



**Beleidsregels**  
**Erfafscheidingen**  
**Bedrijfspercelen**

April 2016

## **Inhoudsopgaaf**

1. Aanleiding	3
2. Wettelijk kader	3
3. Beleidsuitgangspunten	4
4. Beleidsregels	7

## 1. Aanleiding

In de bestemmingsplannen van de gemeente Maasdriel is vastgelegd dat erfafscheidingen voor de voorgevel maximaal 1 meter hoog mogen zijn. Door bedrijven is de behoefte aangegeven om hogere erfafscheidingen aan de voorzijde te mogen realiseren in verband met de veiligheid vanwege een verhoogd risico bij een bedrijf op ongewenste bezoekers. Het bestemmingsplan laat een hogere hoogte dan 1 meter aan de voorzijde niet toe, en bedrijven willen ook aan de voorzijde de mogelijkheid hebben om erfafscheidingen te realiseren die hoger zijn dan 1 meter.

Er is een verschil tussen wat de regels in het bestemmingsplan mogelijk maken en de praktijk van de ondernemers. Dit is voor het college van burgemeester en wethouders aanleiding om tot nadere afstemming te komen tussen de regels en de praktijk. In deze beleidsnotitie wordt daaraan tegemoet gekomen zodanig dat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie en een juiste juridische verankering.

## 2. Wettelijk kader

### 2.1 Bestemmingsplan en Wabo

Naast bepalingen in het bestemmingsplan zijn ook in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) regels opgenomen over de toegestane hoogte van erfafscheidingen. In een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) op grond van de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor), is geregeld onder welke voorwaarden erfafscheidingen vergunningsvrij zijn (artikel 2 lid 12, bijlage II, Bor):

*Een omgevingsvergunning is niet vereist voor een erfafscheiding*

1. *die niet hoger is dan 1 meter, of*
2. *die niet hoger is dan 2 meter als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:*
  - a. *op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erfafscheiding in functionele relatie staat;*
  - b. *achter de voorgevelrooilijn;*
  - c. *op meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn (zie 2.1.3).*

De bovengenoemde regeling houdt in dat het bouwen van erfafscheidingen die niet hoger zijn dan 1 meter altijd zonder vergunning mogen worden gerealiseerd, en tot een hoogte van 2 meter indien voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Gezien de voorwaarde genoemd onder nummer 2 biedt het Besluit omgevingsrecht (Bor) voor de voorliggende opgaaf geen mogelijkheid. Bij bedrijven bestaat juist behoefte om hogere erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn.

### 2.2 Afwijken van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning

Een erfafscheiding hoger dan 1 meter vóór de voorgevel kan niet op basis van het bestemmingsplan en niet op basis van de artikel 2 lid 12, Bijlage II van de Bor (zie 2.1.1). Een hogere erfafscheiding kan alleen worden geplaatst met een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. De eenvoudigste manier is in dit geval het toepassen van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 2 van de Wabo junto artikel 4 bijlage II van het Bor, en dan specifiek artikel 4.1 en artikel 4.3:

1. **artikel 4.1:**  
*voor situaties buiten de bebouwde kom*
  - a. *niet hoger dan 5 meter*
  - b. *oppervlakte niet meer dan 150 m<sup>2</sup>*
2. **artikel 4.3**  
*voor overige situaties*
  - a. *niet hoger dan 10 meter*
  - b. *oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup>.*

Toepassen van bovengenoemde afwijkingsmogelijkheid vergt geen extra proceduretijd ten opzichte van een aanvraag om omgevingsvergunning die past binnen een bestemmingsplan. Voorts wordt opgemerkt dat bij toepassing van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 2 van de Wabo jo. artikel 4 bijlage II van het Bor (zie 2.2) ook moet worden getoetst aan de Welstandsnota

## 2.3 Welstandsbeleid

Naast het bestemmingsplan moet ook getoetst worden aan de Welstandsnota van de gemeente Maasdriel (september 2004). In de Welstandsnota staat, naast beleid ten aanzien van vormgeving, materiaal- en kleurgebruik van erfafscheidingen, ook beleid ten aanzien van op de hoogte van erfafscheidingen (paragraaf 8.2.5, p. 159 en 160). Dat beleid is, op hoofdlijnen, erop gericht om de hoogte van erfafscheidingen te beperken. De opgenomen bepalingen waaraan getoetst moet worden, maken - op hoofdlijnen - een hogere erfafscheiding vóór de voorgevel niet mogelijk.

