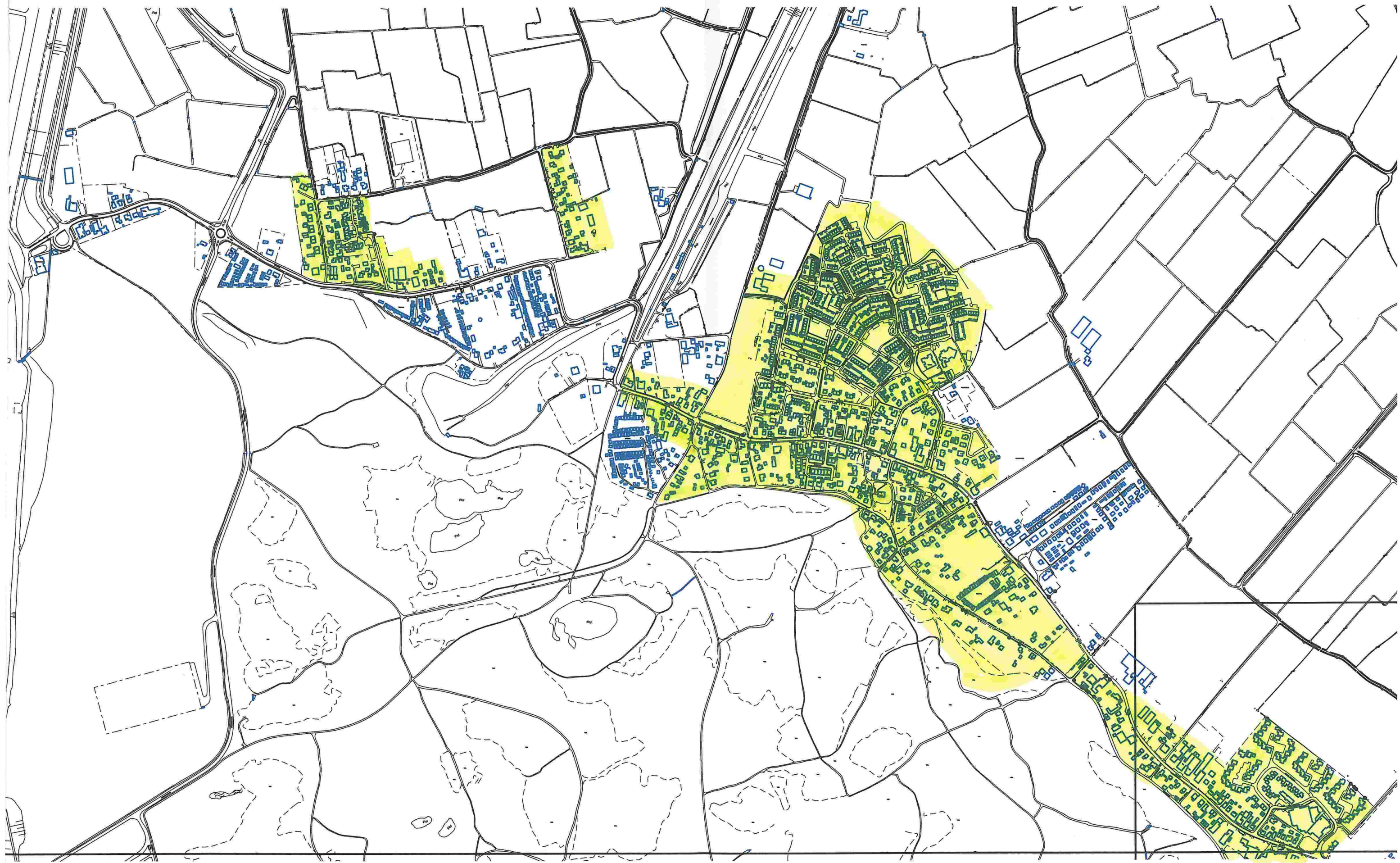
