

Vergunningvrij bouwen (landelijke wetgeving)

Bebouwingsmogelijkheden:

Achtererfgebied: 420m²

Oorspronkelijk hoofdgebouw (binnen het achtererfgebied): 89m²

Bebouwingsgebied: 331m², bebouwingsmogelijkheden 93,1m²

Reeds aanwezige bebouwing

a) Aanbouw, overkapping, carport en garage.

Aanbouw: 14,3m²

Overkapping : 23,4m²

Carport: 22,2m²

Garage: 28m²

Aanwezige bebouwing: 87,9m².

Gebouwen:	Oppervlakte in m ²			Totaal aan-, uit-, bijgebouwen in m ²
Hoofdgebouw	105,3/89			
Bijbehorende bouwwerken	28,0			28
Vergunningvrije bouwwerken	22,2	14,3	23,4	59,9
				87,9

Hierdoor is nog $93,1 - 87,9 = 5,2$ m² aan bebouwing mogelijk.

Bouwmogelijkheden bestemmingsplan

Bestemmingsplan Buitengebied Waalre (2018)

Bestemmingen: Wonen en Tuin

Bouwaanduiding: Specifieke bouwaanduiding - 3

21.2.3 Bijbehorende bouwwerken:

- bijbehorende bouwwerken, zoals aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 50% van het achtererfgebied tot een maximum van 100 m², tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- de diepte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw mag, gemeten vanuit de achtergevel van het betreffende hoofdgebouw, niet meer dan 4 meter bedragen;
- per bouwperceel zijn maximaal 2 vrijstaande bijgebouwen toegestaan, behoudens ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen', daar zijn 3 vrijstaande bijgebouwen toegestaan,

met dien verstande dat ter plaatse van de hoofdgebouwen met de specifieke bouwaanduiding -1, specifieke bouwaanduiding – 2 en specifieke bouwaanduiding – 3.

- het onder 'b' genoemde percentage van 50% niet van toepassing;
- een extra vrijstaand bijgebouw van 50m² is toegestaan maar uitsluitend achter de achtergevel of het verlengde daarvan;
- het onder 'e' gestelde niet van toepassing is.

Reeds aanwezige bijbehorende bouwwerken (achtererfgebied)

a) Aanbouw, overkapping, carport en garage.

Aanbouw: 11,36m² + 44,33m²

Overkapping : 23,4m²

Carport: 22,2m²

Garage: 28m²

Aanwezige bebouwing: 129,29m².

Gebouwen:	Oppervlakte in m ²			Totaal aan-uit-bijgebouwen in m ²
Hoofdgebouw	60			
Bijbehorende bouwwerken	44,33	28,0		72,33
Vergunningvrije bouwwerken	22,2	11,36	23,4	56,96
				129,29

Gelet op de specifieke bouwaanduiding – 3 is er nog ruimte voor de realisatie van 1 vrijstaand bijgebouw met een oppervlakte van max. 20,7m².

Algemene afwijkingsregel (artikel 45):

Het is mogelijk om middels een vergunning een geringe afwijking toe te staan van de in het bestemmingsplan genoemde maten en percentages.

Gelet op de specifieke bouwaanduiding – 3 is er nog ruimte voor de realisatie van 1 vrijstaand bijgebouw met een oppervlakte van max. 25,7m² (55m² ipv 50m²).

Vergroten woonbestemming

Het vergroten van de woonbestemming heeft geen invloed op de bebouwingsmogelijkheden conform het bestemmingsplan. Deze blijven beperkt tot 100m² + een vrijstaand bijgebouw van max. 50m². Wel zal door het vergroten van de woonbestemming het achtererfgebied toenemen. Hierdoor worden de vergunningvrije bouw mogelijkheden conform de landelijke wetgeving vergroot. Om een significante vergroting mogelijk te maken moet het achtererfgebied wel behoorlijk worden vergroot. Om de bebouwingsmogelijkheden maximaal te benutten (150m²) dient het huidige bebouwingsgebied ongeveer 3x te worden vergroot.

Bebouwingsmogelijkheden:

Achtererfgebied: 989m²

Oorspronkelijk hoofdgebouw (binnen het achtererfgebied): 89m²

Bebouwingsgebied: 900m², bebouwingsmogelijkheden 150m²

Reeds aanwezige bebouwing

b) Aanbouw, overkapping, carport en garage.

