



Bijlage 1: Beleidsnotitie(s) erkers en balkonbeleid

De betreffende notities zijn hierna ingevoegd.





Gemeente Voorschoten Beleidsnotitie erkers

Beleidsnotitie inzake de bouw van erkers

1: Inleiding

Algemeen

De gemeente Voorschoten wordt regelmatig geconfronteerd met aanvragen voor de bouw van erkers aan de voorzijde van woningen. Op grond van de bepalingen in de vigerende bestemmingsplannen kunnen deze aanvragen in de meeste gevallen worden gehonoreerd met gebruikmaking van in de bestemmingsplannen opgenomen vrijstellingsbepalingen.

Probleem in het kader van deze vrijstellingsprocedures is echter dat er geen omschreven beleidskader is om de aanvragen inhoudelijk te kunnen toetsen. In de bestemmingsplannen worden slechts de maximale afmetingen genoemd zonder nadere criteria op basis waarvan een vrijstelling wel of niet moet worden verleend. Tot nu toe wordt per aanvraag voornamelijk een afweging op welstandelijke overwegingen gemaakt binnen het regime van vrijstellingsmogelijkheden. Het is dus gewenst een meer algemeen beleidskader vast te stellen op basis waarvan aan de burgers duidelijk gemaakt kan worden wat wel en wat niet is toegestaan.

In deze beleidsnotitie wordt aan de hand van een globale inventarisatie en een beschrijving van de achtergronden een voorstel uitgewerkt voor genoemd beleidskader.

Juridisch kader

De bevoegdheid tot het stellen van beleidsregels komt voort uit het bepaalde in art.148 van de gemeentewet juncto artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht. De onderhavige beleidsnotitie moet worden beschouwd als beleidsregel als aangegeven in artikel 1:3-4 van de Algemene wet bestuursrecht. Op dergelijke besluiten zijn geen voorbereidingsprocedures van toepassing (tenzij de gemeente dit eerder bij besluit heeft bepaald). Zij zijn evenmin appellabel: er kan geen bezwaar en/of beroep tegen worden ingesteld. Wel treedt een besluit (dus ook een beleidsregel) niet in werking voordat het is bekendgemaakt.

Leidseweg 25
Voorschoten

Postbus 393
2250 AJ Voorschoten



Telefoon (071) 5 600 600
Telefax (071) 5 226 587

Donderdagavond afdeling Burgerzaken ook open van 18.00 uur tot 20.00 uur;
andere afdelingen en leden college van burgemeester en wethouders: op afspraak

2: Inventarisatie

Uit een globale verkenning van erkers bij woningen in de dorpskern van Voorschoten blijkt dat er vele honderden woningen voorzien zijn van een erker. De meeste erkers hebben meer een architectonische functie dan een wezenlijke functionele uitbreiding van de woning. Over het algemeen is de diepte van een erker beperkt (minder dan 1,00 meter). De breedte van de erkers bedraagt vaak wel meer de helft van de breedte van de voorgevel van de woning. Uit de diverse foto's blijkt dat de erkers een belangrijke bijdrage leveren aan het karakter van de woonmilieus binnen Voorschoten. Opvallend is dat het hier overwegend gaat om erkers bij woningen die gebouwd zijn vanaf begin vorige eeuw tot ca. 1970. Bij de karakteristieke woningbouw uit het begin van de vorige eeuw (Leidseweg) zijn veel erkers aan de voorgevels aanwezig welke behoren bij het oorspronkelijke architectonische beeld (foto's 1 –5).

In de planmatig ontwikkelde wijken Bloemenwijk, Boschgeest en Adegeest (1930 tot 1970) is eveneens veelvuldig gebruik gemaakt van erkers aan de voorgevels (foto's 6 - 9).

In de wijk Vlietwijk die in de jaren 1950-1960 is gerealiseerd komen erkers nauwelijks voor en hebben de woningen soms een marginale architectonische uitstraling.

De meer recente wijken Noord Hofland en Bijdorp zijn in een tijd gerealiseerd dat erkers niet meer in de mode waren.

Tegenwoordig is het weer in zwang om erkers aan bestaande woningen toe te voegen. Daarbij gaat het zowel om erkers aan de zijgevel als aan de voorgevel. Bij de bouw van dergelijke erkers gaat het echter niet zo zeer om een architectonische toevoeging, maar om een door de aanvrager gewenste functionele uitbreiding van de woning. Dit betekent dat dergelijke erkers in het algemeen een behoorlijke afmeting hebben.

De afgelopen tijd zijn onder andere de volgende erkers gerealiseerd:

- Douw van der Kraplaan 29 zie foto nr. 11 en 12. Het betreft hier een erker met een breedte van 3,60 meter (woningbreedte = 6 meter) en een diepte van 1,65 meter (voortuin = 5 meter diep). Bij deze erker kan niet meer gesproken worden van een ondergeschikt karakter. De erker heeft een behoorlijke impact op het ruimtelijk beeld.
- Dulmplein 3 en 4. Zie foto nr 13. Hier is een dubbele erker gerealiseerd voor twee woningen. Het betreft hier een erker met een breedte van 4,00 m (woningbreedte = 7 meter) en een diepte van 1,5 meter (voortuin = 2,5 m diep). Door de kloeke afmetingen is de erker in positieve zin beeldbepalend geworden in de architectuur van deze twee woningen.
- Veeneklaaslaan nr.16 zie foto nr. 14. Hier is een architectonisch goed gedetailleerde erker met uitgebouwde entree en luifel gerealiseerd die in harmonie is met de bestaande architectuur. Echter het ondergeschikte karakter van deze erker komt hier niet tot uitdrukking. De erker heeft namelijk een breedte van 3,40 m. (56% van de woningbreedte) en een diepte van 1,80 m. In feite is hier een volledig nieuwe voorgevel ontworpen.

