

Dakvlakkenkaart voor ZONNEPANELEN

in het rijksbeschermd stadsgezicht Buren



Gelders Genootschap

M. Roelofs
2^e concept 21 dec. 2023

INLEIDING

Klimaatverandering en hoge energiekosten zorgen ervoor dat steeds meer bewoners en huiseigenaren in het stadje Buren hun pand willen verduurzamen. Eigen energie opwekken door middel van zonnepanelen vormt hier een belangrijk onderdeel van. Daarom bestaat bij steeds meer eigenaren de wens om zonnepanelen op hun daken te plaatsen.

Tegelijkertijd is het stadje Buren een rijksbeschermd stadsgezicht. Niet alleen de gevels, maar ook de daken vormen een belangrijk onderdeel van het historische stadsbeeld. De moderne en contrasterende uitstraling van de panelen beïnvloeden het historische bebouwingsbeeld; het beeld wordt onrustiger. Zonnepanelen worden daarom vaak gezien als storend. Vanwege de rijksbeschermd status zijn de mogelijkheden om zonnepanelen te plaatsen daarom beperkt.

Met het huidige welstandsbeleid van de gemeente Buren wordt voor het plaatsen van zonnepanelen op monumenten en binnen rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten ingezet op maatwerk per situatie, waarbij de situering van de zonnepanelen het minste effect heeft op de cultuurhistorische of historisch-ruimtelijke waarden. Omdat elk monument en beschermd gezicht kwetsbare en minder kwetsbare delen heeft kan er dus per gebouw en locatie gezocht worden naar eventuele mogelijkheden.

Voor pandeigenaren in het stadje Buren bieden deze uitgangspunten te weinig inzicht in de specifieke kansen en mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen op daken van hun (rijks)monumentale of overige panden binnen de contouren van het beschermd stadsgezicht. Ook vraagt deze tijd van energietransitie om een onderzoek naar een verruiming van mogelijkheden.

DAKVLAKKENKAART

Met de dakvlakkenkaart wil de gemeente transparant en duidelijk beleid bieden en zo pandeigenaren beter inzicht geven in de specifieke kansen en mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen op de daken in het beschermd stadsgezicht.

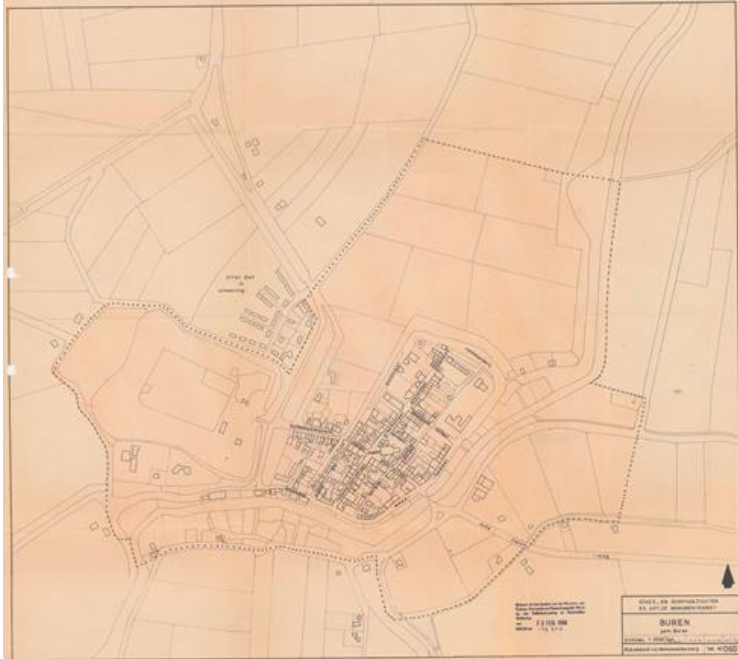
De cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht van Buren vormen het vertrekpunt. Bij het opstellen van de dakvlakkenkaart is bekeken in hoeverre deze waarden in het geding zijn bij de plaatsing van zonnepanelen op daken. Onderzocht wordt welke dakvlakken meer of minder relevant zijn voor het beschermd gezicht. Daarnaast zijn uitgangspunten benoemd voor plaatsing, compositie en kleurstelling. Voor het plaatsen van zonnepanelen op (rijks)monumenten zijn aanvullende criteria opgenomen.

