

Erfafscheidingen
Gemeente Zeewolde, juni 2011
Versie augustus 2016

1. Inleiding

Iedereen wenst zijn/ haar perceel op een goede manier met de burens of het openbaar gebied te scheiden. Wanneer hiervoor gebruik wordt gemaakt van een gebouwde voorziening gebeurt dit helaas niet altijd overeenkomstig de hiervoor geldende regels. Zo worden er soms zonder vergunning erfafscheidingen in hoeksituaties gebouwd die wel degelijk omgevingsvergunningplichtig zijn. Ook komt het voor dat mensen in een zijtuin een hogere erfafscheiding willen dan op grond van het bestemmingsplan is toegestaan.

Landelijk zijn er regels vanuit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor erfafscheidingen, deze regels gelden voor iedereen en beschrijven met name wanneer een erfafscheiding vergunningsvrij is. In de bestemmingsplannen worden vervolgens nadere regels opgenomen over onder andere de hoogte. Het bestemmingsplan is alleen van toepassing op vergunningplichtige erfafscheidingen.

In dit beleidsdocument zullen wij aangeven in welke situaties (volgens de landelijke wetgeving) een erfafscheiding omgevingsvergunningsvrij is, in welke gevallen dit omgevingsvergunningplichtig is en hiervoor op grond van het bestemmingsplan een vergunning kan worden afgegeven. Ook zal worden beschreven in welke gevallen er mogelijk afgeweken kan worden verleend van de regels in het bestemmingsplan om alsnog vergunning te kunnen verlenen.

2. Landelijke wetgeving

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) is geregeld aan welke voorwaarden een vergunningsvrije erfafscheiding moet voldoen. Voldoet een erfafscheiding niet aan de genoemde voorwaarden dan is deze vergunningplichtig. Op dat moment bepaald het bestemmingsplan of voor deze erfafscheiding een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Vergunningsvrije erfafscheiding

Op een eigen erf of perceel, op of tegen de grens van het naburig erf of perceel mag vrijwel altijd zonder vergunning een erfafscheiding worden geplaatst die lager is dan 1 meter.

Een erfafscheiding die niet hoger is dan 2 meter mag eveneens zonder vergunning worden gebouwd, mits:

1. de erfafscheiding wordt geplaatst op een erf of perceel waarop een reeds een gebouw staat;
2. de erfafscheiding staat achter de voorgevelrooilijn;
3. de erfafscheiding staat op meer dan 1 meter afstand van de weg of het openbaar groen;
4. en de erfafscheiding niet wordt gebouwd bij een monument.

Zodra de erfafscheiding voldoet aan de hierboven genoemde criteria is deze vergunningsvrij en is er voor het bouwen daarvan geen omgevingsvergunning nodig.

Voorgevelrooilijn

Een voorgevelrooilijn is de lijn die evenwijdig aan de weg langs de voorgevel van uw woning loopt. Bij hoekwoningen kan er sprake zijn van meerdere voorgevelrooilijnen, omdat naast de voorgevelrooilijn langs de voorgevel van de woning ook ter plaatse van de zijgevel van de woning een voorgevelrooilijn aanwezig is.



Bron: brochure ministerie van VROM (omgevingsvergunningsvrij bouwen van erfafscheidingen)

