

BIJLAGE

SCHUTTINGENBELEID

GEMEENTE HELLENDOORN

2015

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding	5
Hoofdstuk 2. Erfafscheidingen en de mogelijkheden ervan	7
§ 2.1 Vergunningvrije erfafscheidingen	7
§ 2.2 Erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn en/of grenzend aan openbaar gebied	7
§ 2.2.1. Inleiding	7
§ 2.2.2. Mogelijkheden om een omgevingsvergunning te verlenen.	7
§ 2.2.3. Artikel 4, lid 3 van Bijlage II van het Bor	7
§ 2.2.4. Conclusie	8
Hoofdstuk 3. Uitgangspunten beleidslijn voor erf- of perceelafscheidingen met overschrijding van de voorgevelrooilijn en/of grenzend aan het openbaar gebied.	9
§ 3.1. Inleiding	9
§ 3.2 Toetsingskader voor de omgevingsvergunning op basis van het geldende bestemmingsplan en/of de artikel 4, lid 3 van Bijlage II van het Bor.	9
Ruimtelijke criteria:	10
Welstandcriteria	10
§ 3.3. Uitzonderingssituaties	12
Hoofdstuk 4. Status toetsingskader Schuttingbeleid.	13
§ 4.1 Status beleid	13
§ 4.2 Toepassing bij verlening van een omgevingsvergunning	13
§ 4.3 Handhaving	13
BIJLAGE: VERDUIDELIJKING BEGRIPPEN	14
Ligging van de voorgevelrooilijn	14

Hoofdstuk 1. Inleiding

Het komt geregeld voor dat er wensen zijn om niet vergunningsvrije erf- of perceelafscheidings te plaatsen met overschrijding van de voorgevelrooilijn. Hierbij moet gedacht worden aan situaties bij onder andere hoekwoningen waarbij aan de zijkant van de woning en grenzend aan het openbaar gebied een erfafscheiding wordt geplaatst.

Woonwijken kenmerken zich door een intensieve bebouwingsdichtheid in Nederland, hetgeen in de gemeente Hellendoorn niet anders is. Wat nog een open karakter heeft, is van grote invloed op de beleving van en de leefbaarheid in de wijk. Juist voor deze leefbaarheid is het van groot belang om voldoende kwaliteit van het openbaar gebied te behouden.

Daarentegen speelt de woonwens van de bewoners. Die willen op het perceel een zo maximaal mogelijk woongenot.

Volgens artikel 5:48 van het Burgerlijk Wetboek heeft iedere terreineigenaar het recht om zijn erf te omheinen. Daarbij moet hij echter de eventuele beperkingen volgens gemeentelijke regels in acht nemen.

Erf- of perceelafscheidings kunnen in beginsel (omgevings)vergunningvrij worden geplaatst indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 2, onderdeel 12 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Voor het plaatsen van niet-omgevingsvergunningvrije erf- of perceelafscheidings, zoals bedoeld in eerder genoemde situaties, kunnen deze indien gewenst, worden vergund met een omgevingsvergunning op basis van de geldende bestemmingsplannen waarin deze afwijkingsbevoegdheid is opgenomen.

Voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan hierin nog niet voorziet, kan een dergelijke omgevingsvergunning worden verleend op basis van artikel 4, lid 3 van Bijlage II van het Bor.

Daarnaast was tot voor kort een relevante bepaling opgenomen in de “Bouwverordening gemeente Hellendoorn”, in casu artikel 2.5.18 lid 2.

Artikel 2.5.18 van de “Bouwverordening gemeente Hellendoorn” luidt als volgt:

- 1. Erf- en terreinafscheidings, anders dan bedoeld in artikel 2, onderdeel 12 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zijn niet toegelaten.*
- 2. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid in het belang van het af te scheiden erf of terrein.*

Per 29 november 2014 is echter de Reparatiewet BZK in werking getreden. Dit wetsvoorstel strekt tot herstel van wetstechnische gebreken en leemten in een aantal wetten op het terrein van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Minister voor Wonen en Rijksdienst en op enkele aanverwante terreinen.

Deze wet neemt onder meer de wettelijke grondslag weg voor de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening, derhalve ook voor het hiervoor uiteengezette artikel 2.5.18 van de bouwverordening.