Voor de recente gerealiseerde erkers is bouwvergunning verleend op basis van de vrijstellingsbepaling uit de bestemmingsplannen.

De feitelijke situatie van de erker aan de Veeneklaaslaan laat zien dat de ruimtelijke impact van een erker van 1,80 m uiteraard behoorlijk is, maar noch afbreuk doet aan het stedenbouwkundig karakter, noch aan de kwaliteit van het woonmilieu ter plaatse. De twee erkers aan de Douw van der Kraplaan (zie de foto's 11 en 12) doen daarentegen wel afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt echter niet zo zeer veroorzaakt door de afmetingen, maar door de architectonische uitwerking in relatie tot de bestaande voorgevel van de woning.

De inventarisatie van recente erkers is gebruikt voor het opstellen van het beleid zoals dit in par.4 is opgenomen.

3: Achtergronden

Vigerende bestemmingsplannen

In de enkele relevante vigerende bestemmingsplannen zijn de volgende regelingen voor erkers opgenomen.

- Bestemmingsplan Bloemenwijk (1994): in de bestemming woondoeleinden is een vrijstellingsbepaling opgenomen voor overschrijding van de bebouwingsgrenzen tot een diepte van maximaal 1,5 m en een breedte van max. 3 m voor zover het ondergeschikte bouwdelen betreft, zoals entree-partij, balkons en erkers.
- Bestemmingsplan Boschgeest (1978). De bestemming voor- of zijtuin bevat een vrijstellingsbepaling voor de bouw van entrees, erkers e.d mits de oppervlakte van de entree niet meer dan 3 m² bedraagt, en de grondoppervlakte van een erker niet meer dan 6 m² bedraagt.
- Bestemmingsplan Noord Hofland 1974. De bestemming voor- of zijtuin bevat een vrijstellingsbepaling voor de bouw van onder andere erkers e.d. mits de grondoppervlakte van een erker niet meer dan 8 m² bedraagt.

Uit de regelingen blijkt dat er voldoende mogelijkheden zijn voor de bouw van erkers, echter er zijn geen inhoudelijke randvoorwaarden gesteld ter voorkoming van excessen. Het is bijvoorbeeld soms mogelijk middels een combinatie van vrijstellingen met een erker en een portaal een woning over de volle breedte aan de voorzijde uit te breiden. Voor dergelijke combinaties is de vrijstelling niet bedoeld. Door de combinatie is er snel geen sprake meer van het gewenste ondergeschikte karakter.

Toekomstige bestemmingsplannen

Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen (de bekende inhaalslag bestemmingsplannen) kan aangesloten worden bij de regeling zoals in deze notitie is opgenomen, tenzij het karakter van het gebied, of de typologie van de woningen vraagt om een meer daarop afgestemde regeling.

4: Erkerbeleid

Algemeen

Bij het ontwerpen van een regeling voor de bouw van erkers welke in algemene zin voor de gehele gemeente als beleid van kracht worden zal deze zodanig dienen te zijn dat deze in alle standaard situaties toepasbaar is, zodat er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige situatie en/of architectonische opzet van de woning, door een voldoende ondergeschikt karakter.

Uitgebreidere regelingen waarbij meer bouw mogelijkheden worden geboden dan in de algemene regeling dienen in het kader van de herziening van bestemmingsplannen te worden meegenomen. Bij de bestemmingsplannen worden de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten in beeld gebracht en kunnen zonodig vergaande voorstellen voor verandering worden opgenomen.

Bij de inhoudelijke beoordeling van bouwplannen worden combinaties van erkers met entrees/portalen principieel afgewezen. In dergelijke gevallen gaat het om een volledig uitbreiding van de woning aan de voorzijde welke uit oogpunt van het ondergeschikte karakter ongewenst is. Dit betekent ook dat een aanvraag voor een entree/portaal bij een bestaande woning die al voorzien is van een erker eveneens niet in behandeling wordt genomen.

Werkingsfeer van de regeling

De erkerregeling is vooralsnog toegespitst op rijenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Bij (individuele) vrijstaande woningen, kan het noodzakelijk zijn in afwijking van de regeling handelen. In deze gevallen zal de inhoudelijke beoordeling van de erker meer gestoeld dienen te zijn op de relatie van de erker tot de afmetingen en / of architectuur van de woning en minder op de afmetingen van de erker zelf.

Uitgangspunten van de regeling

In de lijn van het bovenstaande is een erkerregeling uitgewerkt welke als beleidsuitgangspunt kan fungeren bij het verlenen van vrijstellingen.

Er wordt voor wat betreft de afmetingen onderscheid gemaakt tussen een erker en een uitgebouwde entree of portaal.

