

ERF- OF PERCEELSAFSCHEIDINGEN BIJ WONINGEN 2012

1. Inleiding

Wie in Nederland iets wil bouwen heeft (meestal) een omgevingsvergunning nodig en is aan allerlei regels gebonden. Deze regels staan vooral in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), het Bouwbesluit 2003, de gemeentelijke bouwverordening en het bestemmingsplan. Zo ook voor erf- of perceelsafscijding bij woningen.

2. Aanleiding

De Wabo is op 1 oktober 2010 in werking getreden. De Wabo maakt het mogelijk om voor een groot aantal vergunningen op het gebied van de fysieke leefomgeving nog maar één vergunning aan te vragen: de omgevingsvergunning.

Met de komst van de Wabo zijn de regels voor vergunningvrije bouwwerken ook verruimd. Zo

is op grond van artikel 2.3 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) geen omgevingsvergunning vereist voor categorieën gevallen zoals opgenomen in artikel 2 in samenhang met artikel 5 en artikel 8 van bijlage II Bor.

Sommige erf- en perceelsafscijdingen, die aan bepaalde voorwaarden voldoen, zijn vergunningvrij. In artikel 2 lid 12 van bijlage II Bor is bepaald dat geen omgevingsvergunning nodig is voor: "een erf- of perceelsafscijding, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 1 m, of
- b. niet hoger dan 2 m, en
 1. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelsafscijding in functionele relatie staat,
 2. achter de voorgevelrooilijn, en
 3. op meer dan 1 m van het openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn."



3. Vergunningplicht

Als de erf- of perceelsafscijding bij een woning niet voldoet aan de vergunningvrije criteria, is een omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen noodzakelijk.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen wordt getoetst aan regelgeving. Voor een deel zijn dat regelingen van het Rijk (Wabo, Bouwbesluit 2003), voor een deel zijn het gemeentelijke regelingen (bouwverordening, bestemmingsplan). De gemeente mag niet afwijken van de Rijksregels, maar mag soms wel afwijken van de eigen gemeentelijke regeling (bijvoorbeeld: afwijken van het bestemmingsplan).

3.1 Bestemmingsplan

Voor het maken van nieuwe bestemmingsplannen of het actualiseren van bestaande bestemmingsplannen voor de kernen wordt als leidraad gebruik gemaakt van het handboek 'Bestemmingsplannen'. In dit handboek zijn de volgende bouwregels opgenomen ten aanzien van erf- of perceelsafscijdingen: "voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscijdingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscijdingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf of terreinafscijding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd mag deze maximaal 2 meter zijn;"

In veel recente bestemmingsplannen zijn deze bouwregels ook al verwerkt. Daarbij zijn in veel gevallen de bouwvlakken zo gesitueerd dat de afstand tot de openbare weg en het openbaar groen of water 2 meter bedraagt. Hierdoor is het niet mogelijk om in deze gevallen een erf- of perceelsafscijding op de perceelsgrenzen te plaatsen. Consequentie is, dat een strook van ca. 2 meter van het erf 'onbruikbaar' wordt.

3.2 Afwijkingsbevoegdheid

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo kan het bevoegd gezag afwijken van bepaalde (bouw)regels uit het bestemmingsplan. Deze afwijkingsregels dienen dan wel in het bestemmingsplan opgenomen te worden.

In het handboek 'Bestemmingsplannen' zijn een aantal afwijkingsregels opgenomen. Zo ook voor erf- of perceelsafscheidings, namelijk: *"burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel van lid [...] en toestaan dat erf- en terreinafscheidings buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, mits:*

- *wordt voldaan aan het gestelde in de 'Notitie vrijstellingenbeleid erfscheidings geactualiseerde bestemmingsplan' dan wel de actualisatie daarvan."*

