het vereiste van zone C (onbebouwde zone van minimaal 2.00 m.)

N.B. Er zijn ook situaties waarbij in het bestemmingsplan een voorgevelrooilijn is aangegeven op minder dan 3.00 m. afstand. Bij plaatsing van het bouwwerk achter deze op de plankaart aangeduide voorgevelrooilijn is vrijstelling niet noodzakelijk.

Wanneer niet wordt voldaan aan bovengenoemde voorwaarden, wordt het bouwplan altijd ter beoordeling voorgelegd aan een gemeentelijke stedenbouwkundige.

Indien aan de volgende criteria wordt voldaan is er géén welstandsbehandeling noodzakelijk, mits de aanvraag niet is gelegen in de gebieden A1 en/of A2:

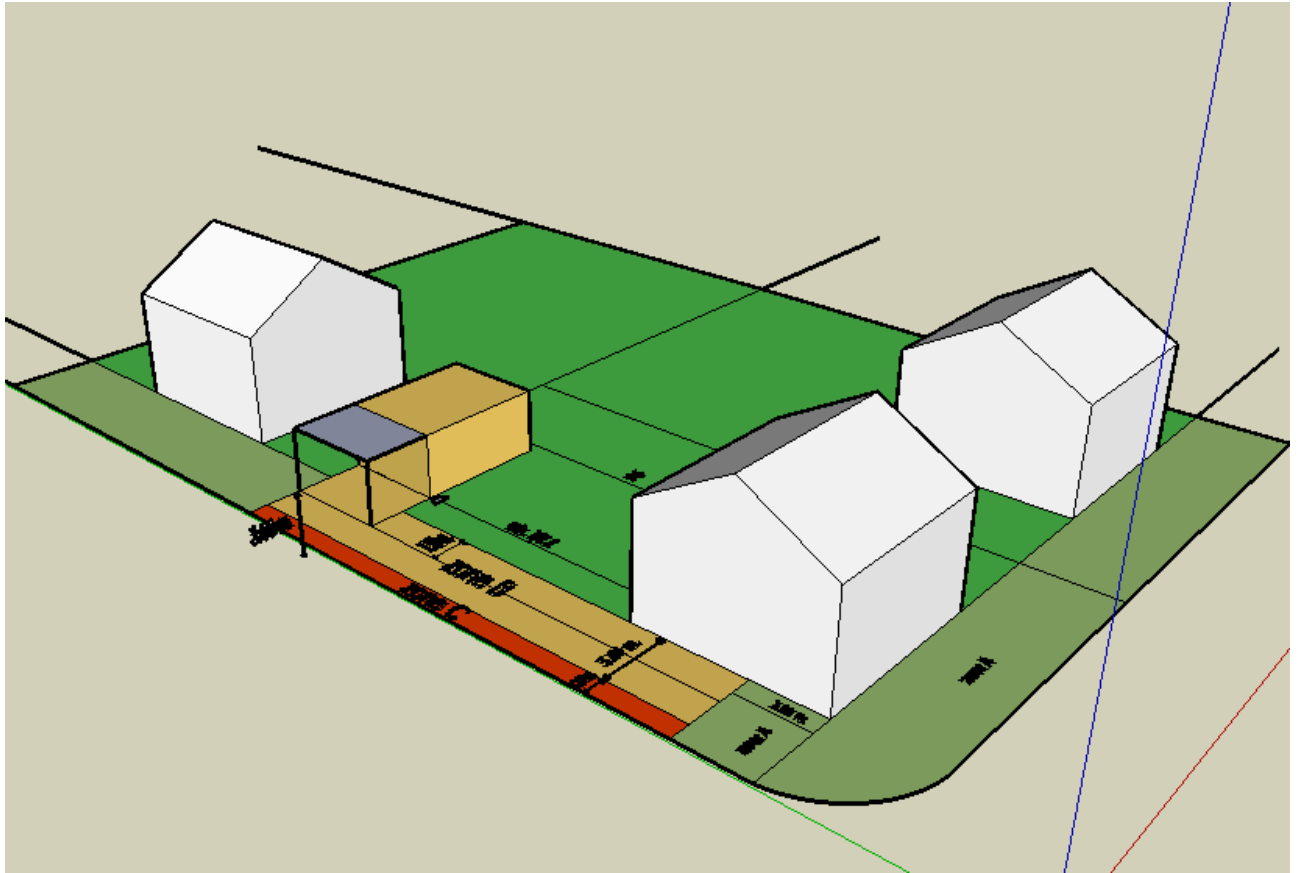
- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- plat afgedekt (max. 10°);
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw. Bij erkers betekent dat dat de erker in het gat past van het oorspronkelijke gevelement, zowel qua breedte als qua hoogte.
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- overstek, boeiboord en ornamenten afgestemd op vormgeving hoofdgebouw
- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- bij integratie met erfafscheiding materiaal en kleurgebruik gelijk aan erfafscheiding (bijvoorbeeld beide metselwerk)

