



Verkoopinformatie  
Bouwkavels Tuinstraat te Boskoop

***Uw droomhuis op een kavel gelegen aan het Tuinstraat in Boskoop!***

Voor u ligt de verkoopbrochure met betrekking tot de bouw kavels aan de Tuinstraat te Boskoop, welke u wordt aangeboden door Jacobs Advies & Makelaardij.

Deze brochure geeft u nadere informatie over onder andere de ligging van de bouw kavels en de bouw mogelijkheden.

Verder treft u in deze brochure nadere technische informatie en prijsinformatie aan.

Als u geïnteresseerd bent, vragen hebt en/of de locatie een keer zou willen, kunt u zich wenden tot de heer C.M. Jacobs, telefoonnummer 0172 53 34 93.

Wij zijn u graag van dienst!





# Bouwkavels Tuinstraat te Boskoop



## Bouwkavels Tuinstraat te Boskoop



*Inrichtingsschets*

### *Kavel 2 en kavel 3*

Aan de oostelijke dorpsrand van Boskoop, direct aan de “Tuinen van Boskoop” zijn de twee bouw kavels gelegen. De bouw kavels zijn bereikbaar via een eigen oprit vanaf de Tuinstraat. Uw woning is omgeven door water en groen, maar niet afgelegen. Het centrum van Boskoop is op korte afstand.

De bouw kavels hebben ieder een oppervlakte van 1.130 m<sup>2</sup> / 1.235 m<sup>2</sup> (inclusief water) en omvat een bouwvlak van circa 255 m<sup>2</sup>.

Op de locatie van de bouw kavels waar de woning kan worden gerealiseerd was een hoveniersbedrijf actief. Er staan nog enige opstallen, welke nog dienen te worden gesloopt. De Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop zal de sloop van de opstallen, het verwijderen van de beschoeiing, en de aansluiting op het gemeenteriool voor u coördineren. Dit zal worden uitgevoerd na de juridische levering. De kavel is momenteel nog niet bouwrijp.

De transactie vindt **vrij op naam** plaats; de kosten van de notaris, het Kadaster, kosten van de Stichting Belangenbehartiging Greenport Boskoop en de overdrachtsbelasting / BTW zijn inbegrepen.

De nutsvoorzieningen dienen voor uw rekening en risico worden aangelegd/aangesloten.





## *Mogelijkheden voor de bouw van uw droomhuis*

Binnen het aangegeven bouwvlak van circa 15 x 17 meter kunt u uw droomhuis realiseren.

De goothoogte bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter. De inhoud van de woning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen. De hoofdgebouwen van de kavels dienen aaneen te zijn gebouwd of met elkaar zijn verbonden door middel van bijbehorende bouwwerken. Daarnaast zijn er vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan in het achtererfgebied tot maximaal 75 m<sup>2</sup>. Het voornoemde is exclusief de vergunningsvrije bouwmogelijkheden. Meer informatie over de mogelijkheden van de bouw van een woning kunt u vinden in het bestemmingsplan ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) en de brochure 'vergunningsvrij bouwen'. U kunt daarnaast ook de deskundige van de gemeente Alphen aan den Rijn raadplegen.

De kavels zijn te koop voor een prijs vanaf **€ 440.000,- v.o.n..**











## ALGEMEEN

- Bouwkavel 2; kadastraal bekend als gemeente Boskoop, sectie B, nummer 6813. De oppervlakte is groot 1.130 m<sup>2</sup>.
- Bouwkavel 3; kadastraal bekend als gemeente Boskoop, sectie B, nummer 6814. De oppervlakte is groot 1.235 m<sup>2</sup>.
- De juridische levering zal plaats vinden ten kantore van Limes Netwerk Notarissen in Hazerswoude-Dorp.
- Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van koper, zal door koper een bankgarantie worden gesteld van 10% van de koopsom.

## BESTEMMING

De bouwkavel vormt onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitengebied Boskoop – zevende wijziging', welke op 6 april 2021 onherroepelijk is vastgesteld. De kavel heeft hierin overwegend de bestemming 'Wonen' gekregen, waarbij er een bouwvlak is aangeduid. Het resterende deel aan de westzijde van het perceel wordt aangemerkt als "Water".

Bouwmogelijkheden binnen het op de bestemmingsplankaart aangegeven bouwvlak:

- aaneengebouwd
- maximale inhoud 750 m<sup>3</sup>
- maximale bouwhoogte 10 meter
- maximale goothoogte 6 meter
- maximale grootte vrijstaande bijgebouwen en overkappingen 75 m<sup>2</sup>, maximale goothoogte 3 meter.
- bovenstaande is exclusief hetgeen vergunningsvrij is toegestaan.

## BIJZONDERHEDEN

- Koper dient zelf te zorgen voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning.
- Koper dient zelf te zorgen voor aansluiting op de nutsvoorzieningen.
- Er is een bodemonderzoeksrapport beschikbaar.



## VRAAGPRIJS

Bieden vanaf € 440.000,--, vrij op naam.

## LEVERING

- Oplevering in overleg
- Levering ten kantore van Limes Netwerk Notarissen in Hazerswoude-Dorp.
- Koper dient zelf te zorgen voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning.
- Koper dient zelf te zorgen voor aansluiting op de nutsvoorzieningen.





## Een kavel kopen

Er breekt een spannende tijd aan. U overweegt een bouwkaavel aan te kopen om daarop de woning van uw dromen te realiseren. Het financieringsproces van een bouwkaavel is anders dan van een bestaande woning. Het is daarom aan te raden een betrouwbare en kundige financieel adviseur in de arm te nemen. Ook dient u op zoek te gaan naar een architect welke wellicht al uw dromen kan waarmaken. Neem hiervoor eens contact op met B3D te Alphen aan den Rijn. Zij zijn bekend met het project en kunnen u hiermee begeleiden.



bron: B3D

Luchtfoto Tuinstraat  
te Boskoop





## Ziet u zichzelf hier al wonen?

Neem dan contact met ons op voor een afspraak. U kunt de kavels dan bekijken, sfeerproeven of uw vragen stellen aan onze makelaar. *Kijk voor meer informatie over de "Tuinen van Boskoop" op [pvla.nl](http://pvla.nl) en [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl)*

## Contactinformatie

### Bezichtiging en/of vragen?

De heer C.M. Jacobs  
0172 53 34 93  
[info@jambv.nl](mailto:info@jambv.nl)  
[www.jambv.nl](http://www.jambv.nl)



**JACOBS**  
advies & makelaardij

## Bijlagen

1. Bestemmingsplanregels
2. Brochure Vergunningsvrij bouwen



bron: PVLA

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door Jacobs Advies & Makelaardij echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding.



## **BIJLAGE 1**

# Artikel 5 Wonen

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

## 5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de geluidwering van de gevels van de woning aan het Reijerskoop tussen 102 en 114, die het dichtste bij de weg ligt, voor het geluid van de Reijerskoop ten minste 24 dB dient te bedragen;
  2. de geluidwering van de gevels van de woning aan de Biezen 116, die het dichtste bij de weg ligt, voor het geluid van de Biezen ten minste 28 dB dient te bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de hoofdgebouwen aaneen te zijn gebouwd of met elkaar zijn verbonden door middel van bijbehorende bouwwerken;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen achter de denkbeeldige lijn die ontstaat bij doortrekking van de voorgevel te worden gebouwd;
- d. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen, de afstand tot de slootkant dient minimaal 1 m te bedragen;
- e. aanlegsteigers mogen tot ten hoogste 1,25 m uit de slootkant worden gebouwd;
- f. overigens geldt het volgende:

	<b>max. aantal per bouwvlak</b>	<b>max. inhoud (incl. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen)</b>	<b>max. opp.</b>	<b>max. goothoogte</b>	<b>max. bouwhoogte</b>
woningen	één per bouwvlak, tenzij anders is aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'	750 m <sup>3</sup> , tenzij anders is aangegeven met de aanduiding 'maximum volume'		6 m	10 m
aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen				3 m	
vrijstaande bijgebouwen en overkappingen			50 m <sup>2</sup>	3 m	
bouwwerken, geen gebouwen zijnde					2 m

- g. voor het bouwen van nieuwe woningen geldt dat er binnen het sierteeltconcentratiegebied, zoals bepaald in de provinciale Omgevingsverordening, ten hoogste 8 woningen per jaar mogen worden gerealiseerd;
- h. voor de percelen Reijerskoop 78 en tussen 102-114 geldt dat er pas omgevingsvergunning voor het slopen van bestaande bebouwing en het bouwen van nieuwe woningen kan worden verleend indien is aangetoond dat ten aanzien van vleermuizen voldaan wordt aan de Wet natuurbescherming, zoals ook omschreven in bijlage 2 van de toelichting behorende bij dit bestemmingsplan.

