

Beleidsregel kleine bouwwerken in het voorerfgebied gemeente Baarn

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Baarn, Gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid van de Algemene wet bestuursrecht, de artikelen 2.1, eerste lid, onder a en c, 2.12, eerste lid onder a, sub 2 en 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) in samenhang met artikel 4, onder 1 van Bijlage II van het Bor

Overwegende dat:

- ombouwingen van kliko's en overdekte fietsenstalling in het voorerfgebied op basis van de bestemmingsplannen niet zijn toegestaan
 - een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik nodig is
 - deze beleidsregel beschrijft hoe het college een aanvraag van een omgevingsvergunning strijdig gebruik voor het planologisch toestaan van een ombouw van kliko's of een overdekte fietsenstalling in het voorerfgebied beoordeelt
- Besluit vast te stellen de volgende beleidsregel kleine bouwwerken in het voorerfgebied gemeente Baarn.*

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Inleiding, definities en meetbepalingen

1. In deze beleidsregels staan de juridisch planologische regels voor het toestaan van een ombouw van kliko's of een overdekte fietsenstalling in het voorerfgebied. Bij deze beleidsregels hoort een toelichting, waarin ook voorbeelden staan.
2. In deze beleidsregel gelden de volgende definities:
 - a. Achtererfgebied: erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.
 - b. Achterom: tweede ontsluiting van het perceel, dat direct is aangesloten op het achtererfgebied.
 - c. Bouwwerk: een constructie van enige omvang bedoeld als een ombouw voor kliko's of een overdekte fietsenstalling.
 - d. Fietsen: alle type fietsen, steps, rollators en kinderwagens, en de volgende gemotoriseerde voertuigen:
 - i. Bromfiets,
 - ii. Scootmobiel, of
 - iii. Snorfiets.
 - e. Groen: groenblijvende beplanting die zorgt voor afscherpende werking van het bouwwerk in het voorerfgebied, eventueel met een ondersteunende constructie (zoals een hekwerk met groenblijvende klimop).
 - f. Kliko: vuilniscontainer met twee wielen, die is verstrekt door de gemeente voor het aanbieden van huisafval.
 - g. Ombouw van kliko's: het (rondom) afwerken van één of meerdere kliko's.
 - h. Overdekte fietsenstalling: een bouwwerk geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste drie zijden een gesloten wand, voor het stallen van fietsen.
 - i. Tegen de perceelgrens: zo kort mogelijk op de perceelgrens, waarbij ruimte overblijft voor het groen.
 - j. Voorerfgebied: erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.
3. De wijze van meten die in het geldende bestemmingsplan staat, is overeenkomstig van toepassing.

Artikel 2 Doelen beleidsregel

Deze beleidsregel is gericht op:

- a. het behoud van de ruimtelijke kwaliteit;
- b. de kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
- c. het behoud van cultureel erfgoed;
- d. het bieden van een mogelijkheid voor een ombouw van kliko's in het voorerfgebied.
- e. het bieden van een mogelijkheid voor het plaatsen van een overdekte fietsenstalling in het voorerfgebied.

Hoofdstuk 2 Beoordelingsregels bouwwerken in het voorerfgebied

Artikel 3 Toetsingskader

1. De aanvraag van een omgevingsvergunning voor het plaatsen van een ombouw van klike's in het voorerfgebied wordt in het kader van deze beleidsregel getoetst aan de beoordelingsregels van artikel 4 en artikel 5 van deze beleidsregel.
2. De aanvraag van een omgevingsvergunning voor het plaatsen van een overdekte fietsenstalling in het voorerfgebied wordt in het kader van deze beleidsregel getoetst aan de beoordelingsregels van artikel 4 en artikel 6 van deze beleidsregel.

