

Toelichting BenW-adviesnota

Onderwerp: Principebesluit erfafscheiding Rijksweg 3a in Reuver.	Afdeling/team: Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving Afdelingshoofd: Nillesen, F.J.M. (Rick) Auteur: Bakker, G. Datum vergadering: 10 februari 2020
--	---

1. Aanleiding

De heer T. Verlinden heeft per mail gevraagd of hij bij zijn woning Rijksweg 3a in Reuver op de perceelgrens van zijn tuin (hoek Rijksweg/Heerstraat) een erfafscheiding bestaande uit een muur met een hoogte van 2,00 meter mag bouwen (zie bijlage 1).

Als antwoord is een mail verstuurd waarin staat dat gevraagde erfafscheiding enkel achter de voorgevelrooilijn gebouwd mag worden. Op een bijgevoegd kaartje is aangegeven waar de voorgevelrooilijn loopt (zie bijlage 2). Ook is aangegeven dat wanneer er voor de voorgevelrooilijn wordt gebouwd de erfafscheiding niet hoger mag zijn dan 1 meter tenzij deze erfafscheiding boven de 0,75 meter voor 90 % open is.

De heer Verlinden geeft in een brief d.d. 29 december 2019 gericht aan het college aan dat hij van mening is dat op grond van het bestemmingsplan en de Beleidsregel erfafscheidingen bij gebouwen geen vergunning nodig is voor het oprichten van een tuinmuur van 2 meter hoogte op de perceelgrens van zijn woning aan de zijde van de Rijksweg en de Heerstraat (zie bijlage 3).

2. Uitgangssituatie en doelstelling

Uitgangspunt is beantwoording van het principebesluit. De doelstelling is een goede ruimtelijke ordening.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

De gemeente toets het plan aan de criteria van vergunningvrij bouwen. Indien het plan hier niet aan voldoet toetst de gemeente het plan aan het bestemmingsplan en de 'Beleidsregel erfafscheidingen bij gebouwen' en verleent indien mogelijk een omgevingsvergunning.

4. Toelichting

Het pand ligt binnen het bestemmingsplan Bebouwde gebieden Beesel en heeft daarin de enkelbestemming 'wonen'.

Het plan is getoetst aan:

A. de regeling Besluit omgevingsrecht (BOR) om te bepalen of het plan vergunningsvrij kan worden gebouwd.

B. Voldoet het plan niet aan het BOR dan wordt het plan getoetst aan het bestemmingsplan om te bepalen of er een omgevingsvergunning bouwen kan worden verleend.

C. Voldoet het plan niet aan de regels uit het bestemmingsplan, dan wordt gekeken of er een

vrijstelling van het bestemmingsplan mogelijk is (Beleidsregel erfafscheidingen bij gebouwen).

- A.** Artikel 2 lid 12 van het BOR geeft aan dat erfafscheidingen zonder vergunning mogen worden gebouwd mits ze voldoen aan de volgende eisen:
- niet hoger dan 1 meter, of
 - niet hoger dan 2 meter en
 - op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erfafscheiding in functionele relatie staat,
 - achter de voorgevelrooilijn,
 - op meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

De BOR geeft aan als voorgevelrooilijn: als bedoeld in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan geeft voor de voorgevelrooilijn de volgende definitie: de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

Het bouwvlak is in bijlage 2 aangegeven als een geel vlak.

Gezien deze definitie loopt de voorgevelrooilijn aan de zijde van de Rijksweg circa 5,50 meter achter de perceelgrens. Dit houdt in dat langs de Rijksweg geen erfafscheiding met een hoogte van 2,00 meter zonder vergunning op de perceelgrens mag worden gebouwd.

Aan de zijde van de Heerstraat en langs de rotonde loopt het bouwvlak gelijk met de perceelgrens. Hier kan dus zonder vergunning een erfafscheiding van 2 meter worden geplaatst.

- B.** Artikel 25.2.5.c van het bestemmingsplan geeft aan dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag zijn met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,80 meter mag zijn indien:
- de erfafscheiding boven de 0,75 meter voor minimaal 90% een open constructie heeft;
 - de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 meter van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.

De voorgevelrooilijn loopt gelijk met het bouwvlak (zie bijlage 2).

Dit houdt in dat langs de Rijksweg geen erfafscheiding, zijnde een muur met een hoogte van 2 meter, gebouwd mag worden. Wel is hier een erfafscheiding mogelijk die boven de 0,75 meter voor minimaal 90% een open constructie heeft. Hier is dan wel een omgevingsvergunning voor nodig.