## 5.3 Afwijken van de bouwregels

### 5.3.1 Ten behoeve van het maximale oppervlak van bijgebouwen en overkappingen bij woningen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 5 lid 2 opgenomen maximale oppervlak voor bijgebouwen en overkappingen bij woningen, namelijk 50 m<sup>2</sup>, met inachtneming van het volgende:

- a. het oppervlak van bijgebouwen en overkappingen bij woningen mag tot ten hoogste 75 m<sup>2</sup> worden vergroot;
- b. ontheffing wordt slechts verleend indien de oppervlakte van de gronden rondom de woning ten minste 250 m<sup>2</sup> bedraagt.



### 5.3.2 Ten behoeve van het bouwen tot op de zijdelingse perceelsgrens

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 5 lid 2 sub d opgenomen regels ten behoeve van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dan wel de afstand tot de slootkant, met inachtneming van het volgende:

- a. er mag tot op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

### 5.3.3 Ten behoeve van het bouwen op een grotere afstand van de weg

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 5 lid 2 sub a ten behoeve van het (her)bouwen van een woning buiten het opgenomen bouwvlak op een grotere afstand van de weg, met inachtneming van het volgende:

- a. dit noodzakelijk is uit stedenbouwkundig of milieutechnisch oogpunt;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

## 5.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- b. het verlenen van mantelzorg en het gebruiken van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- c. de percelen Reijerskoop 64 en tussen 102-114, Biezen 116 en de Goudse Rijweg 130 mogen alleen voor wonen worden gebruikt indien tussen de woningen en de nabij gelegen agrarische percelen, waar eventueel spuitmiddelen kunnen worden gebruikt, een sloot, dichte haag/hekwerk van tenminste 1 meter hoog of een gebouw aanwezig is of is aangebracht en in stand wordt gehouden of andere maatregelen worden genomen waardoor wordt voldaan aan de richtafstanden behorende bij de aanpak 'Bedrijven en milieuzonering'.

## BIJLAGE 2





# Vergunningvrij bouwen

Wanneer wel en wanneer geen omgevingsvergunning nodig  
voor een bijbehorend bouwwerk?







# Inhoud

## **Bijbehorende bouwwerken: aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen 4**

Stap 1: Bepaal het achtererfgebied 5

Stap 2: Bepaal de omvang van het bebouwingsgebied 8

Stap 3: Bereken de maximaal toelaatbare oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken 9

Stap 4: Bereken hoeveel er nog mag worden bijgebouwd 12

Stap 5: Ga na hoe hoog u mag bouwen 13

Stap 6: Check het gebruik van het bijbehorend bouwwerk 15

Stap 7: Houdt rekening met uitzonderingen en aandachtspunten 16

Stap 8: Bij twijfel, vraag het uw gemeente of doe de online vergunningcheck 19

## **Meer informatie 20**

## **Begrippen 21**

## Bijbehorende bouwwerken: aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen

Een grotere woonkamer of keuken. Een bijkeuken, serre, schuur, garage, plantenkas of carport. Of een mantelzorgwoning voor iemand die zorg nodig heeft. Er zijn vele mogelijkheden om een woning uit te breiden of bij te bouwen. Onder bepaalde voorwaarden is daarvoor geen vergunning nodig. Deze uitgave geeft u meer informatie over de regels voor het vergunningvrij bouwen van dergelijke 'bijbehorende bouwwerken'. Achterin vindt u een begrippenlijst.

### Wat is een bijbehorend bouwwerk?

Het begrip 'bijbehorend bouwwerk' is een verzamelterm voor een uitbreiding van een hoofdgebouw, zoals een aan- of uitbouw waarvan het gebruik ten dienste staat van het hoofdgebouw. Ook een bijgebouw, overkapping of ander bouwwerk met een dak waarvan het gebruik ten dienste staat van het hoofdgebouw is een bijbehorend bouwwerk. Een bijbehorend bouwwerk kan alleen worden gebouwd op het erf dat hoort bij het hoofdgebouw. Het erf is de grond bij het hoofdgebouw die volgens het bestemmingsplan mag zijn ingericht voor het gebruik van het hoofdgebouw.

### Wanneer vergunningvrij bouwen?

Of een bijbehorend bouwwerk vergunningvrij bij een hoofdgebouw is toegestaan, hangt af van verschillende dingen. Eerst moet duidelijk zijn op welk gedeelte van het erf vergunningvrij mag worden gebouwd. Met de omvang van dat erfgedeelte is te berekenen hoeveel daarop mag worden gebouwd. Daarbij is de omvang van het oorspronkelijke hoofdgebouw van belang, maar ook de omvang van de bebouwing die er later is bijgekomen. Ook de hoogte en het gebruik van het bijbehorend bouwwerk is gebonden aan regels. U kunt in stappen bepalen waar en hoeveel bebouwing is toegestaan. Het is handig daarbij een plattegrond van het perceel met daarop de bebouwing en een rekenmachine te gebruiken. Op [pdokviewer](#) kunt u zoeken op adres en daarvan de kadastrale begrenzingen van percelen bekijken.

We leggen de stappen hieronder uit.

- Stap 1: Bepaal het achtererfgebied
- Stap 2: Bepaal de omvang van het bebouwingsgebied
- Stap 3: Bereken de maximaal toelaatbare oppervlakte
- Stap 4: Bereken hoeveel er nog mag worden bijgebouwd
- Stap 5: Ga na hoe hoog u mag bouwen
- Stap 6: Check het gebruik van het bijbehorend bouwwerk
- Stap 7: Houdt rekening met uitzonderingen en aandachtspunten
- Stap 8: Bij twijfel, vraag het uw gemeente of doe de online [vergunningcheck](#)

## Stap 1: Bepaal het achtererfgebied

U mag alleen op het achtererf vergunningvrij bijbehorende bouwwerken bouwen. Voor bijbehorende bouwwerken op het voorerf is altijd een vergunning nodig. Op een hoek geldt dat ook voor het zijerf.

U moet eerst weten wat precies uw achtererfgebied is. Uw achtererfgebied is het erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 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.

Voor een middenwoning is dit eenvoudig. De grond gelegen achter de woning is het achtererfgebied. Voor twee onder één kap woningen, vrijstaande woningen en woningen in een hoeksituatie moet voor het aan de zijkant van een woning gelegen erf, goed aan de hand van de definitie de ligging van het achtererfgebied worden bepaald. Dit wordt hierna aan de hand van tekeningen verduidelijkt. Verduidelijkende animaties vindt u ook [hier](#).

Weet dat...

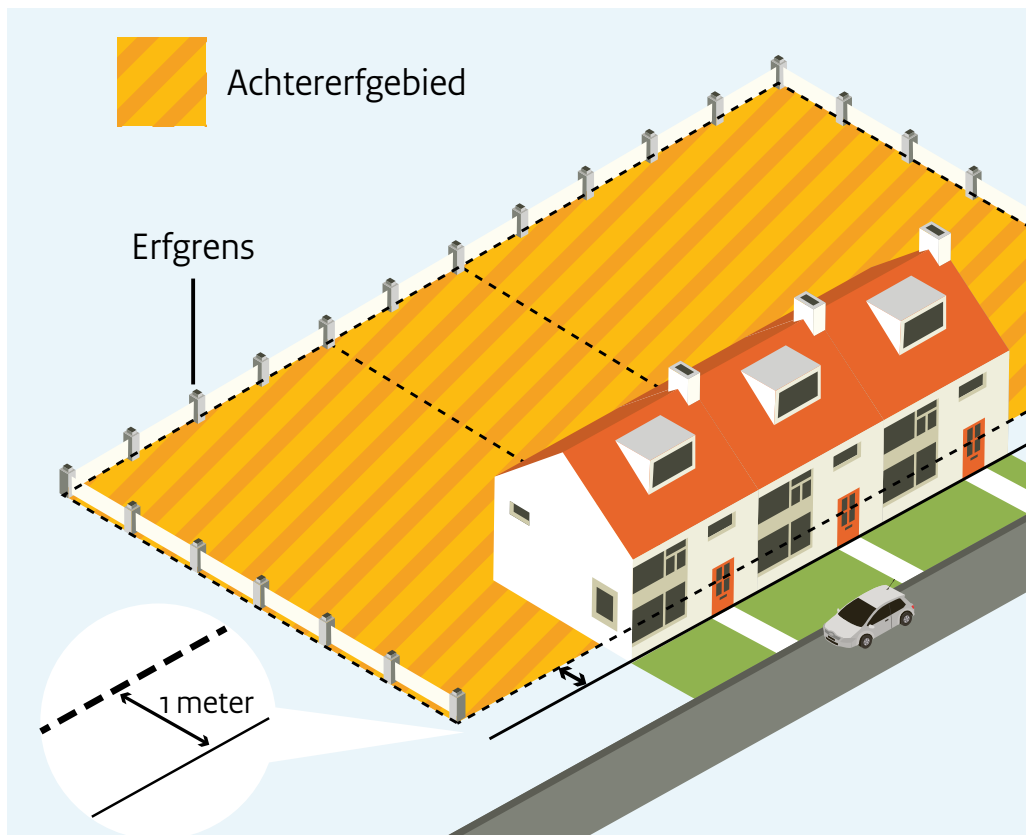
- het hoofdgebouw het belangrijkste gebouw op een perceel is waarvoor de bestemming uit het bestemmingsplan geldt. Bij een woonbestemming is dat de woning met alle ruimten die daarbij horen, zoals de woonkamer, slaapkamers, keuken, inpandige berging en bijkeuken. Een tegen een woning aangebouwde garage of berging, ook al is deze toegankelijk vanuit de woning, maakt geen onderdeel uit van het hoofdgebouw. Alleen als een garage of berging geheel is geïntegreerd in het hoofdgebouw en niet bouwkundig daarvan is te onderscheiden, wordt deze (net als een inpandige berging) wel gerekend tot het hoofdgebouw.
- de voorkant bepaald wordt door de voorgevel van de hoofdmassa van het hoofdgebouw. Ondergeschikte aan- of uitbouwen aan de voor- of zijgevel, zoals een erker of een serre, bepalen niet de voorgevel. Deze blijven dus buiten beschouwing bij het bepalen van de voorkant van een hoofdgebouw. Ook een kelder is niet van belang voor het bepalen van de voorkant.
- de voorzijde van een gebouw meestal de naar de weg gelegen zijde is, waar vaak ook de voordeur of de hoofdtoegang tot het perceel is. Bij twijfel kan ook de straatkant van het adres van het hoofdgebouw een aanknopingspunt zijn bij het bepalen van de voorzijde.
- het erf dat tussen het verlengde van de zijgevels achter het hoofdgebouw ligt, altijd achtererfgebied is.
- de actuele omvang van het hoofdgebouw bepalend is voor het achtererfgebied. Ga dus uit van de actuele situatie zoals die is op het moment waarop u gaat bouwen.
- soms een deel van een omvangrijk perceel in het bestemmingsplan een andere bestemming kan hebben dan het hoofdgebouw, waardoor het verboden is deze gronden te gebruiken en in te richten ten dienste van het hoofdgebouw. Bijvoorbeeld als een deel van het perceel een natuur-, bos- of agrarische bestemming heeft. Dat gedeelte van het perceel geldt dan niet als 'erf', waardoor er niet vergunningvrij kan worden gebouwd.