3. Bestemmingsplan

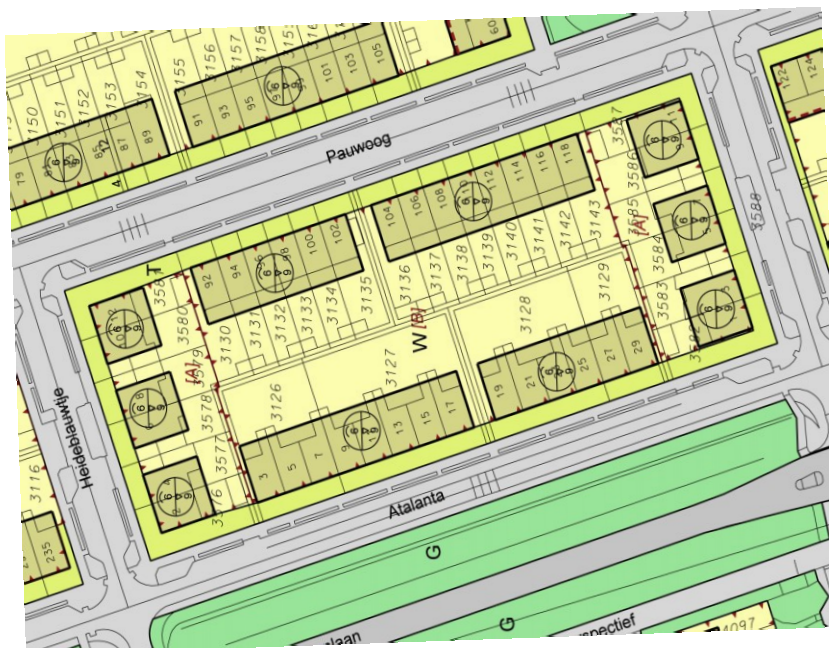
Het bestemmingsplan regelt welke bestemming een perceel heeft en wat er op dit perceel qua gebruik en bebouwing is toegestaan.

Woonwijken

In de bestemmingsplannen 'de Akkers', 'Horsterveld Noord', 'Horsterveld Zuid', 'Polderwijk' en 'Zeewolde Zuid' worden de percelen bestemd voor wonen met twee verschillende bestemmingen aangeduid. Het perceel is als het ware gesplitst in een deel dat bebouwd mag worden en het deel dat onbebouwd moet blijven. Het deel waar geen bebouwing mag worden opgericht is bestemd als 'Tuin'. Het overige deel van het perceel, dat wil zeggen het deel waar zowel de woning (hoofdgebouw) als de erfbebouwing gebouwd dient te worden, is als 'Wonen' bestemd.

De bestemming 'Tuin' wordt met name toegepast bij voor- en zijerven bij woonhuizen. Het gaat om het perceelsgedeelte vóór de voorgevelrooilijn. Hoekwoningen hebben vaak twee voorgevelrooilijnen met als gevolg dat zowel de voor- als de zijtuin de bestemming 'Tuin' heeft. Gronden met een tuinbestemming mogen slechts worden bebouwd met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximale hoogte van 1 meter. Dit betekent dat een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn op grond van het bestemmingsplan niet hoger mag zijn dan 1 meter.

Uitzondering op deze wijze van bestemmen wordt gemaakt voor de hoekpercelen waarbij sprake is van een met de oorspronkelijke bouw mee ontworpen erfafscheiding. In zo'n situatie krijgt de zijtuin de bestemming 'Wonen'. Deze situatie doet zich met name voor in de jongere wijken, zoals het noordelijke gedeelte van het Horsterveld en de Polderwijk.



Figuur: uitsnede plankaart ligging van de tuinbestemming

Binnen de bestemming 'Wonen' is meer bebouwing toegestaan. Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen maximaal 3 meter bedragen, erfafscheidingen hebben een maximale hoogte van 2 meter.

Bedrijventerreinen

Op de bedrijventerreinen (Horsterparc, Gildenveld, Krachtenveld, Planetenveld, Schepenveld en Trekkersveld) geldt dat er vaak wordt gesproken over het gedeelte voor de voorgevelrooilijn en het gedeelte erachter. Voor de voorgevelrooilijn zijn erfafscheidingen tot 1 meter hoog toegestaan, achter de voorgevelrooilijn mogen de erfafscheidingen 2 meter hoog zijn.

