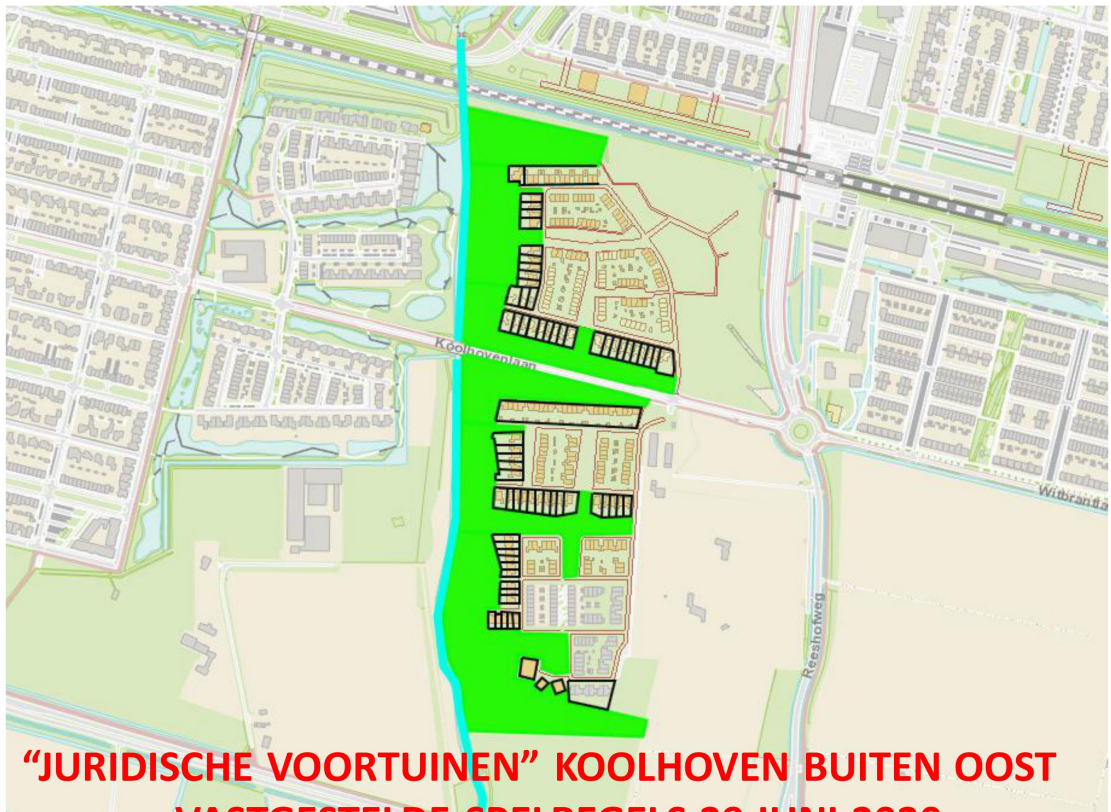


## Vaststellen versoepelde beleidsregel "juridische voortuinen" Koolhoven Buiten Oost

Collegebesluit van 10 november 2020

Het college stelt de opgestelde spelregels vast t.a.v. bouwen in de "juridische voortuinen" van Koolhoven Buiten Oost als beleidsregel als bedoeld in artikel 4.81 Awb voor de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen en weigeren van binnenplanse afwijkingen.

Bijlage spelregels juridische voortuinen:



**“JURIDISCHE VOORTUINEN” KOOLHOVEN BUITEN OOST  
VASTGESTELDE SPELREGELS 29 JUNI 2020**



KOOLHOVEN BUITEN : WOONCLUSTERS IN DE NATUUR

**Thema:**

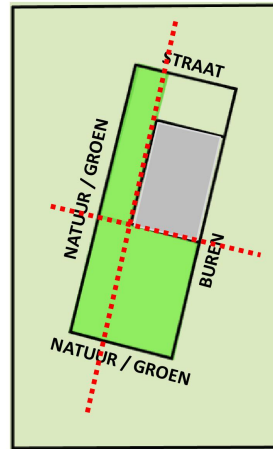
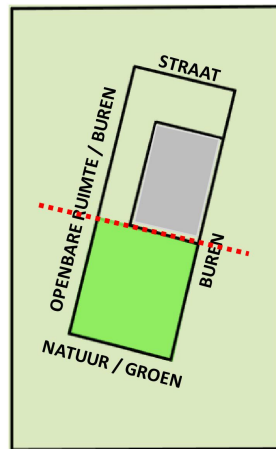
Het waarborgen van een kwalitatief goed beeld aan de buitenranden van de woonclusters. Het onderstaande beeld willen we voorkomen.

