

Bijlage B

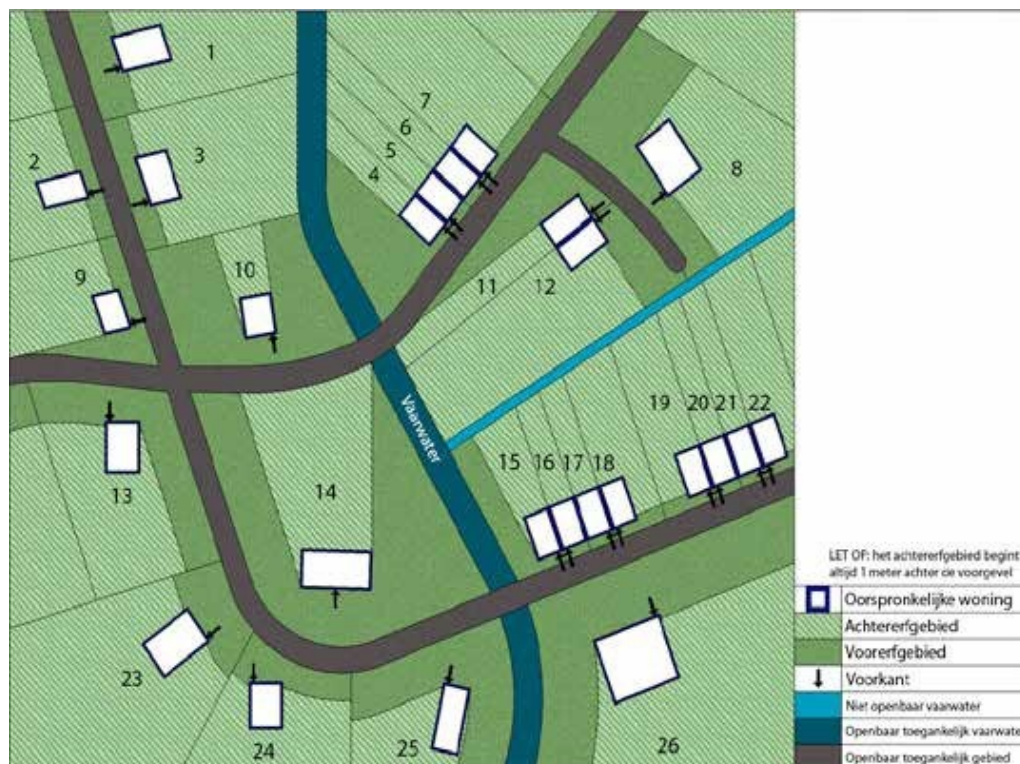
Achtererfgebied

In onderstaand kader is de omschrijving van het begrip 'achtererfgebied' opgenomen.

Achtererfgebied: erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m 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 (zie onderstaande tekening voor voorbeelden waarbij het groen gearceerde gedeelte als achtererfgebied geldt).

Om de precieze begrenzing van het achtererfgebied te bepalen wordt gewerkt met een denkbeeldige lijn. Die lijn loopt door het hoofdgebouw op 1 meter achter de voorgevel. De lijn komt bij de zijgevel (op 1 meter achter de voorgevel) uit het hoofdgebouw en loopt dan verder over het erf evenwijdig aan het openbaar toegankelijk gebied. Het al dan niet bebouwde gedeelte van het perceel bij het hoofdgebouw dat is gelegen achter die lijn, is het achtererfgebied.

Let er in hoeksituaties op dat de lijn het hoofdgebouw niet opnieuw mag doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw mag komen. Het kan betekenen dat in hoeksituaties de lijn niet evenwijdig met het openbaar gebied kan lopen, maar langs de zijgevel en het verlengde daarvan naar achteren loopt. Het erf dat recht achter het hoofdgebouw is gelegen, is altijd achtererfgebied. In onderstaande tekening is een aantal situaties weergegeven van de ligging van het achtererfgebied.



Belangrijke aandachtspunten

1. De actuele omvang van het hoofdgebouw en de actuele omvang van het perceel bepalen de grootte van het achtererfgebied.

2. Het hoofdgebouw is het gebouw, of gedeelte daarvan, dat gelet op de bestemming uit het bestemmingsplan het belangrijkste is. Bij een woonbestemming is dat de woning met alle daarbinnen opgenomen ruimten, zoals de woonkamer, slaapkamers, keuken, bergruimte en bijkeuken. Een aangebouwde garage of berging, ook al is deze toegankelijk vanuit de woning, maakt geen onderdeel uit van het hoofdgebouw als deze in bouwkundig opzicht is af te splitsen. Alleen als een garage of berging geheel binnen de architectuur van de woning is geïntegreerd en niet bouwkundig kan worden afgezonderd, wordt deze gerekend tot het hoofdgebouw.
3. In bijzondere situaties kan een deel van een omvangrijk kadastraal perceel in het bestemmingsplan een andere bestemming hebben die niet hoort bij het hoofdgebouw en die het verbiedt deze gronden te gebruiken en in te richten ten dienste van het hoofdgebouw (bijvoorbeeld als er op het perceelsgedeelte een natuur-, bos-, of agrarische bestemming rust). Het kan zijn dat zo'n perceelsgedeelte daarom niet als erf kan worden aangemerkt waardoor er dus ook niet vergunningvrij kan worden gebouwd.
4. Het achtererfgebied ligt achter de lijn die loopt op 1 m achter de voorkant van het hoofdgebouw. Als voorkant geldt de voorgevel. Dit is de gevel aan de voorzijde die bepalend is voor de hoofdmassa van het hoofdgebouw. Aan- of uitbouwen aan de voor- of zijgevel, zoals een erker of serre, blijven buiten beschouwing bij het bepalen van de voorgevel.
5. De voorzijde van een gebouw is meestal de naar de weg gelegen zijde. Meestal is daar de voordeur of hoofdingang gesitueerd.
6. Kelders blijven buiten beschouwing bij het bepalen van het achtererfgebied.