Randvoorwaarde hierbij is dat wordt voldaan aan de voorschriften van het desbetreffende vigerende bestemmingsplan terzake maximale bebouwingspercentage en maximale oppervlakte bebouwing al dan niet met toepassing van een binnenplanse vrijstelling.

Volgens het bestemmingsplan Woongebieden betekent dit dat er een maximaal bebouwingspercentage van 50% geldt, met een binnenplanse vrijstelling naar max. 60% en een maximaal bebouwingsoppervlakte (achter de achtergevelrooilijn) van 60 m², met een binnenplanse vrijstelling naar max. 70 m², met dien verstande dat er geen onevenredige aantasting van de omgeving wordt veroorzaakt.

Indien er een hoogteverschil bestaat in het aansluitende maaiveld, moet als volgt gemeten worden: In beginsel wordt gemeten vanuit het gemiddelde aansluitende natuurlijke maaiveld. Indien dit niet strookt met de vereisten uit het Bouwbesluit (binnenhoogten), mag aan de achterzijde de maximale bouwhoogte worden overschreden tot maximaal 4.00 m. Aan de voorzijde zal altijd voldaan moeten worden aan de hiervoor aangegeven maximale bouwhoogte.

2. Vrijstaande bijgebouwen (incl. carports)



Zone A= voorerf

Zone B= maximaal 3.00 m. breed, overschrijding van denkbeeldig doorgetrokken voorgevelrooilijn van achtergelegen bebouwing van maximaal 1,50 m. toegestaan

Zone C= onbebouwd; minimaal 2.00 m.

X = diepte van achtererf; plaatsing van bijbouwen zodanig dat minimaal $\frac{1}{2}$ X onbebouwd blijft.

Hoogte van bijgebouw maximaal 3.00 m.

Plaatsing van het vrijstaande bijgebouw achter de denkbeeldig doorgetrokken voorgevelrooilijn van de achtergelegen woning en op een afstand van minimaal 3.00 m uit de zijdelingse perceelsgrens heeft de voorkeur.

Wanneer de afstand van het beoogde bouwwerk tot de zijerfgrens minder dan 3.00 m bedraagt dan wordt afwijking verleend, indien wordt voldaan aan de hieronder gestelde voorwaarden:

- het bijgebouw is volledig vrijstaand
- de op de bestemmingsplankaart aangegeven of denkbeeldige voorgevelrooilijn wordt niet overschreden
- het bijgebouw heeft maximaal één bouwlaag en heeft een plat dak
- de goothoogte/bouwhoogte mag maximaal 3.00 m. zijn. Bij uitzondering is een maximale verhoging van 10 % (3.30 m.) toegestaan, mits dit aansluit bij hoogten van de nabijgelegen bouwwerken
- plaatsing van het vrijstaande bijgebouw geschiedt áchter de achtergevel(rooilijn)
- het vrijstaande bijgebouw is maximaal 3.00 m. breed
- tussen het vrijstaande bijgebouw en de zijerfgrens dient minimaal 2.00 m. onbebouwde ruimte (zone C) gegarandeerd te zijn.
- wanneer er reeds een bouwwerk aanwezig is, dat de denkbeeldig doorgetrokken voorgevelrooilijn al overschrijdt, dan kan het nieuwe bouwwerk maximaal in het verlengde van de doorgetrokken lijn van dit bestaande bouwwerk worden geplaatst.