Voorbeeld 1:

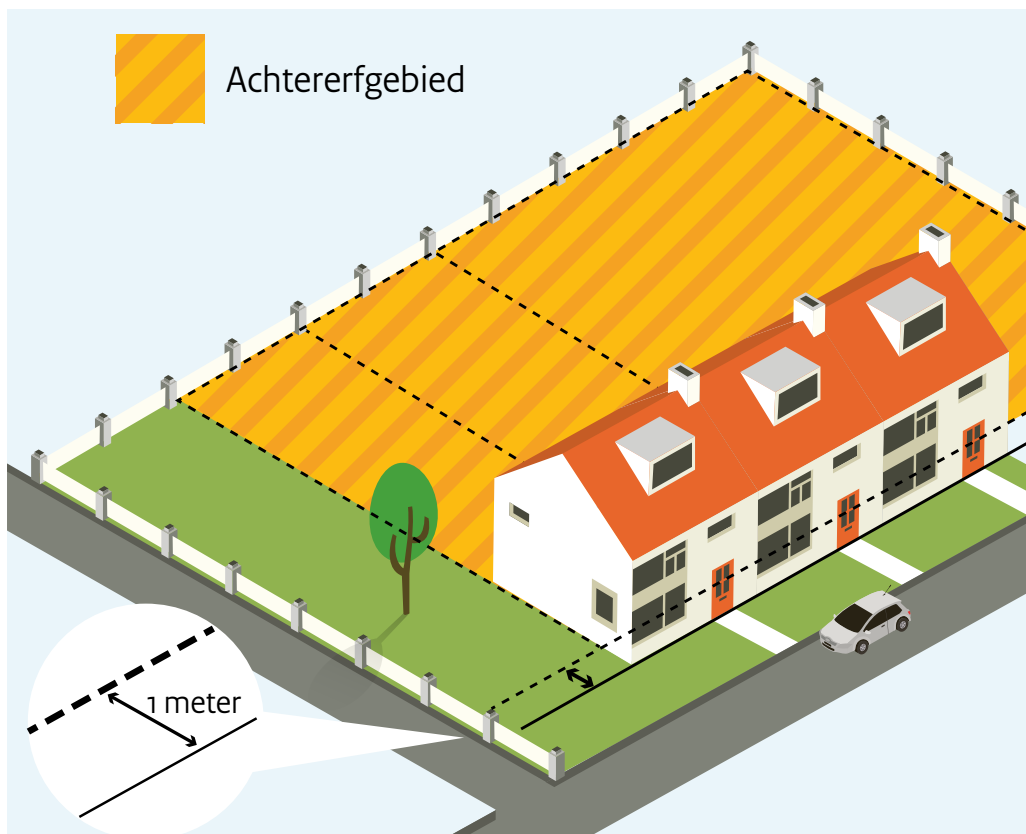
Woont u in een tussenwoning, dan is uw achtertuin eenvoudig het achtererfgebied.

Woont u in een hoekhuis en grenst uw tuin niet aan openbaar toegankelijk gebied, dan is de gehele tuin (gerekend vanaf 1 meter achter de voor-gevel) achtererfgebied.



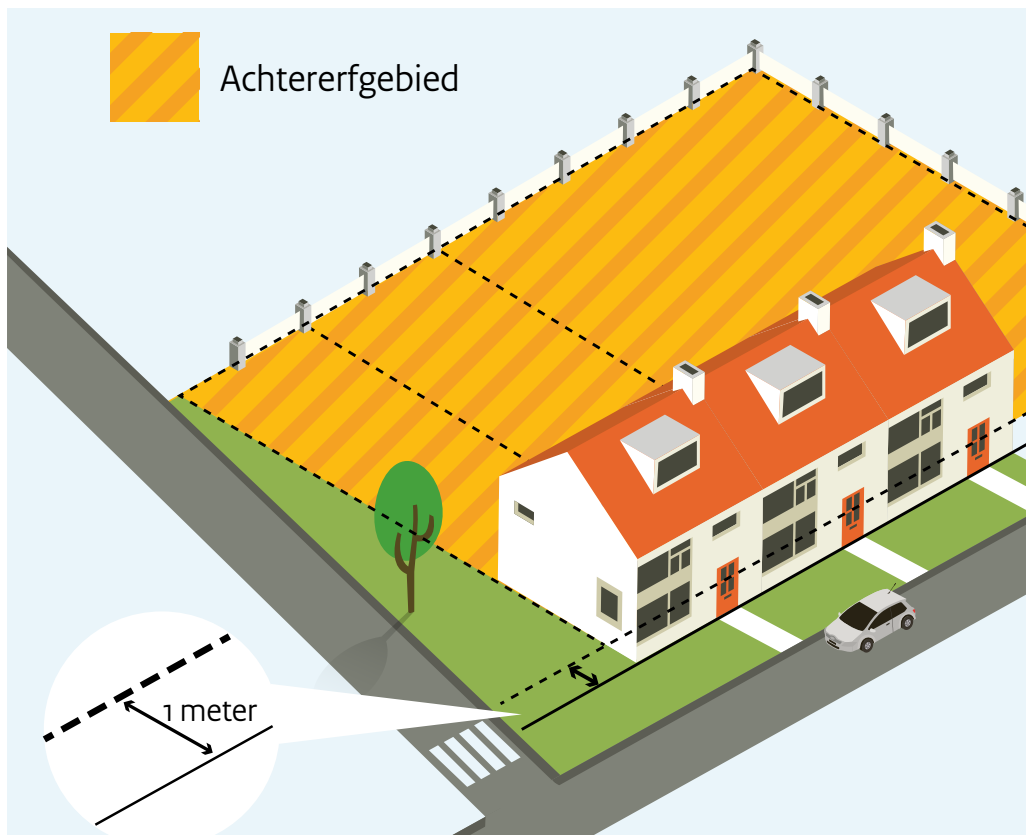
Voorbeeld 2:

Woont u in een hoekhuis en grenst uw tuin aan openbaar toegankelijk gebied, dan loopt het achtererfgebied vanuit de zijgevel van het huis evenwijdig daaraan.