4. Oud beleid (vrijstellingen en ontheffingen)

Bouwen in hoeksituaties (beleid 2007)

Eerder is beleid gevormd voor het bouwen in hoeksituaties op de gronden met de bestemming 'Tuin'. Vanuit dit beleid is geconcludeerd dat niet elke vorm van bebouwing in hoeksituaties afbreuk doet aan de kwaliteit van de omgeving. Op grond van dit beleid kon vrijstelling worden verleend (ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening) voor erfafscheidingen in combinatie met bebouwing in de zijtuin vanaf 5 meter achter de voorgevel, mits er sprake van open constructie van ten minste 90%.

Erfafscheidingen (beleid 2009)

Bij de evaluatie van beleid 'bouwen in hoeksituaties' is gekozen voor een versoepeling ten aanzien van erfafscheidingen. Uitgangspunt daarbij was dat niet elke hoeksituatie vergelijkbaar is en dat afhankelijk van een afzonderlijke beoordeling werd gekeken of ontheffing kon worden verleend voor een erfafscheiding van 2 meter hoog op een zijtuin met de bestemming 'Tuin'. Bepalend bij deze beoordeling was de vraag of de nieuwe ontwikkeling ruimtelijk gezien wenselijk en vanuit stedenbouwkundig oogpunt inpasbaar was.

Ontheffing kan worden verleend voor een erfafscheiding van maximaal 2 meter hoog in een zijtuin met de bestemming 'Tuin', mits:

1. de erfafscheiding op 1 meter achter de voorgevel werd geplaatst,
2. er sprake was van:
 - a. een overwegend open constructie van groenondersteunende elementen en/of een combinatie van een massieve uitvoering (steen of hout) met een open constructie van groenondersteunende elementen;
 - b. een overwegend dichte erfafscheiding die voldoet aan redelijke eisen van welstand en nader wordt getoetst aan de criteria (kwalitatief hoogwaardig, ligging van de tuin en diepte van de tuin)
3. specifiek voor bedrijventerreinen: een hekwerk voor de voorgevelrooilijn bestaande uit een open constructie welke dient ter afsluiting van het perceel tot een hoogte van maximaal 2 meter;

De opgenomen criteria voor een overwegend dichte erfafscheiding blijken in de praktijk niet duidelijk en moeilijk uit te leggen. Nieuw beleid, met heldere criteria en voorbeelden is daarom gewenst. Bij het opstellen van dit nieuwe beleid zijn de ontheffingen die op basis van het hierboven beleid inmiddels zijn verleend meegenomen bij het bepalen van de randvoorwaarden.

5. Nieuw beleid voor afwijkingen van het bestemmingsplan voor een erfafscheiding

Indien een erfafscheiding gewenst is, die op grond van de Wabo als vergunningplichtig moet worden aangemerkt en welke niet past binnen de regels van het bestemmingsplan moet worden overwogen of afwijking van de regels van het bestemmingsplan mogelijk is. Ook voor dit onderdeel geldt een vergunningplicht vanuit de Wabo.

Met andere woorden, indien een erfafscheiding niet vergunningsvrij kan worden geplaatst, maar ook niet past binnen de regels van het bestemmingsplan, is voor twee activiteiten een omgevingsvergunning nodig. Ten eerste voor het bouwen en ten tweede voor het gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 2 kan een omgevingsvergunning worden verleend voor de in artikel 4 van bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen categorieën van gevallen.

In

bijlage II, artikel 4 lid 3 wordt een bouwwerk geen gebouw zijnde genoemd waarvan het oppervlak niet groter is dan 50 m² en de hoogte gemeten niet meer bedraagt dan 10 meter. Een erfafscheiding valt onder deze omschrijving.

Bevoegdheid

Omdat het hier gaat om een bevoegdheid tot het afwijken van het bestemmingsplan en er geen sprake is van een verplichting is het van belang om nadere randvoorwaarden in te vullen. Deze randvoorwaarden zullen als beleidsregels dienen voor het al dan niet meewerken aan verzoeken tot afwijking van het bestemmingsplan voor erfafscheidingen.