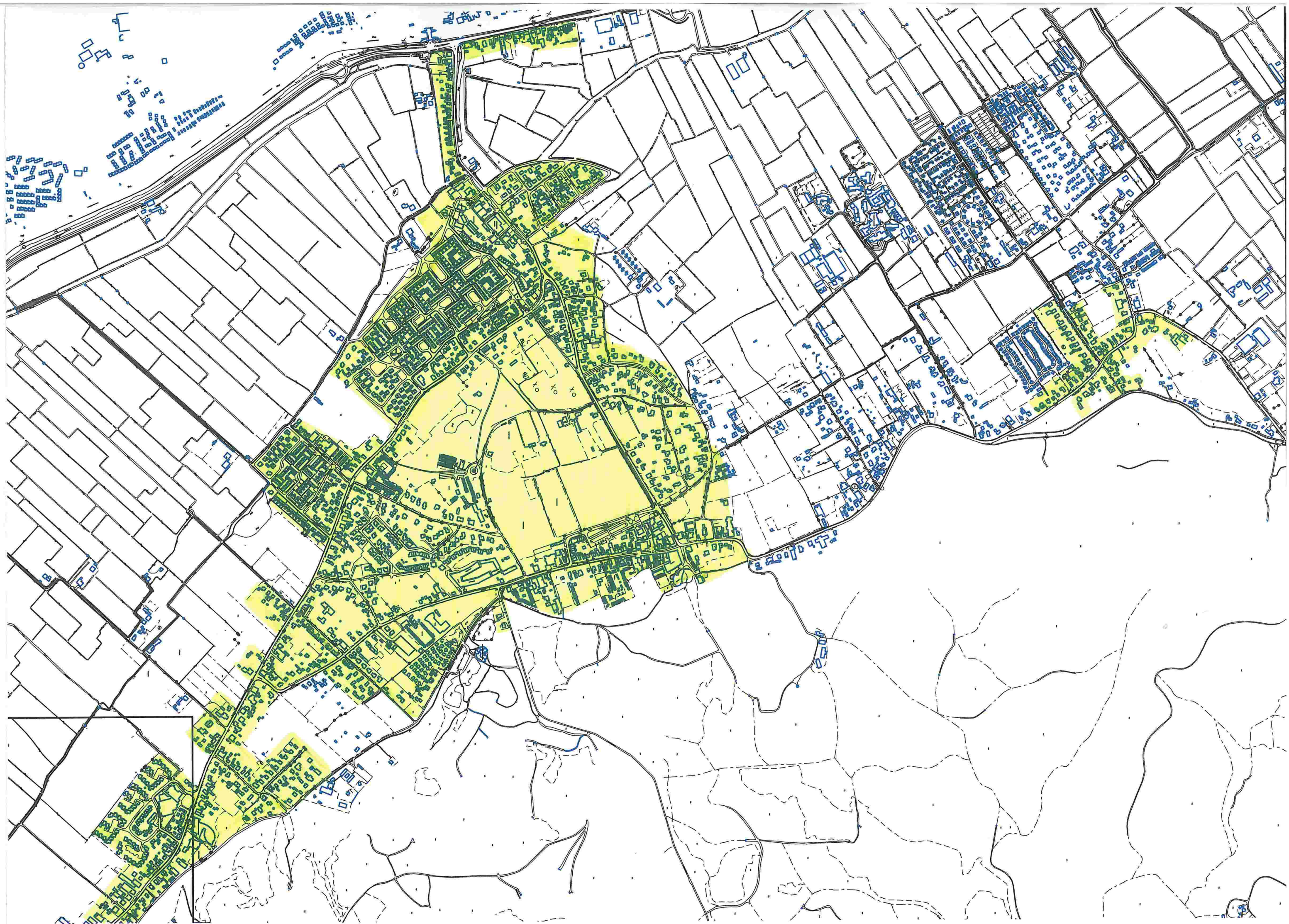
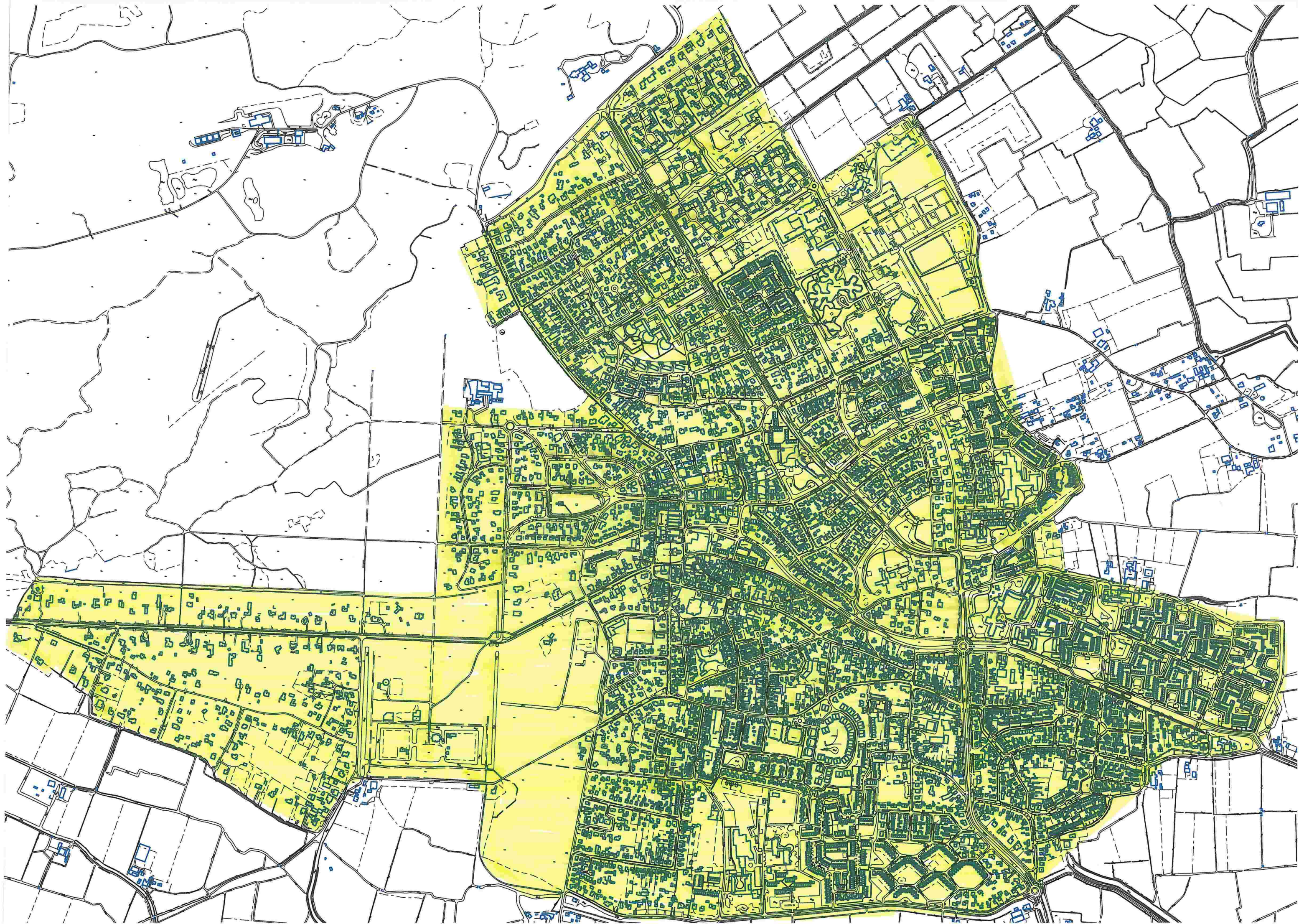