De Reparatiewet voorziet in een overgangstermijn voor bestaande bestemmingsplannen tot 1 juli 2018. Na die datum verliezen de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening hun (aanvullende) werking voor bestaande bestemmingsplannen, kunnen deze niet meer als vangnet dienen en moeten deze zijn ondergebracht in het bestemmingsplan; bijvoorbeeld middels een paraplubestemmingsplan.

Wanneer de gemeenteraad evenwel een nieuw bestemmingsplan vaststelt, treedt de nieuwe regeling per direct in werking; vanaf dat moment zijn de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening niet meer van toepassing.

Van belang om hierbij te vermelden is voorts, dat met de recente wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) bij de AmvB “Quick-wins” (Stb.2014, 333) in werking getreden op 1 november 2014, in artikel 3.2.1 lid 2 onder a. is opgenomen dat een bestemmingsplan regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels.

De gemeente Hellendoorn beschikt al over een gemeentelijk afwegings- cq. Toetsingskader voor erf- en terreinafscheidingen, getiteld “Schuttingenbeleid gemeente Hellendoorn” die inmiddels al een aantal keren is herzien naar aanleiding van wijzigingen in wet- en regelgeving. Op deze manier is duidelijkheid gecreëerd naar de inwoners van de gemeente binnen welke criteria de bedoelde omgevingsvergunning kan worden verleend.

Naar aanleiding van het in werking treden van de Reparatiewet BZK en in het bijzonder naar aanleiding van het vervallen van artikel 9 van de Woningwet, dient het “Schuttingenbeleid gemeente Hellendoorn” andermaal te worden herzien teneinde dit te kunnen hanteren in na 29 november 2014 nieuw door de raad vast te stellen bestemmingsplannen.

Hoofdstuk 2. Erfafscheidingen en de mogelijkheden ervan

§ 2.1 Vergunningvrije erfafscheidingen

In artikel 2, lid 12 van Bijlage II van het Bor is bepaald dat erf-of perceelafscheidingen omgevingsvergunningvrij gerealiseerd mogen worden, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 1 m¹, of;
- b. niet hoger dan 2 m¹, en
 - 1° op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2° achter de voorgevelrooilijn;
 - 3° op meer dan 1 m¹ van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

Gezien het voornoemde wordt er omgevingsvergunningvrij geen ruimte gegeven voor het bouwen met een grotere hoogte dan één meter bij overschrijding van de voorgevelrooilijn en/of grenzend aan het openbaar gebied. Daarvoor is altijd een omgevingsvergunning nodig. Of een omgevingsvergunning kan worden verleend hangt van een aantal factoren af.

§ 2.2 Erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn en/of grenzend aan openbaar gebied

§ 2.2.1. inleiding

In beginsel kan gesteld worden dat niet met een overschrijding van de voorgevelrooilijn, hoger dan één meter mag worden gebouwd. Er bestaan echter wel mogelijkheden om, indien dit gewenst is, hier medewerking aan te verlenen.

§ 2.2.2. Mogelijkheden om een omgevingsvergunning te verlenen.

In diverse geldende bestemmingsplannen is een mogelijkheid opgenomen om een omgevingsvergunning (voor het binnenplans afwijken van het bestemmingsplan) te verlenen.

Voor zover het geldende bestemmingsplan hierin nog niet voorziet, kan deze ontheffing worden verleend op basis van artikel 4 lid 3 van Bijlage II van het Bor, waarvan de tekst luidt:

Voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerst lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 10 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²

§ 2.2.3. artikel 4, lid 3 van Bijlage II van het Bor

Door de gemeente is een "beleidsnotitie afwijkingen van het bestemmingsplan (binnen- en buitenplans van beperkte planologische betekening)" vastgesteld en gepubliceerd, welke beleidsnotitie op zaterdag 28 januari 2012 in werking is getreden.

Het bouwen van een erf- of perceelafscheiding moet worden gekwalificeerd als het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarvoor in de nieuwe standaard bestemmingsplanregels voor de bebouwde kom een afstemmingsbepaling is opgenomen.