Voor erfafscheidingen die niet geheel passen in dit beleid, maar wel vanuit stedenbouwkundig oogpunt inpasbaar zijn op de locatie kan gemotiveerd van dit beleid worden afgeweken.

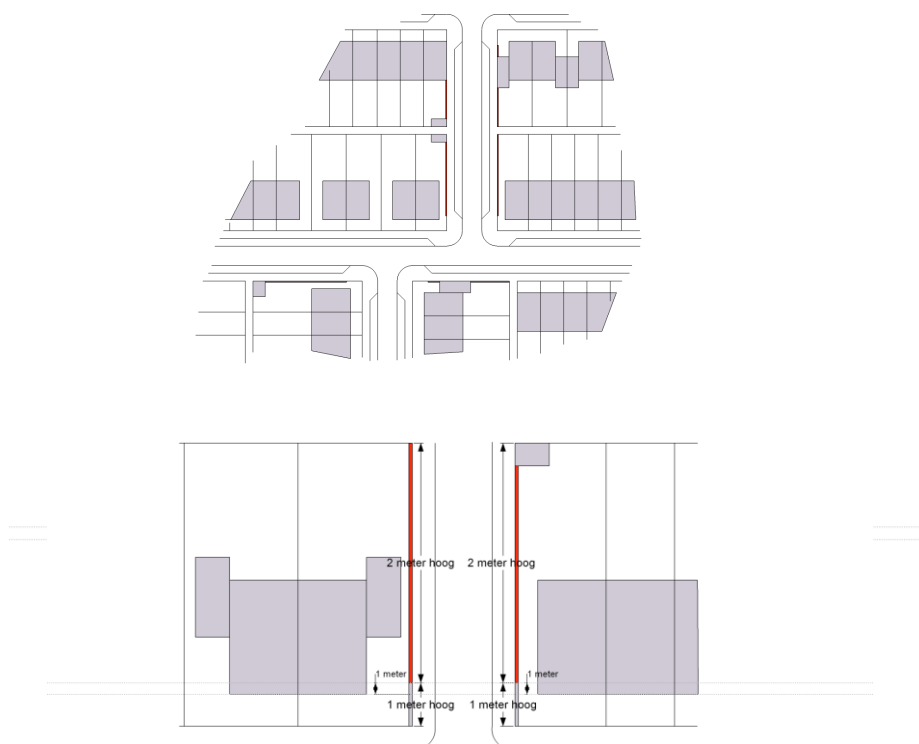
Randvoorwaarden voor erfafscheidingen

Individuele toetsing van elke aanvraag blijft noodzakelijk, immers niet elke hoeksituatie is vergelijkbaar en dat wat in de ene situatie ruimtelijke gezien een toevoeging kan zijn, kan in een andere situatie ernstige afbreuk doen aan de kwaliteit van de (woon)omgeving.

Afhankelijk van een afzonderlijke beoordeling waarbij per geval wordt bekeken of de nieuwe ontwikkeling wenselijk is en vanuit stedenbouwkundig oogpunt inpasbaar is, wordt bepaald of medewerking kan worden verleend om af te wijken van het bestemmingsplan voor een erfafscheiding op een zijtuin met de bestemming 'Tuin',

Hierbij wordt gekeken naar de volgende randvoorwaarden:

1. de erfafscheiding wordt in de zijtuin gelijk aan of achter de voorgevel¹ geplaatst² (nb: een erfafscheiding in de voortuin hoger dan 1 meter is nooit toegestaan);
2. de erfafscheiding is niet hoger dan 2 meter;
3. maximaal 75% van de erfafscheiding mag massief (dicht) worden uitgevoerd;
4. de verhouding tussen de open delen (minimiaal 25%) en de massieve delen (maximaal 75%) moet gelijkmatig³ worden verdeeld over de totale lengte van de erfafscheiding ;
5. specifiek voor bedrijventerreinen: een hekwerk voor de voorgevelrooilijn bestaande uit een open constructie (gaas) welke dient ter afsluiting van het perceel tot een hoogte van maximaal 2 meter;



figuren: *illustratieve uitwerking locatie en maatvoering erfafscheiding*

¹ Voor een uitleg van het begrip voorgevel(rooilijn) wordt verwezen naar hoofdstuk 2, bladzijde 3