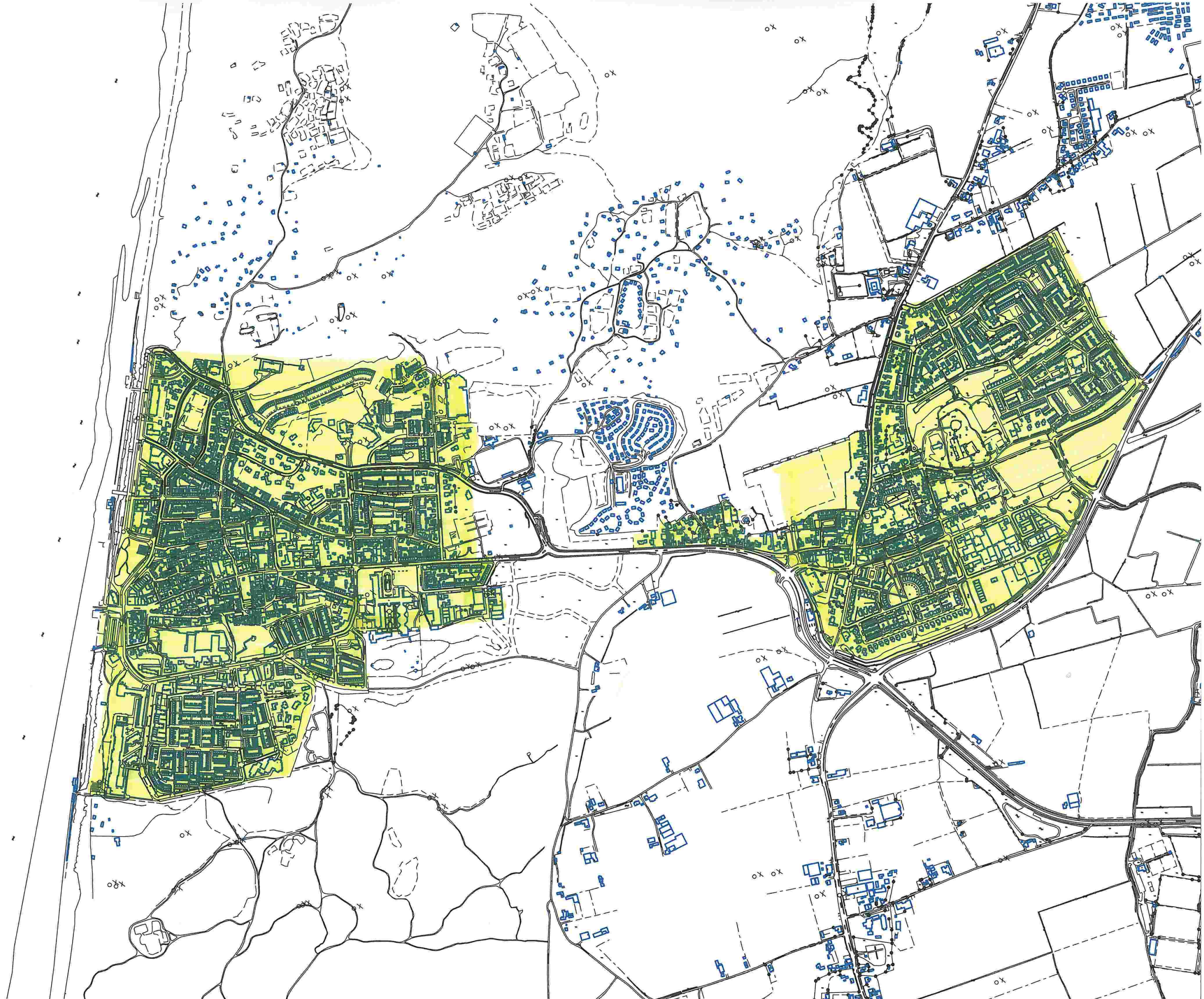