ENQUÊTE ONDER INWONERS

Veel bewoners en pandeigenaren van een (monumentaal) pand in de beschermd gezichten van de gemeente Buren hechten waarde aan het bestaande historische bebouwingsbeeld, maar willen ook graag hun eigen bijdrage leveren aan de verduurzaming of investeren in het omlaag brengen van hun energierekening door het plaatsen van zonnepanelen. Bewoners en pandeigenaren zijn daarom actief betrokken bij het opstellen van het nieuwe beleid door ze vooraf mee te laten denken over nieuwe uitgangspunten. Middels een enquête is hiervoor de mogelijkheid geboden. De resultaten van deze enquête (zie bijlage) zijn meegewogen bij het opstellen van de dakvlakkenkaart.

RIJKSBESCHERMD STADSGEZICHT BUREN

Buren is in 1968 aangewezen door het rijk als beschermd stadsgezicht als erkenning van de monumentale kwaliteit van de historische binnenstad. Het is daarmee één van de eerste gebieden in Nederland die deze erkenning kregen.



begrenzingskaart en bebouwing ten tijde van aanwijzing in 1968

De stedenbouwkundige opzet van Buren wordt gekenmerkt door een rechthoekige stadsplattegrond binnen een omwalling met aan de westzijde het bosachtige terrein van het voormalige kasteel. Compacte stedelijke bebouwing bevindt zich vooral in het zuidelijk deel van de stad. Het noordelijk deel werd oorspronkelijk ingenomen door stadsboerderijen met tuinen en boomgaarden en is nog steeds meer open. De omwalling wordt aan de zuid- en oostzijde begrensd door een hoge ommuring langs de rivier de Korne (een zijrivier van de Linge) en in het westen en noorden door een gracht daterend uit de 14e eeuw.

De Voorstraat en de Peperstraat worden in de toelichting bij de aanwijzing ¹ genoemd als belangrijkste straten met op het snijpunt een bescheiden driehoekige ruimte als Markt. De Voorstraat wordt aan de westzijde afgesloten door de Huizen- of Culemborgse poort met aan weerszijde een reeks muurhuizen. De Peperstraat eindigt met uitzicht over de Korne ter plaatse van de voormalige Vrouwen- of Tielse poort. Als belangrijke gebouwen wordt het voormalige raadhuis genoemd op de hoek van de Peperstraat en de Rodeheldenstraat, de kerk, het weeshuis en de molen op de noordwesthoek van de omwalling.

Aan de noordwest- en noordzijde wordt de stad omsloten door uitgestrekt weilanden. Een deel ervan valt binnen de begrenzing van het beschermde gezicht. Aan de zuid- en oostzijde liggen moestuinen tussen de ommuring en de Korne, een bestemming die al eeuwenoud is. Ook aan de zuidzijde van de Korne lagen vroeger moestuinen. Nu zijn alleen tussen de Korne en de Blatensedijk nog moestuinen aanwezig. Vanaf de Blatensedijk is het zicht op de stad erg fraai door het contrast tussen de moestuinen en de daarboven uitrijzende stad.

¹ https://archisarchief.cultureelerfgoed.nl/Beschermde_Gezichten/BG1408/TOELICHTING_aanwijzing_1408.pdf



Zicht op Buren, ommuring en weeshuis vanaf de Blantensedijk



Zicht op Buren en de Vrouwen- of Tielsepoort vanaf de Tielseweg



Voorstraat en de Huizen- of Culemborgse poort



Rodeheldenstraat



Muurhuizen langs Kniphhoek



Achterzijde van de muurhuizen vanaf Het Stek

DOELSTELLING VAN EEN BESCHERMDE STATUS

De doelstelling van de beschermde status is om de monumentale kwaliteiten van het stadsgezicht zo goed mogelijk te bewaren. Dat betekent niet om de situatie van destijds te bevroeren, maar om nieuwe ontwikkelingen met respect voor het bestaande te integreren. Een beschermde status brengt daarom een aantal beperkingen met zich mee. Zo is het verboden om zonder omgevingsvergunning wijzigingen aan te brengen binnen deze gebieden. Het vergunningsvrij bouwen, behoudens het normale onderhoud, is beperkt van toepassing. Ook voor het plaatsen van zonnepanelen is meestal een vergunning nodig. ²