- de maximale diepte/lengte wordt bepaald door de onbebouwde ruimte die resteert achter het vrijstaande bijgebouw tot de achtererfgrens in zone B. Minimaal een aaneengesloten zone van 50% van de achtererfdiepte moet bebouwingvrij blijven
- indien er sprake is van een carport tegen de achtererfgrens is een overschrijding van de denkbeeldig doorgetrokken voorgevelrooilijn van de achtergelegen woning tot maximaal 1,50 m. toegestaan (½ van zone B) mits dit uitgevoerd wordt in een open constructie, dus geen gesloten wanden vóór deze voorgevelrooilijn.
- indien het zijerf direct grenst aan een openbare groenstrook van minimaal 3.00 m. breed, vervalt het vereiste van zone C (onbebouwde zone van minmaal 2.00 m.)
- de afstand tot de achtererfgrens bedraagt minimaal 1.00 m. of er wordt (in onderling overleg met de achterburen) aaneengesloten ín de achtererfgrens (aan)gebouwd, mits qua hoogte en uiterlijke verschijningsvorm aansluiting wordt gezocht bij het reeds bestaande gebouw.

N.B. Er zijn ook situaties waarbij in het bestemmingsplan een voorgevelrooilijn is aangegeven op minder dan 3.00 m. afstand. Bij plaatsing van het bouwwerk achter deze op de plankaart aangeduide voorgevelrooilijn is vrijstelling niet noodzakelijk.

Wanneer niet wordt voldaan aan bovengenoemde voorwaarden, wordt het bouwplan altijd ter beoordeling voorgelegd aan een gemeentelijke stedenbouwkundige.

Indien aan de volgende criteria wordt voldaan is er géén welstandsbehandeling noodzakelijk, mits de aanvraag niet is gelegen in de gebieden A1 en/of A2:

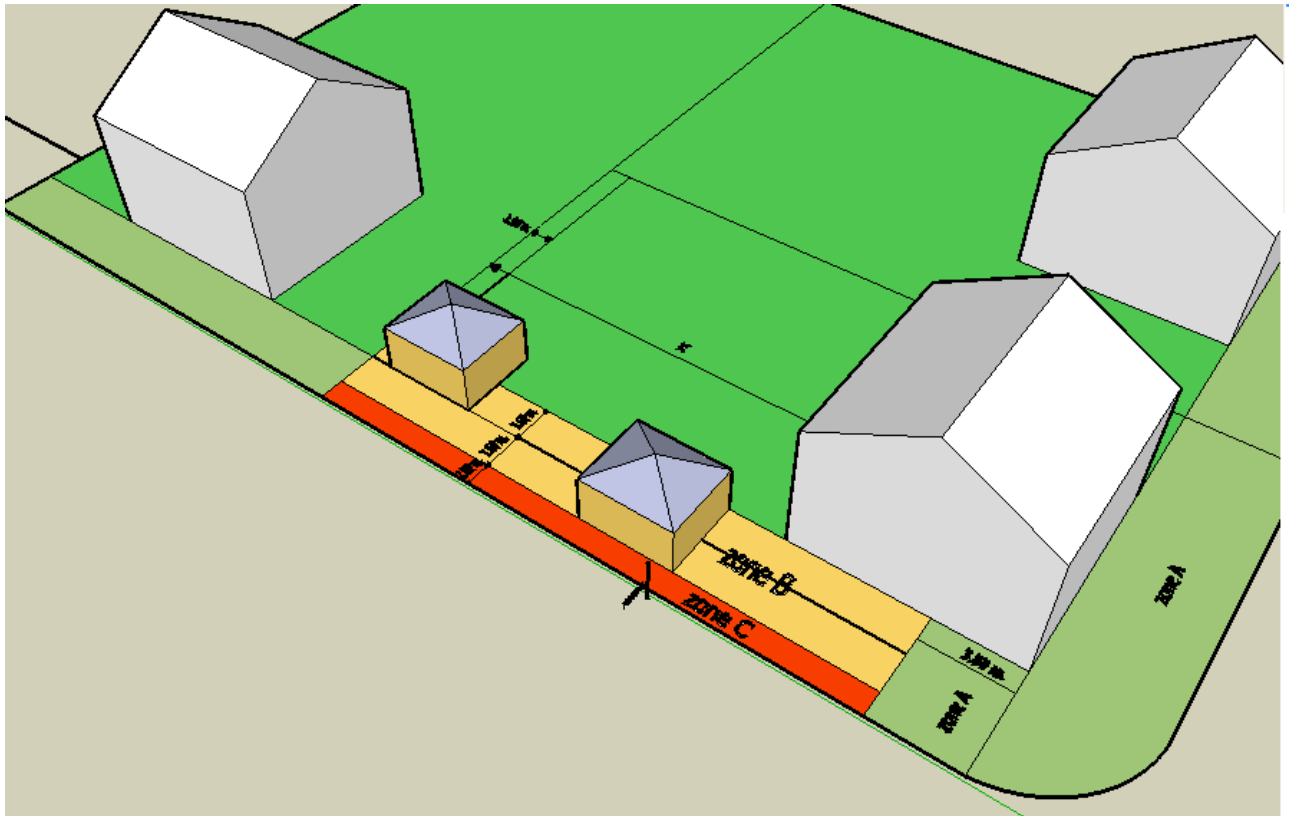
- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- plat afgedekt dan wel een maximale hellingshoek van 10°.
- materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen gelijk aan het hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout). Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen.
- bij integratie met een erfafscheiding moet het materiaal- en kleurgebruik gelijk zijn aan erfafscheiding (bijvoorbeeld beide metselwerk)

Randvoorwaarde hierbij is dat wordt voldaan aan de voorschriften van het desbetreffende vigerende bestemmingsplan terzake maximale bebouwingspercentage en maximale oppervlakte bebouwing al dan niet met toepassing van een binnenplanse vrijstelling.

Volgens het bestemmingsplan Woongebieden betekent dit dat er een maximaal bebouwingspercentage van 50% geldt, met een binnenplanse vrijstelling naar max. 60% en een maximaal bebouwingsoppervlakte (achter de achtergevelrooilijn) van 60 m², met een binnenplanse vrijstelling naar max. 70 m², met dien verstande dat er geen onevenredige aantasting van de omgeving wordt veroorzaakt.

Indien er een hoogteverschil bestaat in het aansluitende maaiveld, moet als volgt gemeten worden: In beginsel wordt gemeten vanuit het gemiddelde aansluitende natuurlijke maaiveld. Indien dit niet strookt met de vereisten uit het Bouwbesluit (binnenhoogten), mag de maximale goothoogte worden overschreden tot maximaal 3.30 m.

3. Kleine vrijstaande bijgebouwen zoals tuinhuisjes, prieeltjes etc.



Zone A= voorerf

Zone B= maximaal 3.00 m. breed; overschrijding van denkbeeldig doorgetrokken voorgevelrooilijn van achtergelegen bebouwing van maximaal 1,50 m. toegestaan.

Zone C= onbebouwd; minimaal 2.00 m.

X = diepte van achtererf; plaatsing van bijbouwen zodanig dat minimaal $\frac{1}{2}$ X onbebouwd blijft en minimaal 1.00 m. vanaf achtererfgrens.

Hoogte van bijgebouwen maximaal 3.00 m.

