

VD2023-006 | Quickscan

Klaphekweg 30D, Ede

Mogelijkheden tot bouwen bijbehorend
bouwwerk

Datum: datum



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1 Inleiding.....	3
1.1 Situatie.....	3
2 Conclusie.....	4
3 Vergunningsvrij check.....	5

Disclaimers

- De informatie is gebaseerd op het object waarvoor de Quickscan is aangevraagd. Bij een naastgelegen object kan de regelgeving verschillend zijn.
- De Quickscan is bedoeld om je van informatie te verschaffen over de geldende regelgeving op een object of perceel. De bronnen die worden geraadpleegd zijn openbaar beschikbaar en de juistheid hiervan kan worden gecontroleerd. Aan de conclusie kunnen geen rechten worden ontleend.

1 Inleiding

1.1 Situatie

De opdrachtgever heeft de wens om een bijbehorend bouwwerk te bouwen bij zijn woning aan de Klaphekweg 30D te Ede. In de bestaande situatie is bebouwing aanwezig die zal worden gesloopt. De gewenste afmetingen van de nieuwe bebouwing bedragen:

Breedte = X meter
Lengte = X meter
Goothoogte = X meter
Dakhelling = X°
Nokhoogte = X meter

Locatie:

Klaphekweg 30D
6714HN Ede



2 Conclusie

1. Vergunningsvrij

Er mag vergunningsvrij worden bijgebouwd*.

Volgens de regels vergunningvrij bouwen mogen er op dit perceel Xm^2 aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. De bestaande bijbehorende bouwwerken hebben een gezamenlijk oppervlakte van Xm^2 . Als het bijbehorende bouwwerk met een oppervlakte van Xm^2 wordt gesloopt mag er nog Xm^2 vergunningsvrij worden bijgebouwd.

De toegestane hoogte van de nieuwe vergunningsvrije bebouwing staat verder toegelicht bij onderdeel 5 in de vergunningsvrij check.

**indien er in de bestaande situatie meer bebouwing aanwezig is dan op de situatietekening staat aangegeven geldt deze conclusie niet meer.*

3 Vergunningsvrij check

Een bijbehorend bouwwerk kan vergunningsvrij worden gebouwd als deze voldoet uit de voorwaarden uit hoofdstuk II – Artikel 2/Artikel 3 van het Besluit omgevingsrecht. Via deze link is deze wet in te zien. <https://wetten.overheid.nl/BWBR0027464/2022-03-02#Bijlagell>

Aan de hand van de brochure “vergunningvrij bouwen” kan worden gecontroleerd of een bouwwerk binnen de regels voor vergunningvrij bouwen past.

https://open.overheid.nl/repository/ronl-3c17819f-e444-492b-87ba-ed24860ccfb6/1/pdf/BZK%20Publieksbrochure%20vergunningvrij%20bouwen_aanpassing_juli2018.pdf

1. Het achtererf gebied bepalen

Alleen op het achtererf mag vergunningvrij worden gebouwd. Het achtererfgebied is het erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op X meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