De regeling hierin luidt als volgt:

- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte bedraagt binnen het bouwvlak niet meer dan de bouwhoogte van de gebouwen zoals genoemd onder a en daarbuiten niet meer dan 4 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding niet meer bedraagt dan:
 - a. 1 m, of
 - b. 2 m, en
 1. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafschieding in functionele relatie staat;
 2. achter de voorgevelrooilijn, en
 3. op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.
 2. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 10 m.

Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn zijn - ook na het vervallen artikel 9 van de Woningwet (en de daarin opgenomen aanvullende werking van de bouwverordening) per 29 november 2014 - voornemens om vast te houden aan de mogelijkheid om voor erf- en terreinafscheidingen die de voorgevelrooilijn overschrijden, in bepaalde situaties een omgevingsvergunning te verlenen voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan.

§ 2.2.4. Conclusie

Het vorenstaande betekent dat voor erf- en terreinafscheidingen die de voorgevelrooilijn overschrijden en grenzen aan het openbaar gebied, er mogelijkheden kunnen zijn om een omgevingsvergunning te verlenen. Artikel 4, lid 3 van Bijlage II van het Bor biedt daarvoor de gemeentelijke beleidsruimte om een omgevingsvergunning te verlenen voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan.

Er bestaat de behoefte om invulling te geven aan een afwegings- c.q. toetsingskader dat kan worden gebruikt bij het beoordelen van ontheffingsaanvragen voor erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied. Op deze manier ontstaat er duidelijkheid over de criteria waaronder de bedoelde ontheffing kan worden verleend.

Hoofdstuk 3. Uitgangspunten beleidslijn voor erf- of perceelafscheidings met overschrijding van de voorgevelrooilijn en/of grenzend aan het openbaar gebied.

§ 3.1. Inleiding

Om de kaders van de planologische ruimte voor een perceel te bepalen c.q. vast te leggen, zullen uitgangspunten worden geformuleerd die gebruikt kunnen worden bij de verlening van een omgevingsvergunning voor erfafscheidingen.

Vaak zijn er wensen om niet vergunningvrije erf- of terreinafscheidings te plaatsen met overschrijding van de voorgevelrooilijn. Hier moet onder andere worden gedacht aan situaties bij hoekwoningen waarbij aan de zijkant van de woning en grenzend aan het openbaar gebied een erfafscheiding wordt geplaatst.

Woonwijken kenmerken zich door een intensieve bebouwingsdichtheid in Nederland, hetgeen in de gemeente Hellendoorn niet anders is. Wat nog een open karakter heeft, is van grote invloed op de beleving van en leefbaarheid in de wijk. Juist voor deze beleving en leefbaarheid is het van groot belang om voldoende kwaliteit van het openbaar gebied te behouden en te ervaren. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het gewenst te voorkomen dat het openbaar gebied wordt begrensd door lange, in een rechte lijn gesloten wanden.

Daarentegen speelt de woonwens van de bewoners. Die willen op het perceel een zo maximaal mogelijk woongenot.

Doelstelling is om een eenduidig juridisch kader te scheppen voor het plaatsen van aan het openbaar gebied grenzende erfafscheidingen waarbij het bebouwingsbeeld en de kwalitatieve beleving vanuit het openbaar gebied niet onevenredig wordt aangetast.

Het is dus van belang hier nader beleid voor te ontwikkelen, waardoor duidelijkheid over de toetsingscriteria ontstaan.

§ 3.2 Toetsingskader voor de omgevingsvergunning op basis van het geldende bestemmingsplan en/of artikel 4, lid 3 van Bijlage II van het Bor.

Bij het eventueel toestaan van erfafscheidingen, waarbij de voorgevelrooilijn wordt overschreden en/of deze grenst aan het openbaar gebied, zal rekening moeten worden gehouden met de privacy wens van de individuele burger, maar van primair belang is echter de kwalitatieve beleving vanuit het openbaar gebied.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is het van belang om ten behoeve van de beleving vanuit het openbaar gebied te zorgen voor een duurzame en hoogwaardig kwalitatieve oplossing. Hierbij wordt het vanuit stedenbouwkundig oogpunt belangrijk geacht dat aandacht wordt besteed aan een duurzame toekomstwaarde van de erfafscheiding. Hierdoor moet worden voorkomen dat rommelige situaties en aaneensluitende gesloten wanden ontstaan.