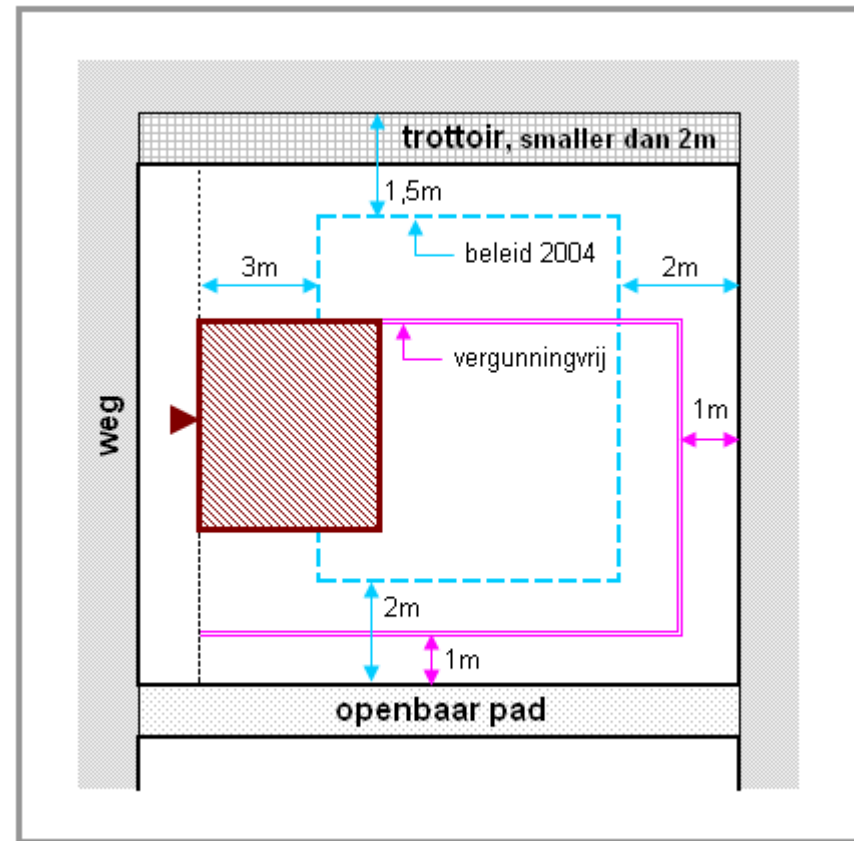
Met deze afwijkingsbevoegdheid wordt het dus mogelijk om ook buiten het bouwvlak een erf- of perceelsafdeling te plaatsen.

4. Beleid 2004

Het beleid, de 'Notitie vrijstellingenbeleid erfscheidings geactualiseerde bestemmingsplan', is op 17 juni 2003 vastgesteld. Vervolgens is er op 24 juni 2004 een verruiming van dit beleid vastgesteld. Bij de vaststelling van het beleid en de verruiming waren de Woningwet en het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken nog van toepassing voor het plaatsen van erf- of perceelsafdeling.

4.1 Vergunningvrij vs. beleid 2004

Het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken is samen met de invoering van de Wabo (1 oktober 2010) opgegaan in het Bor. Gelijktijdig zijn de vergunningvrije criteria voor het plaatsen van erf- of perceelsafdeling verruimd. Hierdoor is er zonder vergunning meer toegestaan dan het beleid van 2004. In figuur 1 is te zien dat de vergunningvrije criteria in sommige gevallen ruimer zijn dan het vastgestelde beleid. Een actualisatie van dit beleid wordt dan ook wenselijk geacht.



figuur 1

5. Beleid 2012

Dit beleid omvat alleen een wijziging in de acceptabele plaats van een erf- of perceelsafscheiding t.o.v. het beleid 2004. In de acceptabele vorm van de erf- of perceelsafscheiding zijn geen wijzigen doorgevoerd. Voor alle duidelijk zijn zowel de acceptabele vorm als de acceptabele plaats opgenomen in dit document.