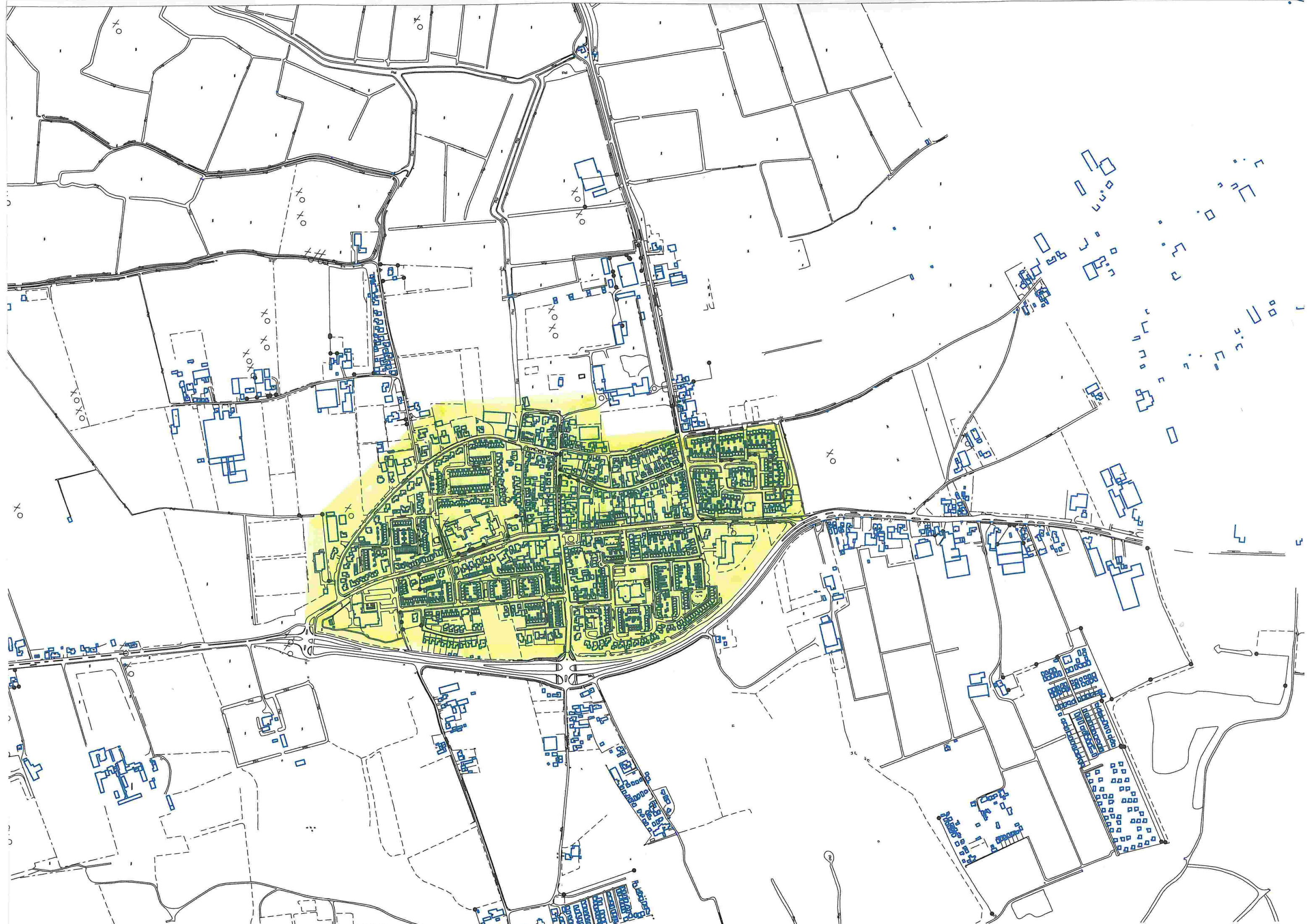






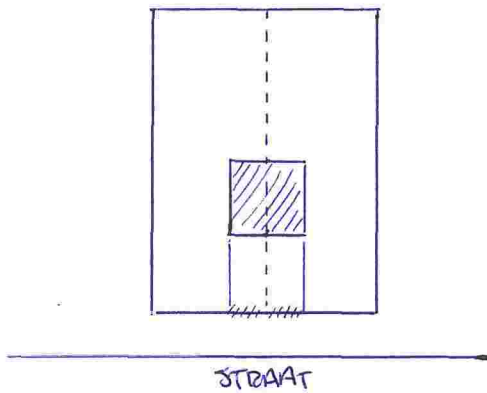




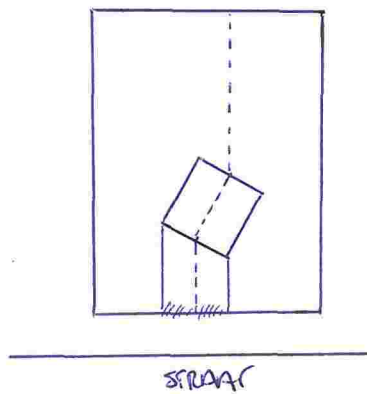


Bijlage B

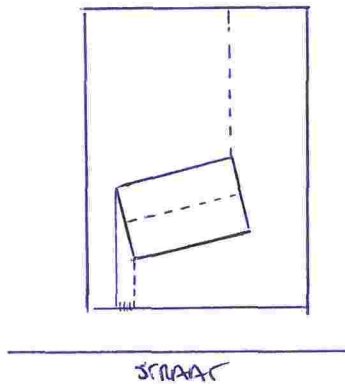
Illustraties ter verduidelijking van het begrip 'aan de straatzijde gesitueerd'.



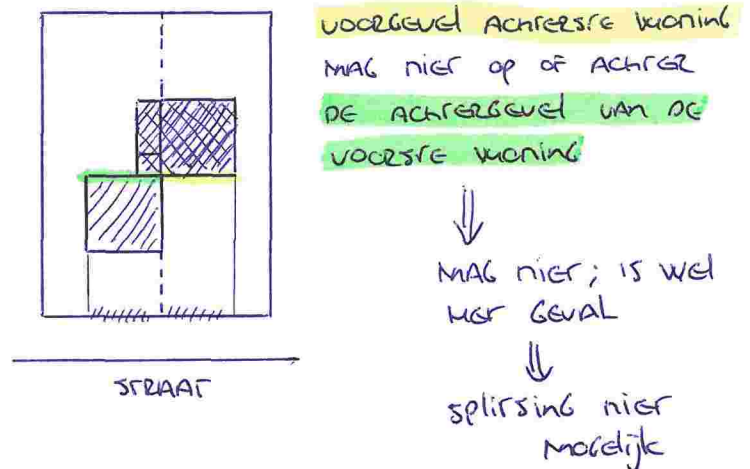
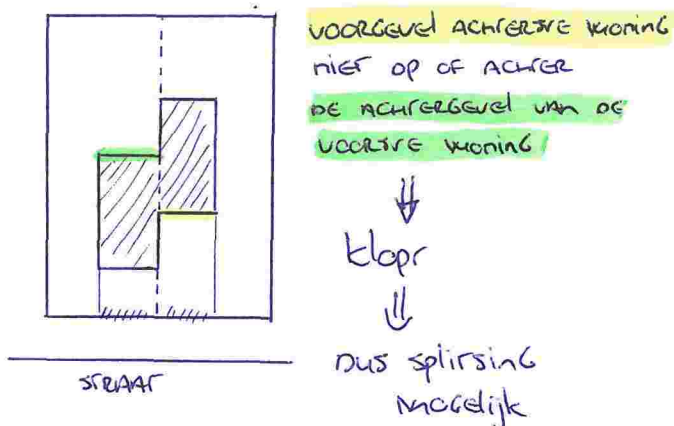
Geprojecteerd op de weg
- duidelijk



Ook Geprojecteerd op de weg
- splitsing mogelijk



onvoldoende Geprojecteerd op de weg
- wonen achter wonen
- splitsing niet mogelijk (op deze manier)



Bijlage C

Bebouwingspercentage voor en na splitsing

Het is interessant om te weten of en zo ja hoeveel het bebouwingspercentage toeneemt als het perceel wordt gesplitst.

