Beleidsregel bijbehorende bouwwerken bouwen en slopen

Gemeente Berg en Dal

Ontwerp

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Berg en Dal op 14 juli 2026.

Begrippen

Achtererf: deel van het erf dat achter de voorgevel van een hoofdgebouw ligt inclusief de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

Aanbouw: deel van het gebouw dat later aan een gebouw is vastgemaakt of dat wat betreft afmetingen afwijkt van het gebouw.

Aanduiding: afgebakend gebied of symbool op de kaart dat laat zien welke regels gelden voor het gebruik van de grond en/of voor wat er gebouwd mag worden.

Activiteit: handeling in de fysieke leefomgeving, zoals bouwen, slopen of het gebruiken van grond of een gebouw, waarvoor regels kunnen gelden.

Bijbehorend bouwwerk: gebouw of bouwwerk met een dak dat hoort bij een hoofdgebouw en op hetzelfde perceel staat. Het wordt gebruikt als aanvulling op het hoofdgebouw, bijvoorbeeld een schuur, garage, tuinhuis of aanbouw. Het kan vastzitten aan het hoofdgebouw of los staan.

Bouwhoogte: totale hoogte van een gebouw, gemeten vanaf het aansluitend afgewerkte terrein tot het hoogste punt van het gebouw.

Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA): type omgevingsvergunning voor een activiteit die niet past binnen de regels van het omgevingsplan.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL): afweging welke activiteiten op welke plek passen, zodat het veilig, logisch en prettig is voor de omgeving.

*Gevelaanzicht***:** buitenkant van een gebouw.

*Goothoogte***:** hoogte van een gebouw gemeten vanaf het aansluitend afgewerkte terrein tot de rand van het dak, waar het regenwater in de goot loopt.

Hoofdgebouw: belangrijkste gebouw op een perceel is, waarvoor de functie uit het omgevingsplan geldt.

Omgevingsplan: document van de gemeente met de regels over de fysieke leefomgeving.

Omgevingsvergunning: officiële toestemming van de gemeente om een activiteit in de omgeving uit te voeren, omdat de activiteit niet past binnen de regels van het omgevingsplan.

*Perceel***:** stuk grond waarvan de grenzen door het Kadaster zijn bepaald.

ONTWERP

Sanering: het verwijderen of slopen van gebouwen, bouwwerken of onderdelen daarvan om een gebied op te schonen of ruimte te maken voor nieuwbouw of andere functies.

Situatietekening: tekening van een perceel met de positie van gebouwen en bouwwerken.

Inleiding
Een bijbehorend bouwwerk is een gebouw dat hoort bij een hoofdgebouw, zoals een schuur, garage, carport, tuinhuis, berging of aanbouw. Het is niet de woning zelf, maar staat op hetzelfde perceel en wordt gebruikt als aanvulling. Bepaalde onderdelen van de woning zien wij ook als bijbehorend bouwwerk. Bijvoorbeeld een erker of aanbouw.

Binnen de gemeente zijn veel verschillende regels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken. Deze regels staan binnen het omgevingsplan verspreid in verschillende bestemmingsplannen. Om het overzichtelijk te maken, heeft de gemeente deze beleidsregel opgesteld. Deze beleidsregel geldt boven op de bestaande regels in het omgevingsplan.

De beleidsregel gaat ook over het herbouwen van bijbehorende bouwwerken als ze gesloopt worden en er sprake is van een overschrijding van de toegestane oppervlakte. Voor tijdelijke bewoning van een bijbehorend bouwwerk geldt het *Toetsingskader kleinschalige woningbouwinitiatieven 2.0*.

Vergunning
Het bevoegd gezag kan een vergunning geven als het plan niet helemaal past binnen de regels van het omgevingsplan. Dit kan via een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Het plan moet passen bij de omgeving, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Toepassingsbereik
Deze beleidsregel geldt voor het hele ambtsgebied, behalve voor locaties met de bestemmingen 'Wonen-2' in de bestemmingsplannen "Kern Beek" en "Stuwwal en beschermd dorpsgezicht Ubbergen". Voor deze locaties gelden slechts de regels voor deze bestemming uit de respectievelijke bestemmingsplannen, die van rechtswege onderdeel zijn van het omgevingsplan gemeente Berg en Dal.

