



krijtland wonen



Tuinenbeleid

september 2025

Inleiding

Een nette, groene en verzorgde tuin draagt bij aan een prettige leefomgeving voor iedereen. Zowel voortuinen als achtertuinen bepalen in belangrijke mate het straatbeeld en het gevoel van veiligheid en leefbaarheid in de buurt. Daarom is het belangrijk dat bewoners hun tuinen op een goede manier aanleggen, gebruiken en onderhouden.

Met dit tuinenbeleid geeft Krijtland Wonen duidelijke richtlijnen en aanbevelingen voor het gebruik van individuele tuinen bij huurwoningen. Het beleid richt zich op huurders van eengezinswoningen met een voor- en/of achtertuin, en geldt voor zowel bestaande als nieuwe huurders.

In een latere fase wordt gekeken naar gemeenschappelijke tuinen, de verduurzaming van tuinen gericht op klimaatverandering én vooral de wijze hoe we dit samen met bewoners kunnen vormgeven.

Dit document heeft de volgende doelen:

- Het vastleggen van minimale eisen en verwachtingen rondom gebruik en onderhoud van de individuele voor- en achtertuin;
- Het bevorderen van groene, klimaatvriendelijke en biodiversiteit verhogende tuinen.
- Het voorkomen van overlast, onveiligheid of verloedering.

Leeswijzer

- Visie en uitgangspunten
- Wettelijk kader
- Aanleg van tuinen
- Onderhoud van tuinen
- Erfafscheidingen en brandgangen
- Wat te doen bij verhuizing?
- Handhaving
- Communicatie

Visie

Krijtland Wonen ziet de tuin niet alleen als een privéruimte, maar ook als onderdeel van het geheel: een wijk waar bewoners zich thuis voelen, waar het groen in balans is, en waar mensen prettig samenleven. De inrichting en het onderhoud van tuinen dragen bij aan:

- Leefbaarheid: een verzorgde tuin voorkomt verloedering en versterkt het buurtgevoel;
- Veiligheid: een overzichtelijke tuin bevordert de sociale veiligheid en beperkt brand- of struikelgevaar;
- Duurzaamheid: een groene tuin helpt bij wateropvang, voorkomt hittestress en versterkt de biodiversiteit;
- Zelfstandigheid en eigenaarschap: bewoners worden gestimuleerd om verantwoordelijkheid te nemen voor hun directe woonomgeving.

Uitgangspunten

Het tuinenbeleid is opgesteld op basis van de volgende uitgangspunten:

- Gelijke kaders voor iedereen: het beleid is van toepassing op alle huurders met een tuin, en biedt duidelijkheid over wat wel en niet is toegestaan;
- Ruimte voor eigen invulling: binnen de richtlijnen is er ruimte voor persoonlijke smaak en creativiteit;
- Voorkomen van overlast en schade: inrichting en gebruik van tuinen mag geen hinder of risico vormen voor burens of voor de woningcorporatie;
- Stimulering van vergroening: tegengaan van verstening en bevorderen van groen wordt aangemoedigd;
- Samen verantwoordelijk: de huurder is verantwoordelijk voor aanleg en onderhoud, de corporatie ondersteunt waar nodig en handhaaft waar gewenst.

Wettelijk kader

De regels voor een voor- en achtertuin in Nederland zijn deels vastgelegd in o.a. het Burgerlijk Wetboek en de Wabo/Omgevingswet, en deels afhankelijk van de gemeentelijke uitgangspunten zoals het bestemmingsplan en de plaatselijke verordening. Hieronder de belangrijkste wettelijke regels.

Eigendom en erfgrens (BW art. 5:42 e.v.)

- Een haag of schutting mag op de erfgrens, maar alleen met toestemming van de burens.
- Zonder toestemming moet een schutting of hekwerk volledig op eigen grond staan.
- Bomen mogen pas worden geplant op minimaal 2 meter van de erfgrens.
- Heesters en heggen: minimaal 0,5 meter van de erfgrens.
- Uitzonderingen: als burens akkoord gaan of als er andere regels in het bestemmingsplan of lokale verordening staan.

Hoogte van erfafscheidingen (Besluit omgevingsrecht)

- Voortuin: zonder vergunning maximaal 1 meter hoog.
- Achtertuin en zijkant: zonder vergunning maximaal 2 meter hoog.
- Hoger mag vaak alleen met een vergunning.

Verharding en waterafvoer

- Je moet regenwater op eigen terrein opvangen/afvoeren. Afvoer naar burens of de openbare weg mag niet zomaar.

Openbaar toegankelijk groen

- Je mag je voortuin meestal vrij inrichten, maar deze mag geen gevaar, hinder of belemmering opleveren (bijvoorbeeld struiken die het trottoir blokkeren).

De gemeente Gulpen-Wittem, gemeente Simpelveld alsmede de gemeente Vaals hebben géén aanvullende regels voor de inrichting en de handhaving met betrekking tot de voor- en achtertuinen.