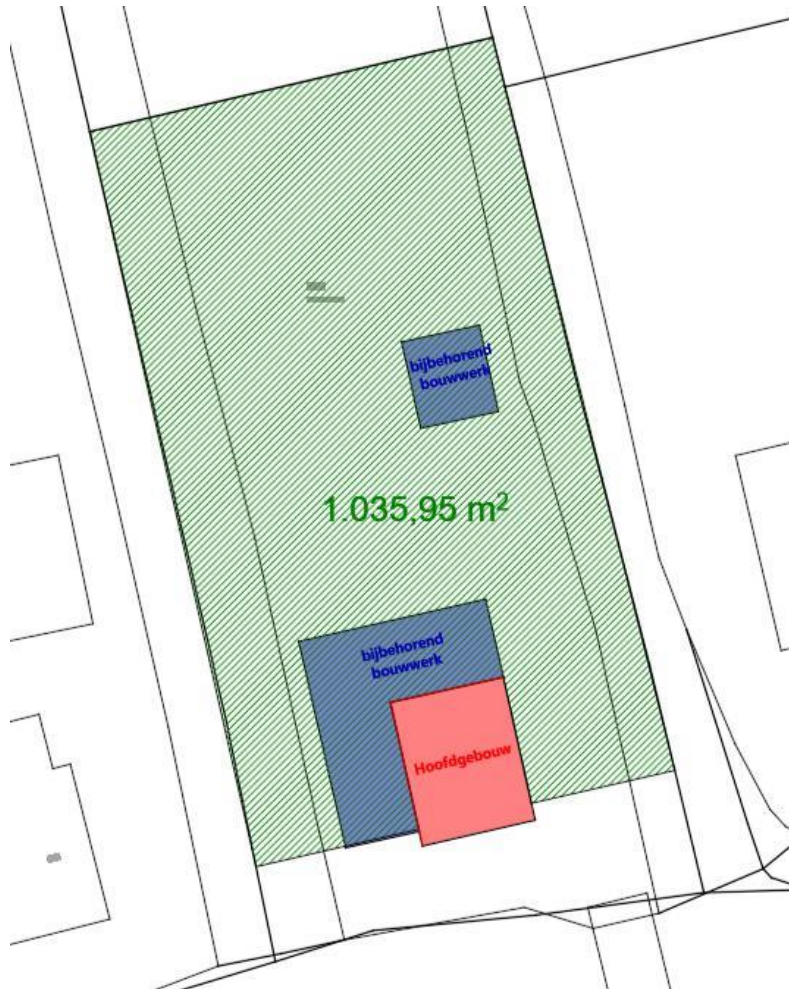
Het achtererfgebied is in het groen aangegeven:



2. De omvang van het bebouwingsgebied bepalen

Het bebouwingsgebied is de oppervlakte van het achtererf gebied, waar de oppervlakte van het hoofdgebouw van af wordt gehaald. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken die later aan het hoofdgebouw zijn toegevoegd horen wel bij het bebouwingsgebied.

Bebouwingsgebied = 1035m²



3. De maximaal toelaatbare oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken bepalen

De maximaal toelaatbare oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken wordt bepaald aan de hand van de grootte van het bebouwingsgebied. De toelaatbare oppervlakte wordt met onderstaande tabel bepaald

Is het bebouwingsgebied:	Dan mag u bebouwen:	Plus:
kleiner of gelijk aan 100 m ²	de helft van dat bebouwingsgebied	-
groter dan 100 m ² en kleiner of gelijk aan 300 m ²	50 m ²	20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m ²
groter dan 300 m ²	90 m ²	10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m ² , tot een maximum van 150 m ² .

Maximaal toelaatbare oppervlakte van bijbehorende bouwwerken:

Het bebouwingsgebied is groter dan X meter. De maximaal toelaatbare oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt dan :

$$\begin{aligned}
 &= X \text{ m}^2 \\
 10\% \text{ van } X \text{ m}^2 &= X \text{ m}^2 + \\
 \text{Totaal} &= X \text{ m}^2 \rightarrow \text{Maximum} = X \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

4. Bereken hoeveel er nog mag worden bijgebouwd

Zolang de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij het oorspronkelijke hoofdgebouw de berekende limiet niet overschrijdt, kan er nog worden bijgebouwd.

De bestaande bijbehorende bouwwerken hebben een gezamenlijk oppervlakte van X + X = X m²

- Zonder te slopen mag er nog X – X = X m² worden bijgebouwd.
- Indien de bestaande schuur wordt gesloopt mag er nog X – X = X m² vergunningsvrij worden bijgebouwd/

5. De maximale hoogte bepalen

Binnen een afstand van X meter van het hoofdgebouw

Binnen een afstand van X meter van het hoofdgebouw mag er niet hoger worden gebouwd dan X cm boven de hoogte van de vloer van de eerste bouwlaag. Heeft het hoofdgebouw maar één bouwlaag, dan mag binnen de afstand van X meter het bijbehorende bouwwerk niet hoger zijn dan het hoofdgebouw. Verder geldt de eis dat er zonder vergunning nooit hoger mag worden gebouwd dan X meter.