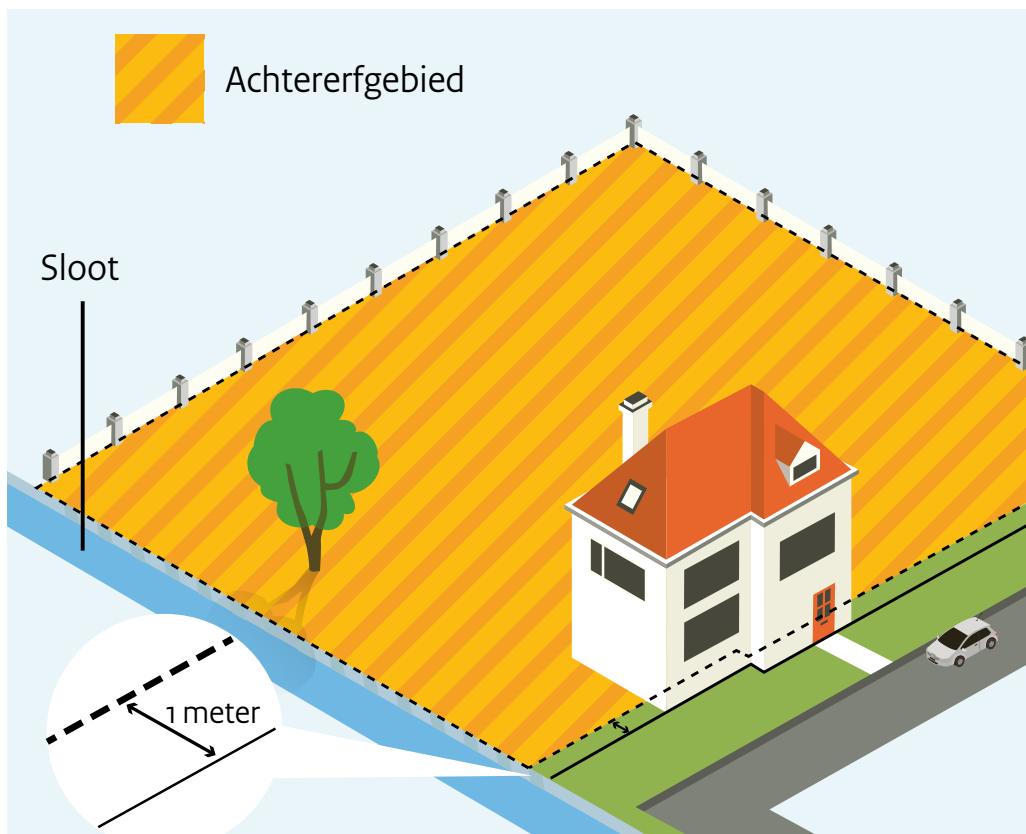
Voorbeeld 3:

Woont u in een hoekhuis en grenst uw tuin aan openbaar toegankelijk gebied, dan loopt het achtererfgebied vanuit de zijgevel van het huis evenwijdig daaraan. Let er daarbij ook 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 loopt, maar langs de zijgevel van het hoofdgebouw en in het verlengde daarvan naar achteren loopt.



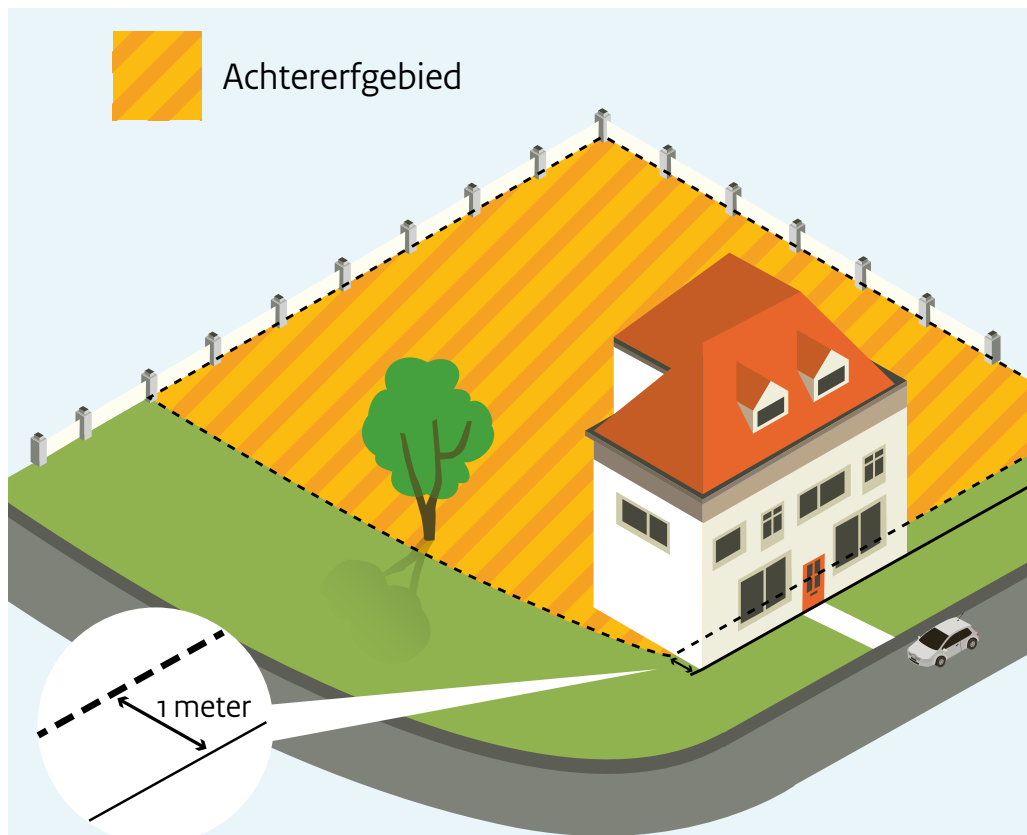
Voorbeeld 4:

Een sloot is geen openbaar toegankelijk gebied. Woont u in een hoekhuis en grenst uw tuin aan een sloot, dan loopt het achtererfgebied tot aan de sloot.



Voorbeeld 5:

Woont u in een hoekhuis, let dan op dat de lijn van het achtererfgebied evenwijdig loopt met het openbaar gebied dat ligt aan de zijkant van het hoofdgebouw. Let er daarbij ook 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 loopt, maar langs de zijgevel van het hoofdgebouw en in het verlengde daarvan naar achteren loopt.



## Stap 2: Bepaal de omvang van het bebouwingsgebied

Een achtererf mag niet helemaal worden volgebouwd. Daarom is bijbouwen alleen voor een percentage van het achtererfgebied toegestaan. Als dit bebouwingspercentage bij elke vergroting van het hoofdgebouw opnieuw zou worden toegepast, kan een achtererfgebied alsnog worden volgebouwd. Daarom geldt een zogenoemde 'nulsituatie'. Deze wordt bepaald door het oorspronkelijke hoofdgebouw, zoals dat indertijd volgens de verleende vergunning is gebouwd. Hierdoor telt niet alleen het achtererfgebied, maar ook de vierkante meters van de uitbreidingen die later aan het hoofdgebouw zijn toegevoegd, mee bij het berekenen van de toelaatbare bebouwingsoppervlakte. Het achtererfgebied en de grond onder de aan het hoofdgebouw toegevoegde aan- en uitbouwen is het 'bebouwingsgebied'.



### Stap 3: Bereken de maximaal toelaatbare oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken

Een bepaald percentage van het bebouwingsgebied mag worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken. U kunt het aantal vierkante meters dat u mag gebruiken voor bijbehorende bouwwerken met behulp van onderstaande tabel berekenen.

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

#### Rekenvoorbeeld 1

Maximaal toelaatbare oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken:  
**40 m<sup>2</sup>**

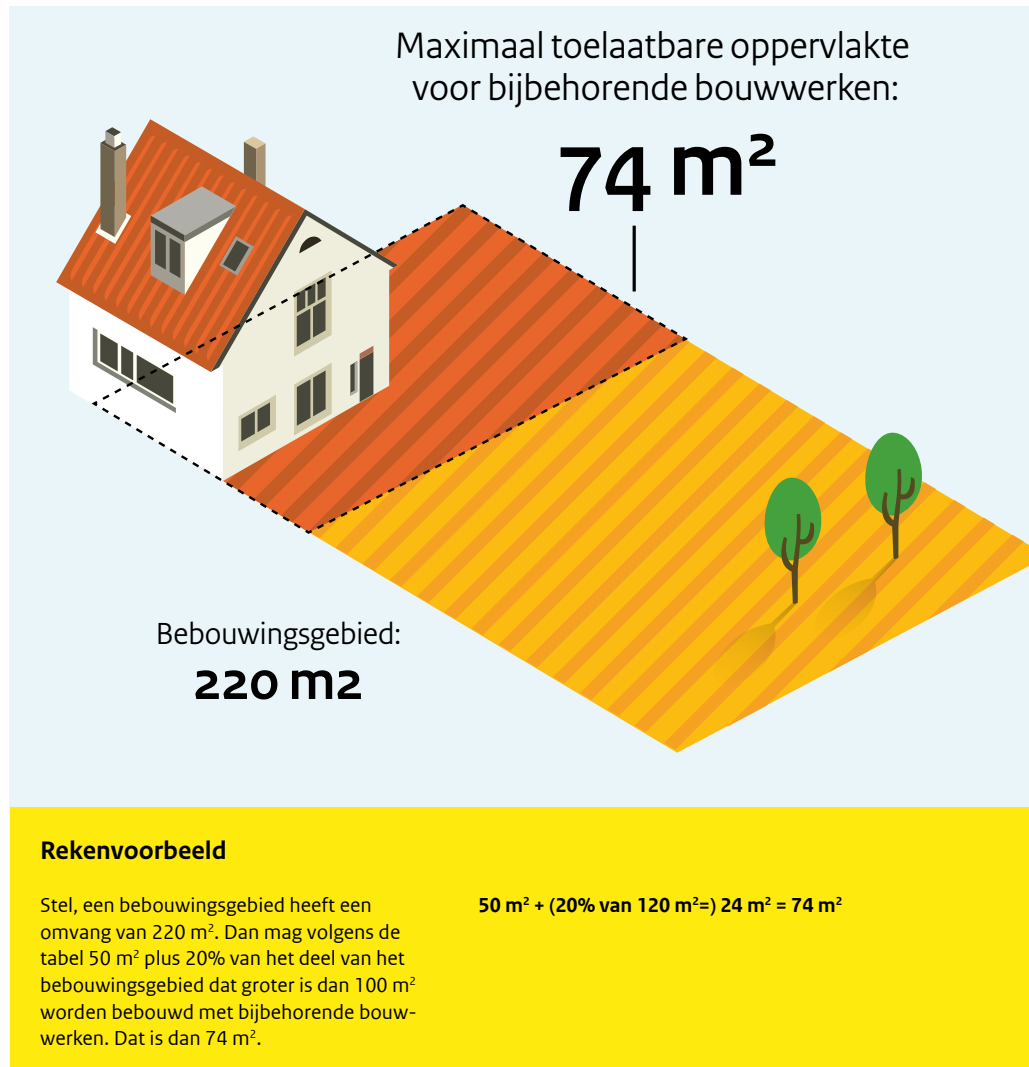
Bebouwingsgebied:  
**80 m<sup>2</sup>**