5.1 Wat is anders t.o.v. beleid 2004?

- Met dit beleid wordt er geen onderscheid meer gemaakt in wegen met of zonder trottoir. De breedte van het trottoir speelt hierdoor geen rol meer in de acceptabele plaats van de erf- of perceelsafscheiding.
- Er wordt duidelijkheid gegeven over de acceptabele plaats van erf- of perceelsafscheidingen bij parkeerterreinen.
- Nieuw is het onderscheid met betrekking tot een kleine of grote afstand tussen twee percelen. Hierbij gaat het om percelen die gescheiden worden door een weg inclusief eventuele trottoirs, parkeerterrein en/of (smalle) groenstroken. In paragraaf 5.3 wordt hier op ingegaan.

Door het maken van dit onderscheid wordt voorkomen dat bij smalle wegen tot op de grens kan worden gebouwd en het straatbeeld hierdoor haar open structuur verliest.

5.2 Acceptabele vorm

- Als materiaal wordt staal (zowel onbehandeld, als gegalvaniseerd), gaaswerk van geplastificeerd staaldraad en hout geaccepteerd. Met uitzondering van gegalvaniseerde netten moet de erf- of perceelsafscheiding in een dekkende kleur zijn uitgevoerd (bijvoorbeeld bruin, donkergroen of donkerblauw).
- De erf- of perceelsafscheiding mag maximaal 2 meter hoog zijn. Deze hoogte wordt gemeten vanaf de hoogte van het gemeentelijke trottoir of, bij het ontbreken van een trottoir, vanaf de hoogte van de trottoirband. Bij het ontbreken van beide wordt de hoogte gemeten vanaf de zijkant van de openbare weg.
- De erf- of perceelsafscheiding moet een volledig open karakter hebben. Varianten waarbij de onder- of de bovenzijde (meer) gesloten is, worden niet toegestaan.
- Een erf- of perceelsafscheiding moet tenminste 90% open zijn (gemeten vanuit het aanzicht haaks op het erf- of perceelsafscheidingvlak).

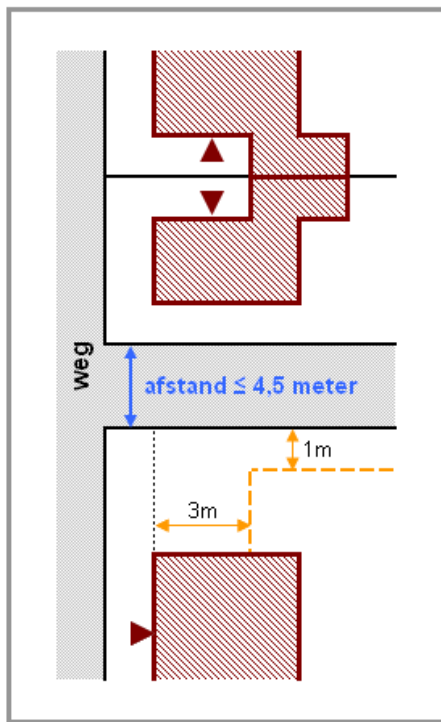
- Het gaaswerk van de erf- of perceelsafscheiding moeten zijn bevestigd aan houten of stalen palen met een doorsnede van maximaal 10x10 cm² of een diameter van 10 cm. De palen mogen niet boven het gaaswerk uitsteken. De kleur van de palen moeten eveneens dekkend zijn, stalen palen mogen ook gegalvaniseerd zijn. Gemetselde steunberen zijn niet toegestaan.
- Het toepassen van puntdraad is niet toegestaan, evenmin als het toepassen van gladde draad boven de maximale hoogte van 2 meter. Uitstekende en scherpe uiteinden worden evenmin toegestaan.

5.3 Acceptabele plaats

- Tenminste 3 meter achter de voorgevel.
- Indien de afstand ter plaatse van de zij- of achtergrens tussen twee percelen kleiner of gelijk is aan 4,50 meter, welke gescheiden wordt door een weg (inclusief eventuele trottoirs, parkeerterrein en/of (smalle) groenstroken): langs de zij- of achtergrens van het perceel op tenminste 1,00 meter van uit de weg, het trottoir, het parkeerterrein of de (smalle) groenstrook.
- Indien de afstand ter plaatse van de zij- of achtergrens tussen twee percelen groter is dan 4,50 meter, welke gescheiden wordt door een weg (inclusief eventuele trottoirs, parkeerterrein en/of (smalle) groenstroken): langs de zij- of achtergrens tot op de grens met de weg, het trottoir, het parkeerterrein of de (smalle) groenstrook.
- Indien de zij- of achtergrens grenst aan alleen openbaar groen: langs de zij- of achtergrens tot op de grens met het openbaar groen.