² Zie bijlage

DE CULTUURHISTORISCHE WAARDEN VAN DE DAKEN

De daken vormen een belangrijk onderdeel van de monumentale kwaliteiten van het stads- en dorpsgezicht. De kapvormen, hoogtes en kleuren vormen samen het dakenlandschap en geven een specifiek karakter en silhouet aan stad en dorp. Het plaatsen van zonnepanelen kan dit karakter mogelijk aantasten. Bovendien kunnen daken, met name van historische (monumentale) panden, kwetsbaar zijn vanwege de ouderdom. Bij een plan voor het plaatsen van zonnepanelen op een dak wordt daarom gekeken en afgewogen of zonnepanelen deze waarden niet onevenredig aantasten. Hierbij vormen twee uitgangspunten de hoofdrol:

1. *Behoud van historische materialen en constructies bij rijks- en gemeentelijke monumenten.*

Bij rijks- en gemeentelijke monumenten worden geen indak-systeem of zonnedakpannen toegepast, omdat daarbij historische materialen worden verwijderd. Het uitgangspunt is dat wanneer zonnepanelen terzijner tijd weer worden verwijderd (zonnepanelen zijn immers van tijdelijke aard), de oorspronkelijke waarden van een gebouw weer zichtbaar kunnen worden gemaakt. Daken van (rijks)monumentale panden zijn daarnaast vaak kwetsbaar vanwege de ouderdom. Bij een plan voor het plaatsen van zonnepanelen op een dak van een (rijks)monument wordt daarom gekeken en afgewogen of zonnepanelen deze daken niet onevenredig beschadigen. Het plaatsen en beoordelen van zonnepanelen op (rijks)monumenten is dan ook maatwerk waarvoor specifieke uitgangspunten zijn opgesteld (pag. 7).

2. *Behoud van de cultuurhistorische en visueel esthetische waarden van het bekappingsbeeld van alle panden binnen het beschermde gezicht*

Het gaat hierbij om de beeldwaarde van de kappen voor zover deze zichtbaar zijn. Goed zichtbaar zijn in ieder geval de dakvlakken evenwijdig aan de straat en zijdakvlakken van panden die niet aan weerszijde zijn ingesloten door panden met een vergelijkbare hoogte. In Buren is sprake van een vrij open bebouwingsstructuur waardoor ook achterdakvlakken te zien zijn. Daarnaast speelt de beleving van het dakenlandschap ook een rol in het zicht op de stad vanaf de Blatensedijk en de Tielseweg, evenals in het zicht vanaf de hoger gelegen omwalling.

WANNEER IS SPRAKE VAN EEN AANTASTING?

Gesteld wordt dat zonnepanelen, indien zichtbaar op ooghoogte vanaf openbaar gebied, niet per definitie het (rijks)beschermde stadsgezicht aantasten of verstoren. Het wel of niet zichtbaar zijn van zonnepanelen is bij het opstellen van de dakvlakkenkaart niet als standaard uitgangspunt gehanteerd, maar *de mate waarin* het beeld van het beschermde stadsgezicht wordt verstoord. Wordt er bijvoorbeeld slechts een glimp opgevangen van de zonnepanelen gelegen op een zijdakvlak in het voorbijgaan of bepalen de zonnepanelen op een voordakvlak ook op grotere afstand het straatbeeld?

Op een historisch (monumentaal) gebouw dat een belangrijke rol speelt in het aanzicht van Buren zullen in het zicht gelegen zonnepanelen daarnaast eerder als een verstoring worden ervaren dan zonnepanelen op een nieuw bouwblok in een straat met beperkte monumentale waarden qua bebouwing. De mate waarin het beeld wordt verstoord hangt daarom niet alleen af van de mate waarin de zonnepanelen zichtbaar zijn, maar ook van (de waardering van) het gebouw, de straatwand waar het gebouw deel van uitmaakt en/of de ligging van het gebouw in het stadsgezicht.

Ook de wijze waarop zonnepanelen zijn geplaatst en uitgevoerd speelt een rol. Indien de zonnepanelen volledig zijn uitgevoerd in een matzwarte kleur en zijn geplaatst in een aaneengesloten rechthoek, dan is het beeld rustig en de verstoring beperkter dan wanneer de zonnepanelen zijn uitgevoerd met glimmende randen en rastermotieven en zijn gelegd rondom bijvoorbeeld een dakkapel of dakraam.