² Afstanden zijn gewijzigd bij besluit van 15-12-2015, gepubliceerd op 22-12-2015 (beleidsregels buitenplanse afwijkingen)

³: voorzien binnen de fysieke begrenzing van de erfafscheiding, de percentage s worden gemeten ten opzichte van de feitelijk geplaatste erfafscheiding

Toelichting op de randvoorwaarden

Gesproken wordt van open delen. Dit kunnen groenondersteunende elementen zijn, in de vorm van gazen hekwerken, maar er kan ook sprake zijn van een pergola constructie, waarbij de 1e meter massief wordt uitgevoerd en de 2e meter open.

Het aanbrengen van groen op zich zelf (waaronder hедера of coniferen) is geen vergunningplichtige activiteit. In plaats van een erfafscheiding bestaande uit deels massieve en deels open delen kan ten alle tijde worden gekozen voor een groene erfafscheiding bestaande uit bomen, struiken of heesters. Het laten begroeien van een erfafscheiding bestaande uit een overwegend open constructie wordt als voorwaarde bij het verlenen van de ontheffing voor het plaatsen van een erfafscheiding opgenomen.

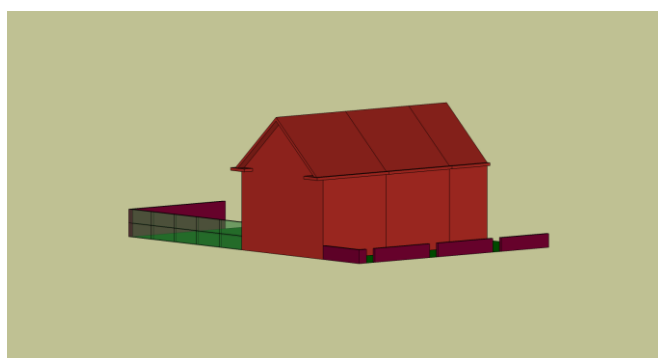
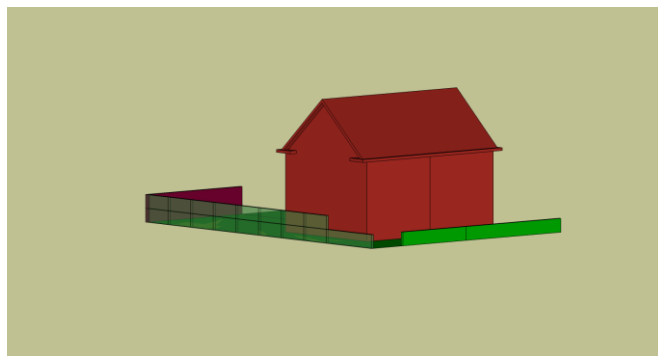
Voorbeelden

Om een indruk te geven van erfafscheidingen die qua vormgeving (verhouding massieve en open delen) passend zijn binnen dit beleid is een aantal schetsen opgenomen.