Ten aanzien van erkers:

- Hoewel een toegevoegde erker anno 2001 in het algemeen een duidelijke functionele waarde (individuele belang) dient te hebben, wordt er aan gehecht uit ruimtelijke en architectonische overwegingen de erker ondergeschikt te laten zijn aan het hoofdgebouw (algemeen belang). De regelgeving is niet bedoeld voor substantiële vergroting van de woningen.
- Om het ondergeschikte karakter tot uitdrukking te brengen wordt de breedte van een erker gerelateerd aan de breedte van de voorgevel. De toegestane breedte bedraagt 60%. Vervolgens bedraagt de diepte van de erker 50% van de breedte van de erker met een maximum van 1,80 m. Bij deze randvoorwaarden kan een erker een ondergeschikt deel blijven in het beeld van de voorgevel(s) en voortuin(en). Met de in de regeling opgenomen 'nadere eisen' kunnen zonodig nog beperkingen in de afmetingen worden opgelegd teneinde het ondergeschikte karakter te bewerkstelligen.
- Om met name bij planmatig ontwikkelde bebouwing het groene beeld van voortuinen te behouden wordt de diepte van de erker gerelateerd aan de diepte van de voortuin (40%). Bijvoorbeeld als de diepte van de voortuin 3 m bedraagt, kan de erker van de erker niet meer dan 1,20 m bedragen.
- Bij de bouw van erkers is het zogenaamde burennrecht van belang. Het is niet zonder meer toegestaan om binnen een afstand van 2 meter van de zijdelingse perceelgrens ramen te projecteren. Dit is uitsluitend mogelijk na instemming van de burenn. Om deze reden en om algemene privacy-redenen is bij een afstand van minder dan 2 meter naast de vrijstelling toestemming van de burenn noodzakelijk. De gemeente is hierin geen partij, behalve dat dit aspect bij de vrijstellingsprocedure wordt meegenomen. In bepaalde gevallen is het vanwege de bestaande gevelpui(structuur) gewenst om dichter tegen de woningscheidende bouwmuur aan te

bouwen, omdat er anders ongewenste reststroken ontstaan. Mede kijkend naar privacy en de vorm van de erker, is het bouwen binnen een hoek van 45 graden op de voorgevelrooilijn, startende vanaf de binnenkant van de bouwmuur, ook ruimtelijk acceptabel.

Bij toepassing van de regeling ontstaan de volgende afmetingen:

Breedte van de voorgevel	breedte van de erker = 60%	diepte van de erker = 50%
5.00 m.	3.00 m.	1.50 m.
6.00 m.	3.60 m.	1.80 m.
7.00 m.	4.20 m.	1.80 m.

Ten aanzien van entrees en portalen:

De afmetingen van entrees en portalen zijn eenvoudigweg gebaseerd op de functionele inrichting van die ruimten. Door de beperktheid van dergelijke bouwwerken is er per definitie sprake van ondergeschiktheid. Dit betekent dat er, in tegenstelling tot de erkers, geen relatie is gelegd met de breedte van voorgevel of de diepte van de tuin. Er is hier van uitgegaan dat, gezien de geringe afmetingen van dergelijke bouwwerken, deze in alle situaties inpasbaar zijn. Aldus gelden er de volgende regels:

- Een entree of portaal dient in architectonisch opzicht een ondergeschikt karakter te hebben.
- De breedte van een entree of portaal bedraagt maximaal 1,50 m.
- De diepte van een entree of portaal bedraagt maximaal 1,20 m.

Ten aanzien van de entrees / portalen dient te worden opgemerkt dat in de wijk Vlietwijk er een bijzondere regeling geldt omdat hier de combinatie entree/toiletruimte is toegestaan.

Overgangsbeleid

Aangezien de regeling vrij vergaand is op het punt van de maximale afmetingen is er vanuitgegaan dat er geen overgangsbeleid noodzakelijk is voor situaties waar in één woningblok grotere erkers zijn gerealiseerd dan nu wordt toegestaan.

Met betrekking tot de combinatie erker/portaal is wel een overgangsregeling noodzakelijk. Er zijn inmiddels enkele situaties waarbij de erker al aanwezig was en een later een portaal is bijgebouwd. Slechts in de woningblokken waar dit in het verleden is toegestaan is de overgangssituatie van toepassing in die zin dat de bouw mogelijkheden dan voor het gehele blok gelijk zijn.

Tot slot:

In het kader van de herziening van bestemmingsplannen zullen indien nodig met het instrument beeldkwaliteitsplan erkerregelingen situatiespecifiek worden uitgewerkt, waardoor deze niet slechts in afmetingen worden begrensd, maar meer flexibel kunnen worden gestuurd vanuit de beeldkwaliteit.

Sector Ruimte gemeente Voorschoten

Beleidsregels voor de bouw van erkers in de gemeente Voorschoten

In de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente Voorschoten zijn veelal vrijstellingsmogelijkheden opgenomen voor de bouw van een erker, entree of portaal aan de voorzijde van een woning. Een vrijstelling wordt niet verleend voor de combinatie van een erker met een entree of portaal.

Een vrijstelling voor de bouw van een erker, entree of portaal aan de voorzijde van een woning wordt slechts verleend als het bouwplan voldoet aan de volgende randvoorwaarden:

Afmetingen van erkers:

1. De diepte van een erker mag niet meer bedragen dan 60% van de breedte van de voorgevel.
2. De diepte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de erker met een maximum van 1,80 meter;
3. De voortuin dient over een diepte van tenminste 60% onbebouwd te blijven;
4. De hoogte van een erker mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning.

Situering van erkers:

1. De erker heeft een afstand tot de zijdelings perceelgrens en / of zijgevel van de woning die minimaal de diepte van de erker bedraagt;
2. Indien het welstandstechnisch mogelijk dan wel wenselijk wordt geacht kan van het bepaalde in lid 1 op de volgende wijze worden afgeweken:
 - a. Het situeren van de erker binnen een hoek van 45 graden ten opzichte van het snijpunt van gevelvlak en de binnenzijde van de gemeenschappelijke bouwmuur of de binnenzijde van de zijgevel;
 - b. Het aaneenbouwen van twee erkers bij gespiegelde woningen.