Vier voorbeelden in Buren waar zonnepanelen niet hebben geleid tot een onevenredige versterking van het stadsgezicht

DE DAKVLAKKENKAART

De dakvlakkenkaart kan worden gehanteerd bij (advisering over) vergunningsaanvragen voor het plaatsen van zonnepanelen. Met de dakvlakkenkaart is preciezer aangegeven wat de mogelijkheden zijn voor het plaatsen van zonnepanelen per pand, omdat een onderscheid is gemaakt per dakvlak. De methodiek achter het opstellen van de kaart is zo eenvoudig mogelijk gehouden door slechts twee kleuren te onderscheiden;

- **Groen** zonnepanelen plaatsen is mogelijk, mits wordt voldaan aan de voorwaarden
- **Paars** zonnepanelen plaatsen is niet mogelijk.

De dakvlakkenkaart biedt duidelijkheid vooraf en is daarmee gebruiksvriendelijk voor pandeigenaren.

VOORWAARDEN VOOR PLAATSING OP GROENE DAKVLAKKEN

- Indien zonnepanelen zichtbaar zijn vanaf openbaar gebied dan is het beeld rustig. Per dakvlak wordt uitgegaan van één soort zonnepanelen, allemaal geplaatst in dezelfde richting en geclusterd tot één rechthoekig vlak of strook. Zonnepanelen zijn dus, indien zichtbaar, niet gerankschikt rondom een dakraam, dakkapel of dakdoorvoer.
- Bij grotere dakvlakken of bij woningbouwblokken zijn de vlakken of stroken met zonnepanelen systematisch geplaatst in een patroon t.o.v. elkaar, de dakranden en andere elementen in het dak.
- Houd zonnepanelen vrij van de noklijn. Richtlijn: minimaal 1 pan onder de nokpan vrijhouden.
- Houd zonnepanelen vrij van de goot. Richtlijn: minimaal 1 pan boven de goot plaatsen.
- Houd zonnepanelen vrij van de dakrand of brandmuur: minimaal 1 dakpan.
- Bij mansardekappen plaatsen op het bovenste gedeelte.
- Bij schildkappen of dakschilden: zonnepanelen onder (de verticale projectie van) de nok of dakrand plaatsen.
- Panelen worden geplaatst onder dezelfde hellingshoek als het dakvlak. Dit hoeft niet te gelden voor een plat dak.
- Op een plat dak, plaatsen op minimaal 50 centimeter vanaf de rand. De exacte afstand hangt af van de hoogte en hellingshoek van de panelen en (indien van toepassing) de hoogte van de dakrand.
- De panelen zijn volledig in één kleur en gematteerd uitgevoerd (weinig tot geen reflectie) en hebben geen rasterpatroon, lichte randen of lichte accenten.

AANVULLENDE SPECIFIEKE VOORWAARDEN BIJ (RIJKS)MONUMENTEN

- De zonnepanelen worden zodanig gemonteerd dat geen onomkeerbare schade aan historisch materiaal ontstaat. De aanwezigheid van zonnepanelen in de levenscyclus van monumenten en beschermde gezichten is namelijk van tijdelijke aard. Als ingrepen omkeerbaar zijn, worden de oorspronkelijke waarden weer zichtbaar als de panelen te zijner tijd worden verwijderd.
- Uit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle materialen en detailleringen blijven behouden. (uitgaande van het gegeven dat zonnepanelen op termijn worden verwijderd weegt behoud van historisch materiaal zwaarder dan de esthetiek).
- Op daken met een bijzondere vorm of afwerking is het plaatsen van zonnepanelen ongewenst. Dit betreft bijvoorbeeld ronde, spitse of veelhoekige daken, daken met een bijzonder decoratief patroon of daken van bijzondere materialen, zoals zeldzame dakpannen, leien daken, de meeste daken van riet, koper, zink of lood.
- Indien zonnepanelen zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied, dan is het uitgangspunt om de kleur van de zonnepanelen af te stemmen op de kleur van het dakvlak. Stem vervolgens de bevestigingsconstructie af op de kleur van de zonnepanelen.

