

Beleidsregels Buitenplanse omgevingsplanactiviteiten gemeente Oegstgeest: bouwwerken voorerf

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oegstgeest,

overwegende dat het college regels wil stellen waaronder bouwwerken op het voorerf toelaatbaar zijn;

besluit vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleidsregels Buitenplanse omgevingsplanactiviteiten: bouwwerken voorerf

Aanleiding

Veel inwoners van de gemeente Oegstgeest beschikken over een voorerf. Dit voorerf wordt vooral praktisch gebruikt. Er worden vaak vuilcontainers geplaatst en fietsen gestald. In sommige gevallen mag in het voorerf ook een auto geparkeerd worden. Mensen die slecht ter been zijn benutten het voorerf soms voor stalling van een scootmobiel.

Om fiets, scootmobiel en container tegen de elementen te beschermen, maken veel bewoners daarvoor een overkapping. Zo'n overkapping heeft daarnaast als voordeel dat fiets, scootmobiel en container aan het oog worden onttrokken. Als een overkapping goed wordt uitgevoerd kan dit zorgen voor een minder rommelig aanzicht dan wanneer deze voorwerpen in het volle zicht worden geplaatst. Zulke overkappingen zijn nu echter slechts beperkt toegestaan.

Tot het moment van inwerkingtreding van deze nieuwe beleidslijn, werden slechts fietsenbergingen toegestaan bij huizen waarvan het achtererf vanuit de oorspronkelijke bouw niet te bereiken is via de weg of een achterpad. Bewoners die wel een achterom hebben maar desondanks graag een berging of overkapping aan de voorzijde wensen, werd die optie ontnomen.

Scootmobielstallingen werden in eerste instantie slechts toegestaan in het achtererf. Alleen in uitzonderlijke gevallen werd meegewerkt aan scootmobielstallingen in het voorerf of in de openbare ruimte.

Doel

Deze nieuwe beleidsregels zijn opgesteld om tegemoet te komen aan de wens van veel inwoners om een berging of overkapping voor fietsen, scootmobielen of containers te realiseren in het voorerf. Met deze nieuwe beleidsregels wordt het beleid verruimd.

De beleidsregels stellen een duidelijk kader waarbinnen bergingen en overkappingen in het voorerf mogelijk zijn, zonder dat er al te veel wordt ingeleverd op de ruimtelijke kwaliteit en leefomgeving. Bewoners weten zo vooraf waar ze een vergunning voor kunnen krijgen, wat de rechtszekerheid ten goede komt. Duidelijke beleidsregels zorgen daarnaast voor een efficiëntere besluitvorming bij vergunningaanvragen voor een berging of overkapping. Er hoeft immers niet langer per geval een afweging te worden gemaakt.

Bestaand juridisch kader

Omgevingswet

Sinds inwerkingtreding van de Omgevingswet (hierna: Ow) en bijbehorend Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl) zijn net als onder de voorgaande Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en Besluit omgevingsrecht een aantal bouwwerken vergunningvrij. Voor bouwwerken in het voorerf waren en zijn de wettelijk vergunningvrije mogelijkheden echter beperkt.

Vergunningsvrij is wettelijk toegestaan (artikel 2.29 onder r Bbl):

een ander bouwwerk in voor- of achtererfgebied, als wordt voldaan aan de volgende eisen:

1. niet hoger dan 1 m; en
2. de oppervlakte niet meer dan 2 m².

Oud beleid voor fietsenbergingen

Voor fietsenbergingen in het voorerf was al eerder een beleidslijn opgesteld waarbij fietsenbergingen slechts werden toegestaan bij huizen waarvan het achtererf vanuit de oorspronkelijke bouw niet te bereiken is via de weg of een achterpad. Hieronder staan de oude voorwaarden opgenomen.

Oude voorwaarden voor een ontheffing

1. Er is sprake van een grondgebonden rijtjeswoning, zonder zijerf en de woning heeft geen achterom of brandgang, die toegang geeft tot het achtererf.