Bebouwingsgebied

Onder meer uit planologisch oogpunt mag een achtererf niet helemaal volgebouwd worden. Om de toelaatbare oppervlakte van een vergunningvrij te bouwen bijbehorend bouwwerk te bepalen, wordt uitgegaan van een zogenaamde 'nul situatie'. Vanuit die nul situatie mag een bepaalde hoeveelheid vierkante meters worden bebouwd. Voor die nul situatie wordt uitgegaan van het hoofdgebouw zoals dat indertijd volgens de vergunning is opgeleverd. Bij dit oorspronkelijk hoofdgebouw mag in het achtererfgebied een bepaalde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Om de precieze oppervlakte te bepalen wordt gewerkt met het begrip 'bebouwingsgebied'. In onderstaand kader is de omschrijving van het begrip 'bebouwingsgebied' opgenomen.

Bebouwingsgebied: achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

Het bebouwingsgebied bestaat uit het achtererfgebied en daarbij opgeteld de delen van het hoofdgebouw (aan- of uitbouwen of andere uitbreidingen die niet tot het oorspronkelijke hoofdgebouw behoren) die naderhand aan het oorspronkelijke hoofdgebouw zijn toegevoegd. De grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw telt dus niet mee.

Met de oppervlakte van het bebouwingsgebied wordt met bebouwingspercentages over gedeelten van het bebouwingsgebied bepaald welke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken maximaal bij het oorspronkelijk hoofdgebouw gebouwd mag worden. In onderstaande tabel staat welk maximaal toelaatbaar bebouwingspercentage geldt voor het desbetreffende gedeelte van het bebouwingsgebied.

Oppervlakte per gedeelte van het bebouwingsgebied	Bebouwingspercentage
gedeelte bebouwingsgebied tot en met 100 m ²	50% van die oppervlakte
gedeelte bebouwingsgebied vanaf 100 m ² tot en met 300 m ²	20% van die oppervlakte
gedeelte bebouwingsgebied vanaf 300 m ² tot en met 900 m ²	10% van die oppervlakte
gedeelte bebouwingsgebied vanaf 900 m ²	0% van die oppervlakte

Met behulp van de bebouwingspercentages in de tabel is te berekenen hoeveel er totaal aan oppervlakte

aan bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied aanwezig mag zijn of nog gebouwd mag worden.

Voorbeelden:

In een bebouwingsgebied met een omvang van bijvoorbeeld 80 m², mag 50% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken. Er mag in die situatie dus 40 m² aan bijbehorende bouwwerken bij het oorspronkelijk hoofdgebouw aanwezig zijn. Bij een bebouwingsgebied van bijvoorbeeld 220 m² mag dat de volgende oppervlakte zijn: (50% van 100 m²=50 m²) + (20% van 120 m²=24 m²) = 74 m². Bij een bebouwingsgebied van bijvoorbeeld 660 m² mag er een oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn van: (50% van 100 m²=50 m²) + (20% van 200 m²=40 m²) + (10% van 360 m²=36 m²) = 126 m². Zolang de oppervlakte van de in het bebouwingsgebied aanwezige bijbehorende bouwwerken de berekende limiet niet overschrijdt, kan er nog worden bijgebouwd.

Stapsgewijs kan de toegelaten oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken als volgt worden berekend:

1. In stap één wordt vanuit de actuele omvang van het hoofdgebouw en de actuele omvang van het erf, het achtererfgebied bepaald.
2. In stap twee wordt het bebouwingsgebied bepaald. Dit is het achtererfgebied en de grond onder de niet tot het oorspronkelijk hoofdgebouw behorende gedeelten van het hoofdgebouw. De grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw behoort niet tot het bebouwingsgebied.
3. In de volgende stap wordt met de oppervlakte van het bebouwingsgebied en de gegeven bebouwingspercentages, de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken berekend. Het gaat hier om de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken die totaal in het bebouwingsgebied (bij het oorspronkelijk hoofdgebouw) aanwezig mag zijn. Om te bepalen hoeveel er nog mag worden bijgebouwd, dient de reeds aanwezige oppervlakte aan (al dan niet met vergunning gebouwde) bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied van dit maximum te worden afgetrokken. De oppervlakte die dan overblijft kan nog worden bijgebouwd.