Artikel 4 Algemene beoordelingsregels

1. Voor het toestaan van het plaatsen van bouwwerken in het voorerfgebied wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
 - a. Er bestaat geen (praktische) mogelijkheid voor plaatsing in het achtererfgebied, bijvoorbeeld doordat een achterom ontbreekt.
 - b. Met de plaatsing van het bouwwerk in het voorerfgebied vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
 - i. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - ii. de verkeersveiligheid;
 - iii. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - iv. de te beschermen waarden van het beschermd dorpsgezicht, indien van toepassing.
 - c. Het bouwwerk wordt zoveel mogelijk aan het straatbeeld onttrokken door middel van groen, waarbij geldt dat:
 - i. als het bouwwerk is gelegen in de zijdelingse perceelgrens, het groen wordt geplaatst aan de zijde van het bouwwerk dat is gelegen in de richting van of tegen de perceelgrens aan de voorzijde van het perceel.
 - ii. als het bouwwerk niet is gelegen in de zijdelingse perceelgrens, het groen wordt geplaatst aan minimaal twee zijden van het bouwwerk en in ieder geval aan de zijde van het bouwwerk dat is gelegen in de richting van of tegen de perceelgrens aan de voorzijde van het perceel.
 - iii. de hoogte van het groen minimaal gelijk is aan de hoogte van het bouwwerk.
2. Bij de beoordeling van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld, als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onder b, ten eerste van deze beleidsregel, wordt in ieder geval rekening gehouden met:
 - a. de specifieke kenmerken van de wijk, de straat en de directe omgeving;
 - b. de openheid van het voorerfgebied;
 - c. voldoende overgebleven ruimte in het voorerfgebied waardoor het hoofdgebouw na plaatsing van het bouwwerk herkenbaar blijft.

Artikel 5 Specifieke beoordelingsregels ombouw van klike's

Voor het toestaan van een ombouw voor het bergend van klike's in het voorerfgebied wordt, naast de algemene beoordelingsregels, ook voldaan aan de volgende specifieke beoordelingsregels:

- a. De ombouw wordt geplaatst tegen de voorgevel, of tegen de perceelgrens aan de voorzijde van het perceel.
- b. De ombouw heeft een maximale hoogte van: 1,40 meter, als de ombouw tegen de voorgevel wordt geplaatst;
 - i. 1,40 meter, als de ombouw tegen de voorgevel wordt geplaatst;
 - ii. 1,00 meter, als de ombouw tegen de perceelgrens aan de voorzijde van het perceel wordt geplaatst.
- c. Als de ombouw tegen de perceelgrens aan de voorzijde van het perceel wordt geplaatst, heeft de ombouw een maximale diepte (onder het maaiveld) van 0,40 meter.
- d. Als de ombouw zowel tegen de voorgevel als tegen de perceelgrens aan de voorzijde van het perceel wordt geplaatst, geldt, in afwijking op het bepaalde in artikel 5, onder b en c van deze beleidsregel:
 - i. Een maximale hoogte (boven het maaiveld) van 1 meter;
 - ii. Een maximale diepte (onder het maaiveld) van 0,40 meter.



- e. De maximale oppervlakte van de ombouw is 2,50 m².

Artikel 6 Specifieke beoordelingsregels overdekte fietsenstalling

Voor het toestaan van een overdekte fietsenstalling in het voorerfgebied wordt, naast de algemene beoordelingsregels, ook voldaan aan de volgende specifieke beoordelingsregels:

- a. De overdekte fietsenstalling wordt geplaatst tegen de perceelgrens aan de voorzijde van het perceel.
- b. De overdekte fietsenstalling heeft een maximale hoogte (boven het maaiveld) van 1 meter.
- c. De overdekte fietsenstalling heeft een maximale diepte (onder het maaiveld) van 0,75 meter.
- d. De overdekte fietsenstalling heeft een maximale breedte van 2 meter.
- e. De overdekte fietsenstalling heeft een maximale oppervlakte van 4 m².

Artikel 7 Welstandsaspecten

In deze beleidsregel zijn de ruimtelijke voorwaarden opgenomen. Naast de ruimtelijke voorwaarden wordt de aanvraag getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Bij de toets aan de redelijke eisen van welstand wordt onder andere gekeken naar de vormgeving en materiaal- en kleurgebruik.

Artikel 8 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze beleidsregel dient te worden begrepen:

- 1. Het anders gebruiken van een ombouw voor klike's dan het bergen van klike's.
- 2. Het anders gebruiken van een overdekte fietsenstalling dan het overdekt stallen van fietsen.

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Artikel 10 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel kleine bouwwerken in het voorerfgebied gemeente Baarn'.

