

ERFAFSCHIEDINGEN EN PERCEELAFSCHIEDINGEN

april 2004

een notitie over de aanpak van erfafscheidings
in de gemeente Castricum

Inleiding

De gemeente Castricum heeft besloten een beleidsnotitie vast te stellen, waarin getracht wordt om duidelijkheid te scheppen over welke schuttingen wel en welke schuttingen niet acceptabel zijn binnen de gemeente Castricum.

Deze notitie is er met name op gericht het straat- en bebouwingsbeeld beter te beheren. Daar waar bestemmingsplantechnisch wordt getracht een samenhangend bebouwingsbeeld te realiseren en te beheren, zal met name duidelijkheid over de aanpak van erfafscheidings van belang zijn.

In veel gevallen zijn het erfafscheidings die afbreuk doen aan het gerealiseerde bebouwingsbeeld. Het beheren van een evenwichtig en samenhangend straat- en bebouwingsbeeld is een algemeen belang, dat door de gemeente gediend behoort te worden.

De tuin heeft twee functies. Het is enerzijds de voortzetting van het privé-gebied van binnen naar buiten, als ware het een groene huiskamer. Anderzijds vormt de tuin één geheel met openbare ruimte en speelt deze mee in de beleving van die openbare ruimte.

Deze twee functies kunnen strijdig zijn met elkaar. Over het algemeen wordt de achtertuin (en de zijtuin) als privé ruimte gebruikt en de voortuin als een siertuin voor het oog.

De regels volgens de nieuwe Woningwet

Erf- en perceelafscheidings, zoals tuinmuren en schuttingen van beton of hout, maar ook vlechtschermen en andere kant-en-klare afscheidings zijn bouwwerken die bouwvergunningplichtig zijn. De wetgever heeft er echter voor gekozen, dat voor een aantal erf- en terreinafscheidings *geen vergunning* is vereist. Dit betekent dat deze zonder medewerking van de gemeente kunnen worden geplaatst.

Het planten van een heg of een rij coniferen is vergunningvrij.

Voor de beoordeling of een bouwvergunning noodzakelijk is, is het belangrijk waar de erf- of perceelafscheiding wordt geplaatst.

In het algemeen geldt, dat alles wat grenst aan de *openbare weg of het openbaar groen*, zoals de voorkant en bij hoekwoningen grenzend aan de openbare ruimte ook

de zijkant van de woning, een grotere invloed heeft op de directe omgeving dan bouwwerken die aan de achterkant worden gebouwd.

Bouwvergunningsvrij

In het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken heeft de wetgever aangegeven voor welke hekwerken geen vergunning noodzakelijk is.

Vergunningsvrij:

'het bouwen van een erf- of perceelsafscheiding, mits voldaan wordt aan de volgende kenmerken:

1° niet hoger dan 1 m, of

2° niet hoger dan 2 m en gebouwd:

a) op een erf of perceel waarop reeds een gebouw staat,

b) meer dan 1 m achter de voorgevelrooilijn, en

c) meer dan 1 m van de weg of het openbaar groen.'

a)

< *Erf- of perceelsafscheiding niet hoger dan 1 meter*

Op eigen erf of perceel, op of tegen de grens van het naburige erf of perceel, mag vrijwel altijd bouwvergunningsvrij een afscheiding gemaakt worden die niet hoger is dan 1 meter. Of het nu aan de voor-, zij- of achterkant is.

Alleen voor monumenten en door het Rijk aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten geldt hier een uitzondering en dient een (lichte) bouwvergunning te worden aangevraagd.

< *Erf- of perceelsafscheiding niet hoger dan 2 meter*

Ook als de afscheiding hoger is dan 1 meter maar niet hoger dan 2 meter kan deze bouwvergunningsvrij geplaatst worden. De afscheiding moet dan wel aan de volgende voorwaarden voldoen:

1. de afscheiding moet gebouwd worden op een erf of perceel waarop reeds een gebouw staat;
2. de afscheiding staat meer dan 1 meter achter de *voorgevelrooilijn*¹;
3. de afscheiding staat op meer dan 1 meter afstand van de *weg of het openbaar groen*;
4. de afscheiding mag niet gebouwd worden bij een monument of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht.

< *Erf- of perceelsafscheiding in de voortuin*

¹ De voorgevelrooilijn is vastgelegd in het bestemmingsplan of de bouwverordening. Het is over het algemeen de lijn die, evenwijdig aan de weg, de voorgevel raakt.

Voor de voorkant (het gebied vóór de voorgevelrooilijn en de strook van 1 meter achter de voorgevelrooilijn) geldt dat de afscheiding tot 1 meter hoogte bouwvergunningvrij mag worden geplaatst.

