

Welstandscriteria erfafscheidingen Koekoeksbos / Villawijk e.o.

Beleidsregel voor welstandscriteria ter beoordeling
van erfafscheidingen binnen het bestemmingsplan
Koekoeksbos, Villawijk en omgeving.



1. ALGEMEEN

Aanleiding

Het bestemmingsplan Koekoekbos, Villawijk en omgeving betreft een bijzonder woongebied met villa's op grote kavels, deels ingericht als wonen in het bos. In het gebied worden vanuit het oogpunt van veiligheid rondom de percelen erfafscheidingen tot een hoogte van 2 meter toegestaan. Dit in tegenstelling tot andere wijken in Best waar vóór de voorgevels van de woningen uitsluitend erfafscheidingen tot een hoogte van 1 m zijn toegestaan. Vanuit het algemeen belang is het gezien de toegestane hoogte wenselijk om voor de uiterlijke verschijningsvorm van erfafscheidingen op de grens tussen privé en openbaar, beeldkwaliteitseisen op te nemen.

Doel en noodzaak

Beeldregie richt zich zowel op de inrichting van de openbare ruimte en private terreinen als op het vormgeven van bebouwing. Het betreft hier echter een bestaand gebied dat grotendeels is bebouwd. Voor de enkele nog te bouwen villa volstaat de reguliere welstandstoets. Enkel voor de bijzondere bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan toestaat voor het bouwen van erfafscheidingen langs de openbare weg tot een hoogte van 2 m worden eisen gesteld die als welstandscriteria dienen te worden beschouwd zoals bedoeld in artikel 12a lid 1 van de Woningwet.

Status van de welstandscriteria

Er is gekozen voor welstandscriteria in de vorm van een beleidsregel die tot stand komt door toepassing van de openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb, waarbij een ieder zijn zienswijze omtrent de voorgestelde criteria naar voren kan brengen. Deze systematiek is in de nota 'Welstand met beleid' vastgelegd. De stadsbouwmeester hanteert bij de beoordeling van de aanvragen voor het plaatsen van erfafscheidingen langs de openbare weg de geformuleerde criteria als ontwerpogave. Echter, niet alle aspecten van een ontwerp zijn in concrete criteria uit te drukken, daarom zal ook gelet worden op de architectonische kwaliteit van het ontwerp op zichzelf in relatie tot het beoogde doel. Wanneer daarbij niet aan alle welstandscriteria wordt voldaan, betekent dit niet dat het ontwerp in strijd is met redelijke eisen van welstand zoals bedoeld in de Woningwet; het advies van de stadsbouwmeester geeft hier uiteindelijk uitsluitel over.



2. WELSTANDSCRITERIA

relevantie

Erfafscheidingen worden in de regel geplaatst op perceelsgrenzen tussen privé terreinen onderling (zijdellingse perceelsgrenzen en achterste perceelsgrenzen) én tussen privé terreinen en de openbare ruimte (voorste perceelsgrenzen en bij hoekpercelen één der zijdellingse perceelsgrenzen alsook achterste perceelsgrenzen wanneer die grenzen aan de openbare ruimte).

Onderstaande welstandscriteria zijn van toepassing op erfafscheidingen tussen privé terrein en de openbare ruimte. Voor erfafscheidingen tussen privé terreinen onderling gelden in beginsel geen welstandscriteria. Deze zijn namelijk grotendeels vergunningvrij. Er is vanuit het algemeen belang ook geen noodzaak om hieraan eisen te stellen omdat deze erfafscheidingen in de meeste gevallen vanaf de openbare weg niet zichtbaar zijn. Burgers hebben hierin een eigen verantwoordelijkheid, veelal in samenspraak met hun burens. Een uitzondering hierop zijn gedeelten van erfafscheidingen op de zijdellingse perceelsgrenzen in het eerste gedeelte vanaf de grens met openbare ruimte, hieraan worden tot een bepaalde afstand vanuit de grens met de openbare ruimte wel eisen gesteld.

criteria erfafscheidingen

KOEKOEKBOS

Uitgangspunt in Koekoekbos is de zone van 7,5 m rondom de percelen waarop, met uitzondering van erfafscheidingen tot 2 m hoog, geen vergunningplichtige bebouwing is toegestaan. De ambitie is om deze zones zoveel mogelijk als 'bos' ingericht te houden, resp. zoveel mogelijk als groengebied te handhaven. De 'mooiste' oplossing is daarom een bosrijke terreininrichting zonder hekwerk; zie bijgevoegd referentiebeeld 1.