Baarn, 18 april 2023

burgemeester en wethouders van Baarn

*C. Creveld
secretaris*

*M.A. Röell
burgemeester*

Toelichting 'Beleidsregel kleine bouwwerken in het voorerfgebied gemeente Baarn'

In de gemeente zijn ombouwingen van klike's en overdekte fietsenstallingen in voorerfgebieden niet toegestaan. Deze beleidsregel geeft het juridisch ruimtelijke kader om een aanvraag voor een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan te beoordelen. In dit juridisch ruimtelijk kader zijn de verschillende regels opgenomen over de maatvoering van het bouwwerk, maar ook over bijvoorbeeld de positie op het perceel en de ruimtelijke inpasbaarheid. Naast deze ruimtelijke regels is het resterende toetsingskader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals de regels van welstand, nog van toepassing. In de Nota Ruimtelijke kwaliteit wordt verder ingegaan op de welstandsaspecten.

Doel

Het doel van deze beleidsregel is om in afwijking van de bestemmingsplannen in bepaalde situaties toch ombouwen van klike's en overdekte fietsenstallingen (hierna: bouwwerken) in het voorerfgebied toe te staan. Het toetsingskader in deze beleidsregel zorgt voor een ruimtelijk aanvaardbare inpassing van de bouwwerken.

Hieronder wordt per artikel een korte toelichting gegeven.

Artikel 1

Lid 1

Lid 1 geeft een korte inleiding en beschrijft dat er een toelichting is.

Lid 2

De definities van de begrippen in de beleidsregel zijn opgenomen in het eerste lid. Hieronder staat de uitleg van de belangrijkste begrippen.

Achtererfgebied

De definitie voor achtererfgebied is overgenomen uit het Besluit omgevingsrecht.

Achterom

Onderdeel van het toetsingskader is dat de aanvrager geen (praktische) mogelijkheid heeft om de bouwwerken in het achtererfgebied te plaatsen. Dit is bijvoorbeeld het geval als een achterom ontbreekt. Een achterom is een tweede ontsluiting van het perceel waarbij de ontsluiting uitkomt in het achtererfgebied.

Bouwwerk

Een bouwwerk is een constructie van enige omvang. Juridisch vallen hier heel veel soorten constructies. In deze beleidsregel is het begrip 'bouwwerk' beperkt tot alleen een ombouw voor klike's of een overdekte fietsenstalling. Deze beleidsregel geeft geen toetsingskader voor andere bouwwerken dan een ombouw voor klike's of een overdekte fietsenstalling.

Fietsen

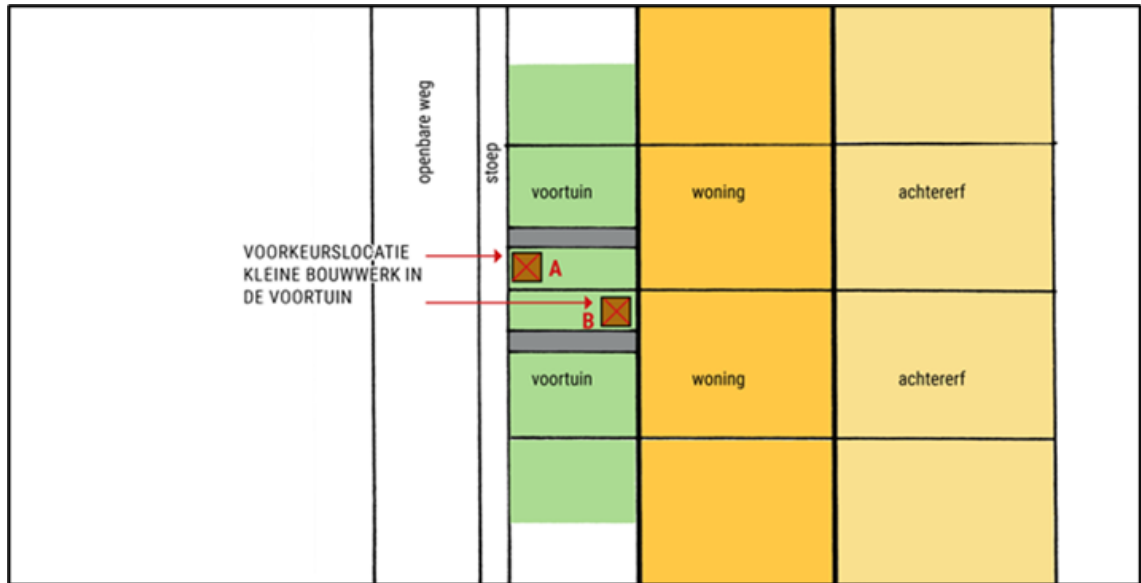
De fietsenstalling in deze beleidsregel is niet alleen beperkt tot alle type fietsen. In de fietsenstalling zijn alle type steps en kinderwagens ook toegestaan. Daarnaast zijn enkele gemotoriseerde voertuigen toegestaan. Dit zijn bromfietsen, scootmobielen en snorfietsen. Andere gemotoriseerde voertuigen zijn in de overdekte fietsenstalling niet toegestaan.