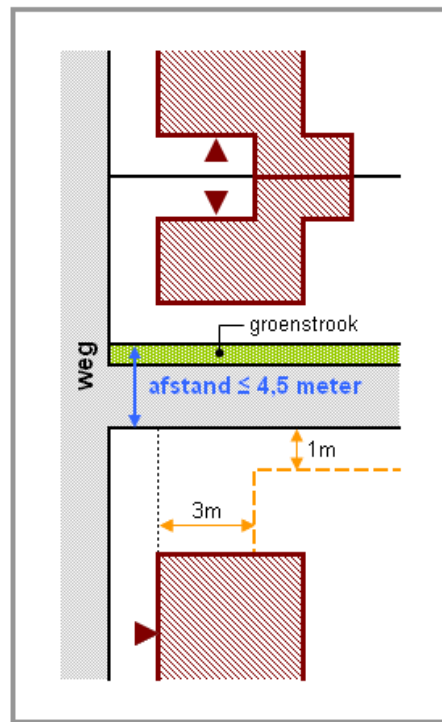
In de figuren 2a t/m 2d en 3a t/m 3d zijn de acceptabele plaatsen opgenomen.

Onder een weg wordt in dit document verstaan: *alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer (brandgangen, e.d.).*



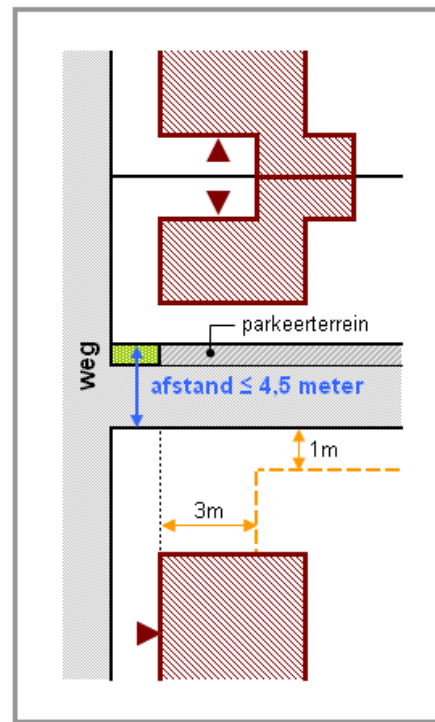
figuur 2a

OF

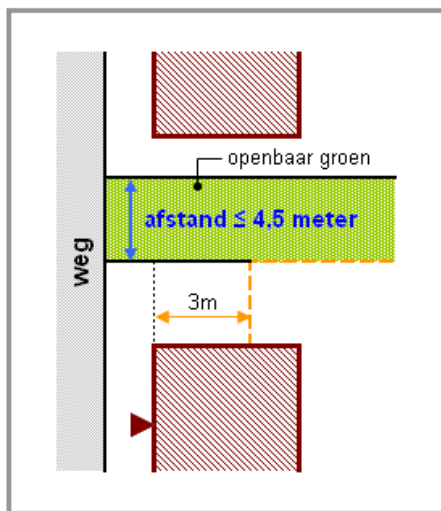


figuur 2b

OF



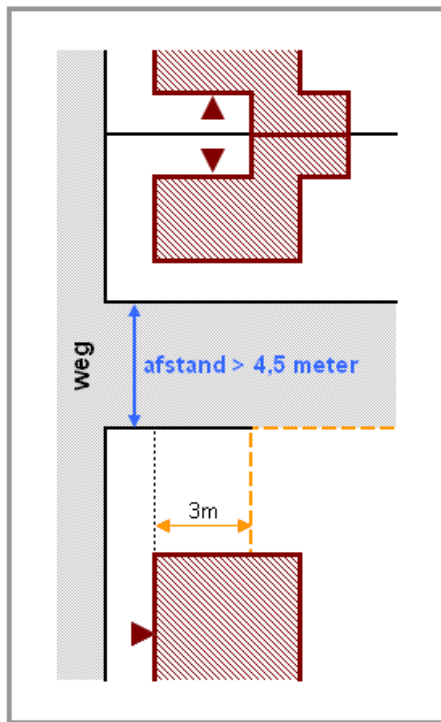
figuur 2c



figuur 2d

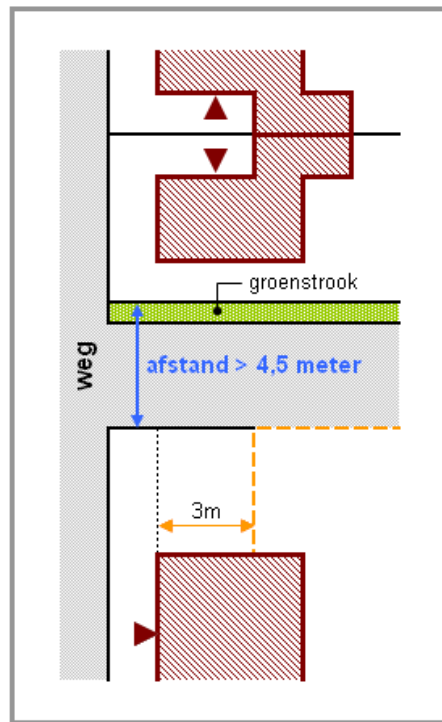