Afmetingen van entrees / portalen

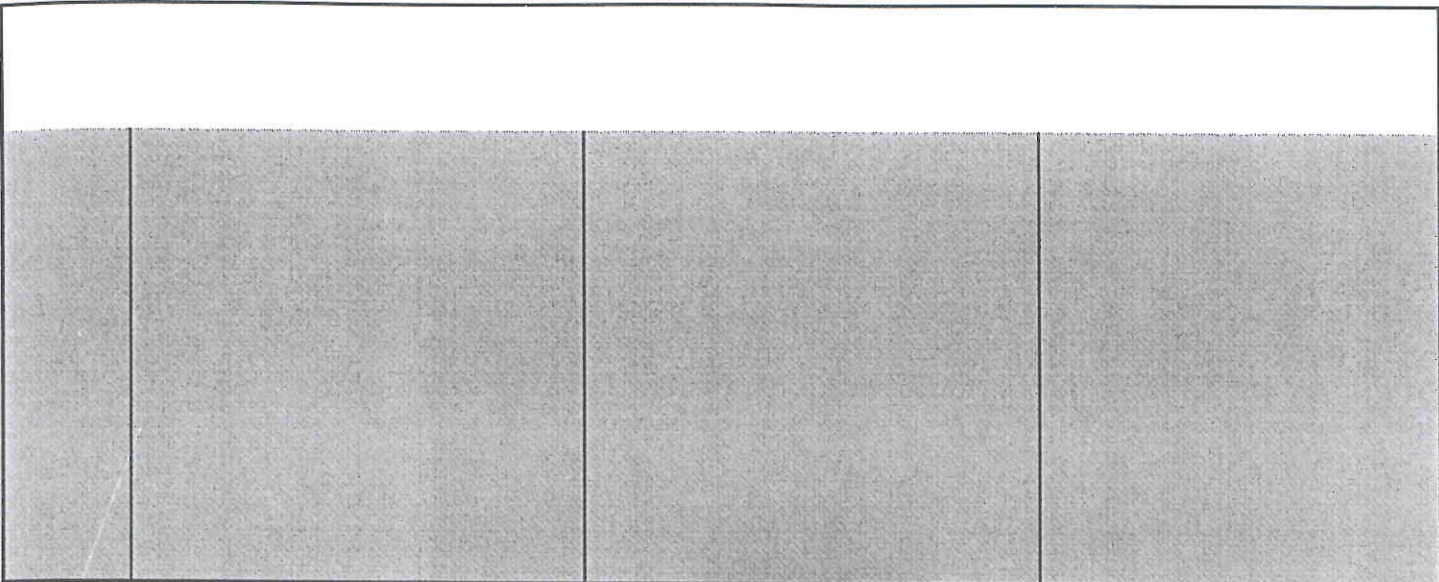
1. De breedte van een entree of portaal mag maximaal 1,50 m bedragen;
2. De diepte van een entree of portaal mag maximaal 1,20 m bedragen
3. De hoogte van een entree of portaal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning.

Nadere eisen

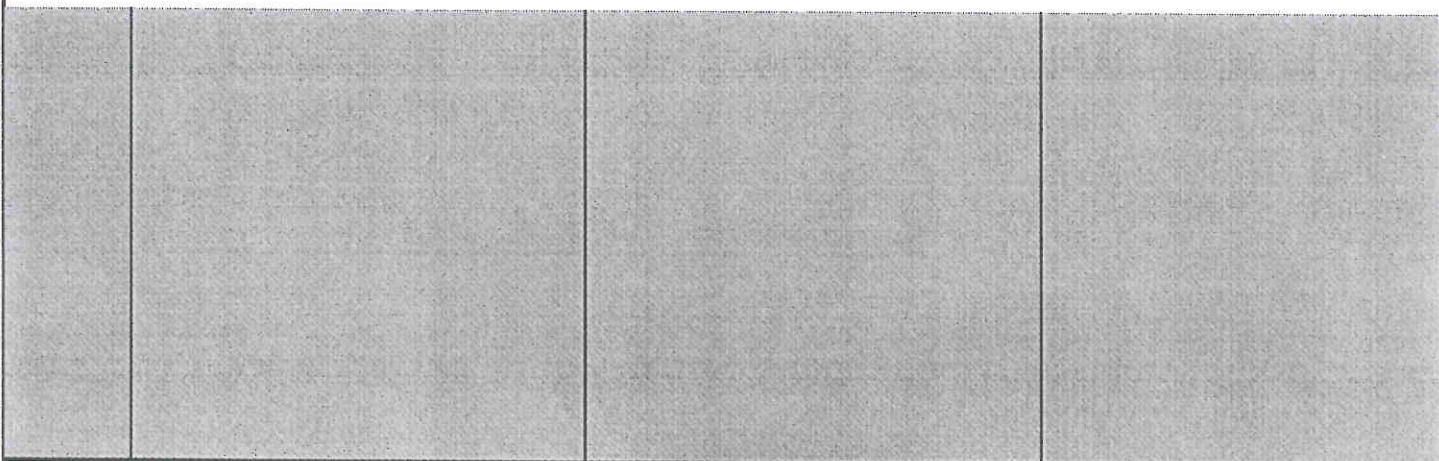
Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op handhaving van de stedenbouwkundige en /of architectonische kwaliteit nadere eisen stellen aan een erker, dan wel een entree of portaal waarbij geldt dat:

1. Een erker, dan wel entree/portaal in architectonisch opzicht ondergeschikt dient te zijn aan het bijbehorende hoofdgebouw. In die zin kan worden geëist dat de diepte van de erker minder bedraagt dan 1,80 m.
2. Een erker een transparant karakter dient te hebben en derhalve grotendeels uit een puiconstructie dient te bestaan.
3. In verband met het burennrecht kan worden geëist dat de afstand van de erker tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 2m bedraagt.
4. Binnen één woningblok uitsluitend gelijksoortige erkers, entrees of portalen mogen worden gebouwd.