Om dit uit te rekenen dienen wij een berekening te maken van de maximale planologische invulling vóór en na de splitsing.

Bij de maximale planologische invulling dienen wij rekening te houden met:

- wat maximaal met vergunning kan worden gebouwd en;
- wat maximaal vergunningsvrij kan worden neergezet.

Dit is het makkelijkst uit te leggen via een rekenvoorbeeld.

Rekenvoorbeeld

Het perceel waar de vrijstaande woning op staat is 600m². De woning is 100m². Daarbij gaan we er vanuit dat het hoofdgebouw al maximaal is uitgebouwd.

Bestaande woning

- 35% van het bouwperceel (kadastraal perceel) mag worden volgebouwd. 35% van 600m² = 210m². De woning is 100m² dus mag er in principe nog (met vergunning) 110m² worden bebouwd. Echter volgens de staffel mag er nog maar 60m² met vergunning worden bijgebouwd.
- Vergunningsvrij mag er tegen de woning aangebouwd worden en nog een vrijstaand bijgebouw.
- Vergunningsvrije aanbouw; maximaal kan er 2,5m aan de woning worden gebouwd, met dien verstande dat de voorgevel wordt uitgesloten en de zijgevel tot 1m van de voorgevel. In dit geval betekent dit bij een woning van 10x10m: $(9 + 2,5) \times 2,5 \times 2$ en $10 \times 2,5 = 82,5\text{m}^2$.
- Vergunningsvrij bijgebouw; maximaal 30m².
- In totaal kan er dus maximaal 112,5m² vergunningsvrij worden gebouwd. Echter er mag niet meer dan 50% van het achtererfgebied worden volgebouwd.
- Het achtererfgebied is als volgt in de wet omschreven: het erf aan de achterkant en niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1m van de voorkant, van het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw wordt daarbij niet meegerekend. In bijgaand voorbeeld gaat het dan om 390m² (bouwperceel minus voortuin en minus hoofdgebouw; $600\text{m}^2 - 110\text{m}^2 (5 \times 20 + 1 \times 5 \times 2) - 100\text{m}^2 = 390\text{m}^2$). Daarvan mag volgens de regels voor het vergunningsvrij bouwen maar slechts 50% worden bebouwd. 50% van 390m² = 195m².
- De maximale planologische invulling voor vergunningsvrije en vergunningplichtige bijgebouwen is 172,5m² ($60 + 82,5 + 30$). Dit is niet meer dan de 50% norm (195m²) en dus zou het allemaal gebouwd kunnen worden.
- Het totale bebouwingspercentage voor het perceel is **45%**; alle bebouwing ($100 + 60 + 82,5 + 30 =$) **272,5m²** gedeeld door 600m² (bouwperceel) x 100.

Uit voorgaand voorbeeld kan afgeleid worden dat bij kleine percelen minder bijgebouwd mag worden (zowel vergunningsvrij als wel met vergunning). Dit heeft te maken met de percentages die genoemd worden.

Bij kleine percelen kunnen er maar beperkt vergunningsvrije bouwwerken worden neergezet aangezien maar 50% van het achtererfgebied mag worden volgebouwd. Betreft het een klein perceel en staat er reeds het nodige met vergunning dan kan er nauwelijks meer vergunningsvrij gebouwd worden. Andersom geldt dat eigenlijk hetzelfde, doordat in bestemmingsplan is opgenomen dat het bouwperceel voor niet meer dan 40% mag worden gebouwd zit er ook een maximum aan het te bouwen aantal vierkante meter bijgebouw. Uit berekeningen blijkt (zie verder) dat het bebouwingspercentage bij percelen rond de 500m²

voor en na splitsing gelijk is. (Het omslagpunt van de grootte van het perceel is niet exact te zeggen. Dit heeft te maken met het feit dat de situering van de woning iedere keer anders is. Hierdoor is het achtererfgebied anders, wat ook de uitkomsten van de te realiseren bebouwing weer doet wijzigen.)

Als voorbeeld; Stel, bij een klein perceel met een grote woning wordt de 35% overschreden als er 50m² aan vergunningplichtige bijgebouwen wordt gerealiseerd. Dit betekent dus dat minder vergunningplichtige bijgebouwen mogen worden gebouwd (tot 35%). Ditzelfde geldt voor vergunningsvrije bijgebouwen (tot 50%). Als het percentage wordt overschreden mogen er dus maar minder bijgebouwen worden gebouwd. Dit betekent concreet dat bij kleine percelen het bebouwingspercentage voor en na splitsing gelijk is.

Gesplitste woning

Wij gaan er vanuit dat het perceel precies doormidden wordt gesplitst. Voor 1 perceel geldt dus een bouwperceel van 300m² en een woning van 50m².