Op een afstand van meer dan X meter van het hoofdgebouw

Op meer dan X meter van het hoofdgebouw mag een bijbehorend bouwwerk altijd X meter hoog zijn. Indien een bouwwerk hoger is dan X meter gelden specifieke eisen voor de dakvorm en bouwhoogte ten opzichte van naburige percelen.

Het dak moet minimaal X schuine dakvlakken krijgen. De dakvoet mag niet hoger zijn dan X meter. De hellingshoek van de dakvlakken mag niet meer zijn dan X° . De hoogte van de daknok mag maximaal X meter hoog zijn, maar kan verder worden begrensd volgens de formule: (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x X) + X = maximale daknokhoogte [m]

Het bijgebouw mag worden gebouwd met een maximale nokhoogte van X meter indien:

- Het bijgebouw niet binnen X meter van het hoofdgebouw wordt gebouwd.
- De daknok minimaal X meter naast de perceelsgrens ligt.

6. Het gebruik van het bijbehorende bouwwerk checken

Binnen een afstand van X meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw moet het gebruik van een bijbehorend bouwwerk gelijk of ondergeschikt zijn aan dat van een hoofdgebouw. Bij een bijbehorend bouwwerk verder dan X meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw met er sprake zijn van een ondergeschikt gebruik.

Het gebruik van het bijbehorende bouwwerk dient ondergeschikt te zijn aan het gebruik van het woongebouw. Berging etc. is toegestaan, woonruimte niet.

7. Regels & uitzonderingen

Een bijbehorende bouwwerk kan vergunningvrij zijn, maar niet regelvrij. Het vergunningvrije bouwwerk hoeft niet te voldoen aan het bestemmingsplan, maar wel aan het bouwbesluit en het burendrecht uit het Burgerlijk wetboek.

Weet dat...

- Vergunningvrij bouwen niet is toegestaan op, aan of bij een bouwwerk dat illegaal is gebouwd of dat illegaal wordt gebruikt;
- Een bijbehorend bouwwerk alleen op de grond mag worden gebouwd. Dat betekent dat er vergunningvrij geen kelders of souterrains mogen worden gebouwd. Ook mag niet vergunningvrij bovenop bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, zoals een balkon of dakterras. Kruipruimten zijn wel toegestaan.
- Een bijbehorend bouwwerk op een afstand moet staan van meer dan X meter van openbaar gebied. Let dus op als uw achtererfgebied grenst aan de weg, een parkeerplaats of bijvoorbeeld een park. Overigens geldt deze eis niet als de gemeente heeft bepaald dat er geen redelijke eisen van welstand gelden voor het bijbehorende bouwwerk op de plek waar u dat wilt bouwen. In dat geval mag u dus wel tot aan de erfgrans bouwen.
- Een bijbehorend bouwwerk niet vergunningvrij is bij een woonwagen, een tijdelijk hoofdgebouw of een recreatiewoning.
- Heel soms een achtererfgebied binnen een veiligheidsafstand van een munitieopslag, een risicovol bedrijf of een gasoverslagstation ligt. Binnen die veiligheidszone zijn bijbehorende bouwwerken niet toegestaan. Dat geldt ook voor zones rond een risicovolle transportroute of een buisleiding. Informeer bij de gemeenten als u twijfelt of uw achtererf in een dergelijke zone ligt. U kunt het ook zelf nagaan via risicokaart.nl.

In artikel 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is een aanvullende categorie van vergunningvrije bouwwerken gegeven. Deze bouwwerken zijn echter alleen vergunningvrij als ze voldoen aan de regels in het bestemmingsplan. Het kan dan gaan om een op de grond gebouwd bijbehorend bouwwerk, niet hoger dan X m, in het achtererfgebied bij een hoofdgebouw. Als zo'n bijbehorend bouwwerk voldoet aan de randvoorwaarden die in artikel 3 staan en daarnaast ook voldoet aan de regels in het bestemmingsplan over onder meer de plaatsing, de bouwhoogte en het gebruik, dan is er geen omgevingsvergunning nodig.