Maar ook: het bieden van adequate bouwmogelijkheden aan bewoners door verruiming van het bestemmingsplan.





## “JURIDISCHE VOORTUINEN” AAN DE NATUUR- EN GROENBESTEMMING



Hoeksituaties, vaak met meervoudige “juridische voortuin”

- “Juridische voortuinen” (onbebouwd erf):  
Regeling bestemmingsplan:
- Geen hoofdgebouwen toegestaan
  - Geen bijgebouwen toegestaan
  - Erfscheidingen toegestaan tot max 1 m1
  - Overige bouwwerken geen gebouwen toegestaan tot 1 m1

- Zevenbergenstraat 61
- Zevenaarstraat 41
- Zevenaarstraat 43
- Zenderenstraat 45
- Zenderenstraat 57
- Zundertstraat 21
- Zundertstraat 47

## De koopcontracten, afgesloten tussen ontwikkelaars en bewoners met zones “bouwverbod”



CLUSTER 4, BUITENHOF OOST



CLUSTER 5, BUITENHOF OOST



CLUSTER 6, OUDE LEIJOEVER

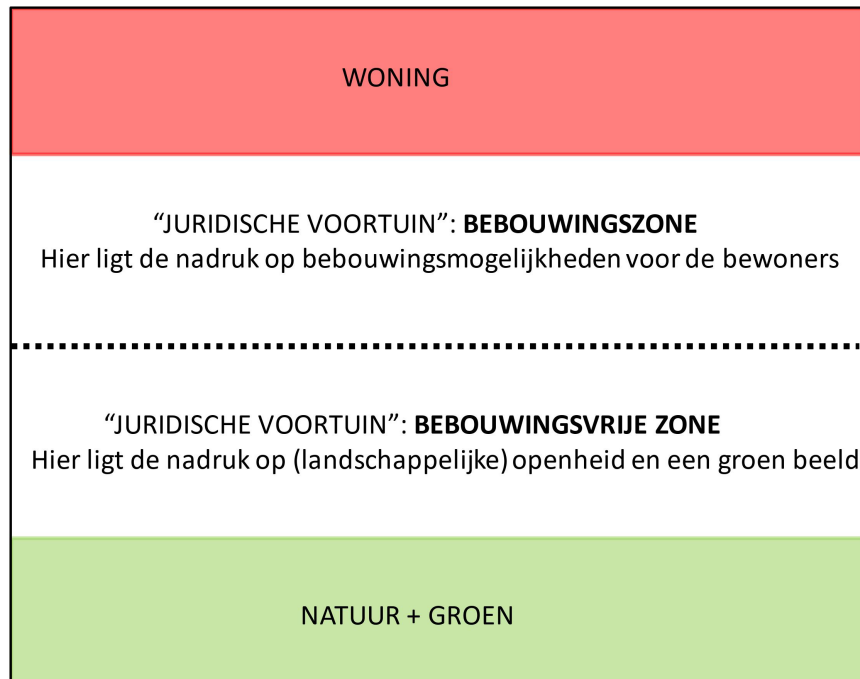


Het vraagstuk van de “juridische voortuinen” doet zich voor op volgende adressen:

Clusternummer	Betreffende percelen / adressen	Aantal adressen
4	<u>Zevenbergenstraat 61 t/m 69 oneven nrs</u>	5
4	<u>Zevenaarstraat 27 t/m 35 oneven nrs</u>	5
4	<u>Zevenaarstraat 41 t/m 79 oneven nrs</u>	20
5	<u>Zenderenstraat 45 t/m 85 oneven nrs</u>	21
6	<u>Zundertstraat 21 t/m 47 oneven nrs</u>	14
totaal		65

## UITWERKING SPELREGELS





### SCHEMA “JURIDISCHE VOORTUINEN”

**NB: Vergunningsvrij bouwen is hier niet van toepassing!!**

## BEBOUWINGSZONE

Het bestemmingsplan staat ook in deze zone slechts "bouwwerken geen gebouw zijnde" (waaronder afscheidingen) toe tot een hoogte van maximaal 1 meter. Voorgesteld wordt om in de bebouwingszone hiervan af te wijken ten behoeve van:

- de bouw van bijgebouwen en van luifels, overkappingen en dergelijke, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
  - Het maximaal aantal m2 komt overeen met het maximaal aantal m2 aan bijgebouwen dat op grond van artikel 5.2.4. sub d toegestaan wordt op een normaal (achter-) erf. Zie volgende bladzijde.
  - Er mag uitsluitend aangebouwd aan de woning gebouwd worden.
  - Er mag maximaal 3,5 meter hoog gebouwd worden. Vanuit welstandsoptiek wordt aangeraden om aan te sluiten op de hoogte van reeds gerealiseerde aan- en uitbouwen. Er dient aangesloten te worden op eerder vergunde en gerealiseerde trendzetters (bij dezelfde soort woningen).
  - Geadviseerd wordt om zowel de bijgebouwen als de luifels, overkappingen en dergelijke te laten ontwerpen door de oorspronkelijke architect van uw woning. Indien daar niet voor wordt gekozen wordt geadviseerd om ten aanzien van luifels, overkappingen en dergelijke advies in te winnen bij de oorspronkelijke architect van uw woning met betrekking tot materialen, kleur etcetera.
  - Bijgebouwen worden uitgevoerd in de steen en andere materialen van de woning.
  - Een collectieve benadering verdient de voorkeur. Afstemming met plannen van de burens is wenselijk.
  - Vanwege de vergunningplicht is een welstandstoets van toepassing.
- de bouw van afscheidingen tot maximaal 2 meter hoog, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
  - Afscheidingen die grenzen aan openbaar gebied worden uitgevoerd als zwarte gaashekwerken met begroeiing, waarbij de soort begroeiing overeenkomt met de door ontwikkelaar gerealiseerde begroeiing.
  - Overige afscheidingen worden bij voorkeur ook uitgevoerd als zwarte gaashekwerken, met begroeiing, waarbij de soort begroeiing gekozen kan worden in overleg tussen burens. In afwijking hiervan kan hier ook gekozen worden voor een afscheiding uitgevoerd in houten delen, mits deze in een dekkende neutrale donkere kleur geschilderd of gebeitst worden. Een collectieve oplossing per plandeel heeft de voorkeur.
  - Vanwege de vergunningplicht is een welstandstoets van toepassing.

Omwille van het collectieve beeld moeten de door de ontwikkelaar gerealiseerde afscheidingen in alle gevallen in stand gehouden worden, waaronder de in veel gevallen voorkomende zogenaamde boerenhaag (hekwerk + hagen). Dit doet zich voor bij erfgrenzen aansluitend aan openbaar gebied. NB: voor planten en struiken is geen vergunning nodig.



## BOUWMOGELIJKHEDEN IN DE JURIDISCHE VOORTUINEN (ONBEBOUWD ERF)

Artikel 5.2.4. sub d:

De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag in het erf => **onbebouwd erf** niet meer bedragen dan:

1. 20m<sup>2</sup> indien de oppervlakte van het erf => **onbebouwd erf** 50m<sup>2</sup> of minder bedraagt;
2. 40% van het oppervlak van het erf => **onbebouwd erf** met een maximum van 60m<sup>2</sup>, indien de oppervlakte van het erf => **onbebouwd erf** meer dan 50m<sup>2</sup> en niet meer dan 500m<sup>2</sup> bedraagt;
3. 80m<sup>2</sup> indien de oppervlakte van het erf => **onbebouwd erf** meer dan 500m<sup>2</sup> en niet meer dan 900m<sup>2</sup> bedraagt;
4. 150m<sup>2</sup> indien de oppervlakte van het erf => **onbebouwd erf** meer dan 900m<sup>2</sup> bedraagt;

Het maximale aantal m2 bijgebouwen en luifels, overkappingen e.d. dat toegestaan wordt in de bebouwingszone van de "juridische voortuin" (onbebouwd erf)



Het maximale aantal m2 bijgebouwen in een "normaal" (achter-) erf

## BEBOUWINGSVRIJE ZONE

Het bestemmingsplan staat in deze zone slechts "bouwwerken geen gebouw zijnde" (waaronder erfscheidingen) toe tot een hoogte van maximaal 1 meter. Voorgesteld wordt om in de bebouwingsvrije zone hiervan af te wijken ten behoeve van:

1. de bouw van erfscheidingen hoger dan 1 meter, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
  - Erfscheidingen die grenzen aan de natuur- en groenbestemming:
    - o Maximale hoogte is bij voorkeur 1,2 meter in verband met een optimale stedenbouwkundige en landschappelijke beleving van het plan en in verband met een optimale beleving van het landschap vanuit de woning. Om tegemoet te komen aan bewoners die meer privacy willen, is bij de woningen aan de Zevenbergen-, Zevenaar- en Zenderenstraat vrijstelling mogelijk tot maximaal 2,0 meter. Bij de woningen aan de Zunderstraat is dit i.v.m. het hoogteverschil met het landschap echter niet aan de orde. Bij de zeven hoeksituaties is op dit punt nader maatwerk nodig, zie uitwerkingen hiervan verderop in dit document.
    - o Uitvoering als zwarte gaashekwerken met begroeiing, waarbij de soort begroeiing overeenkomt met de door ontwikkelaar gerealiseerde begroeiing.
  - Overige erfscheidingen die grenzen aan openbaar gebied:
    - o Maximale hoogte is 2 meter.
    - o Uitgevoerd als zwarte gaashekwerken met begroeiing, waarbij de soort begroeiing overeenkomt met de door ontwikkelaar gerealiseerde begroeiing.
  - Overige erfscheidingen (tussen de woonpercelen):
    - o Maximale hoogte is 2 meter.
    - o Uitgevoerd als zwarte gaashekwerken met begroeiing, waarbij de soort begroeiing gekozen kan worden in overleg tussen bureaus.
  - Zodra wordt voldaan aan genoemde criteria wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand en is het welstandsadvies positief.
2. de bouw van pergola-achtige zitjes aan het landschap, zoals gerealiseerd bij de woningen Zenderenstraat 47 t/m 55 oneven nummers, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
  - Er dient sprake te zijn van een open constructie zonder dak; eventueel kort (groen) scherm (maximaal 3 meter) haaks op de woning en het landschap.
  - Afmeting maximaal 3 meter bij maximaal 3 meter.
  - Er dient sprake te zijn van één ontwerp, ontworpen door de oorspronkelijke architect, passend bij het karakter van de aanliggende erfscheiding.
  - Vanwege de vergunningplicht is een welstandstoets van toepassing.
3. Vrijstelling voor de bouw van kleinere erkerachtige aanbouwen die bijdragen aan het verhogen van de woonkwaliteit in relatie tot het omliggende landschap van de Donge met uitlopers. Vergelijk Zenderenstraat 57. Vanwege de vergunningplicht is een welstandstoets van toepassing.

Omwillen van het collectieve beeld moeten de door de ontwikkelaar gerealiseerde erfscheidingen in alle gevallen in stand gehouden worden, waaronder de in veel gevallen voorkomende zogenaamde boerenhaag (hekwerk + hagen). Dit doet zich voor bij erfgronden aansluitend aan openbaar gebied. NB: voor planten en struiken is geen vergunning nodig.



### HOEKSITUATIE ZEVENBERGENSTRAAT 61



### HOEKSITUATIES ZEVENAARSTRAAT 41 EN 43



Groen gearceerde zone is bebouwingsvrije zone.  
Gele lijn: uitsluitend hier vrijstelling erfafscheiding 2,00 meter hoog (begroeid gashekwerk)