- C.** In de gemeente Beesel is de "Beleidsregel erfafscheidingen bij gebouwen" van kracht. Deze regeling geeft aanvragers de mogelijkheid om te kiezen uit vier goedgekeurde erfafscheidingen met een hoogte van 1,80 meter die grotendeels open zijn en die voor de voorgevel van een woning gebouwd mogen worden.
- Indien de aanvrager een erfafscheiding anders dan één van de vier goedgekeurde erfafscheidingen wilt, wordt deze voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd. De regel stelt verder aan voorwaarden dat:
- a. De totale hoogte van de erfafscheiding voor de voorgevel bedraagt maximaal 1,80 meter.
 - b. De erfafscheiding wordt geplaatst op een afstand van tenminste 1 meter van de openbare weg (weggedeelte voor auto/fietsverkeer niet zijnde trottoir).
 - c. De situering en of hoogte van de erfafscheiding brengt naar oordeel van het college de verkeersveiligheid niet in gevaar. Wanneer het bouwplan de verkeersveiligheid in gevaar brengt, kan een lagere maximale hoogte dan 1,80 meter worden voorgeschreven.

Voor het plaatsen van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn die hoger zijn dan 1 meter is altijd een omgevingsvergunning bouwen nodig.

De aanvrager wilt een dichte muur met een hoogte van 2,00 meter bouwen. Omdat dit afwijkt

van één van de vier goedgekeurde erfafscheidingen is het plan op 29 januari jl. aan de welstandscommissie voorgelegd.

De welstandscommissie vindt het plan niet aanvaardbaar.

"Zij is van mening dat een gemetselde muur met een hoogte van 2 meter, grenzend aan het openbare gebied, niet binnen de bebouwde kom thuishoort.

Een geheel gesloten erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn van woningen is uit zowel architectonisch als stedenbouwkundig zicht niet gewenst.

De commissie adviseert om één van de vier goedgekeurde open erfafscheidingen uit de "beleidsregel erfafscheidingen bij gebouwen" toe te passen.

Een groene haag behoort ook tot de mogelijkheden.

Indien de aanvrager een ander dan één van de bovengenoemde adviezen wilt plaatsen, kan dit voor welstandsadvies bij de commissie worden voorgelegd".

Conclusie: Langs de Heerstraat en langs de rotonde is op de perceelgrens een muur met een hoogte van 2 meter zonder vergunning mogelijk.

Op de perceelgrens langs de Rijksweg is een erfafscheiding met een maximale hoogte van 1 meter vergunningsvrij of een erfafscheiding die boven de 0,75 meter voor maximaal 90% een open constructie heeft (voorwaarde uit het bestemmingsplan) met een omgevingsvergunning bouwen mogelijk.

5. Visie Blij in Beesel

Fijn wonen.

6. Integrale afstemming

Het plan is afgestemd binnen het team Ruimtelijke Ordening.

- a. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie en Apropos)

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het besluit via bijgevoegde brief.

- b. Financieel

n.v.t.

- c. Juridisch

De brief is een principebesluit. Aan een principebesluit kunnen geen rechten worden ontleend en is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

Daarom kan de initiatiefnemer hiertegen geen bezwaar maken.

- d. Collegeprogramma

Fijn wonen.

e. Risico's

n.v.t.

7. Toegankelijkheid

n.v.t.

8. Duurzaamheid

n.v.t.

9. Voorstel / advies

- Initiatiefnemer te informeren dat langs de Heerstraat en langs de rotonde een erfafscheiding, zijnde een muur van 2 meter hoogte op de perceelgrens zonder omgevingsvergunning gerealiseerd kan worden.
- Initiatiefnemer te informeren dat langs de Rijksweg een erfafscheiding, zijnde een muur van 2 meter hoogte op de perceelsgrens niet vergunningsvrij is en dat hiervoor geen omgevingsvergunning kan worden verleend.
Langs de Rijksweg is de bouw van een erfafscheiding met een maximale hoogte van 1 meter vergunningsvrij te realiseren. Ook is hier een erfafscheiding die boven de 0,75 meter voor maximaal 90% een open constructie heeft, met een omgevingsvergunning mogelijk.
- Initiatiefnemer te informeren middels bijgevoegde brief.