Plaatsing van deze kleine bouwwerken achter de denkbeeldig doorgetrokken voorgevelrooilijn van de achtergelegen woning en op een afstand van minimaal 3.00 m uit de zijdelingse perceelsgrens heeft de voorkeur.

Wanneer de afstand van het beoogde bouwwerk tot de zijerfgrens minder dan 3.00 m bedraagt dan wordt afwijking verleend, indien wordt voldaan aan de hieronder gestelde voorwaarden:

- het bijgebouw is volledig vrijstaand
- het bijgebouw heeft maximaal 1 bouwlaag met eventueel een licht hellende kap
- plaatsing van het vrijstaande bijgebouw geschiedt áchter de achtergevel(rooilijn)
- een overschrijding van de denkbeeldig doorgetrokken voorgevelrooilijn van de achtergelegen woning van maximaal 1,50 m. is toegestaan.
- wanneer er reeds een bouwwerk aanwezig is, dat de denkbeeldig doorgetrokken voorgevelrooilijn al overschrijdt, dan kan nieuw bouwwerk maximaal in het verlengde van de doorgetrokken lijn van dit bestaande bouwwerk worden geplaatst.
- minimaal een aaneengesloten zone van 50% van de achtererfdiepte (X) in zone B moet bebouwingsvrij blijven.
- de bouwhoogte (incl. nok) van het vrijstaande bijgebouwtje mag maximaal 3.00 m. bedragen. Bij uitzondering is een maximale verhoging van 10 % (3.30 m.) toegestaan, mits dit aansluit bij hoogten van de nabijgelegen bouwwerken.

- aan de achtererfgrens dient een onbebouwde zone (D) van minimaal 1.00 m. breed gegarandeerd te zijn. In beginsel mag, door het solitaire uiterlijk van dit soort gebouwtjes, niet worden aangebouwd aan bestaande bebouwing op het perceel van de achterburen.
- indien het zijerf direct grenst aan een openbare groenstrook van minimaal 3.00 m. breed, vervalt het vereiste van zone C (onbebouwde zone van minimaal 2.00 m.)

N.B. Er zijn ook situaties waarbij in het bestemmingsplan een voorgevelrooilijn is aangegeven op minder dan 3.00 m. afstand. Bij plaatsing van het bouwwerk achter deze op de plankaart aangeduide voorgevelrooilijn is vrijstelling niet noodzakelijk.

Wanneer niet wordt voldaan aan bovengenoemde voorwaarden, wordt het bouwplan altijd ter beoordeling voorgelegd aan een gemeentelijke stedenbouwkundige.

Indien aan de volgende criteria wordt voldaan is er géén welstandsbehandeling noodzakelijk, mits de aanvraag niet is gelegen in de gebieden A1 en/of A2:

- vormgegeven in één bouwlaag.
- plat afgedekt dan wel met een maximale hellingshoek van 30°.
- bij integratie met een erfafscheiding moet het materiaal- en kleurgebruik gelijk zijn aan erfafscheiding (bijvoorbeeld beide hout)
- materiaal: hout en/of metaal m.u.v. damwandprofielen
- kleurstelling afgestemd op tuinkarakter; géén contrasterende/"schreeuwende" kleuren, bij voorkeur aardetinten.

Randvoorwaarde hierbij is dat wordt voldaan aan de voorschriften van het desbetreffende vigerende bestemmingsplan terzake maximale bebouwingspercentage en maximale oppervlakte bebouwing al dan niet met toepassing van een binnenplanse vrijstelling.

Volgens het bestemmingsplan Woongebieden betekent dit dat er een maximaal bebouwingspercentage van 50% geldt, met een binnenplanse vrijstelling naar max. 60% en een maximaal bebouwingsoppervlakte (achter de achtergevelrooilijn) van 60 m², met een binnenplanse vrijstelling naar max. 70 m², met dien verstande dat er geen onevenredige aantasting van de omgeving wordt veroorzaakt.

Bij kleinere gebouwtjes zullen maaiveldverschillen geen grote rol spelen. In ieder geval wordt ook hier uitgegaan van hetgeen daaromtrent in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen.