### HOEKSITUATIE ZENDERENSTRAAT 45



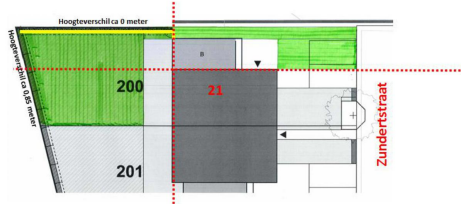
### HOEKSITUATIE ZENDERENSTRAAT 57







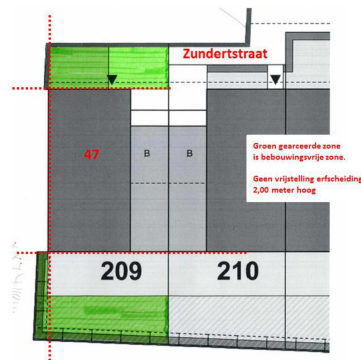
### HOESITUATIE ZUNDERTSTRAAT 21



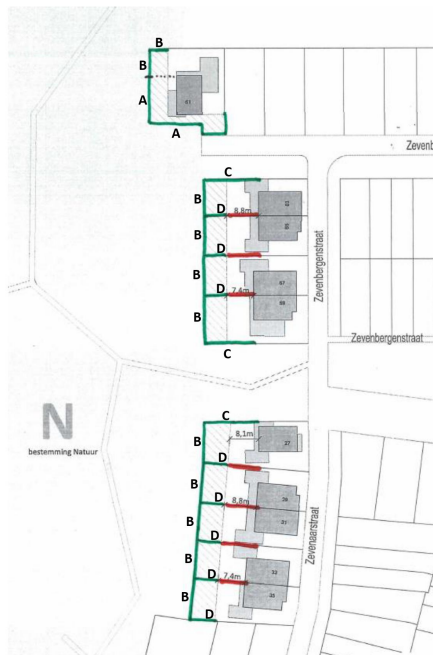
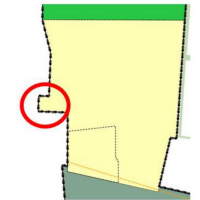
Groen gearceerde zone is bebouwingsvrije zone.  
 Gele lijn: uitsluitend hier vrijstelling erfafscheiding 2,00 meter hoog (begroeid gaashekwerk)



### HOESITUATIE ZUNDERTSTRAAT 47



Groen gearceerde zone is bebouwingsvrije zone.  
 Geen vrijstelling erfafscheiding 2,00 meter hoog



### ERFSCHEIDINGEN CLUSTER 4 NATUURLIJK KOOLHOVEN

Type erfafscheiding	Maximale hoogte	Uitvoering
ERFSCHEIDINGEN groen A	Max 1,2 m1	Zwart gaashekwerk met begroeiing, waarbij de soort begroeiing overeenkomt met de door ontwikkelaar gerealiseerde begroeiing
ERFSCHEIDINGEN groen B	Bij voorkeur 1,2 m1; max 2 m1	Zwart gaashekwerk met begroeiing, waarbij de soort begroeiing overeenkomt met de door ontwikkelaar gerealiseerde begroeiing
ERFSCHEIDINGEN groen C	Max 2 m1	Zwart gaashekwerk met begroeiing, waarbij de soort begroeiing overeenkomt met de door ontwikkelaar gerealiseerde begroeiing
ERFSCHEIDINGEN groen D	Max 2 m1	Zwart gaashekwerk met begroeiing
ERFSCHEIDINGEN rood	Max 2 m1	Bij voorkeur zwart gaashekwerk met begroeiing. In afwijking hiervan kan hier ook gekozen worden voor een erfafscheiding uitgevoerd in houten delen, mits deze in een dekkende neutrale donkere kleur geschilderd of gebeitsd worden.

**Opmerking 1:** In aanvulling hierop is onder voorwaarden de bouw van pergola-achtige zijtes aan het landschap toegestaan. Zie onder "Bebouwingsvrije zone", lid 2

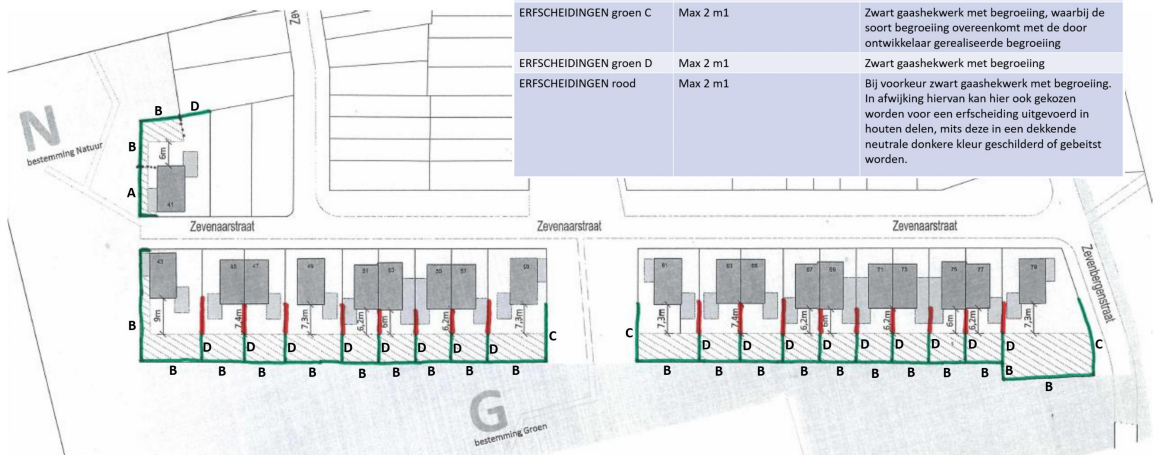
**Opmerking 2:** E.e.a. laat onverlet dat de door ontwikkelaar gerealiseerde erfafscheidings in alle gevallen in stand gehouden dienen te worden, waaronder de veel toegepaste "boerenhaag" (hekwerk + hagen).



