omgevingsplan >>

Past de aanbouw binnen de regels?

bron: bestemmingsplan (2008), nu tijdelijk deel van het omgevingsplan

peildatum: oktober 2026

status: ◐ gevonden

Qua oppervlak past de aanbouw. Alleen de hoogte niet: de dakrand komt naar verwachting 0,15 tot 0,30 m boven de toegestane 3 m. Of de gemeente daarvan wil afwijken, is de kernvraag voor het vooroverleg.

regel voor aan- en uitbouwen	deze aanbouw	oordeel
Minimaal 3 m achter de voorgevellijn	Ligt aan de tuinzijde	**voldoet**
Max. 45 m² per aan- of uitbouw	Ca. 28,7 m²	**voldoet**
Buiten het bouwvlak samen max. 80 m²	Berging 47 m² + aanbouw 28,7 m² = ca. 76 m²	**voldoet**
Achter de achtergevelrooilijn max. 50% bebouwd	Diep perceel; waarschijnlijk ruim binnen de grens	**waarschijnlijk**
Goothoogte max. 3 m, nokhoogte max. 4,5 m	Ca. 3,15 m vanaf de vloer, plat dak	**afwijking**

Waarom de hoogte niet past

Bij een plat dak is de bovenkant van de dakrand de goothoogte. Die wordt gemeten vanaf peil, meestal de hoogte van de straat bij de voordeur, en niet vanaf de vloer. Met 3,15 m vanaf de vloer komt de dakrand boven de 3 m.

Afgelezen op de kaart

Het plan is niet digitaal doorzoekbaar en is afgelezen op de gescande plankaart. Een archeologische zone ligt over het achterste deel van het perceel, maar onderzoek is pas nodig bij grondwerk dieper dan 0,3 m én groter dan 2.500 m². De molenbiotoop in de buurt eindigt vóór het perceel.

Wat dit betekent

Het bestemmingsplan kent een algemene bevoegdheid om af te wijken. Of die hier past, beslist de gemeente; dat staat op de lijst met punten om uit te zoeken.

procedure >>

Een vergunning is nodig

bron: omgevingsplan (bruidsschat) en Bbl, via IPLO

peildatum: oktober 2026

status: ◐ gevonden

Vergunningvrij bouwen in de achtertuin draait om één lijn: 4 meter uit de achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Deze aanbouw gaat daar ver overheen.

hoofdgebouw	**0 – 4 m** woonruimte kan, hoogte tot 0,3 m boven de eerste verdiepingsvloer	**4 – 6,75 m** max. 3 m hoog, alleen berging e.d.
	gewenste aanbouw: 6,75 m diep, ca. 3,15 m hoog, woonruimte	

Waarom niet vergunningvrij

- Een ruimte die deels binnen en deels buiten de 4 m ligt, moet helemaal ondergeschikt gebruikt worden. Een woon- of eetkamer is dat niet.
- Voorbij 4 m is max. 3 m hoogte toegestaan; 3,15 m is hoger.

Wat de aanvraag omvat

- Bouwen in strijd met het omgevingsplan (hoogte), via afwijken of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In principe 8 weken, eenmaal te verlengen met 6 weken.
- Toets aan welstand.
- Technische bouwactiviteit: de doorbraak van de achtergevel raakt de draagconstructie. Een constructieve berekening hoort bij de aanvraag.

Twee routes voor de hoogte

A · Afwijken. De gemeente staat 3,15 m toe. Dat is de wens, maar vraagt een onderbouwing en geeft enige onzekerheid.

B · Binnen de regel. De dakrand blijft op max. 3,0 m boven peil; de binnenhoogte wordt ca. 2,55 tot 2,65 m. Dat geeft zekerheid in de procedure.

Slopen van de oude achterbouw vraagt een sloopmelding bij meer dan 10 m³ sloopafval of bij asbest; bij een woning van vóór 1994 hoort daar een asbestinventarisatie bij.

nog uit te zoeken >>

Wat dit boekje niet kan beantwoorden

legenda:
- ○ nog open
- ◐ gevonden, nog niet bevestigd
- ● bevestigd

Dit is het vervolg van het traject. Per punt: wat er ontbreekt, wie het kan beantwoorden en hoe. Na elke ronde komt er een nieuwe versie van het boekje.

wat	wie	hoe	status
navraag bij een instantie			
Afwijking hoogte ca. 3,15 m: past de afwijkingsbevoegdheid, of is een buitenplanse procedure nodig?	gemeente	vooroverleg	○ open
Actuele regel voor hemelwaterberging; de oude verordening is vervallen	gemeente	vooroverleg	○ open
Diepte bouwvlak en ligging berging (80 m²-grens, nu ca. 76 m²)	gemeente	vooroverleg	◐ gevonden
Perceelnummer, eigendom en erfdienstbaarheden, ook van de erfgrensmuren	Kadaster	uittreksel opvragen	○ open
onderzoek door een specialist			
Ligger, kolommen en fundering, met proefsleuf bij de achtergevel	constructeur	berekening	○ open
Asbestinventarisatie en sloopmelding	inventarisatiebureau	inventarisatie	○ open
Geluid van de airco-units op de perceelgrens (max. 40 dB)	installateur	geluidsberekening	○ open
van de opdrachtgever			
Programma van de aanbouw, budget en planning; binnen- of buitenmaten	opdrachtgever	startgesprek	○ open