

Hoeveel mag ik vergunningvrij bouwen?

Bepalen bebouwingsgebied

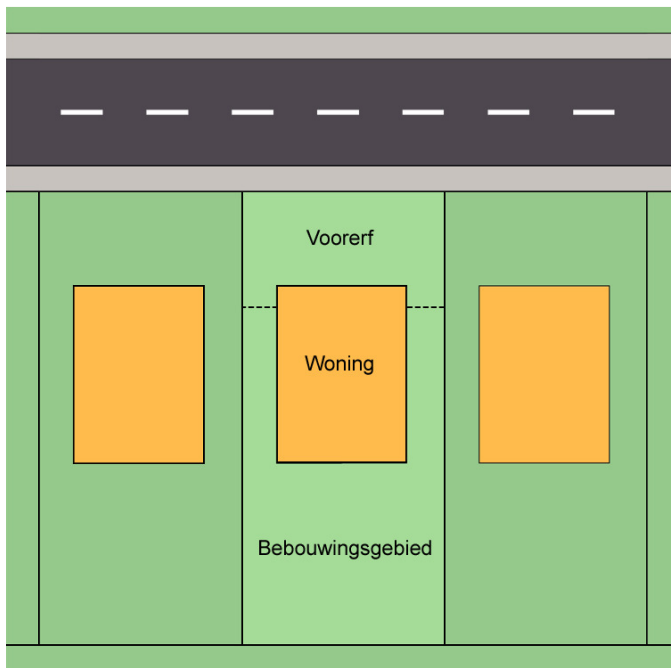
Als eerste is het van belang te bepalen wat het bebouwingsgebied van het perceel is. Het bebouwingsgebied wordt in de wetgeving als volgt omschreven:

- het achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, met aftrek van de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.



Het achtererf is het gebied achter het hoofdgebouw, maar ook de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant. Daar wordt de grond onder het hoofdgebouw (de woning of het bedrijfspand met alle aanbouwen) bij opgeteld.

Vervolgens wordt de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw (derhalve de woning of het bedrijfspand zonder de aanbouwen) daarvan afgetrokken. Het overblijvende oppervlak is het *bebouwingsgebied*. De definitie bebouwingsgebied wordt gebruikt voor het bepalen van de maximale oppervlakte waarop u mag bouwen.

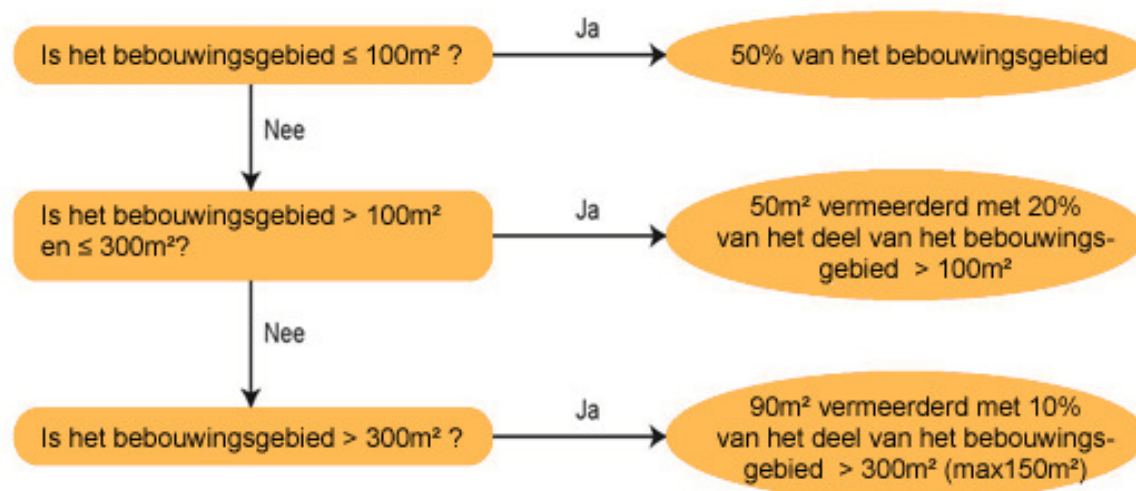


Bepalen bebouwingsgebied

Maximaal toegestane oppervlakte

Hoe berekent u nu hoeveel je maximaal mag bouwen? Dit doet u aan de hand van het volgende schema.