De welstandsnota biedt een mogelijkheid om aan de voorzijde een hogere hoogte toe te staan op een afstand van 1 meter van de perceelsgrens (p. 160). De intentie is om een hogere hoogte mogelijk te maken op de perceelsgrens. Dat is een afwijking ten opzichte van de mogelijkheden in de Welstandsnota en moeten de bepalingen in de Welstandsnota, via de gemeenteraad, worden aangepast.

## 2.4 Conclusie wettelijk kader

Om medewerking te kunnen verlenen aan een hogere erfafscheiding kan gebruik worden gemaakt van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 2 van de Wabo juncto artikel 4 bijlage II van het Bor. Van belang is te komen tot eenduidige toepassing. Daarvoor zijn beleidsregels nodig. Om tot deze beleidsregel te komen zijn in hoofdstuk 3 beleidsuitgangspunten bepaald. Deze uitgangspunten zijn voorts vertaald naar toe te passen beleidsregels (hoofdstuk 4).

Bij toepassing van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 2 van de Wabo jo. artikel 4 bijlage II van het Bor (zie 2.2) moet ook worden getoetst aan de Welstandsnota

In de Welstandsnota zijn bepalingen opgenomen die de hoogte van erfafscheidingen beperken. De bepalingen in de Welstandsnota moeten worden aangepast om tegemoet te komen aan de intentie om aan de voorzijde op de perceelsgrens een hogere hoogte mogelijk te maken. Hierop wordt verder ingegaan in hoofdstuk 3.

## 3. Beleidsuitgangspunten

### 3.1 Ruimtelijk palet: onderscheid tussen gebieden

In verband met de veiligheid wil het college hogere hekwerken mogen maken bij bedrijven. Op bedrijventerreinen is sprake van een andere ruimtelijke context dan bij een bedrijf dat ligt in een woonkern. In het kader van ruimtelijke aanvaardbaarheid is het wenselijk om onderscheid te maken tussen gebieden. Dit beleid is niet bedoeld voor situaties waar sprake is van een aan huis gebonden bedrijf of beroep. Er worden vier gebieden onderscheiden:

1. Bedrijven gelegen in een woonkern:
  - a. gegroepeerde bedrijven in een woonkern \*
  - b. solitaire bedrijfspercelen in een woonkern
2. Bedrijventerreinen;
3. Bedrijven in het buitengebied.

\* Met gegroepeerde bedrijven worden situaties bedoeld waarbij bedrijven niet een uitzondering vormen binnen een woonomgeving zoals bij solitaire bedrijfspercelen, maar dat juist vanwege de aanwezigheid van meerdere bedrijven de woonomgeving evident wordt beïnvloedt door die bedrijven. (een 'gemengd karakter'). Echter, in specifieke situaties met enkele bedrijven in een straat kan er toch sprake blijven van een overwegend woonstraatbeeld in plaats van een gemengd karakter. Dit vraagt dan om en dat maatwerk wordt ingevuld bij toepassing van deze beleidsregels.