Voor erfafscheidingen op deze percelen, voor zover geplaatst tussen privé terrein en de openbare ruimte, geldt dat deze moeten worden uitgevoerd als 'open' hekwerk voorzien van gaas (eventueel met prikkeldraad aan de bovenzijde). Het idee is dat het perceel hiermee vanuit het oogpunt van veiligheid kan worden afgescheiden maar geen visuele barrière vormt voor wat betreft de 'groene beleving' vanuit de openbare ruimte. Met name wanneer tegen het hekwerk groen wordt aangeplant wat deels door en over het hek groeit; zie bijgevoegde referentiebeelden 2 en 3. Ter plaatse van de toegang van het perceel, de oprit en/of het pad naar de entree van de woning is een verbijzondering in de vorm van het hekwerk toegestaan in de vorm van een poort met metalen spijlen, al dan niet tussen gemetselde pilasters; zie bijgevoegde referentiebeelden 4.

Voor wat betreft de erfafscheidingen op het eerste gedeelte van de zijdellingse perceelsgrenzen geldt een afstand van 7,5 m (gemeten vanuit de grens met de openbare ruimte) waarbinnen de erfafscheidingen als een 'open' hekwerk voorzien van gaas, dienen te worden uitgevoerd.

VILLAWIJK E.O.

Uitgangspunt in Villawijk e.o. is dat er op nagenoeg het gehele perceel (tot een bepaald maximum) bebouwing is toegestaan en het onbebouwde terrein als (sier)tuin is ingericht. De ambitie is om in ieder geval op de perceelsgrenzen tussen privé terrein en openbare ruimte erfafscheidingen toe te staan met een uiterlijke verschijningsvorm als een zogenoemde 'grand entree' die past bij de villa-architectuur. In de regel zijn dit 'open' hekwerken met metalen spijlen (al dan niet op een steenachtige plint) en ter plaatse van de toegang van het perceel, de oprit en/of het pad naar de entree van de woning, een poort tussen pilasters; zie referentiebeelden 5 en 6. In plaats van een 'open' hekwerk met spijlen is een hekwerk voorzien van gaas zoals opgenomen voor Koekoekbos, ook toegestaan. Bijvoorbeeld op de perceelsgrens voor de zijgevel bij hoekpercelen en/of op de perceelsgrens vóór de voorgevel wanneer de begroeiing op het perceel beeldbepalend is.

Voor wat betreft de erfafscheidingen op het eerste gedeelte van de zijdellingse perceelsgrenzen geldt een afstand van 5 m (gemeten vanuit de grens met de openbare ruimte) waarbinnen de erfafscheidingen als een 'open' hekwerk voorzien van gaas, dienen te worden uitgevoerd. Dan wel als



'open' hekwerk met spijlen die qua verschijningsvorm passend is bij de erfafscheiding op de grens tussen privé en openbare ruimte van de betreffende percelen.

Excessenregeling

Doel van deze beleidsregel is om te voorkomen dat er in Koekoekbos en Villawijk e.o. 'dichte' erfafscheidingen in het zicht komen, met name langs de wegen. Vergunningvrije bouwwerken die niet aan de gestelde criteria voldoen, worden aangemerkt als exces zoals bedoeld in de nota 'Welstand met beleid' waartegen handhavend kan worden opgetreden.

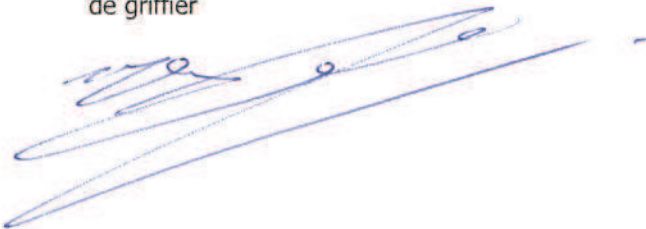
Tot slot

In het bestemmingsplan wordt bepaald dat de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 m. Toegangspoorten als onderdeel van de erfafscheiding alsook de pilasters aan weerszijden daarvan, worden voor de interpretatie van de toegestane bouwhoogte van een bouwwerk aangemerkt als ondergeschikt bouwdeel mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als:
'Welstandscriteria erfafscheidingen Koekoekbos, Villawijk e.o.'

Behoort bij het besluit van de raad der gemeente Best d.d. 28 september 2015.

Mij bekend,
de griffier



BIJLAGE
REFERENTIEBEELDEN



REFERENTIEBEELDEN

KOEKOEKSBOSS



1. Terreininrichting zonder hekwerk.



2. Open hekwerk, voorzien van gaas, waartegen groen is aangeplant.



3. Open hekwerk, voorzien van gaas, waarlangs en waardoor klimop groeit.





4. Toegangspoort met metalen spijlen.

VILLAWIJK E.O.



5. Open hekwerk met metalen spijlen en poort tussen pilasters.



6. Open hekwerk met metalen spijlen en poort tussen pilasters.