2. Maximale afmetingen van de fietsenberging (lengte x diepte x hoogte) = 2,8 m. x 2 m. x 1,4 m. Hierin kunnen 4 fietsen worden gestald: h.o.h. afstand fietsen in een fietsenrek = 0,65 m. x 4 personen (gezin) + 2 x 0,1 m. buitenconstructie = 2,8 m. Afmetingen zijn buitenmaten van de constructie, incl. eventuele dakoverstekken. N.B.: standaard afmeting van een scootmobielberging past hier ook in; (L x B x H) = 1,63 m. x 1,25 m. x 1,38 m.
3. Minimale afstand tussen de voorgevel van de woning en de fietsenberging = 1 meter. Afstand tot de voorgevel heeft tot doel de zorgvuldig vormgegeven voorgevel en de stedenbouwkundige hoofdvolumes niet aan te tasten. Deze afstand prevaleert boven de afmetingen van de fietsenberging.
4. Minimale afstand tussen de fietsenberging en de openbare ruimte = 1 meter. Afstand tot de openbare ruimte beperkt negatieve effecten van bebouwing van het voorerf. Ook wordt het geheel van erfscheidingen tussen voorerf en openbare ruimte, met een maximale hoogte van 1 meter, op deze wijze niet verstoord. Deze afstand prevaleert boven de afmetingen van de fietsenberging.

Oude beleidslijn voor bebouwing in voorerf rondom Eduard van Beinumlaan

In een deel van Haaswijk (rond de Eduard van Beinumlaan) wordt al langer medewerking verleend aan bergingen aan de voorzijde, mits die aansluiten op de bestaande bergingen. Voor die gebieden zullen op een later moment aanvullende beleidsregels opgesteld gaan worden.

Parkeerplaatsen

In een aantal situaties is parkeren in het voorerf toegestaan. Het Omgevingsplan verplicht soms tot instandhouding van die parkeerplaatsen. De nieuwe beleidsregels veranderen daaraan niets.

Commissie omgevingskwaliteit

De beleidsregel heeft betrekking op de ruimtelijke inpassing. Daarnaast zal voor er een omgevingsvergunning verleend kan worden eerst nog een positief advies van de commissie omgevingskwaliteit (voorheen welstand) nodig zijn. De commissie adviseert het college over de welstandsaspecten, zoals de kleurstelling en groene inpassing van (fietsen)bergingen.

De nieuwe beleidsregels

Werkinggebied

Deze nieuwe beleidsregels gelden voor het grondgebied van de gehele gemeente, met uitzondering van de beschermde dorpsgezichten en bij monumenten. In deze beschermde gebieden en bij monumenten staat het beschermen van de cultuurhistorische waarden namelijk bovenaan. Omdat bebouwing in het voorerf erg zichtbaar is en al gauw leidt tot aantasting van de cultuurhistorische waarden is maatwerk vereist en wordt in deze beschermde gebieden en bij monumenten altijd per geval een afwijking gemaakt.

Beleidsregels

Voor een berging of overkapping voor fietsen, scootmobielen en containers in het voorerf wordt een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: Bopa) verleend als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Er wordt maximaal één berging of overkapping op het voorerfgebied gerealiseerd;
2. De oppervlakte van de berging of overkapping beslaat maximaal 50% van het voorerfgebied tot een maximum van 6 m²;
3. De hoogte van de berging of overkapping is maximaal 1,40 meter;
4. Bij een afwerking met een groen natuurlijk dak is een extra hoogte van 10 cm toegestaan ten opzichte van het bouwkundige dak;
5. De berging of overkapping staat minimaal 1 meter afstand van de voorgevel;
6. In afwijking van punt 5 mag een berging of overkapping tegen de gevel aangebouwd worden, mits daar geen gevelopeningen zoals ramen op een hoogte van minder dan 1,50 meter aanwezig zijn;
7. De berging of overkapping komt op minimaal 1 meter afstand van de openbare ruimte;
8. In afwijking van punt 7 mag tot aan de openbare ruimte worden gebouwd, mits in het gebied tot 1 meter van de openbare ruimte de berging of overkapping maximaal 1 meter hoog is. Hoger is toegestaan als het dak schuin oploopt van 1 meter hoog aan de zijde van de openbare ruimte tot een maximum van 1,40 meter op een afstand van 1 meter van de openbare ruimte. Daarnaast geldt dat indien er gebouwd wordt op minder dan 1 meter van de openbare ruimte de berging moet worden voorzien van een groen natuurlijk dak en een groene natuurlijke afscheiding.

Afwijken van de beleidsregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van de beleidsregel voor wat betreft punt 1 door naast een fietsenberging of -overkapping een containerberging of -overkapping toe te staan, wanneer sprake is van het tegengaan van verrommeling en een stedenbouwkundige betere inrichting.

Motivering

Beperken bebouwing in het voorerf

Het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest wil de voorerven overwegend open en groen houden en wil verrommeling voorkomen. Daarom wordt als voorwaarde gesteld dat er maximaal

1 berging of overkapping gerealiseerd mag worden en dat deze niet groter mag zijn dan de helft van het voorerf. Dit laatste is ook belangrijk vanuit het waterbergend vermogen en het voorkomen van hittestress.

