

MEMO

De Blaricummermeent

wonen en werken aan het water

aan: Bewoners van De Blaricummermeent
van: Projectbureau Blaricummermeent
datum: april 2015
betreft: regelgeving hagen, bomen, erfafscheidingen en uitbouwen

De Blaricummermeent is in beweging! Er wordt veel gebouwd en het aantal bewoners groeit hard. Iedereen is bezig. Nieuwe bewoners richten hun tuinen in en anderen die langer in de wijk wonen, maken al weer plannen voor een aanbouw. Bij het Projectbureau Blaricummermeent komen veel vragen binnen over de mogelijkheden voor het aanbrengen van veranderingen aan woning of tuin.

In deze memo proberen we de soms ingewikkelde regelgeving zo goed mogelijk toe te lichten en te verduidelijken aan de hand van een aantal voorbeeldsituaties.

Er zullen altijd situaties zijn die afwijken van de beschreven voorbeelden. Indien u twijfelt of een door u geplande aanpassing van uw huis of tuin is toegestaan, dan kunt u contact opnemen met het loket Vergunningen op het BEL-kantoor aan de Zuidersingel 5 te Eemnes (telefoonnummer: 035 – 7513111).

Voor algemene vragen kunt u ook contact opnemen met het Projectbureau Blaricummermeent. Het Projectbureau Blaricummermeent is bereikbaar op dinsdag en donderdag op telefoonnummer 035-7513380. Of u kunt een mail sturen naar projectbureau@blaricum.nl.

Dit memo is bedoeld als toelichting op de regelgeving met betrekking tot aan- en uitbouwen, erfafscheidingen, hagen en bomen in De Blaricummermeent. Aan dit memo kunnen geen rechten worden ontleend. De regels zoals beschreven in het wettelijke besluit omgevingsrecht, het bestemmingsplan, de uitwerkingsplannen en de voorwaarden uit de koopovereenkomsten blijven altijd bindend.

In dit document vindt u achtereenvolgens een toelichting op de regelgeving met betrekking tot:

- groenvoorzieningen (hagen en bomen)
- erfafscheidingen
- bijbehorende bouwwerken: uitbouw, aanbouw, bijgebouw, carport

GROENVOORZIENINGEN (HAGEN EN BOMEN)

De gemeente verkoopt de grond in De Blaricummermeent aan ontwikkelende partijen; projectontwikkelaars, aannemers, beleggers, corporaties en particulieren. Bij de verkoop van de grond aan de ontwikkelaar wordt door de gemeente een aantal voorwaarden gesteld. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op de architectuur van de woningen maar ook op de aan te brengen groenvoorziening. Deze voorwaarden zijn contractueel vastgelegd. De ontwikkelende partij is vervolgens verantwoordelijk voor de verkoop van de woningen, voor de bouw van de woningen én voor de aanleg van de groenvoorzieningen.

Zo is de ontwikkelende partij bijvoorbeeld verplicht om bij oplevering van de woning(en) een haag met een minimale hoogte van 1 meter te plaatsen, daar waar het perceel grenst aan de openbare ruimte. Ook heeft de ontwikkelende partij de verplichting om tenminste één boom te plaatsen. In principe wordt de boom in de voortuin geplaatst, tenzij met de gemeente een andere plek is overeengekomen.

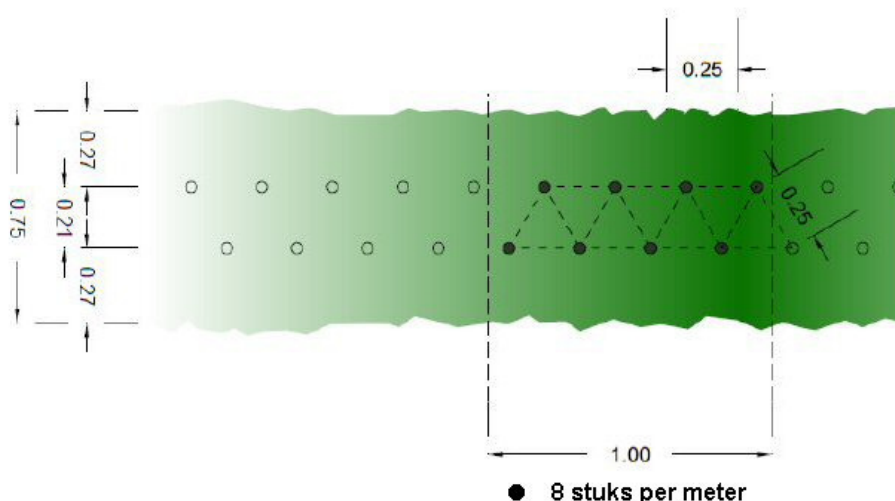
De ontwikkelende partij heeft bij de aanleg van de hagen en bomen de keuze uit een aantal soorten dat staat omschreven in het Kwaliteitshandboek van het betreffende deelplan (het kwaliteitshandboek kunt u downloaden op de website www.blaricummermeent.nl). De keuze voor de hagen die niet aan de openbare ruimte grenzen en de keuze voor de overige bomen is vrij te bepalen.