Stedenbouwkundig gezien is de meest gewenste duurzame oplossing een zowel bij het huis passende steen als een passende architectonische uitvoering van de erfafscheiding. Qua vormgeving zal het dan een erfafscheiding moeten betreffen waarin met een voldoende hoge borstwering en een afwisseling van penanten, eenheid en geleiding ontstaat. In deze meest gewenste uitvoering is het mogelijk tussen de penanten naast een (begroeid) rasterwerk ook een schuttingdeel toe te staan.

Een second best alternatief kan een in hout uitgevoerde erfafscheiding zijn, hetgeen prijstechnisch lager ligt en ook in de praktijk veelal gangbaar is. Door een schuttingelement te laten opvolgen door een (begroeid) rasterdeel kan een gewenste geleiding in de vormgeving worden gebracht.

Het is derhalve voorstelbaar dat bij het goed uitvoeren van een erfafscheiding, dit in veel gevallen onder een kwaliteitsvoorwaarde aanvaardbaar kan worden geacht.

Voorwaarde hierbij is, dat een tuin niet alleen privacy mag bieden aan de bewoner, maar ook dat de erfafscheiding enigszins een kwalitatieve beleving van de leefruimte biedt aan de gebruikers van het openbare gebied. Hier wordt onder verstaan dat voorkomen moet worden dat in een rechte lijn een geheel gesloten wand ontstaat op de grens met het openbaar gebied. Verder is het, ter voorkoming van een rommelig aanblik, van belang dat er duurzame materialen worden gebruikt.

De te benoemen criteria zijn onder te verdelen in ruimtelijke criteria vanuit de vormgeving en in welstandscriteria vanuit de materiaalkeuze. De uitgangspunten en criteria die ten grondslag liggen aan het toetsingskader betekenen het volgende:

Ruimtelijke criteria:

- Zijtuinen mogen vanaf 3 m¹ achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw in beperkte mate afgesloten worden. Dit is conform de afstandsnorm voor gebouwen achter de voorgevel op basis van het gemeentelijke beleid voor het met een omgevingsvergunningen afwijken van het bestemmingsplan.
- De maximale hoogte is 2 m¹, zodat bij enig hellend of hoger gelegen terrein toch nog gebruik kan worden gemaakt van gebruikelijke houten prefab-elementen met een hoogte van 1,8 m¹.
- Volledige geslotenheid over de gehele lengte van de erfafscheiding is niet acceptabel. Van belang is dat de voorbijganger het niet ervaart en/of niet beleeft als een lange (in één lijn) gesloten rechte wand. De kwaliteit van de beleving is te realiseren door een evenwichtige geleiding aan te brengen in de erfafscheiding. Dit kan zowel in materiaal (metselwerk met penanten) als door afwisseling van gesloten en open delen (houten erfafscheiding) die op termijn veelal begroeid zullen worden.
- Een rommelige situatie en contrasterende uitvoering is niet acceptabel. Dit volgt uit vormgeving, materiaalkeuze en kleurstelling die zoveel mogelijk bij de woning dient te passen en een goede kwaliteit van de materialen.

Welstandscriteria:

Voor een erf- of perceelafscheiding, als bouwwerk geen gebouw zijnde, gelden de volgende criteria voor de redelijke eisen van welstand:

- Materiaal overeenkomstig een eventueel aangrenzende erf- of perceelafscheiding, overeenkomstig het hoofdgebouw en/of uitgevoerd in metselwerk of hout of ander natuurlijk en niet te snel verwerend materiaal.
- Toepassing van gebruikelijke materialen: dus niet toegestaan zijn beton (uitgezonderd beton palen), kunststof, bouwhekken, staal (uitgezonderd gegalvaniseerd gazen hekwerk), golfplaten, damwandprofiel en dergelijke.
- Kleur afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten. Geen opvallend kleurgebruik. Een terughoudend kleurgebruik en vermijden van contrast met bebouwing in de omgeving.
- Bij uitvoering in hout de planken zodanig toepassen dat geen beeld van een dichte plaat ontstaat (zoals potdekseltechniek)
- Bij uitvoering in metselwerk uitvoering conform het hoofdgebouw, eventueel daarboven metalen stijlen met gazen hekwerk in een donkere kleur of schotten van houten planken tussen gemetselde penanten.
- De erf- of terreinafscheiding voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor erf- of terreinafscheidingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader.