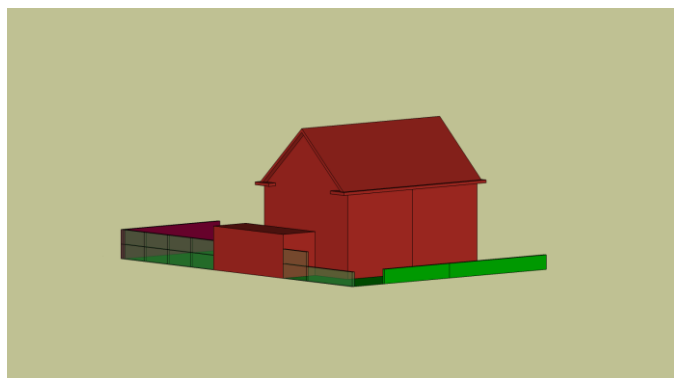
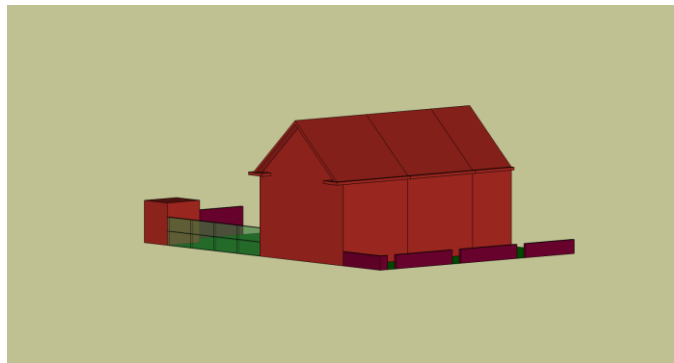
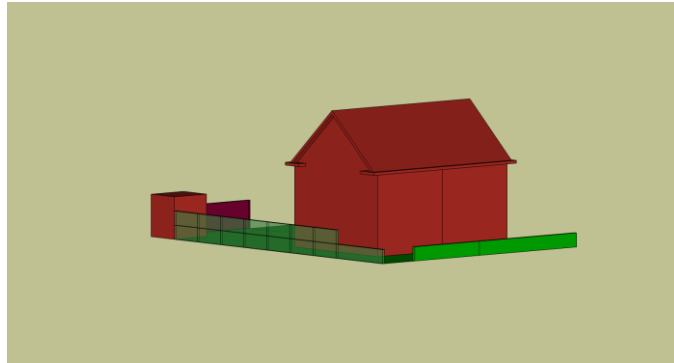
Groenondersteunende constructie:

Een natuurlijke en zachte variant van een erfafscheiding, wat bijdraagt aan het groene karakter van het straatbeeld. Het gazen hekwerk geeft stevigheid en maakt de erfafscheiding ondoordringbaar.

Zonder berging of garage in de zijtuin:



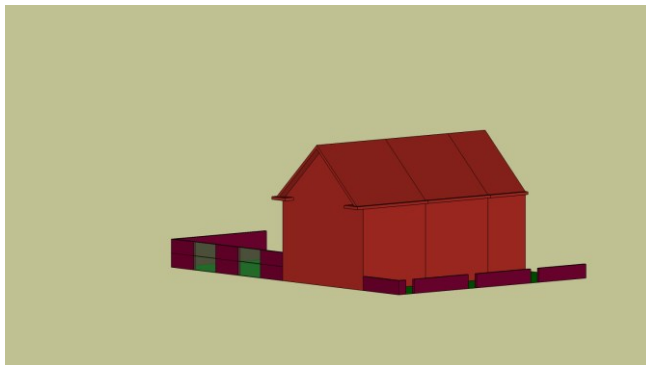
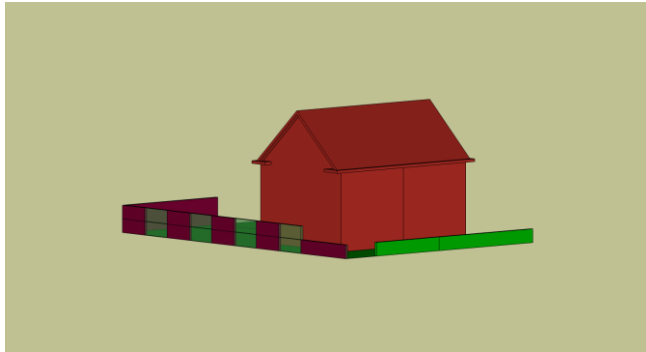
Met berging of garage in de zijtuin:



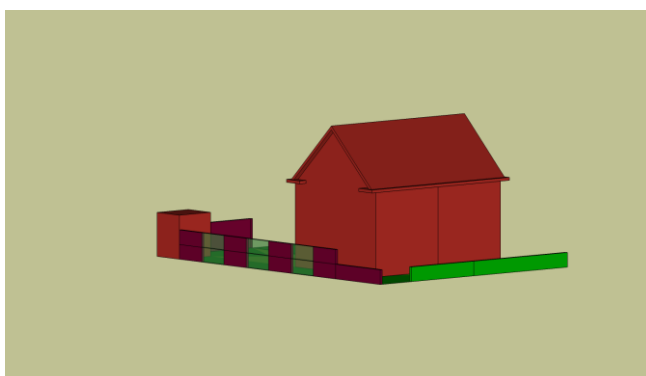
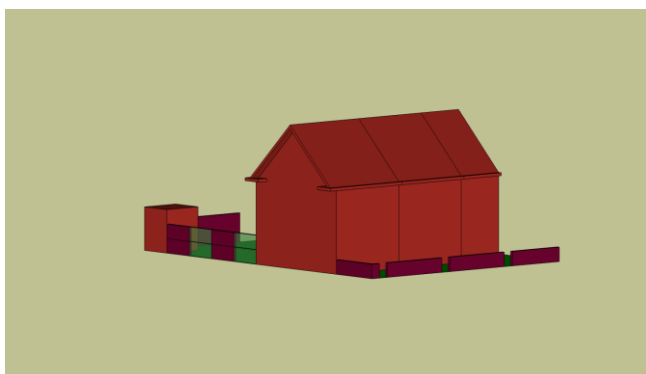
Combinatie van open en massieve delen:

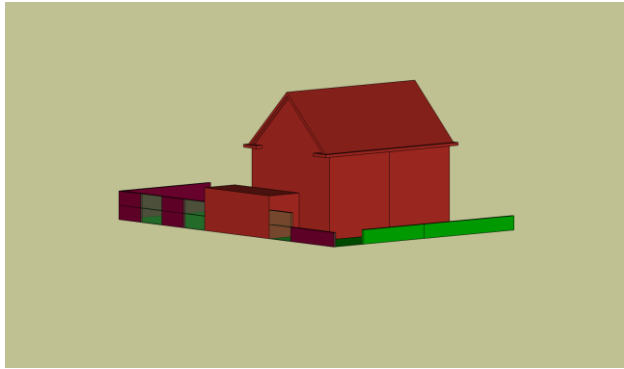
minimaal 25% van de erfafscheiding dient uit open delen te bestaan, deze open delen moeten gelijkmatig worden verdeeld over de lengte van de totale erfafscheiding.

Zonder berging of garage in de zijtijn:



Met berging of garage in de zijtuin:

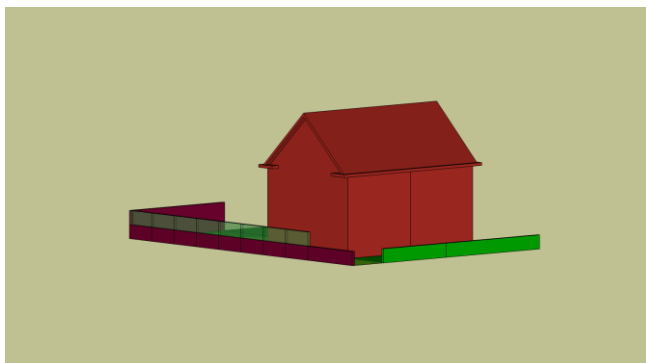
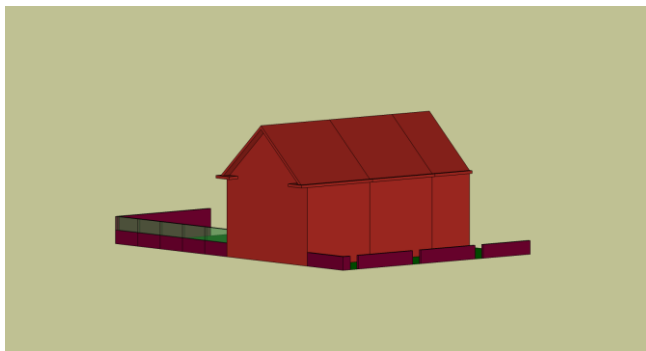