< *Erf- of perceelsafschieding in de zijtuin*

Bij een hoekwoning wordt ook de zijgevel, die gericht is op de weg, gezien als voorgevelrooilijn. Dit betekent, dat voor dit gedeelte van de tuin dezelfde regels gelden als voor de voortuin.

Wanneer wordt voldaan wordt aan alle in het Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken genoemde voorwaarden mag de afscheiding zonder bouwvergunning geplaatst worden. Deze voorwaarden gelden ook als iets veranderd wordt aan een bestaande erfafscheiding.

< *Erf- of perceelsafschieding hoger dan 2 meter*

Voor een afscheiding hoger dan 2 meter moet altijd een lichte bouwvergunning aangevraagd worden. Dit geldt ook voor afscheidingen, ongeacht de hoogte, aan of bij een monument dat door het Rijk, de Provincie of de Gemeente is aangewezen of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht.

Bouwvergunningplichtig

In veel bestemmingsplannen wordt de achterkant van een woning van ruime bouw-mogelijkheden voorzien ten behoeve van schuttingen en allerlei bouwwerken en de voor- en de zijkant juist niet om zo het open karakter van het gebied voor de voorgevel naar de weg te behouden. Ten aanzien van de voorkant wordt dit algemeen maatschappelijk aanvaard.

Bij hoekwoningen ontstaat er een probleem, omdat bij hoekwoningen ook de zijgevel die gericht is op de openbare ruimte gezien wordt als voorgevelrooilijn. In die situatie is er dus sprake van *meerdere voorgevelrooilijnen*, te weten die vóór de voorgevel en die vóór de zijgevel

Wil men vóór de voorgevelrooilijn, *en zelfs tot 1 meter achter die lijn*, een erfafscheiding plaatsen die hoger is dan 1 meter, dan moet hiervoor een bouwvergunning aangevraagd worden.

Vrijstelling van het bestemmingsplan

In een aantal bestemmingsplannen is geregeld, dat het niet is toegestaan om hoger dan 1 meter te bouwen vóór de voorgevelrooilijn aan de zijkant van een hoekperceel dat grenst aan de openbare ruimte.

In sommige gevallen is een vrijstelling mogelijk op grond van artikel 15 van de Wet op Ruimtelijke Ordening en in andere gevallen kan medewerking alleen verleend worden door middel van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, derde lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Uitgangspunten voor het verlenen van vrijstelling ex artikel 15 of artikel 19, lid 3, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

1. Iedere woning heeft recht op een eigen buitenruimte. Dit kan een tuin zijn of een balkon. Ten aanzien van die eigen buitenruimte is een zekere afscheiding ten opzichte van de openbare ruimte een redelijke wens.
2. Percelen, die **grenzen aan de openbare weg of het openbaar groen** spelen veelal een rol in de beleving van het openbare gebied. Deze tuinen mogen een erfafscheiding krijgen die maximaal 1 meter hoog is. Smalle achterpaden tussen achtertuinen (stegen) gelden hierbij niet als openbaar gebied.

In Castricum zijn tal van situaties, waarbij de eigen buitenruimte hierdoor geheel in het zicht komt te liggen van eventuele voorbijgangers.

Voor de achterkant van een perceel bestaat de mogelijkheid om vergunningvrij een erfafscheiding tot 2 meter hoogte te bouwen op 1 meter afstand van de grens met de openbare weg en het openbaar groen. (Let wel: bij hoekwoningen grenzend aan het openbare gebied dient tevens 1 meter achter de voorgevelrooilijn, die ligt langs de zijgevel, in acht genomen te worden.)

Voor een groot aantal woningen grenzend met de achtertuin aan de Soomerwegh in Castricum zou dit bijvoorbeeld betekenen dat over de breedte van de achtertuin een strook van 1 meter onbebouwd zou moeten blijven. Men zou dit kunnen inplanten met groen maar de praktijk leert dat de zorg voor de tuin ophoudt bij de erfafscheiding en de strook van 1 meter, die achter de erfafscheiding ligt, vaak wordt verwaarloosd

Aanvaardbaar is dat voor *de voorkant* het maximum van 1 meter blijft gelden. Voor de *zijkant en achterkant grenzend aan de openbaar weg of het openbaar groen* is een specifieke regeling nodig wanneer de erfafscheiding alleen vergund kan worden via een vrijstelling zoals bedoeld in artikel 15 of 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De vrijstellingsbevoegdheid is een discretionaire bevoegdheid. Het college is bij de beslissing tot het al dan niet gebruik maken van deze bevoegdheid gebonden aan de eisen van een redelijke belangenafweging. Vaak zullen de belangen van privacy afgewogen moeten worden tegen de belangen van veiligheid.