20 december 2001



A1 gebruikelijke vorm/afstand erker



A2 eveneens toegestane vorm/afstand erker

schaal 1:100

Afbeelding A

Bijlagen:

Notitie inzake de bouw van erkers.



Foto 1: LEIDSEWEG



Foto 2: LEIDSEWEG



Foto 3: LEIDSEWEG



Foto 4: LEIDSEWEG



Foto 5: LEIDSEWEG



Foto 6: MOZARTLAAN



Foto 7: BIZETLAAN



Foto 8: KAREL DOORMANLAAN



Foto 9: VAN HAMELLAAN



Foto 15: MULDERLAAN



Foto 16: VALKEWEG



Foto 11: DOUW VAN DER KRAPLAAN



Foto 12: DOUW VAN DER KRAPLAAN



Foto 13: VAN DULMPLEIN



Foto 14: VEENEKLAASLAAN

Beleidsnotitie Balkonbeleid

Deze beleidsnotie ziet op het verlenen van een vrijstelling voor het oprichten van een balkon op een uitbouw aan de achterzijde gelegen binnen twee meter van de erfgrans. Als een belanghebbende voor het realiseren van een balkon in aanmerking wil komen voor een vrijstelling van het bestemmingsplan waardoor één of meer van de bureen een beroep zou kunnen doen op art. 5:50 BW, dient aan alle voorwaarden van deze bepaling te worden voldaan, tenzij er conform de bepaling schriftelijke toestemming van de bureen is verleend voor de uitbreiding. De schriftelijke toestemming dient in het bezit van de gemeente te zijn voordat het vrijstellingsverzoek in behandeling wordt genomen. Indien géén schriftelijke toestemming van (één) van de bureen is verkregen, dan zal de aanvraag worden getoetst aan art. 50 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Dit kan in het uiterste geval resulteren in een vrijstelling voor het realiseren van een hekwerk op minimaal 2 meter afstand van de erfgrans van de omwonende die zijn toestemming (als bedoeld in art. 5:50 BW) onthouden heeft. Hierdoor biedt het dakterras binnen deze wettelijk bepaalde afstand geen uitzicht op het aangrenzende erf. Dit laatste geschiedt onder voorbehoud van oude rechten. Als een oud balkon wordt vervangen door een nieuw balkon, zal er bij de aan te houden afstand tot de erfgrans rekening worden gehouden met de afstand waarop het oude balkon betreden kon worden.

Vanzelfsprekend zijn in overleg tussen de belanghebbende en de omwonende(n) ook andere afstanden mogelijk. Het hek kan dan, overeenkomstig de toestemming van de bureen, dichterbij de erfgrans worden geplaatst. Mits wettelijk toegestaan (zie onder meer art. 44 lid 1 Woningwet) en schriftelijk goedgekeurd door de bureen, kan desgewenst ook gekozen worden voor het plaatsen van een privacy scherm.

Art. 5:50 BW

- 1. Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.*
- 2. De nabuur kan zich niet verzetten tegen de aanwezigheid van zodanige openingen of werken, indien zijn erf een openbare weg of een openbaar water is, indien zich tussen de erven openbare wegen of openbare wateren bevinden of indien het uitzicht niet verder reikt dan tot een binnen twee meter van de opening of het werk zich bevindende muur. Uit dezen hoofde geoorloofde openingen of werken blijven geoorloofd, ook nadat de erven hun openbare bestemming hebben verloren of de muur is gesloopt.*
- 3. De in dit artikel bedoelde afstand wordt gemeten rechthoekig uit de buitenkant van de muur daar, waar de opening is gemaakt, of uit de buitenste naar het naburige erf gekeerde rand van het vooruitspringende werk tot aan de grenslijn der erven of de muur.*
- 4. Wanneer de nabuur als gevolg van verjaring geen wegneming van een opening of werk meer kan vorderen, is hij verplicht binnen een afstand van twee meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen, behoudens voor zover zulk een gebouw of werk zich daar reeds op het tijdstip van de voltooiing van de verjaring bevond.*
- 5. Ter zake van een volgens dit artikel ongeoorloofde toestand is slechts vergoeding verschuldigd van schade, ontstaan na het tijdstip waartegen opheffing van die toestand is aangemaand.*

Dit beleid is ingegaan gelijktijdig met de publicatie in de krant Groot Voorschoten op donderdag 29 september 2005.

Beleidsnotitie Balkonbeleid

Deze beleidsnotie ziet op het verlenen van een vrijstelling voor het oprichten van een balkon op een uitbouw aan de achterzijde gelegen binnen twee meter van de erfgrens. Als een belanghebbende voor het realiseren van een balkon in aanmerking wil komen voor een vrijstelling van het bestemmingsplan waardoor één of meer van de burens een beroep zou kunnen doen op art. 5:50 BW, dient aan alle voorwaarden van deze bepaling te worden voldaan, tenzij er conform de bepaling schriftelijke toestemming van de burens is verleend voor de uitbreiding. De schriftelijke toestemming dient in het bezit van de gemeente te zijn voordat het vrijstellingsverzoek in behandeling wordt genomen. Indien géén schriftelijke toestemming van (één) van de burens is verkregen, dan zal de aanvraag worden getoetst aan art. 50 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Dit kan in het uiterste geval resulteren in een vrijstelling voor het realiseren van een hekwerk op minimaal 2 meter afstand van de erfgrens van de omwonende die zijn toestemming (als bedoeld in art. 5:50 BW) onthouden heeft. Hierdoor biedt het dakterras binnen deze wettelijk bepaalde afstand geen uitzicht op het aangrenzende erf. Dit laatste geschiedt onder voorbehoud van oude rechten. Als een oud balkon wordt vervangen door een nieuw balkon, zal er bij de aan te houden afstand tot de erfgrens rekening worden gehouden met de afstand waarop het oude balkon betreden kon worden.