### ERFSCHIEDINGEN CLUSTER 4 BUITENHOF OOST

Type erfscbeiding	Maximale hoogte	Uitvoering
ERFSCHIEDINGEN groen A	Max 1,2 m1	Zwart gaashekwerk met begroeiing, waarbij de soort begroeiing overeenkomt met de door ontwikkelaar gerealiseerde begroeiing
ERFSCHIEDINGEN groen B	Bij voorkeur 1,2 m1; max 2 m1	Zwart gaashekwerk met begroeiing, waarbij de soort begroeiing overeenkomt met de door ontwikkelaar gerealiseerde begroeiing
ERFSCHIEDINGEN groen C	Max 2 m1	Zwart gaashekwerk met begroeiing, waarbij de soort begroeiing overeenkomt met de door ontwikkelaar gerealiseerde begroeiing
ERFSCHIEDINGEN groen D	Max 2 m1	Zwart gaashekwerk met begroeiing
ERFSCHIEDINGEN rood	Max 2 m1	Bij voorkeur zwart gaashekwerk met begroeiing. In afwijking hiervan kan hier ook gekozen worden voor een erfscbeiding uitgevoerd in houten delen, mits deze in een dekkende neutrale donkere kleur geschilderd of gebeitst worden.

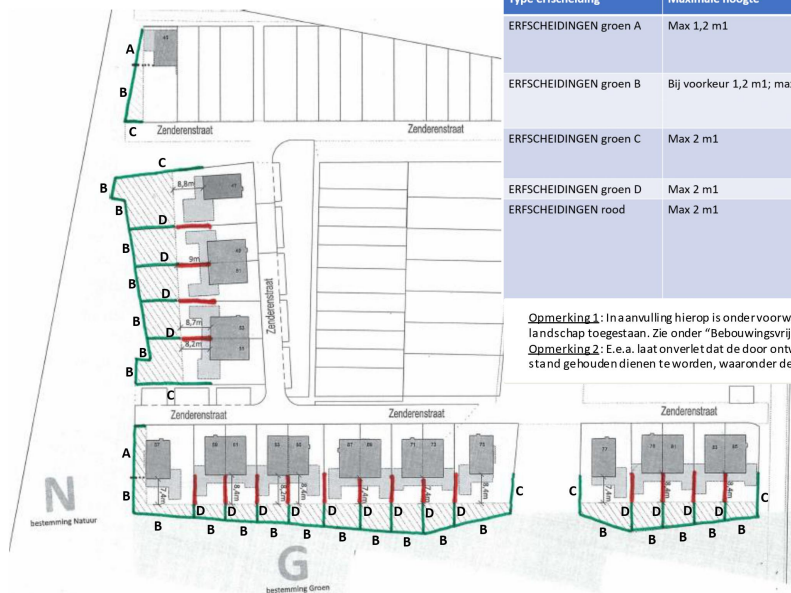
**Opmerking 1:** In aanvulling hierop is onder voorwaarden de bouw van pergola-achtige zitjes aan het landschap toegestaan. Zie onder "Bebouwingsvrije zone", lid 2  
**Opmerking 2:** E.e.a. laat onverlet dat de door ontwikkelaar gerealiseerde erfscbeidingen in alle gevallen in stand gehouden dienen te worden, waaronder de veel toegepaste "boerenhaag" (hekwerk + hagen).