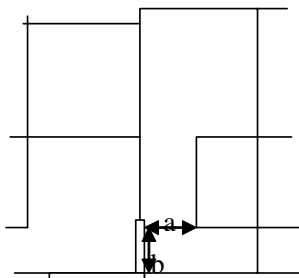
Eveneens dient bij deze afweging de vraag gesteld te worden of het gewenste voorziet in het toekomstige planologisch beleid.

Voorstel

Voor percelen die aan de achterkant en/of aan de zijkant grenzen aan de openbare weg of het openbaar groen is gekozen voor een oplossing, die recht doet aan de behoefte om een erfafscheiding op de perceelsgrens te plaatsen om inkijk te verhinderen en die algemeen maatschappelijk aanvaard wordt.

Erfafscheidingen hoger dan 1 meter en niet hoger dan 2 meter aan de zijkant en achterkant van de woning	<p>zijn toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet onaanvaardbaar wordt aangetast en de verkeersveiligheid ter plaatse blijft gegarandeerd.</p> <p>Het uiterlijk van de erfafscheiding dient te voldoen aan de sneltoetscriteria van de welstandscommissie.</p>
---	--

Dit betekent, dat het college aan het privacybelang een groot gewicht toekent met name waar de stedenbouwkundige situatie van de woningen zodanig is dat aan dit privacybelang een groter gewicht moet worden toegekend dan aan het algemeen belang.



Figuur 1

De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving mag echter niet onaanvaardbaar worden aangetast. Dit kan het geval zijn bij bijvoorbeeld voortuinen van woningen die grenzen aan achtertuinten van andere woningen. Het pad naar de entree van de woning en het achterpad vallen dan vaak samen in één straatprofiel, waarin de openheid duidelijk een rol speelt ter verhoging van de ruimtelijk kwaliteit en een visuele vernauwing en verdichting van het straatbeeld ongewenst is.

De genoemde ruimtelijke kwaliteit is in feite afhankelijk van twee variabelen. Ten eerste de afstand tussen de eindwoning en de perceelsgrens (in de tekening aangeduid als 'a') en ten tweede de lengte van de erfafscheiding vóór de voorgevelrooilijn (in de tekening aangeduid als 'b').

Hoe kleiner a en/of hoe langer b, hoe meer de ruimtelijke kwaliteit onder druk komt te staan.

Daarbij moet echter wel geconstateerd worden dat, als de ruimtelijke kwaliteit reden is om geen vrijstelling te verlenen, er een vreemde situatie ontstaat. Of een gedeelte van de achtertuin wordt 'opgegeven' en de erfafscheiding wordt verder van de perceelsgrens geplaatst. Of het laatste deel van de erfafscheiding wordt maar 1 meter hoog, zodat de privacy alsnog wordt aangetast. Dit kan zeer verstrekkende gevolgen hebben. Gelet hierop zou alleen in zeer bijzondere gevallen de ruimtelijke kwaliteit reden moeten zijn om af te zien van het verlenen van vrijstelling. Als de woning op enige afstand van de perceelsgrens en dus de erfafscheiding staat (afstand a), dan zal er al snel geen reden meer zijn om af te zien van het verlenen van vrijstelling.

Wanneer er sprake is van een bijzonder geval, zoals hierboven genoemd, kunnen ten opzichte van de plaatsing en afmeting van de erfafscheiding, afhankelijk van de situering en het doel, nadere eisen worden gesteld.

Het instrument bestemmingsplan

In de toekomstige bestemmingsplannen van de gemeente Castricum zal voor wat betreft de opzet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met deze visie en met de privacywens van de bewoners.

Het bestemmingsplan moet - behalve in uit te werken gedeelten - met de erfbestemming op de plankaart duidelijk de mogelijkheden aangeven, waar (ingeval sprake is van zij- en achtertuinen grenzend aan de openbare weg/openbaar groen) er wel en waar er niet hoger dan 1 meter gebouwd mag worden.

Bij tuinen grenzend aan een (deel van een) plantsoen kan ook de manier waarop het groen wordt onderhouden bijdragen aan de beleving van de openbare ruimte.

Het instrument handhaven

In de gemeente Castricum worden wij geconfronteerd met veel illegaal geplaatste erfafscheidingen. Op basis van de vigerende bestemmingsplannen is legalisatie soms mogelijk, al dan niet middels een vrijstelling ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, en soms niet. Ook komt het voor dat in het verleden vergunning is verleend voor situaties die nu ongewenst blijken, zoals een erfafscheiding hoger dan 1 meter vóór de voorgevel. Hiervan kan een precedentwerking uitgaan maar deze kan teniet worden gedaan met behulp van de vaststelling van deze notitie, waaruit het gewijzigd inzicht blijkt.

Uitgangspunt voor handhavend optreden moet zijn dat in nieuwe gevallen handhavend moet worden opgetreden. Dit houdt in de meeste gevallen in dat de overtreder gevraagd wordt om alsnog een bouwvergunning aan te vragen.