STAPPENPLAN VOOR ZONNEPANELEN OP DAKEN IN BUREN

1. Ga na of uw pand ligt binnen het beschermde gezicht van Buren, want een vergunning voor zonnepanelen op daken is alleen vereist bij monumenten en panden in rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten.
2. Bepaal aan de hand van de dakvlakkenkaart of uw pand 'groene' dakvlakken heeft; dit betekent dat u onder voorwaarden zonnepanelen kunt plaatsen. Zie de voorwaarden voor plaatsing op pagina 7
3. Maak duidelijk waar en hoe de zonnepanelen worden geplaatst. Dit kan met een tekening van een legplan en/of foto van het dakvlak met maatvoering. Maak ook duidelijk hoe de zonnepanelen eruit zien door documentatie toe te voegen van het type en de kleur. Vaak kan de leverancier van de zonnepanelen een vrijblijvend legplan aanleveren.
4. Maak met enkele foto's (op ooghoogte) duidelijk of en in hoeverre de zonnepanelen zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied.
5. Bij plaatsing van zonnepanelen op een plat dak zijn aanvullende gegevens nodig over de hellingshoek waaronder de zonnepanelen gelegd worden ten opzichte van het platte dak. Deze gegevens zijn nodig om te kunnen bepalen of de zonnepanelen boven de dakrand uitsteken. Over het algemeen volstaat het om deze gegevens schriftelijk aan te leveren.
6. Woont u in een monument, dan is uw pand op de dakvlakkenkaart rood of blauw omkaderd en gelden aanvullende regels. Zie de aanvullende voorwaarden voor (rijks)monumenten op pagina 7
Bij het plaatsen van zonnepanelen op een monument wordt gevraagd om aan te geven hoe de panelen worden gemonteerd; er mogen bij (rijks)monumenten bijvoorbeeld geen stukken uit historische dakpannen worden gezaagd. Ook wordt bij een monument gevraagd om aan te geven hoe leidingen e.d. worden doorgevoerd en hoe de brand- en constructieveiligheid wordt gewaarborgd. Bij uitzondering blijft bij monumenten de mogelijkheid bestaan dat extra gegevens nodig zijn om de aanvraag te kunnen beoordelen in relatie tot de monumentale waarden van het pand.
7. Een omgevingsvergunning kunt u aanvragen via de landelijke voorziening www.omgevingswet.overheid.nl
8. Voor vragen hierover kan contact worden opgenomen met ODR www.odrivierenland.nl/contact/
9. Het plan wordt ter beoordeling voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Buren. Bij een positieve beoordeling wordt een omgevingsvergunning verleend.

BIJLAGE

1. HET ADVIESBELEID VOOR ZONNEPANELEN VAN DE RCE

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft in 2020 haar adviesbeleid voor zonnepanelen (pv-cellen) op monumenten aangepast om monumenteneigenaren meer mogelijkheden te geven om gebruik te maken van zonnepanelen bij de verduurzaming van hun monument. Aanleiding hiervoor zijn de ambities uit het Klimaatakkoord, waarin is afgesproken dat ook monumenten een substantiële bijdrage zullen leveren aan de energiebesparing en schone energieopwekking. Actueel is daarnaast de wens om niet afhankelijk te zijn van fossiele brandstoffen en hun leveranciers of om geld te besparen.

De installaties die nodig zijn om duurzame energie op te wekken (waarvan zonnepanelen het bekendste voorbeeld zijn), moeten volgens de RCE een plek krijgen in onze leefomgeving. Het wel of niet zichtbaar zijn van zonnepanelen is daarom niet langer een beslissend criterium, maar wel de mate waarin het beeld van het monument eventueel wordt verstoord. Daardoor kan vaker positief geadviseerd worden over zonnepanelen die zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied. Voorwaarden voor een positief advies voor zonnepanelen in het zicht zijn onder meer;

- het gebrek aan mogelijkheden om zonnepanelen uit het zicht te plaatsen, uitgaande van een rendabele installatie;
- dat de energieopwekking ten bate is van het eigen (monumentale) pand en er geen cultuurhistorisch waardevol groen wordt gekapt om de bezonning te verbeteren;
- een zorgvuldig afgewogen ontwerp;
- er geen sprake is van een onevenredige aantasting van monumentale waarden in de vorm van een ernstige visuele verstoring en/of schade aan bouwhistorische waarden/materiaal.

Voor rijksmonumenten die een belangrijke rol spelen in het aanzicht van een beschermd stads- of dorpsgezicht, adviseert de Rijksdienst negatief over PV-systemen (waaronder zonnepanelen) in het zicht. Het gaat dan bijvoorbeeld om gebouwen in het zicht die boven de gemiddelde bouwmassa uitsteken, gebouwen die gelegen zijn in de zichtlijnen van bijvoorbeeld straten of grachten of die deel uitmaken van een historische pleinwand.

Overigens kan het beleid van de gemeente Buren afwijken van het beleid van de RCE, mits dit gebeurt binnen de kaders van de Erfgoedwet; gelet op de aanwijzing tot een beschermd gezicht op grond van de Erfgoedwet (destijds Monumentenwet) is het beleid om te komen tot behoud en versterking van het beschermde gezicht ook voor de gemeente leidend. De verantwoordelijkheid voor een zorgvuldige omgang met ontwikkelingen in de rijksbeschermd gezichten ligt dus bij de gemeente.