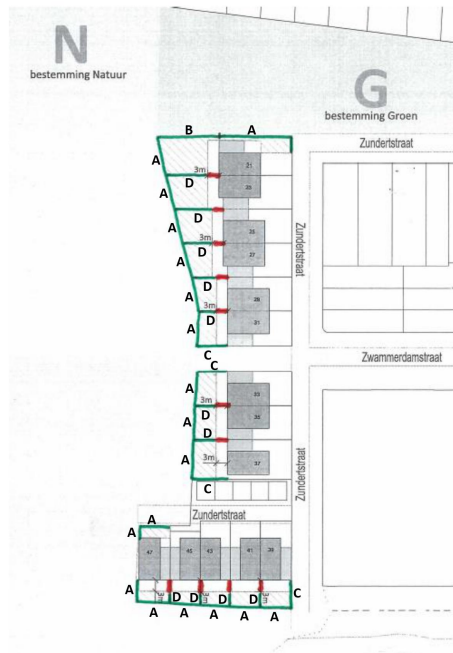


### ERFSCHIEDINGEN CLUSTER 5 BUITENHOF OOST

Type erfscbeiding	Maximale hoogte	Uitvoering
ERFSCHIEDINGEN groen A	Max 1,2 m1	Zwart gaashekwerk met begroeiing, waarbij de soort begroeiing overeenkomt met de door ontwikkelaar gerealiseerde begroeiing
ERFSCHIEDINGEN groen B	Bij voorkeur 1,2 m1; max 2 m1	Zwart gaashekwerk met begroeiing, waarbij de soort begroeiing overeenkomt met de door ontwikkelaar gerealiseerde begroeiing
ERFSCHIEDINGEN groen C	Max 2 m1	Zwart gaashekwerk met begroeiing, waarbij de soort begroeiing overeenkomt met de door ontwikkelaar gerealiseerde begroeiing
ERFSCHIEDINGEN groen D	Max 2 m1	Zwart gaashekwerk met begroeiing
ERFSCHIEDINGEN rood	Max 2 m1	Bij voorkeur zwart gaashekwerk met begroeiing. In afwijking hiervan kan hier ook gekozen worden voor een erfscbeiding uitgevoerd in houten delen, mits deze in een dekkende neutrale donkere kleur geschilderd of gebeitst worden.

**Opmerking 1:** In aanvulling hierop is onder voorwaarden de bouw van pergola-achtige zitjes aan het landschap toegestaan. Zie onder "Bebouwingsvrije zone", lid 2  
**Opmerking 2:** E.e.a. laat onverlet dat de door ontwikkelaar gerealiseerde erfscbeidingen in alle gevallen in stand gehouden dienen te worden, waaronder de veel toegepaste "boerenhaag" (hekwerk + hagen).





### ERFSCHIEDINGEN CLUSTER 6 OUDE LEIJOEVER

Type erfscbeiding	Maximale hoogte	Uitvoering
ERFSCHIEDINGEN groen A	Max 1,2 m1	Zwart gaashekwerk met begroeiing, waarbij de soort begroeiing overeenkomt met de door ontwikkelaar gerealiseerde begroeiing
ERFSCHIEDINGEN groen B	Bij voorkeur 1,2 m1; max 2 m1	Zwart gaashekwerk met begroeiing, waarbij de soort begroeiing overeenkomt met de door ontwikkelaar gerealiseerde begroeiing
ERFSCHIEDINGEN groen C	Max 2 m1	Zwart gaashekwerk met begroeiing, waarbij de soort begroeiing overeenkomt met de door ontwikkelaar gerealiseerde begroeiing
ERFSCHIEDINGEN groen D	Max 2 m1	Zwart gaashekwerk met begroeiing
ERFSCHIEDINGEN rood	Max 2 m1	Bij voorkeur zwart gaashekwerk met begroeiing. In afwijking hiervan kan hier ook gekozen worden voor een erfscbeiding uitgevoerd in houten delen, mits deze in een dekkende neutrale donkere kleur geschilderd of gebeitst worden.

**Opmerking 1:** In aanvulling hierop is onder voorwaarden de bouw van pergola-achtige zitjes aan het landschap toegestaan. Zie onder "Bouwingsvrije zone", lid 2

**Opmerking 2:** E.e.a. laat onverlet dat de door ontwikkelaar gerealiseerde erfscbeidingen in alle gevallen in stand gehouden dienen te worden, waaronder de veel toegepaste "boerenhaag" (hekwerk + hagen).



#### Voorbeelden van een te begroeien / begroeid gaashekwerk:

- **Kleur:** zwart
- **Materiaal:** metaal
- **Soort begroeiing:** overeenkomstig beschrijving