Vanzelfsprekend zijn in overleg tussen de belanghebbende en de omwonende(n) ook andere afstanden mogelijk. Het hek kan dan, overeenkomstig de toestemming van de burens, dichterbij de erfgrens worden geplaatst. Mits wettelijk toegestaan (zie onder meer art. 44 lid 1 Woningwet) en schriftelijk goedgekeurd door de burens, kan desgewenst ook gekozen worden voor het plaatsen van een privacy scherm.

Art. 5:50 BW

- 1. Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.*
- 2. De nabuur kan zich niet verzetten tegen de aanwezigheid van zodanige openingen of werken, indien zijn erf een openbare weg of een openbaar water is, indien zich tussen de erven openbare wegen of openbare wateren bevinden of indien het uitzicht niet verder reikt dan tot een binnen twee meter van de opening of het werk zich bevindende muur. Uit dezen hoofde geoorloofde openingen of werken blijven geoorloofd, ook nadat de erven hun openbare bestemming hebben verloren of de muur is gesloopt.*
- 3. De in dit artikel bedoelde afstand wordt gemeten rechthoekig uit de buitenkant van de muur daar, waar de opening is gemaakt, of uit de buitenste naar het naburige erf gekeerde rand van het vooruitspringende werk tot aan de grenslijn der erven of de muur.*
- 4. Wanneer de nabuur als gevolg van verjaring geen wegneming van een opening of werk meer kan vorderen, is hij verplicht binnen een afstand van twee meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen, behoudens voor zover zulk een gebouw of werk zich daar reeds op het tijdstip van de voltooiing van de verjaring bevond.*
- 5. Ter zake van een volgens dit artikel ongeoorloofde toestand is slechts vergoeding verschuldigd van schade, ontstaan na het tijdstip waartegen opheffing van die toestand is aangemaand.*



Bijlage 2: Nadere toelichting erfbebouwingsregelingen woonbestemmingen.

I. Inleiding

In dit nieuwe bestemmingsplan West is een erfbebouwingsregeling opgenomen, zoals deze ook wordt opgenomen in het handboek bestemmingsplannen. Op die manier zal er de erfbebouwingsregeling straks in de gehele gemeente Voorschoten (grotendeels) hetzelfde zijn.

De basis voor de nieuwe erfbebouwingsregeling ligt in de bestaande bestemmingsplannen, de welstandnota en het vrijstellingenbeleid dat de afgelopen jaren is gevoerd en er wordt tevens een relatie gelegd met de mogelijkheden die burgers nu reeds hebben om vergunningvrij bebouwing te realiseren op hun perceel.

De intentie van de regeling is om zo weinig mogelijk binnenplanse flexibiliteitsmogelijkheden op te nemen, omdat dit ongewild verschillende beoordelingen voor vergelijkbare gevallen tot gevolg kan hebben. Dit betekent wel dat er duidelijke grenzen gesteld moeten worden om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen.

II. De plankaart

In dit nieuwe bestemmingsplan West wordt bij de meeste woningen onderscheid gemaakt tussen de bestemming Wonen en de bestemming Tuin. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de bestemming Tuin wordt toegepast voor die delen van het erf die aan het openbaar gebied zijn gelegen. In deze bestemming is slechts zeer beperkt bebouwing toegestaan. Onder bepaalde voorwaarden en met beperkte afmetingen zijn slechts erfafscheidingen, erkers, ingangsportalen, pergola's, vlaggenmasten en bouwwerken geen gebouwen zijnde mogelijk, en met een binnenplanse ontheffing eventueel een fietsen- of containerberging.

Op de bestemming Wonen wordt onderscheid gemaakt tussen het bouwvlak en het deel buiten het bouwvlak. De erfbebouwingsregeling is van toepassing op het deel buiten het bouwvlak. Doorgaans betreft dit de achtertuin, of (delen van) de zijtuin voorzover deze niet of op voldoende afstand van het openbaar gebied zijn gelegen. Op deze gronden mogen onder voorwaarden en met beperkte afmetingen aan-, uit-, en bijgebouwen worden gerealiseerd.

Het onderscheid tussen de bestemming Tuin en de bestemming Wonen wordt op de plankaart geregeld. Bij het intekenen zijn een aantal principes gehanteerd. In de eerste plaats wordt uitgegaan van de feitelijke situatie, dus als er al een zijuitbouw is gerealiseerd kan dit niet meer worden bestemd als Tuin ook al ligt deze aan het openbaar gebied. Voorts dienen zijuitbouwen (en dient de bestemming Wonen) minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn te liggen, mogen zijuitbouwen maximaal 3 meter diep (gerekend vanuit de zijgevel) zijn en moeten zijuitbouwen gesitueerd worden op of minimaal 1 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens.

III. Bestemming Wonen

In artikel 15 Wonen van dit bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak van (grondgebonden) woningen beschreven.

Artikel 15 Wonen

[...]