Hieronder staan de voorwaarden op een rijtje waaraan de ontwikkelende partij moet voldoen bij de aanplant van de bomen en hagen. Deze zelfde voorwaarden dient u als bewoner te hanteren indien u een extra haag of boom wilt plaatsen langs uw perceel, grenzend aan de openbare ruimte.

In de koopovereenkomsten met alle (toekomstige) bewoners is vastgelegd dat u als eigenaar of huurder van de woning verplicht bent om de hagen en de boom in stand te houden, te onderhouden en te verzorgen. U mag de hagen en boom dus niet verwijderen.

Voorwaarden voor de aanplant van hagen:

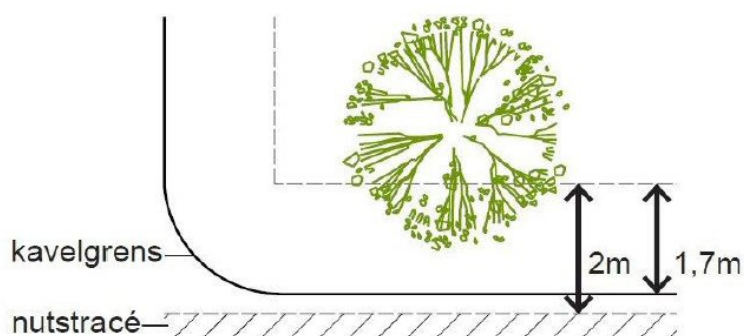
- De hagen worden aangebracht op de erfgrans;
- De hagen die grenzen aan de openbare ruimte mogen over een lengte van maximaal 4,00 meter onderbroken worden voor in-/uitritten;
- De hagen die grenzen aan de openbare ruimte hebben een dikte van minimaal 0,75 meter (zie onderstaande tekening);
- De hagen aan de voorzijde van de woning hebben een minimale hoogte van 1,00 meter en een maximale hoogte van 1,20 meter;
- De plantafstand tussen de planten onderling (binnen een haag) is aangegeven in de tekening hieronder. Uitgaande van een onderlinge plantafstand van 0,25 meter moeten er minimaal 8 planten in kruisverband, per strekkende meter worden geplant;
- De grond in het plantgat moet met compost worden vermengd (minimaal ¼ deel compost);
- Bij zijtuinen moet de overgang van een minimale hoogte (1,00 meter) naar de maximale hoogte (1,70 meter) glooiend verlopen over een lengte van tenminste 4,00 meter.



Voorwaarden voor de aanplant van bomen:

- Elke boom moet worden geplant in een plantgat dat 2x zo breed is als het wortelstelsel van de boom;
- De grond onder de boom moet tot een diepte van 0,70 meter goed los gemaakt worden;
- De grond in het plantgat moet met compost worden vermengd (minimaal $\frac{1}{4}$ deel compost);
- De afstand van de boom tot aan het nutstracé (ondergrondse leidingen) moet minimaal 2,00 meter zijn. Dit houdt in dat de boom minimaal 1,70 meter uit de kavelgrens geplaatst moet worden (zie onderstaande afbeelding).

Indien de boom dichterbij wordt geplaatst, moet er een worteldoek worden aangebracht om te voorkomen dat de boomwortels het nutstracé doorkruisen.



ERFAFSCHIEDINGEN

Zoals hiervoor beschreven is in de koopovereenkomsten met alle bewoners vastgelegd dat het aangebrachte groen in stand gehouden moet worden. Ook staat in de koopovereenkomst opgenomen dat er op of tegen de erfgrenzen van het perceel geen gebouwde erfafscheidingen mogen worden geplaatst; alle erfafscheidingen moeten bestaan uit levend groen.

