

INDICATIEVE TOETS BIJBEHORENDE BOUWWERKEN • ARTIKEL 22.36 OMGEVINGSPLAN

Bouwmogelijkheden-rapport

Esdoornlaan 18, Zelhem • getoetst op 29 september 2026

CONCLUSIE

73,33 m²

Zoveel kun je op dit perceel nog zonder vergunning bijbouwen, bijvoorbeeld een aanbouw, garage, schuur of overkapping (artikel 22.36 Omgevingsplan). Dat kan alleen binnen het geel gemarkeerde deel van het erf op de kaart; de spelregels voor het bouwwerk zelf staan op pagina 3.

Opbouw van de berekening

Totale perceeloppervlakte	337,29 m ²
– Voorerf (telt niet mee als bouwruimte)	32,24 m ²
– Oorspronkelijk hoofdgebouw (de woning zoals eerst gebouwd)	88,41 m ²
= Bebouwingsgebied (bouwbaar deel van het erf)	216,65 m²
Wettelijk maximum (percentage van het bebouwingsgebied, art. 22.36)	73,33 m ²
– Bestaande bijgebouwen en aanbouwen	0,00 m ²
= Resterend vergunningsvrij	73,33 m²

Oppervlaktes afgerond op 0,01 m²; door afronding kan een optelling 0,01–0,02 m² verschillen.

Situatie



Perceel Hoofdgebouw Bebouwingsgebied 4-meter zone 1m-strook openbaar gebied

Hoe is dit berekend?

Het bebouwingsgebied is het perceel minus het voorerf en minus de oorspronkelijke woning; op de kaart hierboven is dat het gele vlak. Over dat gebied rekent de wet een maximum: 50% van de eerste 100 m², plus 20% van het deel tussen 100 en 300 m², plus 10% van het deel tussen 300 en 900 m², met een absoluut maximum van 150 m². Wat er al aan bijgebouwen en aanbouwen staat, gaat daarvan af.

ARTIKEL 22.36 OMGEVINGSPLAN (BRUIDSSCHAT)

ARTIKEL 22.27 VOORERF EN ACHTERERFGEBIED

Waar moet je bouwwerk aan voldoen?

De 73,33 m² uit de conclusie mag je alleen benutten met een bouwwerk dat aan de regels hieronder voldoet (artikel 22.36 Omgevingsplan).

Wat is het bebouwingsgebied?

Het bebouwingsgebied is het achtererfgebied inclusief de grond onder het hoofdgebouw, met uitzondering van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Het 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. Op de kaart op pagina 2 is dit het gele vlak.

Binnen 4 meter van het hoofdgebouw

- Maximale hoogte: 5 meter;
- Niet hoger dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw (ongeveer: de vloer van de eerste verdieping);
- Niet hoger dan het hoofdgebouw.

Buiten 4 meter van het hoofdgebouw

- Indien hoger dan 3 meter: voorzien van een schuin dak, met de dakvoet niet hoger dan 3 meter;
- De daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°;
- Maximale nokhoogte: 5 meter, begrensd door de formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] × 0,47) + 3;
- Functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw (bijvoorbeeld een berging of garage); alleen voor huisvesting in verband met mantelzorg geldt een uitzondering.

Afstand tot de straat en verdere spelregels

- Het bouwwerk staat op meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied, zoals een straat, stoep of plantsoen (op de kaart: de rode strook);
- Het staat op de grond (geen bouwwerk op bijvoorbeeld een dakvlak);
- Zonder dakterras, balkon of andere buitenruimte die niet op de grond ligt;
- Verblijfsruimten (zoals een slaapkamer of kantoor) alleen op de begane grond.

Monument of beschermd stads-/dorpsgezicht?

Bij een (voorbeschermd) monument of een locatie in een beschermd stads- of dorpsgezicht gelden de regels voor vergunningsvrij bouwen niet of slechts beperkt. Neem in dat geval altijd contact op met uw gemeente.

Recreatief nachtverblijf, huurwoning of appartement?

Voor een gebouw voor recreatief nachtverblijf (zoals een vakantiewoning) geldt de regeling voor vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken niet. Huurders hebben daarnaast toestemming van de eigenaar nodig; bij appartementen beslist de VvE mee.

Uitgangspunten

Adres	Esdoornlaan 18, Zelhem
Gemeente	Bronckhorst
Datum van toets	29 september 2026
Monument	Nee
Beschermd stads-/dorpsgezicht	Nee
Recreatief nachtverblijf	Nee

Bronnen: kadastrale kaart en luchtfoto (PDOK), gebouwcontouren (BAG) en door de gebruiker ingetekende of bevestigde geometrieën.

Disclaimer: Dit rapport is een indicatieve, geautomatiseerde toets op basis van artikel 22.36 van het omgevingsplan en door de gebruiker ingetekende geometrieën. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Raadpleeg altijd uw gemeente of een adviseur voor een bindend oordeel over uw bouwplannen.