**Rekenvoorbeeld**

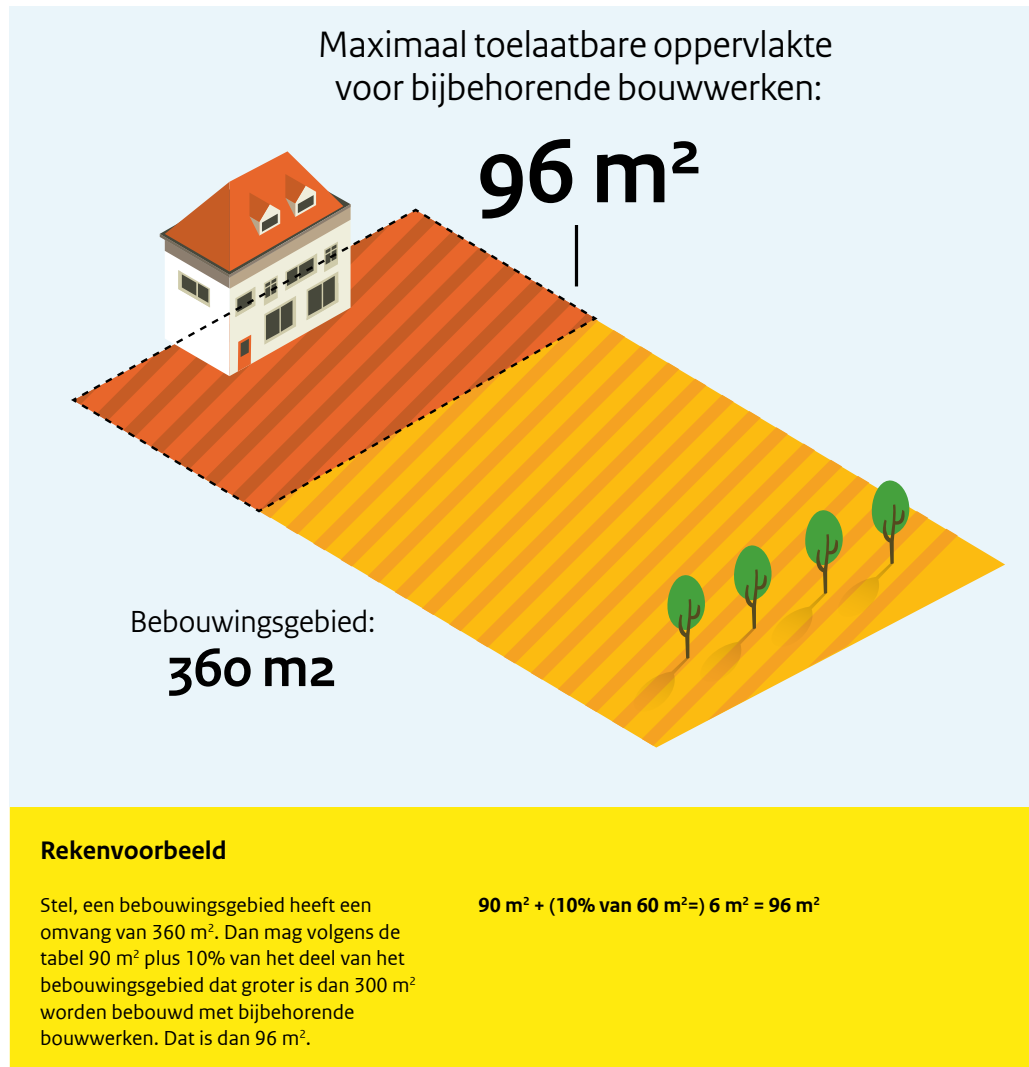
Stel, een bebouwingsgebied heeft een omvang van 80 m<sup>2</sup>. Dan mag volgens de tabel 50% daarvan worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken. Dat is dus 40 m<sup>2</sup>.

**80 m<sup>2</sup> : 2 = 40 m<sup>2</sup>**

## Rekenvoorbeeld 2

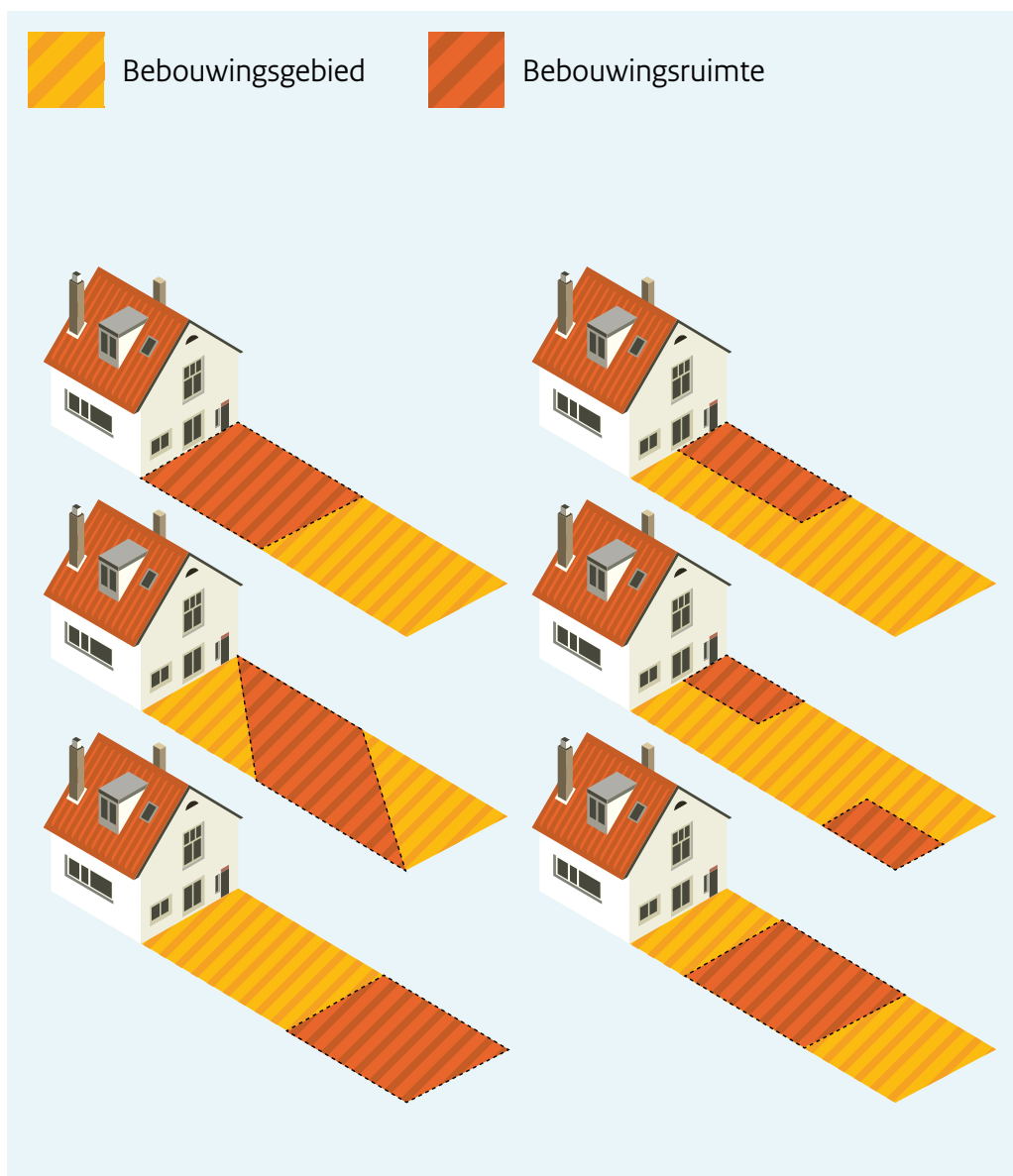


### Rekenvoorbeeld 3



## Stap 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. U kunt dit berekenen door de oppervlakte van reeds bij het oorspronkelijk hoofdgebouw aanwezige bijbehorende bouwwerken af te trekken van de maximum toelaatbare oppervlakte zoals in stap 3 berekend. Op de oppervlakte die overblijft kan nog worden bijgebouwd. De bebouwingsruimte is naar eigen inzicht in te delen.