Ook geldt deze beleidsregel niet voor locaties die zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijke monumenten.

Voorwaarden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken

1. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m² zijn. Daarbij geldt dat het achtererfgebied maximaal 50% bebouwd mag zijn. Is er op een perceel een aanduiding ‘bijgebouwen’ in het omgevingsplan? Dan zien wij deze zone als het achtererfgebied.
2. door grotere percelen van 1250 m² of meer mag de oppervlakte maximaal 120 m² zijn. Ook hier geldt dat maximaal 50% van het achtererfgebied bebouwd mag zijn. Dan zien wij deze zone als uw achtererf.

ONTWERP

3. de goothoogte mag maximaal 3 m zijn, of 0,3 m hoger dan de bovenkant van de scheidingsconstructie van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.
4. de bouwhoogte mag maximaal 5,5 m zijn.
5. het bouwen van bijbehorende bouwwerken mag alleen op het achtererf plaatsvinden.
6. het bouwen van bijbehorende bouwwerken mag alleen binnen dezelfde bestemming of functie als het hoofdgebouw.
7. het gebruik van de bijbehorende bouwwerken moet ten dienste staan van de bestemming van de grond waarop het bijbehorende bouwwerk staat.

Voorwaarden voor terugbouw bij sloop
Op sommige percelen kunnen geen nieuwe bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, omdat er een te grote oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is. We werken wel mee aan nieuwbouw van bijbehorende bouwwerken als tegelijkertijd bijbehorende bouwwerken worden gesloopt. Daarbij moet meer gesloopt worden, dan kan worden teruggebouwd.

- Als bijbehorende bouwwerken worden gesloopt:
    1. sloopt u een totale oppervlakte tussen 80 en 200 m^2 aan bijbehorende bouwwerken? Dan mag u tot 80% van de gesloopte inhoud terugbouwen.
    2. sloopt u een totale oppervlakte tussen 200 en 400 m^2 aan bijbehorende bouwwerken? Dan mag u tot 70% van de gesloopte inhoud terugbouwen.
    3. sloopt u een totale oppervlakte van meer dan 400 m^2 aan bijbehorende bouwwerken? Dan mag u tot 60% van de gesloopte inhoudterugbouwen.
- Algemene voorwaarden voor terugbouw:
    1. de nieuwe bijbehorende bouwwerken mogen in oppervlakte niet groter zijn dan de gesloopte bouwwerken.
    2. de bouw- en goothoogte van het nieuwe bouwwerk mag niet hoger zijn dan de hoogste van de gesloopte bouwwerken.
    3. de terugbouwpercentages zijn van toepassing op de totale, cumulatief gesloopte oppervlakte en inhoud van bijbehorende bouwwerken op een perceel. Het maakt daarbij geen verschil of de sloop in één keer of in fases plaatsvindt, of dat één of meerdere bijbehorende bouwwerken worden gesloopt. De percentages worden altijd één keer per perceel toegepast.
    4. de teruggebouwde bijbehorende bouwwerken mogen alleen in het achtererfgebied worden gebouwd.
    5. het gebruik van de bijbehorende bouwwerken moet ten dienste staan van de bestemming van de grond waarop het bijbehorende bouwwerk staat.

Uitzonderingen
Het bevoegd gezag kan in bijzondere gevallen afwijken van deze beleidsregel. Dit kan als strikte toepassing van de regels voor een initiatiefnemer gevolgen heeft die onevenredig zijn in verhouding tot het doel van deze beleidsregel.

Van deze beleidsregel wordt alleen afgeweken als:
- er sprake is van bijzondere omstandigheden die niet waren voorzien bij het opstellen van deze regel; en

ONTWERP

- het plan nog steeds past binnen een ETFAL.

Een aanvraag indienen
Voor een omgevingsvergunning moet de initiatiefnemer een formulier invullen en de volgende stukken meesturen:

- Situatietekening van het perceel in de huidige en nieuwe situatie op schaal.
- Bouwtekening van de gevelaanzichten met maten.
- Plattegrond van het bijbehorende bouwwerk met maten.
- Bij sanering of terugbouw: berekening van oppervlakte en inhoud van de te slopen en terug te bouwen bouwwerken, inclusief nok- en goothoogte.

De initiatiefnemer legt ook uit hoe het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

ONTWERP