SCHUTTINGEN ZIJN NERGENS IN DE BLARICUMMERMEENT TOEGESTAAN

Situaties waar begroeide hekwerken WEL zijn toegestaan

Begroeide hekwerken en hederaschermen vallen ook binnen de categorie gebouwde erfafscheidingen en zijn dus niet toegestaan. Hierop zijn echter een aantal uitzonderingsituaties mogelijk gemaakt:

1. een begroeid scherm is wel toegestaan als afscheiding tussen twee onderlinge percelen in het achtererfgebied (achter de voorgevelrooilijn);
2. een begroeid scherm is wel toegestaan als afscheiding naar een achterpad dat enkel gebruikt wordt om de aangelegene woningen te ontsluiten (achter de voorgevelrooilijn);
3. een begroeid scherm is wel toegestaan als afscheiding tussen een tuin en een direct aangrenzende parkeerbox (achter de voorgevelrooilijn);
4. een begroeid scherm is wel toegestaan tussen een tuin en een direct aangrenzende speelplek (achter de voorgevelrooilijn).

De begroeide schermen moeten wel aan de onderstaande criteria voldoen:

- de bouwhoogte mag, gemeten vanaf het maaiveld, niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- het gaat om hekwerken (minimaal 90% open) van donkergroen of zwart geplastificeerd gaas of bouwstaalmatten die van groenblijvende beplanting worden voorzien;
- het hekwerk of de bouwstaalmat dient als constructieve ondersteuning voor groenblijvende beplanting;
- uiterlijk binnen een jaar nadat de bouw is voltooid, dient de constructie geheel van groenblijvende beplanting te zijn voorzien;
- het hekwerk of de bouwstaalmat mag met niets anders worden bekleed dan met groenblijvende beplanting.

In bovengenoemde situaties zijn begroeide hekwerken weliswaar toegestaan, maar dat betekent niet dat ze allemaal vergunningvrij kunnen worden geplaatst. Daar waar een hekwerk vóór de voorgevelrooilijn wordt geplaatst is het vergunningplichtig. (let op! Een hoekwoning heeft soms twee voorgevelrooilijnen, zie ook bladzijde 6)

Situaties waar begroeide hekwerken NIET zijn toegestaan

In overige situaties die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied zijn gebouwde erfafscheidingen, waaronder begroeide schermen/hekwerken vallen, niet toegestaan.

Dat betekent dat begroeide schermen/hekwerken o.a. niet zijn toegestaan langs:

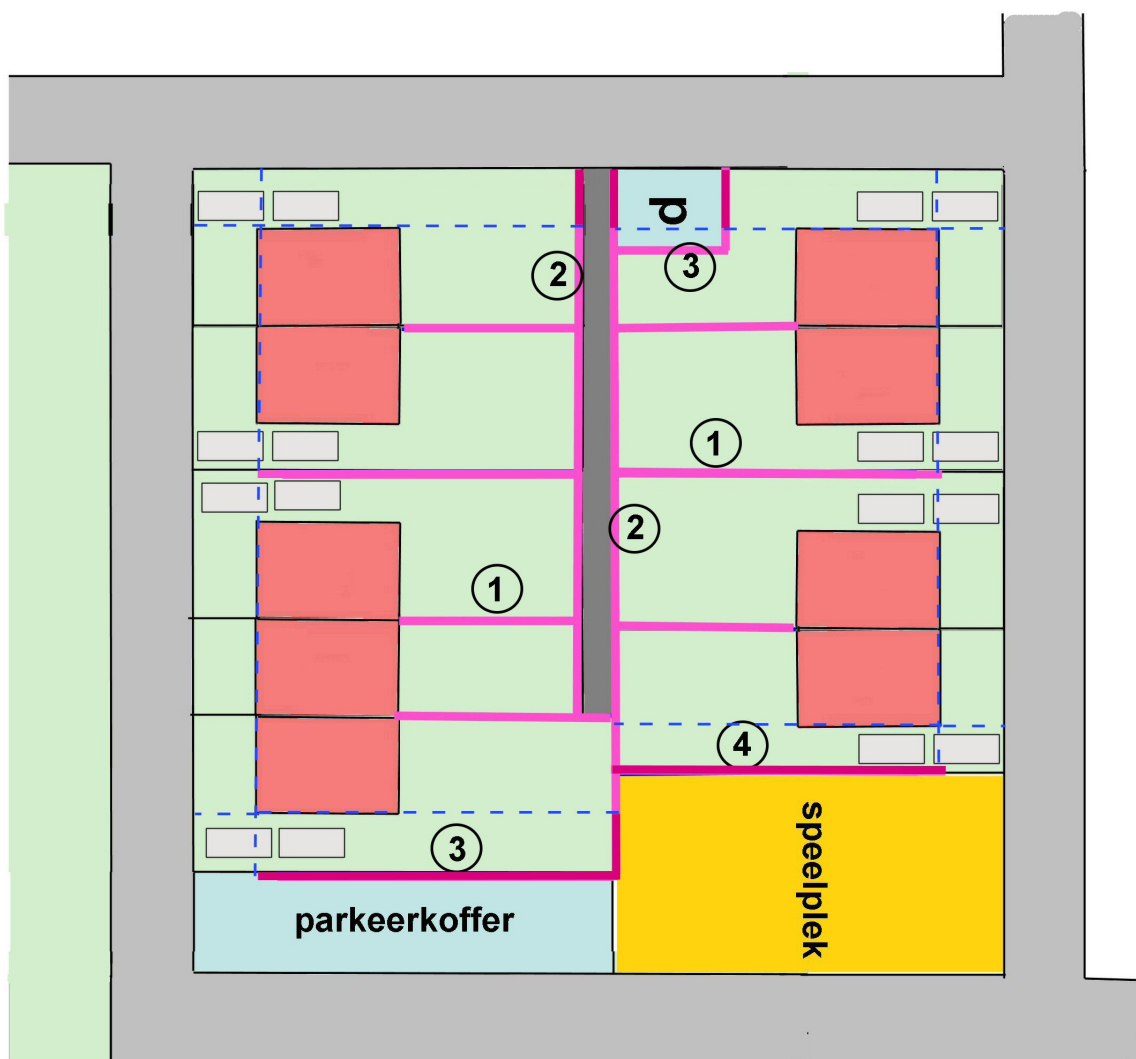
- voortuinen;
- hoekkavels die grenzen aan een openbare weg;
- tuinen die grenzen aan een fietspad;
- achter- of zijpaden die leiden naar een (openbare) speelplek.

In onderstaande afbeelding staan met roze lijnen voorbeelden weergegeven van plekken waar begroeide hekwerken wel zijn toegestaan.

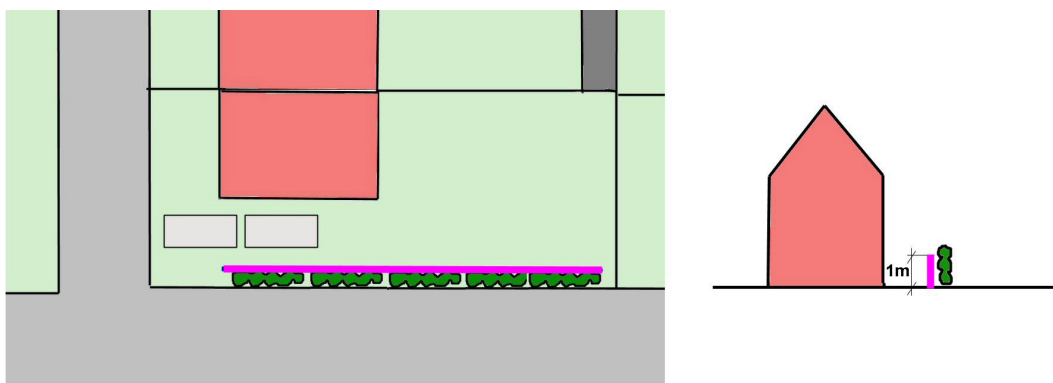
De nummers in de afbeelding corresponderen met de op de vorige bladzijde beschreven situaties.

De blauwe stippellijnen geven de voorgevelrooilijnen weer.

In donkerroze is aangegeven welke delen vóór de voorgevelrooilijn liggen en waarvoor dus een vergunning nodig is.