- 40% van het bouwperceel mag worden volgebouwd. 40% van 300m² = 120m². De woning is 50m² dus mag er in principe nog 70m² (met vergunning) worden bijgebouwd. Echter volgens de staffel mag er nog maar 50m² met vergunning worden bijgebouwd.
- Vergunningsvrije aanbouw; aangezien het de helft van de oorspronkelijke woning betreft is dit maximaal $(82,5 / 2 =) 41,25\text{m}^2$.
- Vergunningsvrij bijgebouw; maximaal 30m².
- In totaal kan er dus maximaal 71,25m² vergunningsvrij worden gebouwd. Echter er mag niet meer dan 50% van het achtererfgebied worden volgebouwd.
- Het achtererfgebied is de helft van het oorspronkelijke achtererfgebied $(390\text{m}^2 / 2 =) 195\text{m}^2$.
- Daarvan mag volgens de regels voor het vergunningsvrij bouwen maar slechts 50% worden bebouwd. 50% van 195m² = 97,5m². Bij een maximale invulling van de bijgebouwen (zowel zonder vergunning als met vergunning) wordt dit overschreden: $50 + 71,25 = 121,25\text{m}^2$. Terwijl dit maar 97,5m² mag zijn.
- In dit geval is dus maar maximaal 97,5m² bijgebouwen toegestaan.
- Het totale bebouwingspercentage voor het perceel is 49%; alle bebouwing $(50 + 97,5 =) 147,5\text{m}^2$ gedeeld door 300m² (bouwperceel) x 100.
- Voor beide woningen geldt dat er in totaal $(147,5 \times 2 =) 295\text{m}^2$ kan worden gebouwd en het percentage blijft uiteraard hetzelfde; **49%**.

Bijlage C1 t/m C16

In bijlage C1 en C2 wordt ter verduidelijking de berekening nader uitgeschreven. Ook staat er een schetsje (op schaal) die de bebouwing weergeeft die mogelijk is.

Hieruit blijkt dat bij een perceel van 600m² het bebouwingspercentage iets toeneemt.

Verder wordt in bijlage C3 t/m C12 hetzelfde gedaan voor percelen met een grootte van 800m², 1000m², 1200m², 200m² en 300m².

De volgende conclusies kunnen hieruit worden getrokken:

800m²

- Voor splitsing kan er maximaal 282,5m² worden bebouwd; bebouwingspercentage 35%
- Na splitsing kan er maximaal 342,5m² worden bebouwd; bebouwingspercentage 43%

1000m²

- Voor splitsing kan er maximaal 287,5m² worden bebouwd; bebouwingspercentage 29%

- Na splitsing kan er maximaal 352,5m² worden bebouwd; bebouwingspercentage 35%

1200m²

- Voor splitsing kan er maximaal 412,5m² worden bebouwd; bebouwingspercentage 34%
- Na splitsing kan er maximaal 487,5m² worden bebouwd; bebouwingspercentage 40%

200m²

- Voor splitsing kan er maximaal 108m² worden bebouwd; bebouwingspercentage 54%
- Na splitsing kan er maximaal 108m² worden bebouwd; bebouwingspercentage 54%

300m²

- Voor splitsing kan er maximaal 147m² worden bebouwd; bebouwingspercentage 49%
- Na splitsing kan er maximaal 147m² worden bebouwd; bebouwingspercentage 49%

450m²

- Voor splitsing kan er maximaal 225m² worden bebouwd; bebouwingspercentage 50%
- Na splitsing kan er maximaal 225m² worden bebouwd; bebouwingspercentage 50%

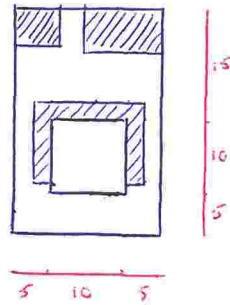
500m²

- Voor splitsing kan er maximaal 235m² worden bebouwd; bebouwingspercentage 47%
- Na splitsing kan er maximaal 235m² worden bebouwd; bebouwingspercentage 47%

Conclusie

Bij grote percelen neemt het bebouwingspercentage iets toe (maximaal 8%). Bij kleine percelen blijft het bebouwingspercentage voor en na splitsing gelijk. Het omslagpunt ligt bij percelen met een grootte van ongeveer 500m².

Enkele woning; 600 m^2



(op schaal)

Bouwperceel $\Rightarrow 20 \times 30 = 600 \text{ m}^2$

Woning $\Rightarrow 10 \times 10 = 100 \text{ m}^2$

Bijgebouwen met vergunning

MAX 35 % van bouwperceel $\Rightarrow 35 \% \text{ van } 600 \text{ m}^2 = 210 \text{ m}^2$

$$\begin{array}{r} \text{MAX} \Rightarrow 210 \text{ m}^2 \\ - 100 \text{ m}^2 \text{ (woning)} \\ \hline 110 \text{ m}^2 \end{array}$$

NOG MOGELIJK MAAR STAFFEL $\Rightarrow 60 \text{ m}^2$

Vergunningsruimte

MAXIMALE aanbouw $(9+2,5) \times 2,5 \times 2 = 57,5 \text{ m}^2$

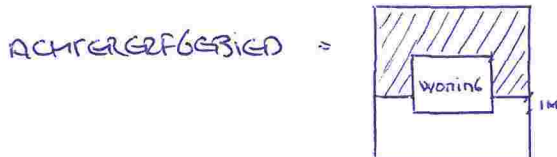
$10 \times 2,5 = 25 \text{ m}^2$

$= 30 \text{ m}^2$

Bijgebouw

$112,5 \text{ m}^2$

MAAR slechts 50% van achterterregebied mag worden bebouwd



$\Rightarrow 390 \text{ m}^2$

50% van 390 m^2

$= 195 \text{ m}^2$

MAX. Bijgebouw $\Rightarrow \frac{60 \text{ m}^2}{112,5 \text{ m}^2}$ met vergunning

$172,5 \text{ m}^2$

NIET MEER DAN 195 m^2
klopt, dus MAX $172,5 \text{ m}^2$

TOTALE BEBOUWING

100 m^2 woning

$172,5 \text{ m}^2$ Bijgebouwen

$272,5 \text{ m}^2$

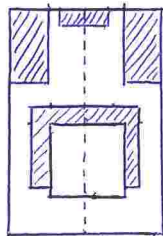
PERCENTAGE

$\frac{272,5}{600} \times 100 = 45 \%$

MAX

$272,5 \text{ m}^2$

45 %



De Gesplitsre woning (perceel) is in exact 2 gelijke delen Gesplisr.
1 nieuw perceel hoeft maar doorgetekend te worden.