➤ Een handreiking voor het opstellen van beleid in rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft recent (mei 2023) een nieuwe handreiking uitgebracht welke specifiek gaat over PV- of zonnestroomsystemen in rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten. Doel is om gemeenten ertoe aan te zetten om beleid te ontwikkelen voor zonnepanelen in beschermd gezichten. Enerzijds om zodoende consistente beslissingen te kunnen nemen over aanvragen en anderzijds om zodoende inwoners en eigenaren inzicht te geven in de mogelijkheden om zonnestroom op te wekken binnen een beschermd gebied. Helder beleid met een duidelijke afwegingskader draagt naar mening van de RCE ook bij aan het draagvlak voor de bescherming van erfgoed. Voor het opstellen van goed beleid wordt geadviseerd te beginnen met een ruimtelijke analyse op basis waarvan binnen de beschermde gebieden afzonderlijke gebouwen, straatwanden en of gebieden gewaardeerd kunnen worden. Uiteindelijk kan dit leiden tot een onderscheid in locaties (gebouwen en/of gebieden) waar zonnepanelen (onder voorwaarden) zijn toegestaan in het zicht vanaf openbaar toegankelijk gebied. Deze benadering wordt gevolgd in deze notitie.

2. UITKOMSTEN ENQUETE

In de periode juni-september 2023 hebben 64 inwoners meegedaan aan de vragenlijst over het plaatsen van zonnepanelen en -collectoren op daken binnen het beschermde stadsgezicht van Buren. Het doel was om met deze vragenlijst input, meningen, ideeën, uitgangs- en aandachtspunten op te halen voor het opstellen van nieuw beleid.

RESULTATEN KORT SAMENGEVAT

Iets meer dan de helft van de respondenten:

- is eigenaar van een (rijks) monument;
- heeft plannen om zonnepanelen te plaatsen.;
- vindt dat het bestaande beleid de mogelijkheden om zonnepanelen te plaatsen belemmert;

Een ruime meerderheid van de respondenten vindt het goed dat er een vergunning nodig is om zonnepanelen te plaatsen binnen het beschermde stadsgezicht.

Ongeveer 1/3 van de respondenten vindt dat zonnepanelen niet zichtbaar mogen zijn vanaf openbaar gebied; eveneens ongeveer 1/3 vindt zonnepanelen niet in elke situatie storend en de overige 1/3 vindt de doelen van de energietransitie en een duurzaam Buren belangrijker dan het wel of niet zichtbaar zijn van zonnepanelen.

Bij het plaatsen van zonnepanelen vinden respondenten het met name belangrijk dat wordt uitgegaan van eenzelfde soort zonnepaneel per dak en een rustig legpatroon waarbij de zonnepanelen allemaal in dezelfde richting liggen en zijn geclusterd tot een rechthoekig vlak of strook. Respondenten vinden het ook belangrijk dat er op rode daken, rode zonnepanelen geplaatst worden in plaats van zwarte.

Aan de hand van foto's zijn voorkeuren gepeild voor locaties waar naar mening van de respondenten, zonnepanelen eventueel zichtbaar mogen zijn. Op een aantal locaties in de Bergstraat, Nachtegaalstraat, Schoolstraat, Weeshuisstraat en het Plantsoen worden zonnepanelen vaker voorstelbaar gevonden dan bijvoorbeeld in de Voorstraat, Herenstraat, Peperstraat, Kniphoeck, Rodeheldenstraat, Weeshuiswal en vanaf de Tielseweg.



Foto's van locaties (vlnr; Weeshuisstraat, Schoolsteeg en Bergstraat) waar een merendeel van de respondenten zonnepanelen in het zicht vanaf de straat minder storend vinden.

3. VERGUNNINGVRIJ PLAATSEN VAN ZONNEPANELEN

Het zonder vergunning plaatsen van zonnepanelen binnen het beschermde stadsgezicht is alleen mogelijk mits:

- het pand geen rijks- of gemeentelijk monument betreft;
- de zonnepanelen worden geplaatst op een achterdakvlak welke niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd, omdat het perceel (aan de achterzijde van het pand) niet grenst aan openbaar toegankelijk gebied.

DE DEFINITIE VAN OPENBAAR TOEGANKELIJK GEBIED

Weg als bedoeld in [artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994](#), alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.