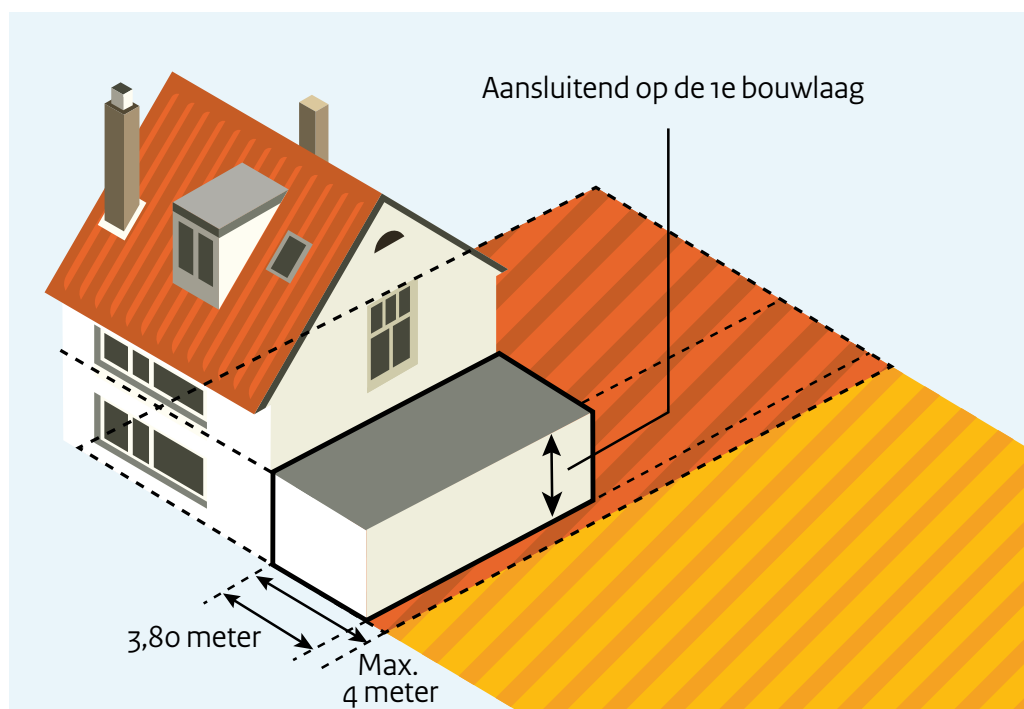


## Stap 5: Ga na hoe hoog u mag bouwen

Er is een onderscheid in de maximaal toelaatbare bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 4 meter vanaf het oorspronkelijk hoofdgebouw en daarbuiten.

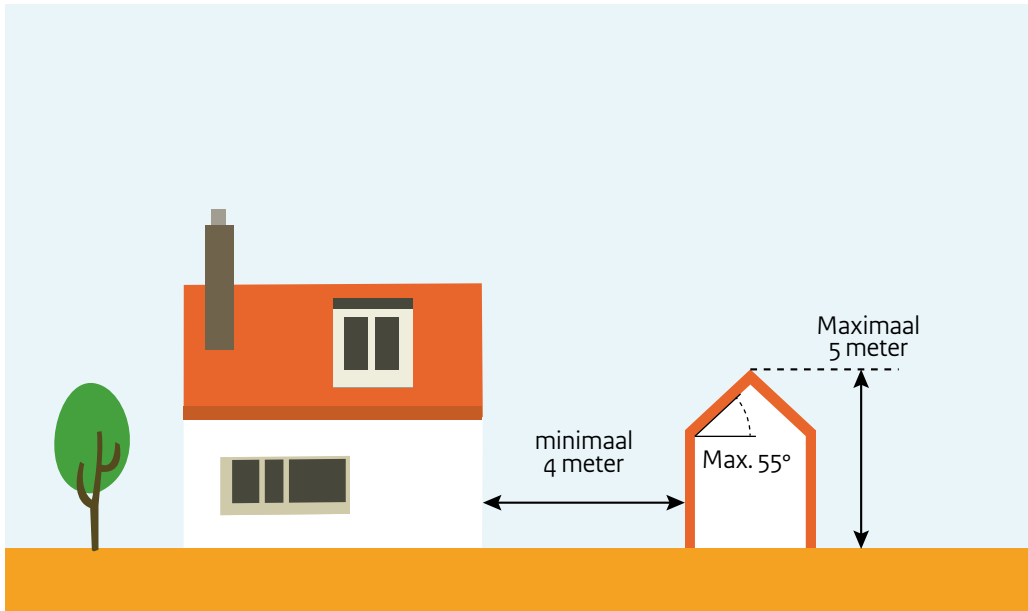
### a. Binnen een afstand van 4 meter van het hoofdgebouw

Binnen een afstand van 4 meter mag er niet hoger worden gebouwd dan 30 cm boven de hoogte van de vloer van de eerste bouwlaag. Heeft het hoofdgebouw maar één bouwlaag (bijvoorbeeld bij een bungalow), dan mag binnen de afstand van 4 meter het bijbehorende bouwwerk niet hoger zijn dan het hoofdgebouw. Verder geldt altijd de eis dat er zonder vergunning nooit hoger gebouwd mag worden dan 5 meter. De afstand van 4 meter wordt loodrecht uit het hoofdgebouw gemeten.



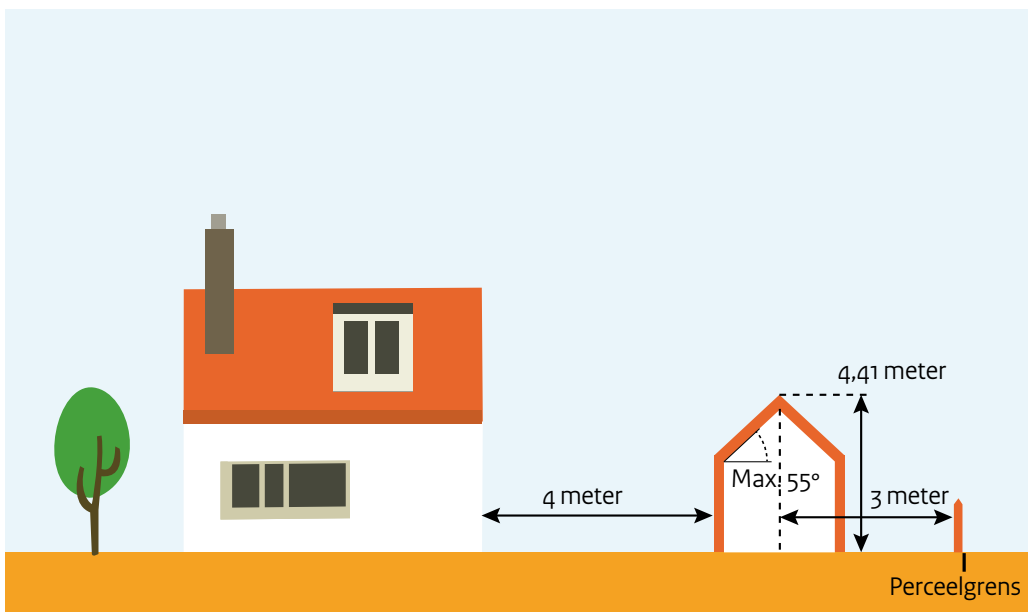
### b. Op een afstand van meer dan 4 meter van het hoofdgebouw

Bijbehorende bouwwerken verder dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw mogen altijd 3 meter hoog zijn. Indien u hoger gaat bouwen dan 3 meter, gelden specifieke eisen voor de dakvorm en de bouwhoogte ten opzichte van naburige percelen om te voorkomen dat daar te veel zonlicht wordt weggenomen. Hierbij geldt dat het dak tenminste twee schuine dakvlakken moet krijgen. De dakvoet (het laagste punt van het schuine dak) mag niet hoger zijn dan 3 meter. De hellingshoek van de dakvlakken mag niet meer zijn dan 55°. De hoogte van de daknok mag in ieder geval maximaal 5 meter hoog zijn, en wordt verder in hoogte begrensd volgens de formule:  $(\text{afstand daknok tot de perceelsgrens [m]} \times 0,47) + 3 = \text{maximale daknokhoogte [m]}$ .