Aanbouw: 14,3m²

Overkapping : 23,4m²

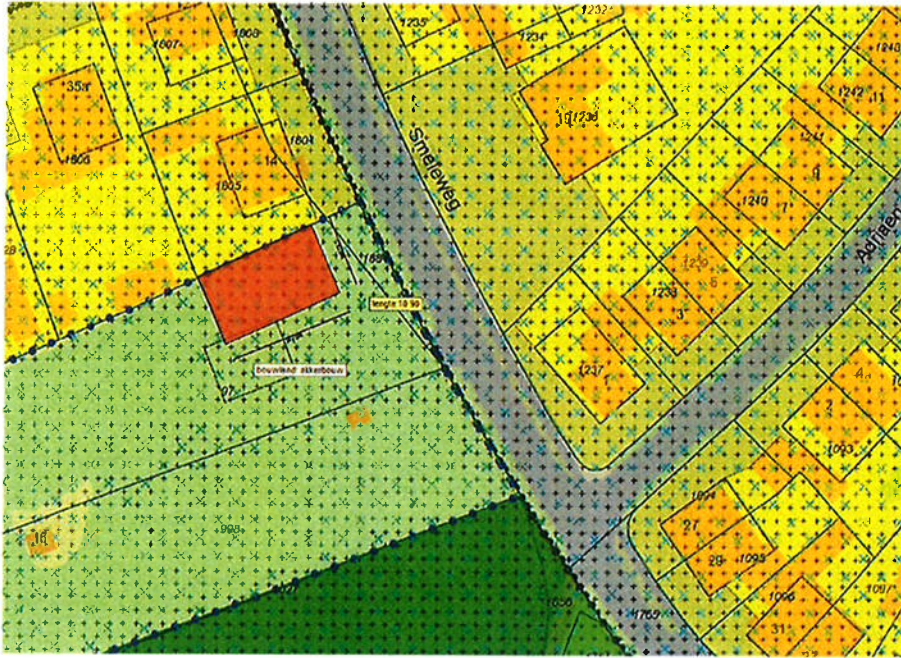
Carport: 22,2m²

Garage: 28m²

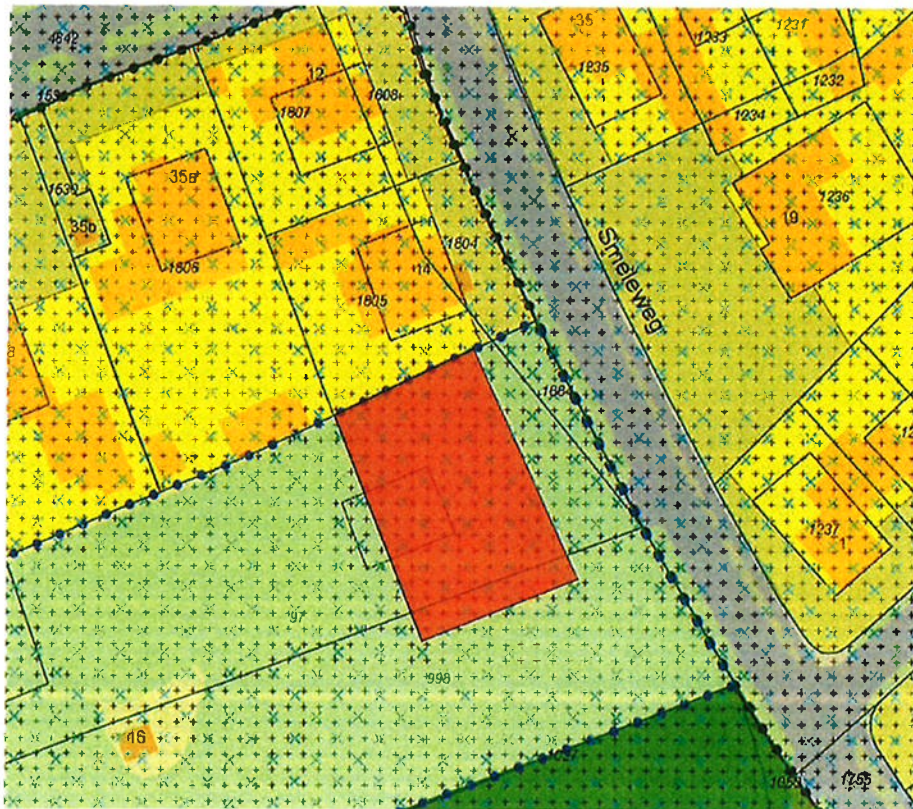
Aanwezige bebouwing: 87,9m².

Hierdoor is nog 150-87,9= 62,1m² aan bebouwing mogelijk.

Om meer bouw mogelijkheden te creëren dan bestemmingsplanmatig nog mogelijk is (toevoegen 20,7m² aan bebouwing) dient het bebouwingsgebied > 536m² te bedragen. In de onderstaande plankaart is weergegeven hoe een vergroting van het bouwvlak met een oppervlakte van 205m² (205+331) eruit zal zien.