Opmerkingen bij de figuren:

- Deze figuren zijn ter indicatie; de exacte ligging van de groenstrook en/of het parkeerterrein hoeft niet overeen te komen met figuur 2b of 2c.



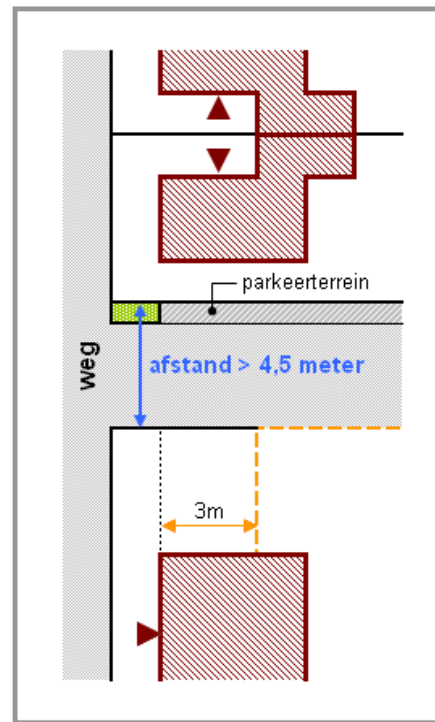
figuur 3a

OF

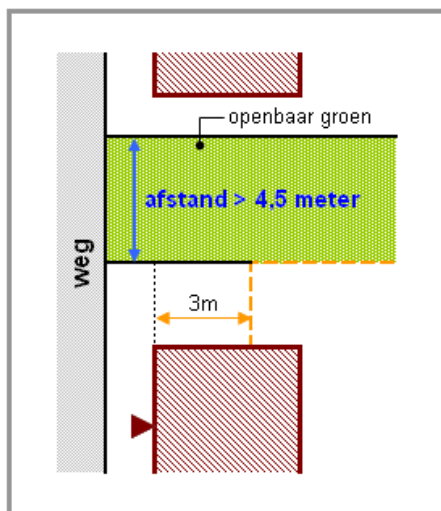


figuur 3b

OF



figuur 3c



figuur 3d

Opmerkingen:

- Deze figuren zijn ter indicatie; de exacte ligging van de groenstrook en/of het parkeerterrein hoeft niet overeen te komen met figuur 3b of 3c.