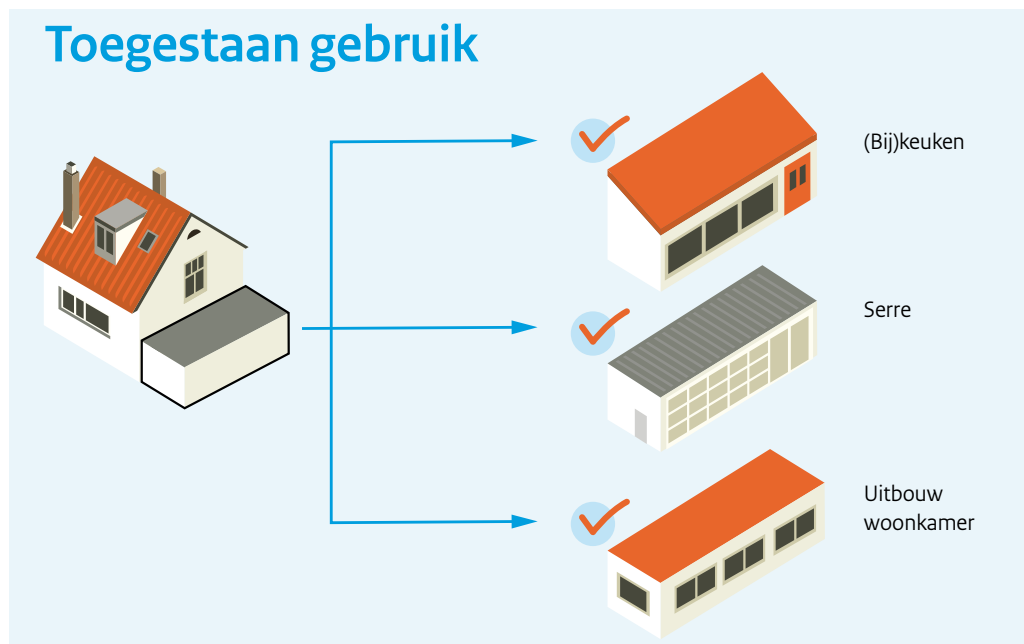
Rekenvoorbeeld:

Stel, de afstand tussen de daknok en de perceelgrens is 3 meter. Dan wordt de formule  $(3 \text{ m} \times 0,47) + 3 = 4,41 \text{ m}$ . U mag dus, mits u aan bovenstaande voorwaarden voldoet, max. 4,41 m. hoog bouwen.

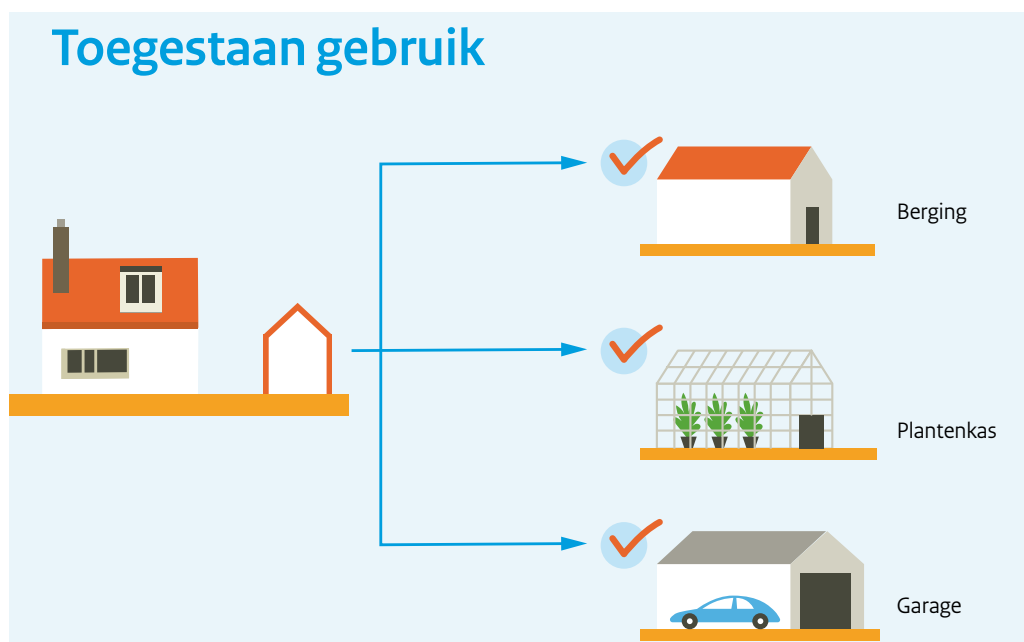


## Stap 6: Check het gebruik van het bijbehorend bouwwerk

Binnen een afstand van 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw moet het gebruik van een bijbehorend bouwwerk gelijk of ondergeschikt zijn aan dat van het hoofdgebouw. Bij een woning mag dus binnen 4 meter een keuken, bijkeuken, berging, garage, serre of uitbouw van de woonkamer worden gebouwd.



Bij een bijbehorend bouwwerk verder dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw moet er sprake zijn van een ondergeschikt gebruik. Dat betekent bij een woning dat er bijvoorbeeld alleen sprake mag zijn van een berging, garage of plantenkas. Voor een ruimte die zowel binnen als buiten een afstand van 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw is gelegen, geldt dat deze in zijn geheel ondergeschikt moet worden gebruikt.



### Mantelzorg

Huisvesting bestemd voor mantelzorg kan onder voorwaarden ook vergunningvrij zijn. In een woning of in een bouwwerk bij een woning is mantelzorg onder voorwaarden toegestaan. De gemeente kan vragen om een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere instantie om de medische behoefte aan mantelzorg te laten onderbouwen.

Om mantelzorg mogelijk te maken mag een bestaand bouwwerk bij een woning aangepast worden door woonvoorzieningen zoals een keuken, badkamer en sanitaire voorzieningen aan te brengen. Na beëindiging van de mantelzorgbehoefte moeten deze voorzieningen weer worden verwijderd.

Er mag ook een mantelzorgvoorziening in het achtererfgebied worden gebouwd volgens de voorwaarden voor bijbehorende bouwwerken. Alleen de eis dat het gebruik van een bijbehorend bouwwerk (buiten een afstand van 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw) functioneel ondergeschikt moet zijn aan de woning, vervalt als sprake is van huisvesting in verband met mantelzorg. Buiten de bebouwde kom mag ook worden afgeweken van de eis voor de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij het oorspronkelijke hoofdgebouw. Voorwaarde is dan wel dat het gaat om een geheel of in delen verplaatsbare mantelzorgvoorziening die niet groter is dan 100 m<sup>2</sup>. Na de beëindiging van de mantelzorgbehoefte moet de verplaatsbare mantelzorgvoorziening weer worden verwijderd.

## Stap 7: Houdt rekening met uitzonderingen en aandachtspunten

### Vergunningvrij, maar niet regelvrij

Voldoet uw bouwplan aan de voorwaarden voor vergunningvrij bouwen, dan kunt u zonder omgevingsvergunning bouwen. De regels uit het bestemmingsplan zijn in dat geval niet van toepassing. Het Bouwbesluit, waarin regels voor veiligheid en gezondheid zijn opgenomen, en het burencrecht uit het Burgerlijk Wetboek gelden wél. Bouwen en verbouwen vragen om bouwkundige deskundigheid. Als u gaat (ver)bouwen moet u er zelf voor (laten) zorgen dat u aan deze regels voldoet. Een verkeerd uitgevoerde verbouwing kan grote schade veroorzaken, zowel bij u zelf als bij aangrenzende gebouwen. Voor schade bij derden bent u aansprakelijk.

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 1 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 erfrens 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](https://www.risicokaart.nl).

### Vergunningvrij, tenzij...

Voor de bijbehorende bouwwerken waar deze uitgave over gaat, hoeft voor het bouwen geen vergunning te worden gevraagd. Ook als deze bouwwerken in strijd zouden zijn met het bestemmingsplan is er geen vergunning nodig om af te wijken van het bestemmingsplan. Naast bijbehorende bouwwerken geldt dit onder randvoorwaarden ook voor dakkapellen, erf- en terreinafscheidingen en andere veel voorkomende



bouwwerken. Een overzicht van deze vergunningvrije bouwwerken en de daarvoor geldende randvoorwaarden is gegeven in artikel 2 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Zie [wetten.overheid.nl](https://wetten.overheid.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 5 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.

Het bestemmingsplan is voor deze vergunningvrije bouw mogelijkheden dus bepalend. Kijk op [ruimtelijkeplannen.nl](https://ruimtelijkeplannen.nl) voor de bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan en laat u zo nodig door de gemeente hierover informeren. Indien zo'n bouwwerk in strijd is met het bestemmingsplan, is er een omgevingsvergunning nodig waarmee een afwijking van het bestemmingsplan wordt toegestaan. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is niet nodig.

#### Vergunningvrije delen in een vergunningplichtig bouwplan

Het komt voor dat op zichzelf vergunningvrije bouwwerken (bijvoorbeeld een dakkapel of een bijbehorend bouwwerk) deel uit maken van een aanvraag om omgevingsvergunning voor een groter bouwplan (bijvoorbeeld een nieuw te bouwen woning). Door vergunningvrije bouwdelen, die niet bouwkundig en functioneel los zijn te beoordelen, op te nemen in een aanvraag om vergunning worden deze onderdeel van het vergunningplichtige geheel. Deze bouwdelen worden dan ook als zodanig beoordeeld en getoetst aan het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand en het Bouwbesluit.