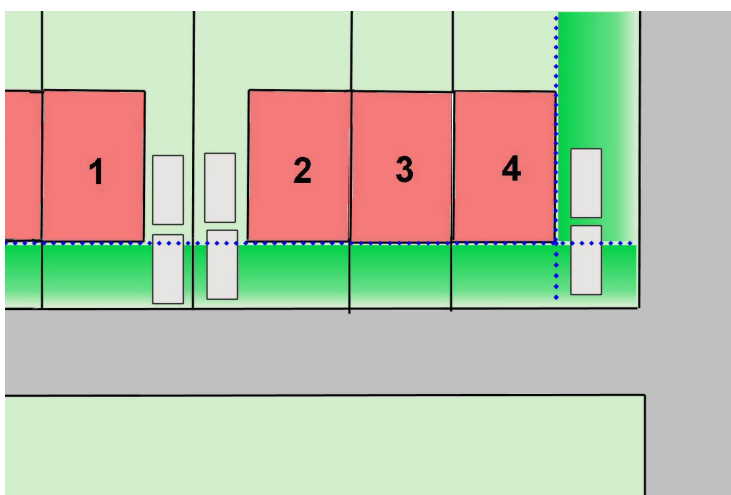
Indien u op plekken grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied toch een hekwerk o.i.d. wilt, dan dient u deze achter de haag te plaatsen (dus aan de binnenzijde van uw tuin). Zie het plaatje hieronder (hekwerk in roze aangegeven).



De maximale hoogte van een dergelijk hekwerk is wel aan wettelijke regels gebonden. De toegestane hoogte van erfafscheidingen is vastgelegd in het (landelijke) Besluit omgevingsrecht. Hierin is opgenomen dat gebouwde erfafscheidingen niet hoger mogen zijn dan 1 meter, behalve wanneer deze gelegen zijn achter de voorgevelrooilijn.

De voorgevelrooilijn is over het algemeen de lijn waarop de voorgevel van de woning is geplaatst. Een hoekwoning die grenst aan het openbaar toegankelijk gebied heeft echter twee voorgevelrooilijnen.

In onderstaande afbeelding ziet u in een voorbeeld de voorgevelrooilijnen aangegeven met de blauwe stippellijn. Het gebied aangegeven met donker groen ligt vóór de voorgevelrooilijn.



De hoekwoningen 1 en 2 grenzen aan de zijkant niet aan openbaar toegankelijk gebied en hebben dus maar één voorgevelrooilijn. Hoekwoning 4 ligt aan de weg, grenst wel aan openbaar toegankelijk gebied en heeft daarom twee voorgevelrooilijnen. Bij woning 4 is het dus niet toegestaan om in de zijtuin een hekwerk te plaatsen van hoger dan 1 meter.

Tussen woning 1 en 2 mag, achter de voorgevelrooilijn, wel een begroeid hekwerk worden geplaatst tot een hoogte van 2 meter.

BIJBEHORENDE BOUWWERKEN: UITBOUW, AANBOUW, BIJGEBOUW, CARPORT

De regels voor vergunningvrij bouwen zijn de laatste jaren verruimd. Er worden wel eisen gesteld aan onder andere het maximaal oppervlak, de diepte van de uitbouw en de bouwhoogte. Indien u wilt weten of uw plannen voor een zogeheten bijbehorend bouwwerk vergunningplichtig zijn, dan kunt u dit eenvoudig checken op de website: www.omgevingsloket.nl. Als u ook daarna nog twijfelt, dan kunt u contact opnemen met het loket Vergunningen op het BEL-kantoor aan de Zuidersingel 5 te Eemnes (telefoonnummer: 035 – 7513111).

In onderstaande afbeelding is een aantal schematische voorbeelden weergegeven van bijbehorende bouwwerken die vergunningvrij mogen worden gebouwd.



Voor situaties die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied geldt vrijwel altijd dat u wel een vergunning nodig heeft. Indien u bijvoorbeeld een carport wilt bouwen aan een hoekwoning die grenst aan openbaar toegankelijk gebied dan is daar wel een vergunning voor vereist. In het bestemmingsplan is het maximale aantal vierkante meters vastgelegd dat u met vergunning mag bouwen. Het toegestane oppervlak is gerelateerd aan uw perceeloppervlakte. Voor percelen van minder dan 300m² is het maximum oppervlak waarvoor vergunning kan worden verleend 20m².

In onderstaande afbeelding staan twee voorbeeldsituaties weergegeven die niet vergunningvrij mogen worden gebouwd, maar waar volgens het bestemmingsplan wel een vergunning voor kan worden verleend. Vergunningplichtige bouwwerken moeten altijd worden goedgekeurd door het Supervisieteam De Blaricummermeent (een afvaardiging van de welstandcommissie).