4. Erfafscheidingen



Zone A= voorerf; erfafscheidingen op minimaal 3.00 m. afstand van voorgevellijn.

Zone B= maximaal 3.00 m. breed; overschrijding van denkbeeldig doorgetrokken voorgevelrooilijn van achtergelegen bebouwing toegestaan, mits minimaal 2.00 m. vanaf openbare weg (trottoir) onbebouwd blijft.

Zone C= onbebouwd; minimaal 2.00 m.

Hoogte van erfafscheidingen maximaal 1.80 m.

Alle erfafscheidingen tot maximaal 1.00 m. hoogte zijn vergunningvrij, ook indien vóór de voorgevelrooilijn gelegen (zone A, B en C)

Ten behoeve van erfafscheidingen vóór de (denkbeeldig doorgetrokken) voorgevelrooilijn met een grotere hoogte dan 1.00 m. is vrijstelling mogelijk indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

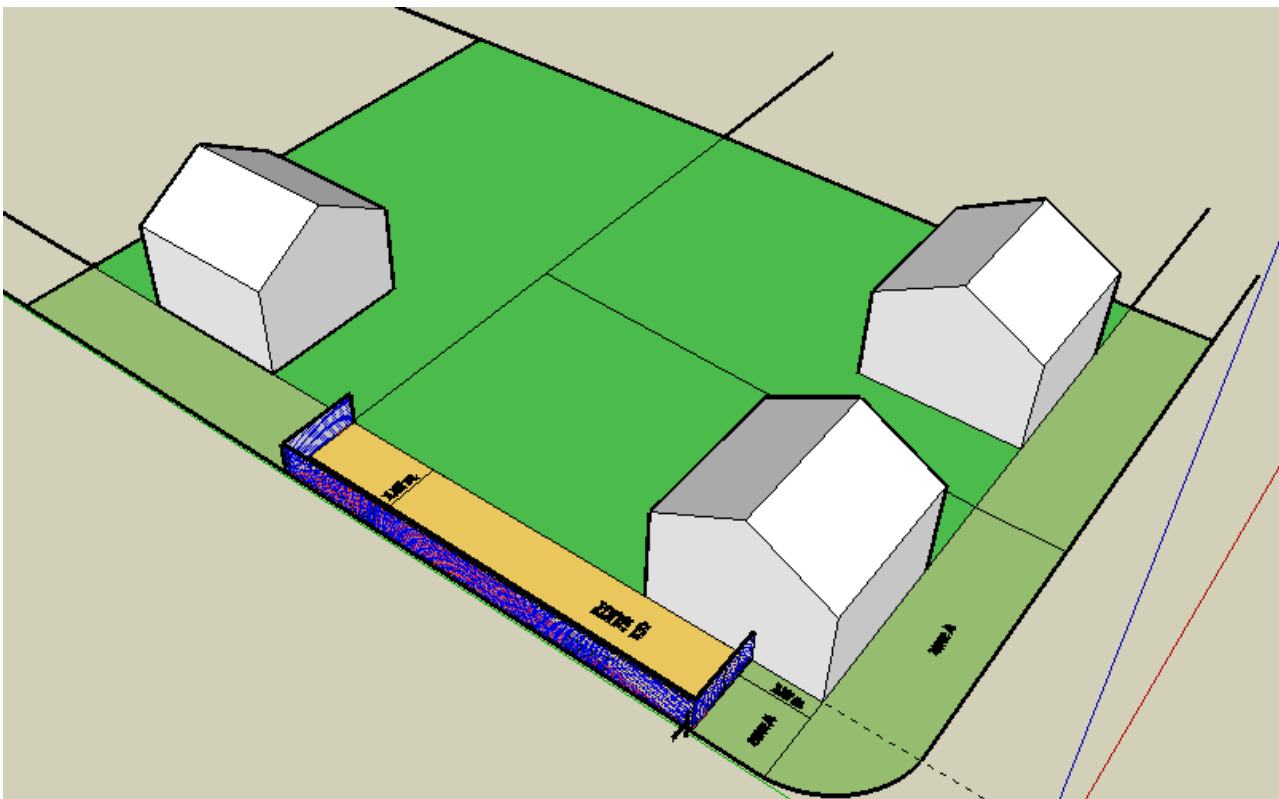
- plaatsing in zone B op minimaal 3.00 m. afstand van de voorgevel; maximale toegestane hoogte is 1.80 m. uitgevoerd in open dan wel dichte constructie.
- plaatsing in zone C op minimaal 3.00 m. afstand van de voorgevel:
 - a. maximaal 1.80 m. hoog mits uitgevoerd in een open gaas en/of draadconstructie
 - b. combinatie van maximaal 1.00 m. hoog massief uitgevoerde erfafscheiding (bijv. muurtje) met daar boven een open draad en/of gaasconstructie, met dien verstande dat de totale hoogte maximaal 1.80 m. is.
- indien het zijerf direct grenst aan een openbare groenstrook van minimaal 3.00 m. breed, mag de erfafscheiding maximaal 1.80 m. hoog zijn en uitgevoerd worden in zowel een open als dichte constructie.