Groen

Voor de ruimtelijke inpasbaarheid moeten tegen de bouwwerken groen worden aangeplant. Dit groen moet het bouwwerk afschermen. De hoogte en breedte van het groen is dan ook even groot als de zijde van het bouwwerk waar het groen tegenaan wordt gepland. Het is toegestaan om het groen met een ondersteunende constructie aan te planten, bijvoorbeeld een hekwerk met groenblijvende klimop. In artikel 4, lid 1 onder c van deze beleidsregel wordt ingegaan op de specifieke locatie van het groen ten opzichte van het bouwwerk.

Tegen de perceelgrens

De overdekte fietsenstalling moet zoveel mogelijk tegen de voorste perceelgrens worden gebouwd. Een ombouw voor klike's kan of tegen de voorgevel van het huis of zoveel mogelijk tegen de voorste perceelgrens worden gebouwd. Omdat de bouwwerken met groen moeten worden afgeschermd kan een bouwwerk niet op de voorste perceelgrens worden geplaatst. Er moet namelijk ruimte overblijven voor het groen. Wel moet het bouwwerk tegen de groenblijvende beplanting worden geplaatst. Nu het bouwwerk zo kort mogelijk op de perceelgrens moet worden geplaatst, is het niet toegestaan om het groen dusdanig groot te maken of uit meerdere rijen te laten bestaan.



Voorkeurslocaties van kleine bouwwerken in het voorerfgebied

Voorerfgebied

De definitie van voorerfgebied is overgenomen uit het Besluit omgevingsrecht. Deze beleidsregel richt zich op het juridisch planologisch toestaan van enkele bouwwerken in het voorerfgebied.

Lid 3

In de beleidsregel staan verschillende maatvoeringen. De maatvoeringsbepalingen van het bestemmingsplan waarin de locatieaanvraag is gelegen, zijn van toepassing op het meten van de maatvoeringen van deze beleidsregel.

Artikel 2

De verschillende doelen van deze beleidsregel staan in dit artikel. De gedachtegang van deze beleidsregel is om mogelijkheden te bieden voor het planologisch toestaan van ombouwingen van klike's en overdekte fietsenstallingen. Rekening wordt gehouden met de ruimtelijke waarborgen voor de fysieke leefomgeving en cultureel erfgoed.

Artikel 3

Dit artikel geeft het toetsingskader weer. Aan de hand van welke artikelen wordt een aanvraag voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het ruimtelijke aspect beoordeeld? Een aanvraag voor het toestaan van een ombouw voor klike's wordt getoetst aan de beoordelingsregels van artikel 4 en 5. Als de aanvraag ziet op het toestaan van een overdekte fietsenstalling wordt de aanvraag getoetst aan de beoordelingsregels van artikel 4 en 6.

Als aan deze juridische ruimtelijke beoordelingsregels is voldaan, dan voldoet de aanvraag op ruimtelijk gebied. Naast de juridisch ruimtelijke beoordelingsregels zijn er ook nog andere regels waaraan de aanvraag wordt getoetst. Een aanvraag om een bouwwerk in het voorerfgebied te realiseren ziet op het bouwen en planologisch afwijken. Daarom moet de aanvraag altijd voldoen aan alle beoordelingsregels die staan in artikel 2.10 en artikel 2.12 Wabo.

Artikel 4

In artikel 4 zijn de algemene beoordelingsregels opgenomen. Deze beoordelingsregels gelden voor zowel de ombouw van klike's als de overdekte fietsenstalling.

Lid 1

Onder a. Hoofdreel voor het toestaan is dat er geen (praktische) mogelijkheid bestaat voor plaatsing van een ombouw of overdekte fietsenstalling in het achtererfgebied. Dit is bijvoorbeeld het geval als er geen achterom is of een achtererfgebied ontbreekt.