Hieronder de regels hanteren wij als Krijtland Wonen aanvullend op de wettelijke regels

Bepanting

- Planten mogen niet hoger zijn dan 2 meter
- Er mogen geen hennepplanten in de tuin of het perceel worden geplant of.
- Plant geen bamboe in de tuin. Zet de bamboe in een pot.

Bestracting

- De verharding moet veilig en goed toegankelijk zijn;
- Bij de aanleg van het pad of terras moet het water goed weg kunnen stromen en opgenomen worden door de grond.

Bomen

- Bomen mogen niet hoger dan 6 meter zijn.
- Bomen staan minimaal 4 meter van de gevels van de woning af.
- Bomen staan minimaal 2 meter van de berging af.

Bij het einde van de huurovereenkomst verwijder je de boom of neemt de nieuwe huurder de boom over. De voorwaarde is wel dat er voldaan wordt aan bovenstaande punten.

Aanleg van tuinen

De aanleg van een tuin is bij uitstek een kans voor bewoners om hun woonomgeving persoonlijk in te richten. Tegelijkertijd is het belangrijk dat de tuin bijdraagt aan een veilige, groene en leefbare buurt. Daarom gelden er enkele basisregels en aanbevelingen voor het aanleggen van tuinen bij huurwoningen van Krijtland Wonen.

Algemene regels

- De tuin moet netjes en verzorgd worden aangelegd;
- De aanleg mag geen schade veroorzaken aan de woning, erfafscheidingen of voorzieningen (zoals kabels of leidingen);
- De tuin mag geen gevaar of overlast veroorzaken voor omwonenden of voorbijgangers;
- Het is niet toegestaan om de volledige tuin te verharderen of te betegelen. (We hanteren een verdeling van 70% groen en 30% grijs)

Voor- en achtertuin

De voortuin is het visitekaartje van de woning en bepaalt mede het straatbeeld. In de achtertuinen is meer vrijheid mogelijk, zolang dit geen overlast of schade veroorzaakt.

Je kunt je tuin inrichten zoals jij dat graag wilt. De tuin gebruik je als siertuin of moestuin. Jouw tuin is niet bedoeld als opslagplaats, voor wat dan ook. Het is verboden om er grote voertuigen zoals auto's of caravans te parkeren of er boten en aanhangers te stallen, ook niet voor 'heel even.'

Krijtland Wonen is voorstander van het vergroenen van tuinen om bij te dragen aan een gezonde, klimaatbestendige en bio-diverse woonomgeving. Groene tuinen zorgen voor verkoeling in warme zomers, vangen regenwater op bij hevige buien en bieden voedsel en schuilplekken voor vogels, bijen en insecten.

Daarom moedigen we bewoners aan om verharding te beperken en te kiezen voor gras, beplanting en bodembedekkers in plaats van tegels of kunstgras. (70% groen, 30% grijs)

Onderhoud van tuinen

Een goed onderhouden tuin draagt bij aan een verzorgde en leefbare buurt. Het is de verantwoordelijkheid van de huurder om de tuin op regelmatige basis te onderhouden. Daarmee wordt voorkomen dat tuinen verwilderen, overlast veroorzaken of het straatbeeld aantasten.

De volgende normen gelden voor alle voor- en achtertuinen:

- De tuin is verzorgd en niet overwoekerd;
- Onkruid wordt regelmatig verwijderd;
- Voorkom en bestrijd ongedierte. Laat geen huisafval en overtollige slingeren;
- Ruim de ontlasting van je huisdier op;
- Bomen en struiken groeien niet ongecontroleerd en belemmeren geen doorgang;
- Tuinafval wordt niet langdurig opgeslagen;
- Er is geen sprake van opslag van materialen die gevaar kunnen opleveren.

Ondersteuning voor de corporatie

In bepaalde situaties biedt Krijtland Wonen ondersteuning:

- Bij huurders met een beperkte fysieke/ mentale belastbaarheid is maatwerk mogelijk;
- In samenwerking met partners kijken we naar vrijwillige hulp in het netwerk;
- De medewerker van Krijtland Wonen of de onderhoudspartner adviseert bij vragen.

Let op: het niet kunnen onderhouden van een tuin is geen vrijstelling van de onderhoudsplicht. We verwachten van huurders hulp te organiseren of dit vroegtijdig te bespreken met Krijtland Wonen.

Erfafscheidingen en brandgangen

Een erfafscheiding is een fysieke of natuurlijke afbakening, zoals een schutting, hek of haag, die de grens aangeeft tussen twee erven of een erf en de openbare ruimte. Je bent verplicht om de erfafscheiding goed te onderhouden. Hiermee wordt het volgende bedoeld;

- De schutting staat netjes in de verf;
- Kapotte planken zijn vervangen;
- De schutting staat recht en stevig;
- Een natuurlijk haag wordt periodiek gesnoeid;
- Dode takken of planten worden verwijderd.

Wil je een nieuwe schutting of haag neerzetten op de erfgrans?