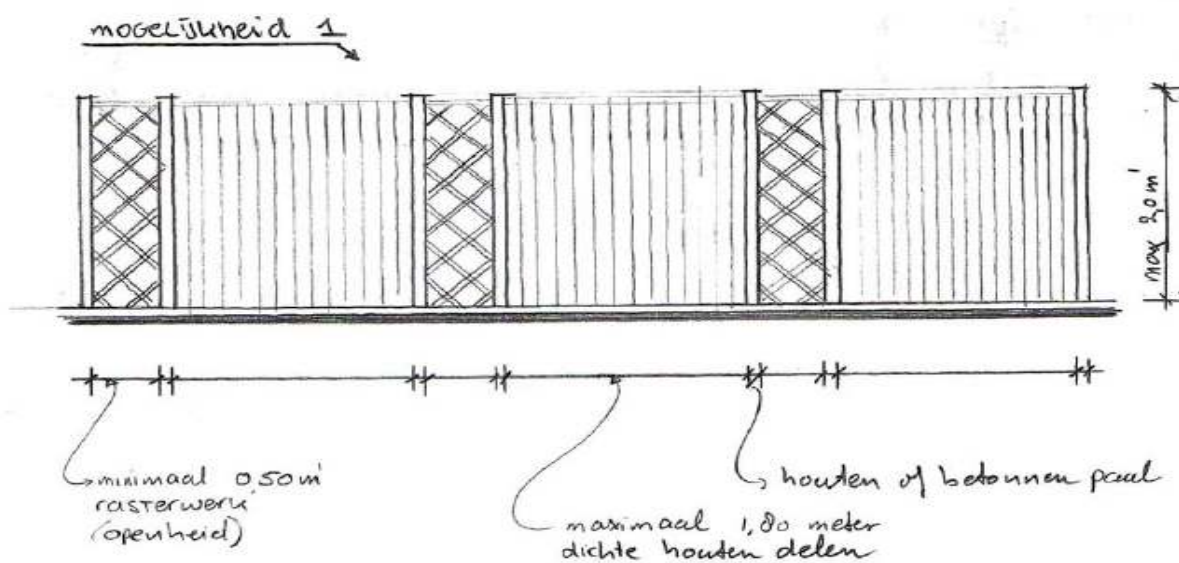
Vanuit de voornoemde ruimtelijke en welstandscriteria zijn twee erf- of terreinafscheidingen als voorbeeld opgesteld, zodat een standaard met een zekere flexibiliteit in maatvoering ontstaat, waar medewerking aan kan worden verleend.

Samengevat betreffen het volgende hoofdlijnen waar de voorbeelden aan voldoen:

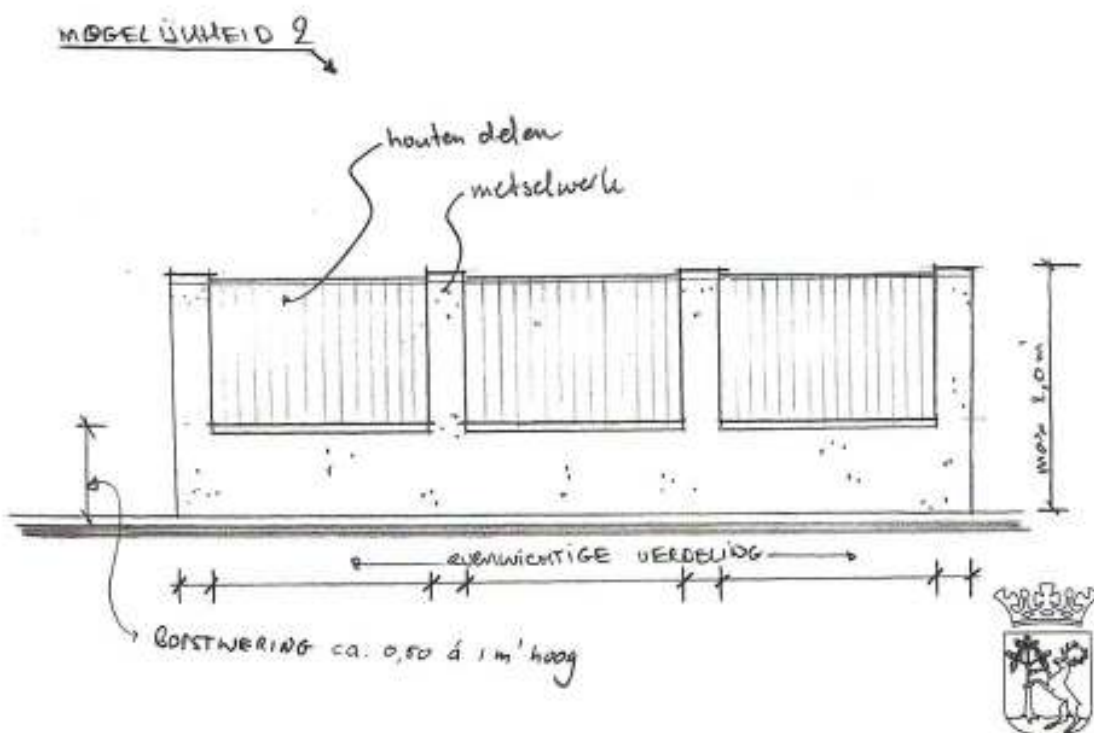
- Minimaal 3 m¹ achter de (meest belangrijke) voorgevelrooilijn;
- Maximaal 2 m¹ hoog, gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het aangrenzende afgewerkte (openbare) terrein;
- Materialen van een hoogwaardige en duurzame kwaliteit;
- Kleurstelling passend bij hoofdgebouw;
- Bij houten schuttingdelen geen gesloten plaat, zoals potdekseltechniek;
- Geen geslotenheid, geen lange in één rechte lijn gesloten wand;
- Evenwichtige geleiding aanbrengen in de erfafscheiding;

De toetsingscriteria hebben geleid tot de volgende twee standaard voorbeelden:

- Een uitvoering in hout waar conform de maatvoering in het voorbeeld, een gesloten schuttingelement wordt opgevolgd door open raamwerk.



- Een uitvoering van de meest gewenste duurzame kwaliteit in steen, in kleurgebruik gelijk aan het hoofdgebouw, waarbij geleding volgens voorbeeld wordt uitgevoerd.



§ 3.3. Uitzonderingssituaties

Het toetsingskader is goed toepasbaar bij standaard situaties bij hoekwoningen met maximaal twee zijden grenzend aan het openbaar gebied.

Bij het toetsingskader wordt er van uit gegaan dat er tussen de openbare weg en de erfafscheiding nog groen en/of trottoir ligt. Voor situaties waarbij de erfafscheiding direct aan de weg grenst zal nog een nadere afweging moeten plaats vinden welke van de twee voorbeelden acceptabel is. Het betreft dan veelal een gebied met een hoge bebouwingsdichtheid en smalle wegprofielen waardoor een natuurlijk materiaal kan contrasteren in de omgeving. Derhalve kan hier niet zonder meer uit alle twee de keuzen van dit beleid worden gekozen. In deze uitzonderingssituatie zal de nadere afweging, indien dit noodzakelijk is, ook op de (verkeers)veiligheidsaspecten dienen in te gaan.

Woningen met meer dan 2 zijden naar het openbare gebied en woningen met de zogenoemde stedenbouwkundige “voor- /achterkant situatie” vallen buiten dit toetsingskader. Die situaties zullen altijd bijzonder zijn waarvoor een afzonderlijke afweging wordt gemaakt.

Hoofdstuk 4 Status toetsingskader Schuttingbeleid.

§ 4.1 Status beleid

Het toetsingskader kan worden toegepast bij:

- omgevingsvergunningen voor het binnenplans afwijken van geldende bestemmingsplannen;
- de overweging en onderbouwing voor omgevingsvergunningen voor het (met toepassing van artikel 4, lid 3 van Bijlage II van het Bor) buitenplans afwijken van geldende bestemmingsplannen.