$$\begin{array}{ll} \text{Nieuw Bouwperceel} & \Rightarrow 10 \times 30 = 300 \text{ m}^2 \\ \text{woning} & \Rightarrow 5 \times 10 = 50 \text{ m}^2 \end{array}$$

Bijgebouwen met vergunning

$$\text{MAX } 40\% \text{ van Bouwperceel} \Rightarrow 40\% \text{ van } 300 \text{ m}^2 = 120 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{r} \text{MAX} \Rightarrow 120 \text{ m}^2 \\ - 50 \text{ m}^2 \text{ (woning)} \\ \hline 70 \text{ m}^2 \text{ nog mogelijk, MAAR STAFFEL} \\ \downarrow \\ 50 \text{ m}^2 \end{array}$$

Vergunningsvrij

$$\begin{array}{ll} \text{MAXIMALE AANBOUW} & (9+2,5) \times 2,5 = 28,75 \text{ m}^2 \\ & 5 \times 2,5 = 12,5 \text{ m}^2 \\ \text{BIJBOUW} & = 30 \text{ m}^2 \\ \hline & 71,25 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\text{Achterterfgebied} \Rightarrow 19,5 \text{ m}^2$$

$$\text{MAG MAXIMAAL } 50\% \text{ VERG.VRIJ BOUWEN} \Rightarrow 97,5 \text{ m}^2$$

$$\text{MAX BIJBOUW} \Rightarrow \begin{array}{l} 50 \text{ m}^2 \text{ met verg.} \\ 71,25 \text{ m}^2 \text{ verg. vrij} \end{array}$$

$$121,25 \text{ m}^2 \longrightarrow \text{niet meer dan } 97,5 \text{ m}^2$$

$$\text{klopt niet, dus MAX } 97,5 \text{ m}^2$$

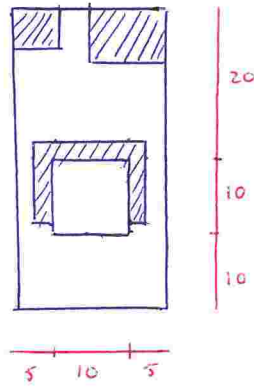
$$\begin{array}{ll} \text{Totale BEBOUWING} & 50 \text{ m}^2 \text{ woning} \\ & 97,5 \text{ m}^2 \text{ Bijgebouwen} \\ \hline & 147,5 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$147,5 \text{ m}^2 \Rightarrow 2 \text{ percelen} \Rightarrow 295 \text{ m}^2$$

$$\text{percentage } 295 / 600 \times 100 = 49\%$$

$$\begin{array}{l} \text{MAX} \\ 295 \text{ m}^2 \\ 49\% \end{array}$$

Enkele woning ; 800 m²



Bouwperceel $\Rightarrow 20 \times 40 = 800 \text{ m}^2$

Woning $\Rightarrow 10 \times 10 = 100 \text{ m}^2$

Bijg. met verb.

$$\begin{array}{r} 35\% \text{ van } 800 \Rightarrow 280 \text{ m}^2 \\ - 100 \text{ m}^2 \\ \hline 180 \text{ m}^2 \end{array} \quad \text{MAAR STAFFEL} \Rightarrow 70 \text{ m}^2$$

Verb. vrij

Aanbouw $(9+25) \times 2,5 \times 2 = 57,5$
 $10 \times 2,5 = 25$

Bijg.

$$\begin{array}{r} = 30 \\ \hline 112,5 \text{ m}^2 \end{array}$$

Achtergevelgebied $\Rightarrow 490 \text{ m}^2$ 50% $\Rightarrow 245 \text{ m}^2$



Bijg.

$$\begin{array}{r} 70 \\ 112,5 \\ \hline 182,5 \text{ m}^2 \end{array}$$

MAG NIET MEER DAN 245 m^2
 klopt dus $182,5 \text{ m}^2$

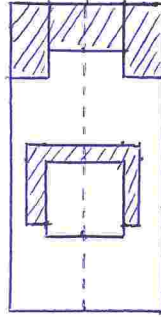
Tot. BSB

$$\begin{array}{r} 100 \text{ won} \\ 182,5 \text{ Bijg} \\ \hline 282,5 \end{array}$$

perc. $282,5 / 800 \times 100 = 35\%$

MAX
 $282,5 \text{ m}^2$
 35%

Gesplitste woning; 800 m²



Nieuw bouwperceel $\Rightarrow 10 \times 40 = 400 \text{ m}^2$
 woning $\Rightarrow 5 \times 10 = 50 \text{ m}^2$

Byg. met verg.

$$\begin{array}{r} 40\% \text{ van } 400 = 160 \text{ m}^2 \\ - 50 \text{ m}^2 \\ \hline 110 \text{ m}^2 \end{array} \text{ MAAR stappeel } \Rightarrow 50 \text{ m}^2$$

Verg. vrij

aanbouw

$$\begin{array}{r} (9+2,5) \times 2,5 = 28,75 \\ 5 \times 2,5 = 12,5 \end{array}$$

Byg.

$$\begin{array}{r} = 30 \\ \hline 71,25 \text{ m}^2 \end{array}$$

Achtergeefgebied $\Rightarrow 245 \text{ m}^2$

50% = 122,5 m²

Byg

$$\begin{array}{r} 50 \\ 71,25 \\ \hline 121,25 \end{array}$$

MAG niet meer zijn dan 122,5 m²
 klopt ons 121,25 m²

tot. BBR

50 won
 121,25 Byg

$$\begin{array}{r} 50 \\ 121,25 \\ \hline 171,25 \end{array}$$

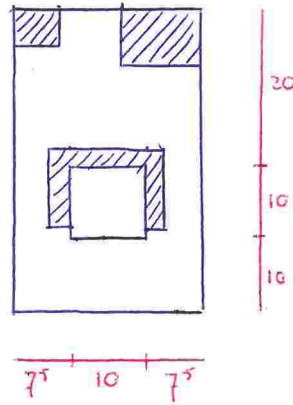
$\Rightarrow$ MAAR 2 perceelen $\Rightarrow 342,5 \text{ m}^2$

perc. $\frac{342,5}{800} \times 100 = 43\%$

MAX
 342,5 m²
 43%

Enkele woning ;

1000 m²



Bouwperceel $\Rightarrow 25 \times 40 = 1000 \text{ m}^2$
 Woning $\Rightarrow 10 \times 10 = 100 \text{ m}^2$

Bijv. met verg.