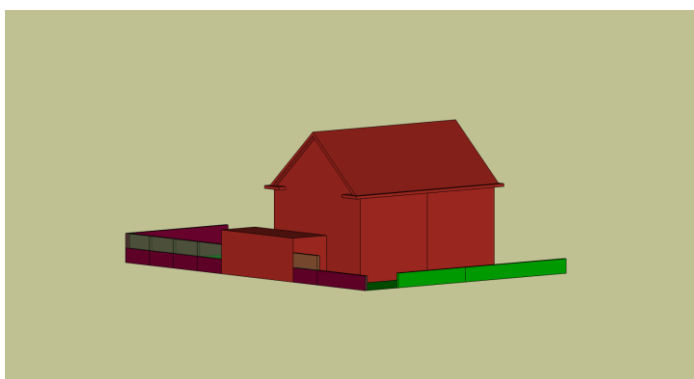
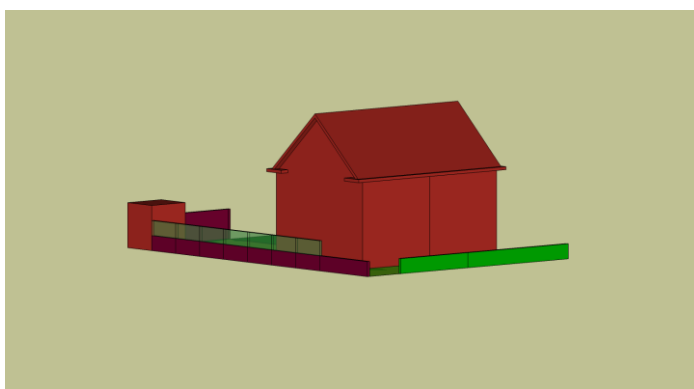
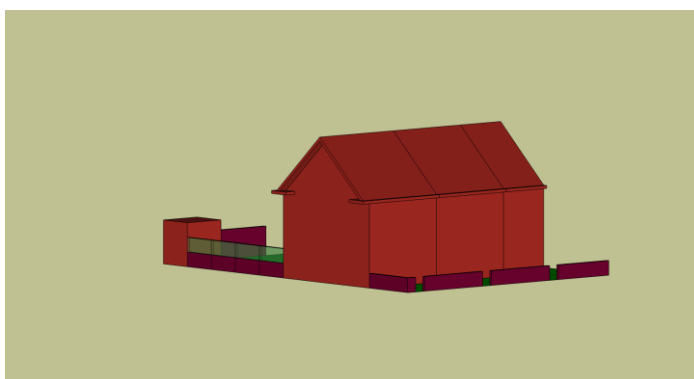
Combinatie van 1e meter massief, 2e meter open:

de erfafscheiding wordt opgebouwd uit een onderplint, massieve 1e meter, dit kan zijn van steen of hout zijn, met daarboven op een (groenondersteunend) gazen hekwerk .

Zonder garage of berging in de zijtuin:



Met berging of garage in de zijtuin:



6. Beleidsnotitie

Deze notitie wordt als beleidsdocument vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Het kan echter pas als beleid in werking treden als het ook als zodanig bekend is gemaakt. Het erfafscheidingenbeleid zal op grond van artikel 3:42 van de Algemene wet bestuursrecht worden gepubliceerd en permanent ter inzage worden gelegd bij de Servicebalie.

Dit beleid vormt de basis voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 2 Wabo juncto artikel 4, lid 3 van bijlage II Bor voor erfafscheidingen in hoeksituaties waarbij de zijtuin de bestemming 'Tuin' heeft.