15.2.3 Aanbouwen en bijgebouwen

- a. Bij ieder hoofdgebouw zijn buiten het bouwvlak aanbouwen en bijgebouwen toegestaan;
- b. de diepte van een aanbouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag maximaal 70 m² bedragen, mits:
 1. niet meer dan 30 % van het gezamenlijke oppervlakte van de bij die woning behorende gronden buiten het bouwvlak wordt bebouwd;
 2. de oppervlakte van een aanbouw of bijgebouw maximaal 30 m² bedraagt;
 - d. de goot- en bouwhoogte van een aanbouw of bijgebouw mag niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m bedragen;
 - e. in afwijking van het bepaalde onder d. kan voor een aanbouw aan de zijgevel van een hoofdgebouw, waarvan de kaprichting evenwijdig loopt aan de openbare weg, een bouwhoogte van maximaal 7 m worden toegestaan, indien:
 1. deze kap overeenkomstig vorm, richting en hellingshoek van het hoofdgebouw wordt uitgevoerd;
 2. geen hogere bouwhoogte ontstaat dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, en
 3. een hogere bouwhoogte noodzakelijk is voor een goede beeldkwaliteit, in welk verband het bepaalde in lid 15.3 van overeenkomstige toepassing is;
 - f. aanbouwen en bijgebouwen mogen niet worden voorzien van dakkapellen of balkons;
 - g. bijgebouwen mogen niet worden voorzien van dakterrassen.

15.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
 1. maximaal 3 m voor pergola's;
 2. maximaal 2 m voor erfafscheidingen voorzover gelegen achter (het verlengde van de) de voorgevel;
 3. maximaal 1 m voor overige erfafscheidingen;
 4. maximaal 2 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. van dakterrassen op aanbouwen en aan de woning aangebouwde bijgebouwen mag:
 1. de diepte uit de betreffende gevel van de woning niet meer dan 3 m bedragen, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de achterperceelsgrens niet minder dan 2 m mag bedragen;
 2. de hoogte van de terrasafscheiding niet meer dan 1,2 m bedragen.
- c. van balkons aan de woning mag:



1. de diepte uit de betreffende gevel van de woning niet meer dan 1,5 m bedragen, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de achterperceelsgrens niet minder dan 2 m mag bedragen;
2. de hoogte van de balkonafdeling niet meer dan 1,2 m bedragen;
- d. van privacyschermen op dakterrassen en balkons mag:
 1. de diepte uit de betreffende gevel van de woning niet meer dan 1 m bedragen;
 2. de hoogte van de terrasafdelingen niet meer dan 1,8 m bedragen.
- e. in afwijking van het bepaalde in sub b en c mogen dakterrassen en balkons worden gebouwd op minder dan 2 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen en/of de achterperceelsgrens indien, het erf grenst aan een openbare weg of een openbaar water is, ook nadat deze hun openbare bestemming hebben verloren.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan:

- a. de situering, de goot- en bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen ter waarborging van de bezonning, privacy en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen;

[...]

Maximale afmetingen per aan-, uit- of bijgebouw

Het is mogelijk om maximaal 70 m² aan aan-, uit- en bijgebouwen te realiseren, de oppervlakte van afzonderlijke bouwwerken mag echter niet meer dan 30 m² bedragen. Hiermee wordt voorkomen dat door een relatief grote uitbreiding van het woonoppervlak een onevenredige (gebruiks)druk op de omgeving wordt uitgeoefend. Dit kan bijvoorbeeld negatieve invloed hebben op de parkeerbalans in de wijk, maar ook andere voorzieningen zijn hier vaak niet op berekend. Door het maximum van 30 m² per gebouw wordt zelfstandig gebruik van bijvoorbeeld een bijgebouw minder waarschijnlijk. Ook dit heeft vergroting van de gebruiksdruk op de omgeving tot gevolg. Dit is formeel niet toegestaan, maar handhaving is in de praktijk lastig. Daarnaast voorkomt het dat één deel van het perceel onevenredig wordt 'belast' met bebouwing.

Maximaal bebouwingspercentage

Het is mogelijk om maximaal 70 m² aan aan-, uit- en bijgebouwen te realiseren, het totaal aan aan-, uit- en bijgebouwen mag echter niet meer dan maximaal 30 % van het erf beslaan. Dit is om de openheid op achterterreinen te behouden en om de vermindering van zon- en lichtinval en de ruimtelijke impact op naburige percelen en naastgelegen woningen te beperken. De openheid van binnenterreinen van woningen is een belangrijke ruimtelijke kwaliteit van zowel de buitenruimte als de aan de achterzijde grenzende ruimtes in de woningen. Een maximum van 30 % bebouwing van het achtererf betekent dat de open ruimte grotendeels intact blijft en dat de bebouwing nog als 'bijbehorend' (bij het hoofdgebouw) kan worden gezien. De massa van de bebouwing dient ondergeschikt te blijven aan de open ruimte, zodat deze als zodanig ervaren kan blijven worden. Op deze manier wordt tevens op een nette manier geregeld dat

woningen die beschikken over een groter erf ook meer bouw mogelijkheden hebben.

NB: vergunningsvrij is het op dit moment zo dat onder voorwaarden maximaal 50 % van het perceel bebouwd mag worden. Dit is landelijke regelgeving die aan verandering onderhevig is en dus geen reden om ook de regeling in het bestemmingsplan hieraan aan te passen. Er is in die zin rekening mee gehouden, dat verdere verruiming in geval niet wenselijk is. Enerzijds omdat dit al mogelijk wordt gemaakt door middel van vergunningsvrij bouwen en anderzijds omdat het risico wordt gelopen dat door 'stapeling' van bouw mogelijkheden ongewenste situaties ontstaan.