Toegevoegde vlak heeft een oppervlakte van 205m² (18,7x10,9). Hierdoor ontstaat er een bebouwingsgebied van 536m² (133+205) en is het mogelijk om 25,7m² aan extra bebouwing te realiseren (evenveel als bestemmingsplanmatig mogelijk is). Bij een toegevoegd vlak van 569m² is nog 60,1m² aan bebouwing mogelijk, zie voorbeeld hieronder.



Aandachtspunten:

- Het betreft hier bebouwing behorende bij de woning en dient ten dienste te staan van de woning (bestemming wonen). Het is niet toegestaan een bijgebouw op de



Artikel 21 Wonen

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd - hw'; uitsluitend op de begane grond: het gebruik ten behoeve van de naastgelegen bestemming 'Horeca';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vistrap'; uitsluitend ondergronds: de aanleg en instandhouding van een vistrap;
- d. bijbehorende tuinen en erven en voldoende parkeervoorzieningen conform de CROW op eigen terrein;

en ondergeschikt aan het wonen als bedoeld onder 'a';

- a. bed & breakfastvoorzieningen in de woning.

21.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden, met in acht name van het bepaalde in artikel 42, de volgende regels.

21.2.1 Algemeen:

- a. per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan, tenzij anders is aangeduid;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan aangeduid.

21.2.2 Hoofdgebouw:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' gelden aanvullend de volgende regels:
 1. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 75 m²;
 2. de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' gelden aanvullend de volgende regels:
 1. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 60 m²;
 2. de goothoogte bedraagt maximaal 4,5 meter;
 3. over een oppervlakte van maximaal 25% van de woning mag de goothoogte worden verruimd tot maximaal 6 meter ten behoeve van een hoogteaccent;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 3' gelden aanvullend de volgende regels:
 1. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 60 m²;
 2. de goothoogte bedraagt maximaal 4,5 meter;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw dient minimaal 40° te bedragen;
- h. de inhoud van een hoofdgebouw (exclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen) mag worden uitgebreid tot een maximum van 750 m³, tenzij door voorgaande regels onder d, e en f of een aanduiding op de verbeelding anders wordt bepaald.

21.2.3 Bijbehorende bouwwerken:

- a. bijbehorende bouwwerken, zoals aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 50% van het achtererfgebied tot een maximum van 100 m², tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- e. de diepte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw mag, gemeten vanuit de achtergevel van het betreffende hoofdgebouw, niet meer dan 4 meter bedragen;
- f. per bouwperceel zijn maximaal 2 vrijstaande bijgebouwen toegestaan, behoudens ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen', daar zijn 3 vrijstaande bijgebouwen toegestaan,

met dien verstande dat ter plaatse van de hoofdgebouwen met

de 'specifieke bouwaanduiding – 1', 'specifieke bouwaanduiding – 2' en 'specifieke bouwaanduiding – 3':

- a. het onder 'b' genoemde

percentage van 50% niet van toepassing;
- b. een extra vrijstaand bijgebouw van 50 m² is toegestaan, maar uitsluitend

achter de achtergevel of het verlengde daarvan;
- c. het onder 'e' gestelde niet van toepassing is.

21.2.4 Kelders

- a. bij iedere woning mogen één of meer kelders worden gebouwd;
- b. de kelders moeten vanuit de woning of een aangebouwd bijgebouw bereikbaar zijn;
- c. een kelder dient geheel gelegen te zijn onder de bebouwing.

21.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximale bouwhoogte
vrijstaande antennemasten	15 meter
vlaggenmasten	8 meter

erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw	1 meter
erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw	2 meter
pergola's	2,75 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	1 meter

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

21.3.1 Hogere goothoogte hoofdgebouwen

artikel 21.2.2 sub b om een goothoogte van een hoofdgebouw van maximaal 6 meter toe te staan, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

21.3.2 Lagere dakhelling

artikel 21.2.2 sub g om een kleinere dakhelling toe te staan, mits dit uit oogpunt van welstand aanvaardbaar is.

21.3.3 Grotere diepte aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen

artikel 21.2.3 sub e voor het bouwen van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met een grotere diepte dan 4 meter, gemeten uit de achtergevel van het betreffende hoofdgebouw, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

21.3.4 Bijbehorende bouwwerken

artikel 21.2.3 sub b[1] en artikel 21.2.3 sub f voor een grotere oppervlakte aan bijgebouwen ten behoeve van landschaps- en/of weideveebeheer, mits:

- a. de bijbehorende beheeroppervlakte minimaal 5 hectare bedraagt;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bebouwing niet meer dan 250 m² bedraagt;
- c. het aantal bijgebouwen niet meer dan 3 bedraagt.