### 3.2 Ruimtelijke impact: relatie tussen gebieden en hoogte erfafscheidingen

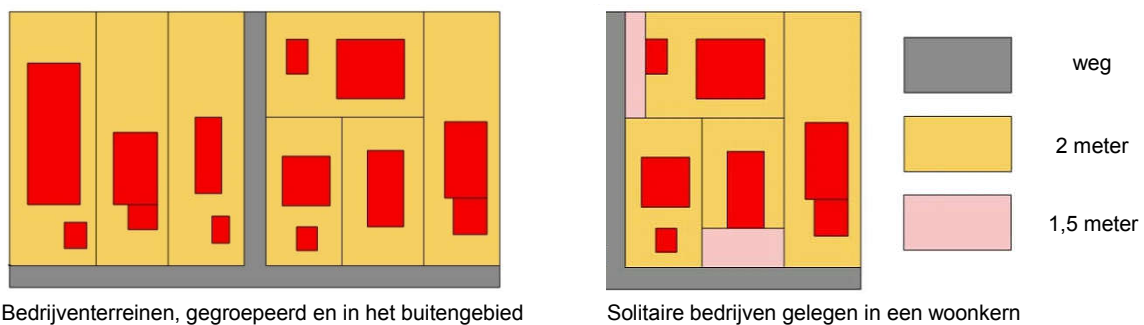
De impact van (hogere) erfafscheidingen op een bedrijfssituatie in een woonkern is groter dan als er sprake is van een bedrijventerrein. In navolging van de mogelijkheden die het college wil bieden is gekeken naar de impact van hogere erfafscheidingen op de omgeving. Geconcludeerd is dat de impact met name ruimtelijk tot uitdrukking komt binnen de woonkernen.

De basisgedachte van het college over de hoogte van erfafscheidingen is om op de erfgrans van een bedrijfsperceel afscheidingen mogelijk te maken tot 2 meter hoog. Vanwege de ruimtelijke impact is het wenselijk om de hoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevel binnen solitaire situaties in de

woonkernen te beperken tot maximaal 1,5 meter. Voor bedrijventerreinen, gegroepede bedrijven in de kern en voor bedrijven in het buitengebied is de impact beperkter en kan een erfafscheiding tot 2 meter op de erfgrans (ook aan de voorzijde) worden aangehouden.

### 3.3 Ruimtelijke inpassing: over welke voorgevel hebben we het?

Voor bedrijven gelegen in de woonkern moet duidelijk zijn waar de hoogte van maximaal 1,5 meter van toepassing is en waar overgegaan kan worden naar een hoogte van 2 meter. Het meegegeven uitgangspunt is om te komen tot een eenvoudig en ongecompliceerd beleid. Eenvoudig wordt bereikt door het verschil aan te geven tussen 'vóór de voorgevel' en 'achter de voorgevel'. Maar over welke voorgevel gaat het dan? De positionering van gebouwen verschilt immers per situatie. Het kan gaan om een situatie waarbij er alleen een bedrijfshal aanwezig is, misschien is er een kantoor aan de voorzijde of is er sprake van een (vrijstaande) bedrijfswoning. Dit is vertaald door een koppeling te leggen met het gebouw dat vooraan op het perceel staat – ongeacht of het een hal, kantoor of bedrijfswoning is. Het gebouw dat het dichtst bij de weg ligt markeert de overgang tussen de hoogten. In geval van een hoeksituatie wordt uitgegaan van de verlengde voorgevel. Ter verduidelijking is hieronder een eenvoudige weergave opgenomen.



Bij solitaire bedrijven kunnen verspringing van hoogten van de erfafscheidingen ontstaan tussen percelen. De invloed van deze verspringingen op het straatbeeld is begrensd omdat zo'n verspringing wordt gemarkeerd door de gebouwsituatie. Mocht er zich een situatie voordoen waarbij ruimtelijk een onaanvaardbare situatie zou ontstaan, dan wordt daarvoor een maatwerkoplossing uitgewerkt.

### 3.4 Heroverweging bepalingen in de Welstandsnota

#### 3.4.1 Aanpassing Welstandsnota

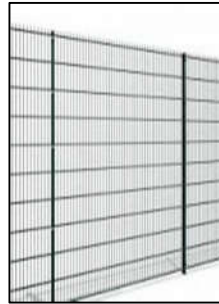
Geconstateerd is dat bepalingen uit de Welstandsnota het doel belemmeren om tegemoet te komen aan behoefte bij bedrijven om aan de voorzijde een hogere erfafscheidingen te realiseren. De beleidsuitgangspunten zoals verwoord in paragraaf 3.1 tot en met 3.3 zijn besproken met de rayonarchitect. Er is aangegeven dat, tegen de achtergrond van het bestuurlijke doel, meegegaan kan worden in het verhogen van de hoogte van erfafscheidingen aan de voorzijde bij bedrijven. Aansluitend is aangegeven dat het van belang is duidelijk te zijn over vormgeving, materiaal- en kleurgebruik van erfafscheidingen. Dit om verrommeling te voorkomen. Een erfafscheiding dient daarvoor transparant uitgevoerd te worden en in een rustige kleurstelling (antraciet). Omwille van behoud van een voldoende kwalitatieve uitstraling naar de omgeving is een gaashekwerk aan de voorzijde ontraden.