Overleg dit eerst met de bureu. Je blijft na het plaatsen namelijk samen verantwoordelijk voor de schutting. Als de schutting of de haag grenst aan de openbare ruimte is het verstandig om altijd even de actuele richtlijnen van de gemeente te raadplegen.

Heb ik toestemming van de corporatie nodig?

Ja, Je vraagt het plaatsen van een schutting of haag aan als ZAV (zelf aangebrachte voorziening)

Hoe hoog mag een schutting maximaal zijn?

Een schutting voor en naast je huis mag maximaal 1 meter hoog zijn. Tussen en achter het huis geldt een maximale hoogte van 2 meter.

Brandgang achter de tuin

Krijtland Wonen zorgt samen met jou voor een prettige, veilige en schone woonomgeving. Een belangrijk onderdeel hiervan is het onderhoud van de brandgang die grenst aan jouw woning.

Wie is verantwoordelijk?

De brandgang grenst aan meerdere woningen. Als bewoner ben jij, samen met de bureu, verantwoordelijk voor het netjes houden van het deel dat aan de woning grenst. Denk hierbij aan:

- Het verwijderen van onkruid en bladeren;
- Het opruimen van afval of grofvuil.

Daarnaast is het van belang dat de doorgang vrijgehouden wordt. Het is niet de bedoeding om dit te gebruiken voor de stalling van fietsen, afvalcontainers of er andere obstakels te plaatsen die de doorgang belemmeren.

Onderhoud brandgangen

De huurders zijn zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de brandgangen. Tweemaal per jaar maakt Krijtland Wonen de brandgangen schoon. Dit is een aanvulling op het reguliere onderhoud dat je als bewoners zelf doet. Samen zorgen we ervoor dat de brandgangen veilig en netjes blijven.

Wat te doen bij verhuizing?

Als je verhuist, kijken wij of het lastiger is om jouw huis weer te verhuren door de bomen, Hagen, struiken en vijvers in jouw tuin. Als dit zo is, dan vragen we je ze te verwijderen of doen wij dat en betaal jij de kosten. Planten die kunnen blijven staan, neemt de nieuwe huurder over. Deze wordt verantwoordelijk voor het onderhoud.

Handhaving

Samen met bewoners en partners doen we ons best om de tuinen in een wijk netjes te houden. Toch komen verwaarloosde tuinen voor. We geven iedereen altijd de tijd om de tuin zelf netjes te maken. En vaak willen andere buurtbewoners wel helpen. Als we een tuin niet netjes vinden of bij een melding van overlast, zetten we de hiernaast vermelde stappen.

Gesprek en kaartje

Als we een tuin niet netjes vinden of na melding van overlast, kijken we ter plekke wat er aan de hand is. We gaan met je in gesprek. Je ontvangt een kaartje waarin we uitleggen wat er aan de hand is. Daarnaast verplichten we je om de tuin binnen twee weken netjes te maken. Ook geven we meteen aan dat regelmatig onderhoud nodig is.

Controle (en brief)

Is de situatie na twee weken nog niet verbeterd, dan krijg je nog een waarschuwing. Je hebt dan twee weken de tijd om de tuin alsnog in orde te maken.

Controle en laatste waarschuwingsbrief

Na 2 weken controleren we of de situatie is aangepast. Is de tuin nog niet netjes (genoeg), dan sturen we een brief met de dringende vraag om actie te ondernemen. Je krijgt weer precies twee weken de tijd. In de brief staat wanneer we langskomen om te controleren. Heb je geen actie ondernomen? Dan stellen we je in gebreken.

Ingebrekestelling

Als je opnieuw niets doet en nalatig blijft, volgt binnen 5 werkdagen een brief Krijtland Wonen met daarin een 'ingebrekestelling'. Heb je binnen twee weken geen actie ondernomen. Dan zijn we genooddaakt om onze advocaat hierbij te betrekken.

Brief van advocaat

Gebeurt er weer niets binnen de gestelde twee weken? Dan stuurt onze advocaat je een brief en sommeert je binnen twee weken de tuin alsnog volgens de regels netjes te maken.

Huuropzegging

Doe je nog steeds niets? Dan kunnen we via een gerechtelijke procedure de huur opzeggen. Je krijgt drie weken de tijd om te reageren op de brief die je hierover ontvangt. Daarna gaan we écht ontruimen.

Communicatie

Om bewoners goed te informeren over het tuinenbeleid inclusief hun rechten en plichten, zetten we de volgende middelen in:

- Bij verhuizing: nieuwe huurders ontvangen bij aanvang van de huur informatie over tuinregels, inclusief dit beleid of een samenvatting in de vorm van een brochure / flyer;
- Website: het volledige beleid of een heldere samenvatting in de vorm van een brochure / flyer is beschikbaar op de website van de Krijtland Wonen;
- Nieuwsbrieven en onze bewonerskrant: via de nieuwsbrief of onze bewonerskrant worden seizoensgebonden tips en herinneringen of duurzaamheidskansen gedeeld.