Goot- en bouwhoogte

De goot- en bouwhoogte van een aanbouw of bijgebouw mag niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m bedragen. De beperking van goothoogte is bedoeld om er voor te zorgen dat de aan-, uit- en bijgebouwen ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw en dat daardoor de stedenbouwkundige structuur en de openbare ruimte zoveel mogelijk in tact blijven. Doorgaans zijn aan-, uit en bijgebouwen voorzien van een platte dakafdekking. Er bestaat binnen de erfbebouwingsregeling echter de mogelijkheid om de architectuur van deze bouwwerken aan te laten sluiten op die van het hoofdgebouw door het realiseren van een kap. Dit is mogelijk tot een bouw- of nokhoogte van maximaal 5 m. In bijzondere gevallen is het zelfs mogelijk om ten behoeve van de beeldkwaliteit een hogere nokhoogte te realiseren als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Dit is dus expliciet niet bedoeld ter vergroting van de gebruikruimte.

Situering van zijuitbouwen

Zijuitbouwen dienen in de regel minimaal 3 m achter de (doorgetrokken) voorgevelrooilijn te blijven. Dit is geregeld door op de plankaart deze afstand aan te houden bij het bepalen van de grens tussen de bestemming Wonen en de bestemming Tuin. In die gevallen waar reeds een zijuitbouw op kortere afstand van de voorgevelrooilijn is gesitueerd is de bestaande afstand aangehouden. Door deze minimale afstand wordt een zekere ondergeschiktheid van de zijuitbouw ten opzichte van de hoofdbebouwing gegarandeerd, en staat deze beter in verhouding tot zijn eigen hoogte en diepte, en het hoofdgebouw. Bijkomend voordeel is dat hierdoor ook de functionele bruikbaarheid van de Tuin bij het realiseren van een zijuitbouw beter in stand blijft.



Afmetingen van aan- of uitbouwen

De maximale diepte van zowel zij- als achteraanbouwen (of uitbouwen) is 3 m. Hierbij is het uitgangspunt voor zijuitbouwen dat deze hetzij op, hetzij op minimaal 1 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd. Dit wordt op de plankaart geregeld. Hiermee wordt zo veel mogelijk voorkomen dat een onbruikbaar stuk grond ontstaat, of dat de eigenaar voor onderhoud afhankelijk is van het naburige perceel. Ook blijft zo zoveel als mogelijk een doorgang naar het achtererf in tact, wat voorkomt dat er bijvoorbeeld weer voorzieningen getroffen moeten worden voor fietsen en/of containers.

De maximale diepte van deze zijuitbouwen is ook beperkt om de reeds eerder genoemde (gebruiks)druk op de omgeving niet al te zeer te vergroten, en staat in relatie tot de gemiddelde afmetingen van een woning.

In de regeling is het gebruik van de betreffende ruimte overigens minder van belang. Gezien de argumentatie voor het voorkomen van buitensporige vergroting van de gebruiksdruk ligt dit niet voor de hand. In de praktijk is dit echter niet te handhaven. Door een simpele ingreep is een garage of berging zo om te bouwen tot keuken zonder dat daar veel zicht op is. Aangebouwde bijgebouwen zullen dan ook vooral getoetst worden aan de aan- en uitbouwregeling. Uiteraard moet het gebruik wel in overeenstemming zijn met de woonfunctie.

IV. Bestemming Tuin

In artikel 12 van het bestemmingsplan is de bestemming Tuin beschreven. Hier zijn ook (beperkte) bouwmogelijkheden in opgenomen.

Artikel 12 Tuin

[..]

12.2 Bouwregels

- a. Ten aanzien van gebouwen, fietsen- en containerbergingen en overkappingen geldt dat uitsluitend bestaande gebouwen, fietsen- en containerbergingen en overkappingen zijn toegestaan, behoudens het bepaalde in de artikelen 12.2.1 en 12.4;
- b. windmolens zijn niet toegestaan;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
 1. maximaal 1 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 2. maximaal 7 m voor vlaggenmasten;
 3. maximaal 2 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2.1 Erker en ingangsportaal

Ten aanzien van het bouwen van een erker en/of ingangsportaal aan een woning gelden de volgende regels:

Algemeen:

- a. de totale breedte van een erker en/of een ingangsportaal mag niet meer dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van de woning bedragen;

T.a.v. erkers:

- b. de diepte uit de betreffende gevel van de woning mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de erker met een maximum van 1,8 m, met dien verstande dat de tuin over een diepte van ten minste 60% onbebouwd dient te blijven;

- c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens of de zijgevel van de woning mag niet minder dan de diepte van de erker bedragen, tenzij het betreft de zijdelingse perceelgrens of zijgevel tussen twee aaneengebouwde woningen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c, mag de afstand tot de zijdelingse perceelgrens minder dan 2 m bedragen, indien het naburige erf een openbare weg of een openbaar water is, ook nadat die weg of dat water zijn openbare bestemming heeft verloren;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,25 m.

T.a.v. ingangsportalen:

- f. de diepte uit de betreffende gevel van de woning mag niet meer bedragen dan 1,2 m;
- g. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen;
- h. de breedte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- i. de hoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,25 m.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in verband met het ruimtelijk beeld en de verkeersveiligheid.

12.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen lid 12.2 ten behoeve van het bouwen van:

- a. een fietsenberging, tot een oppervlakte van 3 m² en een hoogte van 1,2 m;
- b. een containerberging, tot een oppervlakte van 2 m² en een hoogte van 1,2 m;

De bedoelde ontheffingen worden alleen verleend indien een dergelijke voorziening niet inpandig of elders bij de betreffende woning kan worden gerealiseerd, met een redelijke bereikbaarheid en toegankelijkheid vanaf de openbare weg.

Afmetingen van erkers en ingangsportalen

Zie bijlage 1.