Onder b. De bouwwerken moeten ruimtelijk passen in de omgeving. Ze worden beoordeeld aan de hand van ruimtelijke beoordelingsregels. Ze mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de woonsituatie, gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de eventueel te beschermen waarden van beschermd dorpsgezicht.

Straat- en bebouwingsbeeld

Voor de beoordeling van het straat- en bebouwingsbeeld wordt, volgens het tweede lid, rekening gehouden met een aantal voorwaarden, zoals de specifieke kenmerken van de wijk, straat en directe omgeving, de openheid van het voorerfgebied, en het herkenbaar houden van het hoofdgebouw. Van

belang is dat het bouwwerk niet een dusdanige impact heeft op de eigen woning dat de eigen woning minder kenmerkend is. Ook mag het bouwwerk niet de openheid van het voorerfgebied dusdanig aantasten dat daarmee sprake is van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld. Daarbij wordt gekeken naar de specifieke kenmerken van de wijk, straat en de directe omgeving. Als de directe omgeving bijvoorbeeld gekenmerkt wordt door openheid van het voorerfgebied en specifieke zichtlijnen, dan is een bouwwerk niet toegestaan als daarmee de openheid en zichtlijnen worden aangetast.

Voor het toestaan van een bouwwerk in het voorerfgebied moet deze worden afgeschermd door groen. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een constructie met groen (bijvoorbeeld een hekwerk met klimop) of een haagbeplanting (bijvoorbeeld een coniferen haag).

Verkeersveiligheid

De veiligheid van het verkeer mag door de plaatsing van bouwwerken niet onevenredig worden aangetast. Straten, kruispunten en uitritten moeten in voldoende mate zichtbaar blijven. De maximale toegestane bouwhoogten zijn mede opgesteld vanwege de verkeersveiligheid.

De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

De plaatsing van de bouwwerken mag de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantasten.

De te beschermen waarden van het beschermd dorpsgezicht

Als het perceel is gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht dan mogen de bouwwerken het beschermde dorpsgezicht niet onevenredig aantasten. De te beschermen waarden en specifieke kenmerken van het dorpsgezicht moeten behouden blijven.

Onder c. De bouwwerken moeten worden afgeschermd door middel van groenblijvende beplanting. Dit mag eventueel met een ondersteunende constructie, zoals een hekwerk met groenblijvende klimop. Voor het groen geldt een instandhoudingsplicht. Deze instandhoudingsplicht wordt als voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen.

Het groen is verplicht om zoveel mogelijk een afschermd werking te creëren. De hoogte en breedte van het groen moet gelijk zijn aan de hoogte en breedte van het bouwwerk.

De locatie van het groen is afhankelijk van de plaatsing van het bouwwerk. Er wordt onderscheid gemaakt in plaatsing wel of niet in de zijdelingse perceelgrens.

1. Als het bouwwerk in de zijdelingse perceelgrens wordt gebouwd dat wordt het groen geplaatst aan de zijde die gericht is op de voorzijde van het perceel. In de praktijk is dit vaak de straatkant.
2. Als het bouwwerk niet in de zijdelingse perceelgrens wordt gebouwd dan moet aan minimaal twee zijden van het bouwwerk groen worden geplaatst. De ene zijde is de zijde die gericht is op de voorzijde van het perceel. De andere zijde(n) is een keuze. Daar is geen regel voor opgesteld.

Lid 2

De toelichting bij lid 2 is geplaatst onder het kopje 'Straat- en bebouwingsbeeld'.

Artikel 5

In dit artikel staan de specifieke beoordelingsregels voor de ombouw van klike's.

Onder a. De ombouw van klike's mag enkel geplaatst worden tegen de voorgevel of tegen de perceelgrens aan de voorzijde van het perceel. Een ombouw midden op het perceel is niet toegestaan.

Onder b. Afhankelijk van de plaats van de ombouw op het perceel, geldt de bouwhoogte.

Onder c. Als de ombouw tegen de perceelgrens aan de voorzijde van het perceel wordt geplaatst, dan geldt een hoogte van 1 meter. Omdat klike's hoger zijn dan 1 meter, mag de ombouw die wordt geplaatst tegen de voorzijde van het perceel, worden ingegraven. De maximale diepte onder het maaiveld is 0,40 meter.