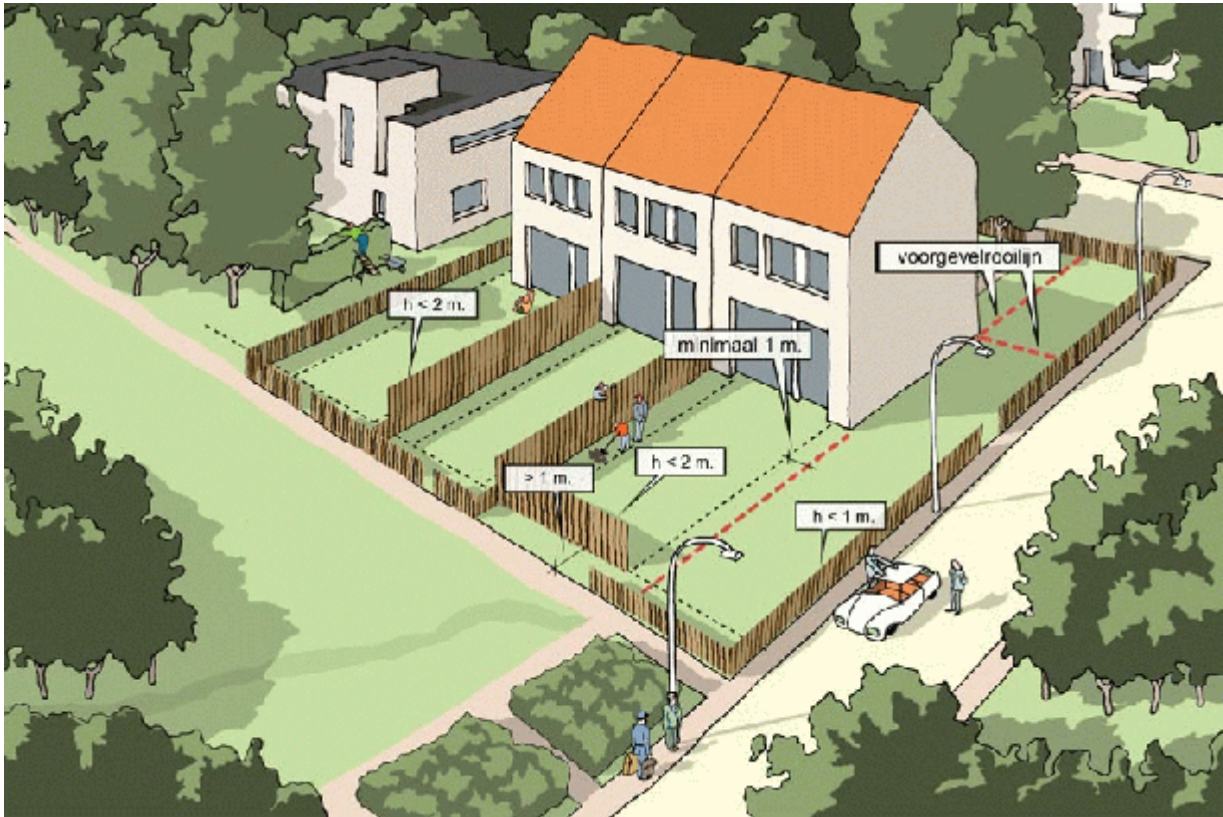
Voor de oudere wijken zou een dergelijk optreden ook wenselijk zijn. Doch gelet op de veelheid van reeds langdurig aanwezige 'illegale' erfscheidingen is het niet mogelijk om deze op termijn aan te pakken. Ook hier geldt echter dat nieuwe gevallen prioriteit hebben.

Samenvatting van het gemeentelijk beleid

- C Erfafscheidingen hoger dan één meter en niet hoger dan 2 meter aan de zijkant en achterkant van de woning zijn toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet wordt aangetast en de verkeersveiligheid ter plaatse blijft gegarandeerd.
Het uiterlijk van de erfafscheiding dient te voldoen aan de sneltoetscriteria van de welstandscommissie.

- C Tegen illegaal gebouwde erfafscheidingen wordt opgetreden:
 - In bestaande situaties wordt geen generaal pardon gegeven, maar wordt ook niet actief opgetreden.
 - Tegen nieuwe illegale situaties dient opgetreden te worden. Nieuwe gevallen hebben prioriteit boven oude gevallen.
 - In geval sprake is van een verzoek om handhaving zal indien nodig handhavend worden opgetreden.

- C In nieuwe bestemmingsplannen wordt gestreefd naar het creëren van duidelijkheid omtrent de toelaatbaarheid van erfafscheidingen.



Figuur 2 Vergunningvrije erfafscheidingen bij hoekwoningen aan openbaar gebied