Spijlenhekwerk



Gaashekwerk



Staalmathekwerk

### *3.4.2 Procedureel*

Het plaatsen van erfafscheidingen vóór de voorgevel hoger dan 1 meter betreft een afwijking van de Welstandsnota. Afwijken van de welstandscriteria is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Om toepassing te kunnen geven aan de beleidsregels (opgenomen in hoofdstuk 4) zal de Welstandsnota op onderdelen, via de gemeenteraad, aangepast moeten worden. Het vaststellen van de beleidsregels in deze notitie betreft overigens een bevoegdheid van het college.

Op \_\_\_\_\_ (handmatige invoer) heeft de gemeenteraad besloten in te stemmen met ondergenoemde aanpassing van de Welstandsnota zodat toepassing kan worden gegeven aan de beleidsregels opgenomen in hoofdstuk 4.

## 4. Beleidsregels

Vanuit bovenstaande overwegingen kan een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1, sub a onder 2 van de Wabo juncto artikel 4 bijlage II van het Bor voor erfafscheidingen bij bedrijven worden verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

	bedrijven in een woonkern		bedrijventerreinen	bedrijven in het buitengebied
	solitair	gegroepeerd <sup>1</sup>		
hoogte vóór de voorgevel <sup>2</sup> maximaal	1,5 meter	2 meter	2 meter	2 meter
hoogte achter de voorgevel <sup>2</sup> maximaal	2 meter	2 meter	2 meter	2 meter
vorm <sup>3</sup>	er sprake is van een transparante erfafscheiding in de vorm van een spijlen-, staal- of gaashekwerk, waarbij een gaashekwerk vóór de voorgevel is uitgesloten			
kleur <sup>3</sup>	antraciet <sup>4</sup>			
verkeer	er is geen nadelige invloed op de verkeersveiligheid			
omgeving	er geen hinder ontstaat voor de omgeving, en aanvullend hierop voor de woonkern er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu			
<p><sup>1</sup> Onder gegroepeerde bedrijven worden situaties bedoeld waarbij bedrijven niet een uitzondering vormen binnen een woonomgeving zoals bij solitaire bedrijfspercelen, maar dat juist vanwege de aanwezigheid van meerdere bedrijven de woonomgeving evident wordt beïnvloedt door die bedrijven. (een 'gemengd karakter'). Echter, in specifieke situaties met enkele bedrijven in een straat kan er toch sprake blijven van een overwegend woonstraatbeeld in plaats van een gemengd karakter. Dit vraagt dan om en dat maatwerk wordt ingevuld bij toepassing van deze beleidsregels.</p> <p><sup>2</sup> Onder voorgevel wordt verstaan de voorgevel van het gebouw welke zich het dichtst bij de weg ligt waar het bedrijf haar voorzijde op heeft geprojecteerd. In geval van een hoeksituatie wordt uitgegaan van de verlengde voorgevel. Mocht er zich een situatie voordoen waarbij ruimtelijk een onaanvaardbare situatie zou ontstaan, dan wordt daarvoor een maatwerkoplossing uitgewerkt.</p> <p><sup>3</sup> De erfafscheiding dient te voldoen aan de redelijke eisen van welstand.</p> <p><sup>4</sup> Bestaande situaties op het moment van vaststelling van deze beleidsnota die afwijkend zijn qua kleur of materialisatie ten opzichte van de bepalingen in deze beleidsnota, maar waar sprake is van een gedekte kleurstelling en aanvaardbaar transparante materiaalstelling, mogen behouden blijven als wordt voldaan aan de hoogte bepalingen in deze beleidsnota. Bij twijfel of de kleurstelling en materialisatie aanvaardbaar is zal advies worden gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Bij vernieuwing zal aangesloten moeten worden bij het gesteld in de beleidsnota.</p>				