De oppervlakte van alle bijgebouwen bij elkaar mag niet meer zijn dan de uitkomst van onderstaand schema. De uitkomst is dus afhankelijk van het oppervlak van het bebouwingsgebied. Dit leidt tot getal A

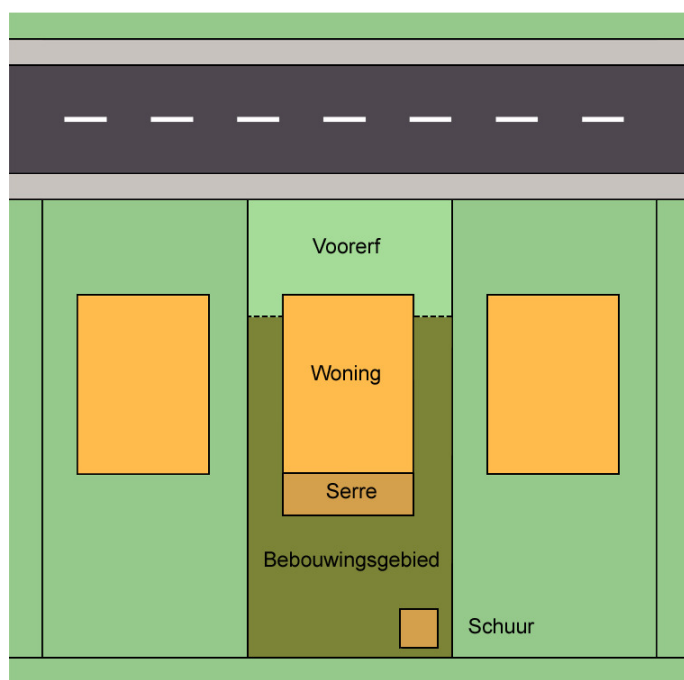


Oppervlakte vergunningvrije bouwwerken

Bijvoorbeeld, u hebt een bebouwingsgebied van 230m². Het bebouwingsgebied is dan groter dan 100m² en kleiner dan 300m². U mag dan in ieder geval 50m² bouwen over de eerste 100m². Blijkens het schema komt daar nog bij 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100m². Dat is in dit geval 130m². 20% van 130m² is 26m², opgeteld met 50m² is dat 76m², getal A. Dit is dan het maximum aan bijgebouwen u mag bouwen.

Bepalen van de aanwezige bebouwing

Vervolgens moet u de oppervlakte van alle aanwezige bijgebouwen in het bebouwingsgebied bij elkaar optellen. Er bestaan drie soorten bijgebouwen. Het eerste soort is een aanbouw aan een woning, bijvoorbeeld een uitbouw of serre. Een tweede voorbeeld van een bijgebouw is een bijgebouw met vergunning. Dit is bijvoorbeeld een garage, waar ten tijde van het bouwen een vergunning voor verleend is. Maar ook bijgebouwen zonder vergunning moeten worden meegerekend. Het kan bijvoorbeeld gaan om een tuinhuis of schuur die destijds vergunningvrij gebouwd mochten worden. Van al deze bijgebouwen tel je het aantal vierkante meters bij elkaar op. Dit leidt tot getal B.



Bepalen van de aanwezige bebouwing

Bijgebouwen aftrekken om tot bijbouwmogelijkheden te komen

Van het maximaal toegestane oppervlak (getal A) trekt u vervolgens het oppervlak van de al aanwezige bebouwing (getal B) af. Als daar een positief getal uitkomt, is dat het aantal vierkante meter dat nog bebouwd mag worden. Als de uitkomst 0 is of een getal onder 0, mag er niets meer bijgebouwd worden. Als in bovenstaand voorbeeld het oppervlak van de aanwezige bebouwing kleiner is dan 76m^2 , blijft er een oppervlak over. Dit resterende oppervlak mag dan nog bijgebouwd worden. Als er al 76m^2 of meer aan bebouwing aanwezig is, is verdere bebouwing niet toegestaan.

Als er bijvoorbeeld al een serre en garage van bij elkaar 35m^2 aanwezig is, mag er nog $76\text{m}^2 - 35\text{m}^2 = 41\text{m}^2$ bijgebouwd worden.