Onderhavig beleid voor erfafscheidingen met bijbehorend toetsingskader wordt vastgesteld als een beleidsregel als bedoeld in Hoofdstuk 4, Titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht (artikel 4:81 t/m 4:84) en bekendgemaakt op grond van artikel 139 van de Gemeentewet. De vaststelling is gebeurd of zal gebeuren door het bevoegd orgaan, in dit geval het college van burgemeester en wethouders. Dit beleid is een toevoeging aan de "Beleidsnotitie buitenplanse afwijkingen van het bestemmingsplan van beperkte planologische betekenis" onder hoofdstuk 3 waarin het afwegingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning wordt toegelicht.

Zoals in Hoofdstuk 1 is uiteengezet, is met de recente wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) bij de AmvB "Quick-wins" (Stb.2014, 333) in werking getreden op 1 november 2014, in artikel 3.2.1 lid 2 onder a. is opgenomen dat een bestemmingsplan regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels.

In de regels van nieuw vast te stellen bestemmingsplannen, zal dan ook naar dit schuttingenbeleid worden verwezen.

§4.2 Toepassing bij verlening van een omgevingsvergunning

Conform artikel 4:82 Awb kan bij een besluit qua motivering worden volstaan met een verwijzing naar de vaste gedragsregel voor zover deze voldoet aan de gestelde voorbeelden en is vastgelegd in de beleidsregel.

Voor de overige situaties dient de nadere beoordeling te bestaan uit een onderbouwing waaruit blijkt dat de uitvoering van de erfafscheiding voldoet aan de uitgangspunten duurzaamheid, de geleiding van open en gesloten en de kwaliteit.

In een omgevingsvergunning conform artikel 4, lid 3 van Bijlage II van het Bor dient echter altijd te worden verwezen naar dit artikel waarop de ontheffing is gebaseerd.

N.B. Wel dient altijd te worden gezien of er sprake is van bijzondere omstandigheden, die de toepassing van de beleidsregel onevenredig maken in verhouding tot die situatie (artikel 4:84 Awb).

§4.3 Handhaving

Dit schuttingenbeleid geldt voor alle nieuwe situaties en/of de situaties die niet vastliggen op de foto's van cyclorama vanaf 2004.

In relatie tot het handhavingstraject zal 31 december 2004 als peildatum dienen op basis van de op dat moment aanwezige geregistreerde fotobeelden in cyclorama 2004. (alle foto opnamen uit 2004). Alle geregistreerde erfafscheidingen op de foto's van cyclorama 2004 zullen onder een generaal pardon vallen.

Alle niet vergunde erfafscheidingen gelegen voor de voorgevelrooilijn (hoger dan 1 meter), grenzend aan het openbaar gebied en die niet geregistreerd zijn op cyclorama 2004 zullen op basis van dit schuttingenbeleid worden getoetst.

Naast cyclorama zijn ook andere vormen van bewijslast mogelijk. Indien Cyclorama 2004 beschikbaar is zal deze doorslaggevend zijn.

BIJLAGE: VERDUIDELIJKING BEGRIPPEN

Ligging van de voorgevelrooilijn

De voorgevelrooilijn is de aan de zijde van de openbare weg gelegen scheidslijn tussen het gedeelte van een perceel waar volgens het desbetreffende bestemmingsplan geen hoofdgebouwen opgericht mogen worden en het gedeelte van een perceel waar volgens het desbetreffende bestemmingsplan wel hoofdgebouwen mogen worden opgericht.

Tussen bouwvlakken op aan elkaar grenzende percelen wordt de voorgevelrooilijn gevormd door de verbindingslijn tussen de dichtst bij elkaar, aan de wegzijde gelegen hoeken van die bouwvlakken.

Ingeval de voorgevelrooilijn op deze wijze niet uit het bestemmingsplan kan worden afgeleid, is de voorgevelrooilijn:

- a langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:
de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn in overeenstemming met de richting van de weg geeft;
- b langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.
Op hoeken van wegen is derhalve sprake van een voorgevelrooilijn langs beide wegen. Er is echter maar sprake van één voorgevel.