De vergunningvrije bouwdelen hoeven overigens niet in de aanvraag te worden opgenomen. De vergunning voor een nieuwe woning kan zonder dakkapel en aanbouw aangevraagd en verleend worden. Gelijkijdig met de nieuwbouw van de woning kunnen de vergunningvrije dakkapel en aanbouw worden meegebouwd. Voor deze vergunningvrije bouwdelen hoeven er ook geen gegevens over de toetsing aan het Bouwbesluit, redelijke eisen van welstand of het bestemmingsplan te worden overgelegd. Maar, vergunningvrij of niet, nieuwbouw moet voldoen aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit. Een gemeente kan de betrokken bouwdelen tijdens en na de bouw aan een inspectie onderwerpen.

#### Andere vergunningplichtige activiteiten

Naast een omgevingsvergunning voor het bouwen kunt u bij het (ver)bouwen te maken krijgen met andere toestemmingen. Bijvoorbeeld voor het kappen van een boom of het maken van een inrit. Of u moet een melding doen voor het slopen van een bestaand gebouw. In sommige gevallen heeft u geen omgevingsvergunning nodig, maar wel een andere vergunning of ontheffing. Zo heeft u bijvoorbeeld toestemming nodig van het waterschap, als u op of bij een dijk, rivier, kanaal of waterloop bouwt. Het is daarom verstandig bij twijfel altijd contact op te nemen met de gemeente en het waterschap.

#### Uitzonderingen: monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht

Voor werkzaamheden en bouwen aan of bij een beschermd monument of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht geldt als hoofdregel dat er een omgevingsvergunning nodig is. Slechts in een beperkt aantal gevallen kan toch vergunningvrij worden gebouwd. Neem hiervoor contact op met uw gemeente of doe de vergunningcheck op [omgevingsloket.nl](https://omgevingsloket.nl).

#### Welstand

In de welstandsnota legt de gemeente vast waaraan het uiterlijk van te bouwen gebouwen en andere bouwwerken moet voldoen. Vergunningvrije bouwwerken hoeven niet te voldoen aan deze welstandseisen. Wel kan de gemeente optreden als het uiterlijk van een bouwwerk 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand'. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de specifieke regels daarvoor uit de gemeentelijke welstandsnota (denk aan zwaar verwaarloosde bouwwerken of het gebruik van heel lelijke bouwmaterialen). Zo kan tegen een schutting in het straatbeeld die is gemaakt van afgedankte sloopmaterialen worden opgetreden. Om daarover vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te geven, moet de gemeente in een welstandsnota hierover zo concreet mogelijke welstandseisen aangeven.

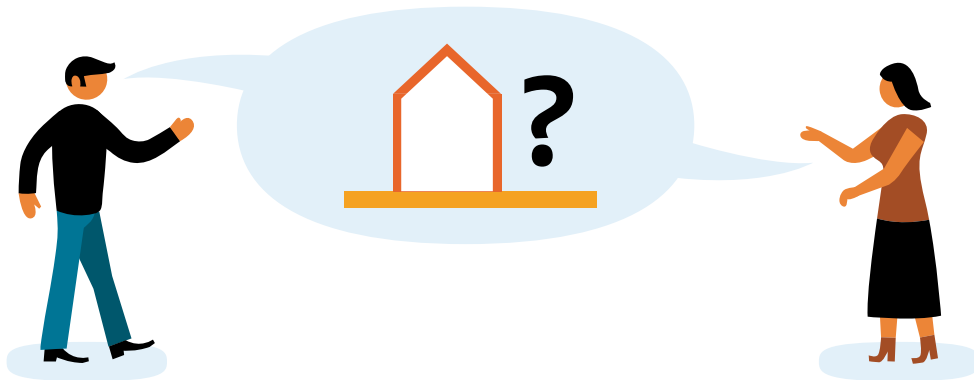
### Bouwbesluit: technische bouwkwiteit

De regels over technische bouwkwiteit waar u bij het bouwen of verbouwen aan moet voldoen, staan in het Bouwbesluit. Ze staan garant voor uw veiligheid en gezondheid en houden rekening met het milieu en het gebruikscomfort. Of u nu volgens een omgevingsvergunning of vergunningvrij bouwt: uw bouwwerk moet altijd voldoen aan het Bouwbesluit. Daarvoor draagt u zélf de verantwoordelijkheid. U kunt terecht bij een bouwadviseur voor meer informatie.

### Rekening houden met bureu

Bij het bouwen heeft u ook te maken met het bureurecht uit het Burgerlijk Wetboek. De regels in het bureurecht kunnen u (wettelijk) houvast geven als u er met de bureu niet uitkomt. Het belangrijkste advies is om eerst met uw bureu te overleggen en ze in te lichten over uw bouwplannen. In veel gevallen wordt u het eens – wellicht na een kleine aanpassing van uw plan.

## Overleg met uw bureu



## Stap 8: Bij twijfel, vraag het uw gemeente of doe de online vergunningcheck

Houdt er rekening mee dat de vraag hoeveel u nog vergunningvrij mag bijbouwen meestal niet eenvoudig aan het gemeentelijk loket kan worden afgedaan. Voor het precies berekenen van die vraag brengt een gemeente vaak leges in rekening. Wel kunt u bij het loket terecht voor gerichte vragen en informatie die u nodig heeft om zelf te kunnen berekenen hoeveel u vergunningvrij mag bouwen. Bijvoorbeeld informatie uit het bestemmingsplan om te bepalen of het perceel bij het hoofdgebouw in het geheel of slechts ten dele als 'erf' kan worden aangemerkt. Of een gemeente kan behulpzaam zijn met een archiefdossier waaruit is te herleiden wat het oorspronkelijke hoofdgebouw is. Als er geen gegevens beschikbaar zijn, dan is vaak aan de kleur van de gevelstenen en het voegwerk nog te bepalen wat het oorspronkelijke hoofdgebouw is.

Uitgangspunt is dat u zelf de nodige gegevens verzamelt en zelf berekent hoeveel er nog gebouwd mag worden. De gemeente kan u daarbij op weg helpen. Of doe de online vergunningcheck op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

Doe de online check:  
[www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)



Voldoet u aan de gestelde voorwaarden, dan is uw bouwwerk vergunningvrij en heeft u dus geen omgevingsvergunning nodig voordat u gaat bouwen. Voldoet u niet aan de gestelde voorwaarden, dan kunt u een aanvraag omgevingsvergunning indienen bij de gemeente.

Hetzelfde geldt als u een oordeel van de gemeente wilt over de vergunningplicht van uw bouwplannen.

Wilt u van tevoren zeker zijn dat een bouwvoornemen vergunningvrij is, dan kunt u daarvoor een aanvraag om vergunning indienen.

Als voor het bouwplan waarvoor u vergunning heeft gevraagd geen vergunning nodig is, zal de gemeente dat als besluit op die aanvraag bekendmaken. Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden, bijvoorbeeld uw burens, een bezwaarschrift indienen. Zij kunnen dat ook doen tegen een verleende vergunning.

Is dat niet (meer) aan de orde, dan kunt u aan de slag!

# Meer informatie

Deze uitgave is er één uit een serie uitgaven over veelvoorkomende bouwwerken. U vindt ze op de website van de Rijksoverheid ([rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving](https://rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving)).

Voor animaties met uitleg over begrippen als erf, achtererf en bebouwingsgebied, kunt u [hier](#) klikken.



# Begrippen

## **Bijbehorend bouwwerk**

Een verzamelterm voor een uitbreiding van een hoofdgebouw, zoals een aan- of uitbouw die functioneel met dat hoofdgebouw verbonden is. Dat betekent dat het gebruik ten dienste moet staan van het gebruik van het hoofdgebouw. Ook een bijgebouw, overkapping of ander bouwwerk met een dak wordt aangeduid als bijbehorend bouwwerk. Een bijbehorend bouwwerk kan alleen worden gebouwd op het zelfde perceel als het hoofdgebouw.

## **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.

## **Bebouwingsgebied**

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.

## **Openbaar toegankelijk gebied**

Onder openbaar toegankelijk gebied vallen wegen, vaarwater en openbaar groen. Met “wegen” wordt bedoeld: voor openbaar verkeer openstaande wegen of paden. Een stoep of parkeerplaats direct naast de weg gelegen behoort ook tot de weg. Onder “groen” wordt verstaan: parken, plantsoenen en speelveldjes, die voor het publiek algemeen toegankelijk zijn. “Snippergroen/restgroen”, bijvoorbeeld begroeiing aan de kopzijde van een hoekwoning, is vaak niet bedoeld om te betreden en kan dus niet worden aangemerkt als openbaar toegankelijk gebied. Datzelfde geldt voor weiland, bos of water. Het begrip “vaarwater” geeft aan dat een doorsnee sloot geen openbaar toegankelijk gebied is.

## **Huisvesting in verband met mantelzorg**

Huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

## **Mantelzorg**

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Dit is een uitgave van het

**Ministerie van Binnenlandse Zaken  
en Koninkrijksrelaties**

Postbus 20011 | 2500 EA Den Haag  
[www.rijksoverheid.nl/bzk](http://www.rijksoverheid.nl/bzk)

Juli 2018