Onder d. Niet elk voorerfgebied is even groot. In kleine voorerfgebieden kan de diepte dusdanig klein zijn dan de ombouw zowel tegen de voorgevel als tegen de voorste perceelgrens wordt geplaatst. In artikel 5, onder d, staat dat dan een maximale hoogte van 1 meter en maximale diepte van 0,40 meter geldt.

Onder e. De ombouw mag niet groter zijn dan 2,50 m².

Artikel 6

In dit artikel staan de specifieke beoordelingsregels voor de overdekte fietsenstallingen.

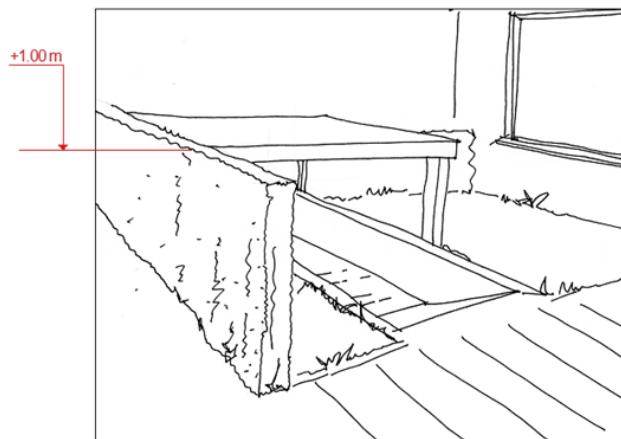
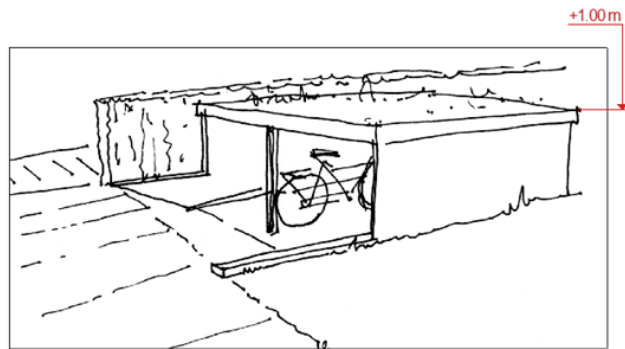
Onder a. Een overdekte fietsenstalling is alleen toegestaan tegen de perceelgrens aan de voorzijde van het perceel. Ergens anders op het perceel is een overdekte fietsenstalling niet toegestaan.

Onder b. De maximale hoogte van een overdekte fietsenstalling is 1 meter (boven het maaiveld).

Onder c. De maximale diepte van een overdekte fietsenstalling is 0,75 meter (onder het maaiveld). Dit betekent dat een overdekte fietsenstalling mag worden ingegraven tot een diepte van 0,75 meter.

Onder d. De overdekte fietsenstalling mag een maximale breedte hebben van 2 meter.

Onder e. De overdekte fietsenstalling mag niet groter zijn dan 4 m².



Ter illustratie enkele voorbeelden van gebouwde voorzieningen voor fietsen

Artikel 7

Deze beleidsregel beschrijft het juridisch ruimtelijk kader. Naast dit juridisch ruimtelijk kader gelden ook de overige juridische regels zoals deze in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht staan. Eén van die regels is dat een bouwwerk moet voldoen aan de redelijke eisen van welstand. In de Nota Ruimtelijke kwaliteit wordt verder ingegaan op de welstandsaspecten. Dit artikel geeft de lezer een waarschuwing dat er ook nog andere regels gelden.

Artikel 8

In deze beleidsregel is het gebruik van de bouwwerken beperkt tot enkel het bergen van klike's en het overdekt stallen van fietsen en vervoermiddelen die in de definitie van deze beleidsregel daaronder vallen. Zie artikel 1. Gebruik dat anders is, wordt gezien als strijdig.

Artikel 9

De datum van inwerkingtreding geeft aan hoe deze beleidsregel in werking treedt. Pas wanneer de beleidsregel in werking is getreden, gelden de regels van deze beleidsregel. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag nadat deze beleidsregel is gepubliceerd.

Artikel 10

De citeertitel geeft de naam van deze beleidsregel aan. Deze naam wordt bij verwijzingen in bijvoorbeeld omgevingsvergunningen gebruikt.