Hierbij is de 'Uitwerking Rood-met-groeninstrumentarium' van toepassing.

21.3.5 Kelders

artikel 21.2.4 en een kelder buiten de contouren van gebouwen toestaan, mits:

- a. de oppervlakte van de kelders in het totaal niet meer bedraagt dan 1,5 maal de oppervlakte van de woning, exclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 21.2.4 sub b, met dien verstande dat bij de berekening van het bebouwingspercentage de oppervlakte van een kelder beneden het maaiveld en gelegen buiten de bebouwing, niet meegerekend wordt.

21.3.6 Licht- en andere masten

artikel 21.2.5 voor het toestaan van licht- en andere masten met een bouwhoogte van maximaal 8 meter, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken dan wel de landschappelijke en natuurwaarden van de omliggende gronden.

21.3.7 Erf- en terreinafscheidingen:

artikel 21.2.5 om erf- en terreinafscheidingen met een maximale bouwhoogte van 2 meter voor de voorgevellijn toe te staan, mits:

- a. het straatbeeld daardoor niet ruimtelijk wordt aangetast;
- b. de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
- c. hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

21.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan;
- b. het gebruik van bijgebouwen als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van enige vorm van beroep- en bedrijf aan huis is niet toegestaan;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel en groothandel is niet toegestaan;
- e. ter plaatse van het adres Dreefstraat 50 is het gebruik als tuin toegestaan, mits 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is voorzien in kwaliteitsverbetering.

21.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in :

21.5.1 Bed & breakfast

artikel 21.4 sub a ten behoeve van bed & breakfast in een bestaand dan wel te herbouwen bijgebouw, als nevenactiviteit bij een woning, mits:

- a. het aantal kamers niet meer dan 4 bedraagt;
- b. de oppervlakte van een kamer met toiletvoorziening in een bijgebouw niet meer dan 20 m² bedraagt;

en wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen conform de CROW op eigen terrein;

21.5.2 Uitoefening van een bedrijf en/of beroep aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21.4 sub c voor de uitoefening van een bedrijf aan huis en/of beroep aan huis, mits:

- a. de woonfunctie van het perceel daarbij gehandhaafd blijft;
- b. maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond, van het hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve het bedrijf en/of beroep aan huis, met een maximum van 60 m²;
- c. voor zover het bedrijf en/of beroep in de woning wordt uitgeoefend, de bebouwing blijft voldoen aan de inrichtingseisen van de woning zoals gesteld in de bouwverordening en het bouwbesluit;

- d. geen gebruik plaatsvindt dat vergunnings- of meldingsplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer (dan wel een AMvB op grond van deze wet) zoals deze van kracht is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, tenzij voldoende vaststaat dat de vestiging van de activiteiten geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard zal oproepen, gelet op de ligging, bedrijfsvoering en omvang van het bedrijf ten opzichte van de belendende woonbebouwing;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met het beroep aan huis alsmede goederen die ter plaatse in verband met het bedrijf aan huis zijn vervaardigd;
- f. verkoop en opslag van motorbrandstoffen en horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
- g. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten, dat extra maatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn;
- h. het niet betreft activiteiten die in de regel in winkelgebieden worden uitgeoefend, zoals een kappersbedrijf;
- i. een bedrijf of beroep aan huis in uitsluitend wordt gevestigd en uitgevoerd door de bewoner van het hoofdgebouw.

21.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn, onder de voorwaarde dat (voor zover van toepassing) wordt voldaan aan de 'Uitwerking Rood-met-groeninstrumentarium', zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels, bevoegd de bestemming 'Wonen' te wijzigen om een bestaande langgevelboerderij met cultuurhistorische waarde te splitsen in twee woningen en daarvoor de aanduidingen 'maximaal aantal wooneenheden' en 'twee-aaneen' op te nemen, mits:

- a. de splitsing mede gericht is op het behoud of herstel van deze bebouwing;
- b. de inhoud van het pand groter is dan de voor woningen maximaal toegestane inhoud van 750 m³;
- c. splitsing in maximaal 2 woningen is toegestaan;
- d. beide woningen na splitsing een inhoud hebben van tenminste 250 m³;
- e. de splitsing geen afbreuk doet aan het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden van de langgevelboerderij en de gemeentelijke monumentencommissie, hierover heeft geadviseerd;
- f. er, voor zover noodzakelijk, sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. het bepaalde onder [artikel 21.2.3 sub b\[1\]](#) voor beide woningen samen is toegestaan en als zodanig op de verbeelding wordt opgenomen.