Oppervlakte

Met het vergunningsvrije oppervlakte van 2 m² is er ruimte voor 2 containers of circa 1 fiets. De meeste huishoudens hebben echter meerdere fietsen. Met een oppervlakte van 6 m² kunnen circa 4 fietsen in de berging worden gestald. Dit aantal is voldoende voor de meeste huishoudens. Met deze oppervlakte bestaat ook ruimte voor een scootmobielstalling.

Hoogte

De vergunningsvrij toegestane hoogte van 1 meter is over het algemeen onvoldoende om een container of fiets in te stallen. Met een hoogte van 1,4 meter is dat wel mogelijk. De hoogte van 1,4 meter is daarnaast beperkt, zodat de meeste mensen over de berging of overkapping heen kunnen kijken. Dit is belangrijk voor het open karakter van de voorerven en doet het geen afbreuk aan de sociale veiligheid. Als de hoogte van 1,4 meter voor sommige objecten onvoldoende is, dan kan ervoor worden gekozen om de berging of overkapping verdiept aan te leggen. De hoogte aan de buitenzijde (huidige hoogte maaiveld) blijft daarbij hetzelfde.

Natuurlijke inpassing

De ruimtelijke impact van een berging of overkapping kan verminderd worden door het bouwwerk uit te voeren met een groen en natuurlijk dak en door rondom de berging of overkapping natuurlijk groen te plaatsen. Daarmee wordt niet alleen bereikt dat de berging of overkapping minder opvalt, ook draagt het bij aan het waterbergend vermogen en het voorkomen van hittestress. Een natuurlijke groene afwerking wordt daarom ook aangeraden. Omdat een sedum of ander natuurlijk dak ruimte kost, mag bij een natuurlijk groen dak de bouwhoogte met 10 cm worden verhoogd, mits deze extra hoogte nodig is vanwege het natuurlijke dak.

Situering op het voorerf

De berging of overkapping moet een ondergeschikt onderdeel zijn van het voorerf. Daarom worden afstanden aangehouden tot het openbaar gebied, maar ook tot de voorgevel. Met een afstand van minimaal 1 meter tot openbaar gebied wordt bovendien de verkeersveiligheid en sociale veiligheid gewaarborgd.

De regel van 1 meter afstand tot de voorgevel is opgenomen omdat de berging vaak voor een raam komt. Omdat de berging hoger is dan de meeste ramen, zou het ontbreken van deze regel tot lastige aansluitingen leiden. Daarnaast zou het zicht op het voorerf en de openbare weg afnemen, met als gevolg minder sociale veiligheid.

In de praktijk zien we vaak dat de containers naast de voordeur tegen een blinde muur (al dan niet met een hoog wc-raampje) worden geplaatst. Het is logisch om die containers te willen afschermen en vanuit het oogpunt van het tegengaan van verrommeling is een overkapping ook wenselijk. Wanneer de berging niet voor een raam komt of voor een raam dat op een grotere hoogte begint dan de berging, mag de berging ook direct tegen de gevel worden aangebouwd.

De regel dat 1 meter afstand tot de openbare weg aangehouden moet worden, maakt het realiseren van bruikbare bergingen en overkappingen bij kleine voorerven onmogelijk. En juist bij kleine tuinen kunnen gestalde fietsen of containers in de voortuin een negatief effect op het straatbeeld hebben. Daarom wordt het ook mogelijk gemaakt om een berging tot aan de openbare ruimte te realiseren. Daarbij is wel de hoogte beperkt tot 1 meter in het gebied aan de openbare ruimte tot een afstand van 1 meter vanaf de openbare ruimte. Daarmee sluit deze regeling aan wat er vergunningsvrij mogelijk is (een berging van 2 m² en 1 meter hoog mag tot aan de openbare ruimte gebouwd worden en ook een erfafscheiding is tot 1 meter vergunningsvrij). Om genoeg hoogte te hebben in de berging, kan er in die gevallen voor worden gekozen om de berging of overkapping te verdiepen. Het dak mag schuin oplopen van 1 meter tot 1,40 meter op een meter afstand van de openbare ruimte. Hierbij moet de meest directe lijn tussen de beide hoogtes gevolgd worden. Ook geldt in deze situaties dat een groene natuurlijke afscherming verplicht is. De impact van de berging of overkapping is door deze voorwaarden beperkt en zo kan een berging of overkapping tot aan de openbare ruimte gerealiseerd worden, zonder dat de ruimtelijke kwaliteit te veel wordt aangetast.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 17 september 2024 door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oegstgeest,

*De burgemeester, E.R. Jaensch
De secretaris, J. Versluis*