N.B. Er zijn ook situaties waarbij in het bestemmingsplan een voorgevelrooilijn is aangegeven op minder dan 3.00 m. afstand. Bij plaatsing van het bouwwerk achter deze op de plankaart aangeduide voorgevelrooilijn is vrijstelling niet noodzakelijk.

Wanneer niet wordt voldaan aan bovengenoemde voorwaarden, wordt het bouwplan altijd ter beoordeling voorgelegd aan een gemeentelijke stedenbouwkundige.

Indien het perceel waarop de erfafscheiding wordt opgericht fluctueert qua hoogteverschillen, dan wordt de beoordeling overgedragen aan een gemeentelijke stedenbouwkundige die daarbij o.a. de volgende overwegingen hanteert:

- de hierboven genoemde zonerings (B en C) blijven overeind. Daaruit volgt immers of de erfafscheiding in open of dichte constructie mag worden uitgevoerd.
- in beginsel wordt bij hoogteverschillen in maaiveld gemeten vanuit het gemiddelde aansluitende natuurlijke maaiveld waarop de erfafscheiding wordt gebouwd (bijv. gemeten vanuit het trottoir)
- indien het maaiveld hoger is gelegen of kunstmatig is opgehoogd zal een keermuur als onderdeel van de erfafscheiding worden beschouwd. Dit betekent dat de hoogte van de keermuur en de daarop geplaatste erfafscheiding niet meer dan 1.80 m. mag bedragen. In zone B is een volledig dichte constructie toegestaan; in zone C is alleen een combinatie met open/transparante constructie toegestaan. Bij plaatsing van de erfafscheiding op méér dan 2.00 m. afstand van de openbare weg zou een grotere hoogte dan 1.80 m. aanvaardbaar kunnen zijn. Ook kan gedacht worden aan een trapsgewijze uitvoering bij af dan wel oplopend maaiveld.
- materiaal- en kleurgebruik dient afgestemd te zijn op hoofdgebouw en niet contrasterend met erfafscheidingen in de directe omgeving, bij voorkeur aardetinten (groen/bruin).
- géén toepassing van beton, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten en/of vlechtschermen.



Zone A= voorerf; erfafscheidingen op minimaal 3.00 m. afstand van voorgevellijn.

Zone B+ C= erfafscheiding toegestaan direct gelegen aan openbare weg (trottoir), mits uitgevoerd in transparante constructie of combinatie van muurtje (max. 1.00 m. hoog) en transparante constructie

Hoogte van erfafscheidingen maximaal 1.80 m.

N.B.: de voorkeur wordt gegeven aan natuurlijke erfafscheidingen bestaande uit hagen/heesters. Hiervoor is géén vergunning nodig.