35 % van 1000 $\Rightarrow 350 \text{ m}^2$

$$\begin{array}{r} \text{MAX } 350 \\ - 100 \\ \hline 250 \end{array}$$

MAAR STRAFTEL $\Rightarrow 75 \text{ m}^2$

VERG. RIJ AANBOUW $(9+2.5) \times 2.5 \times 2 = 57.5$
 $10 \times 2.5 = 25$

Bijv. 63

$$\begin{array}{r} = 30 \\ \hline 112.5 \text{ m}^2 \end{array}$$

ACHTERGEBOUW $\Rightarrow 635 \text{ m}^2$ 50% = 317.5 m²

Bijv.

$$\begin{array}{r} 75 \\ 112.5 \\ \hline 187.5 \text{ m}^2 \end{array}$$

MAG NIE MEER ZIJN DAN 317.5
 klopt dus 187.5 m²

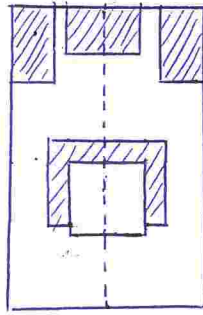
TOT BEB

$$\begin{array}{r} 100 \text{ won} \\ 187.5 \text{ Bijv.} \\ \hline 287.5 \end{array}$$

perc $287.5 / 1000 \times 100 = 29\%$

MAX
 287.5 m²
 29%

Gesplitste woning; 1000 m²



$$\begin{aligned} \text{Nieuw bouwperceel} &= 12,5 \times 40 = 500 \text{ m}^2 \\ \text{woning} &= 5 \times 10 = 50 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Bijg. met verg.

$$\begin{aligned} 40\% \text{ van } 500 &= 200 \text{ m}^2 \\ &\quad - 50 \\ \hline &150 \text{ m}^2 \end{aligned} \quad \text{maar strafed} \Rightarrow 55 \text{ m}^2$$

Verg. vrij

Aanbouw

$$(9 + 2,5) \times 2,5 = 28,75$$

$$5 \times 2,5 = 12,5$$

Bijgeb.

$$= 30$$

$$\hline 71,25 \text{ m}^2$$

$$\text{Achtergeefgebied} \Rightarrow 317,5 \quad 50\% = 158,75 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{r} \text{Bijg.} \quad 55 \\ 71,25 \\ \hline 126,25 \end{array}$$

MAG niet meer zijn dan 158,75 m²

klopt dus 126,25 m²

TOT BGT

$$\begin{array}{r} 50 \text{ won} \\ 126,25 \text{ bijg.} \\ \hline 176,25 \text{ m}^2 \end{array} \Rightarrow \text{maar 2 percelen} \Rightarrow 352,5 \text{ m}^2$$

perc

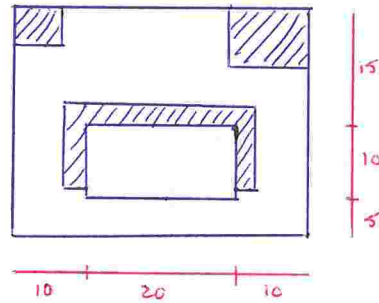
$$\frac{352,5}{1000} \times 100 = 35\%$$

MAX

352,5 m²

35 %

Enkele woning ; 1200 m^2



Bouwperceel $\Rightarrow 40 \times 30 \Rightarrow 1200 \text{ m}^2$

Woning $\Rightarrow 20 \times 10 \Rightarrow 200 \text{ m}^2$

Bijg. mag verg.

35% van 1200 $\Rightarrow 420 \text{ m}^2$

$- 200$

$\hline 220$

MAAR STAFFEL

75 m^2

Vergun. vrij AANBOUW $(9+25) \times 25 \times 2 = 57,5$

$20 \times 25 = 50$

Bijgebouw

$+ 30$

$\hline 137,5 \text{ m}^2$

Achtergevelgebied $\Rightarrow 700 \text{ m}^2$ 50% = 350 m^2

Bijg. $\frac{75}{137,5}$
 $\hline 212,5 \text{ m}^2$

MAG NIET MEER ZIJN DAN 390 m^2

klopt, dus $212,5 \text{ m}^2$

Tot BBS.

$\frac{200 \text{ won}}{212,5 \text{ Bijg.}}$
 $\hline 412,5 \text{ m}^2$

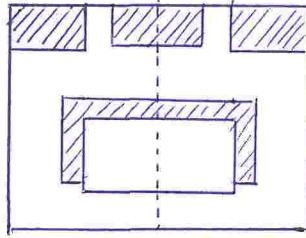
perc. $\frac{412,5}{1200} \times 100 = 34\%$

MAX

$412,5 \text{ m}^2$

34%

Gesplitste woning; 1200 m²



Nieuw perceel $\Rightarrow 20 \times 30 = 600 \text{ m}^2$
 woning $\Rightarrow 10 \times 10 = 100 \text{ m}^2$

Byg met verg.

40% van 600 = 240 m²
 $\frac{-100}{140 \text{ m}^2}$ maar staffel $\Rightarrow 60 \text{ m}^2$

Verg. vrij aanbouw $(9+25) \times 25 = 20,75$
 $10 \times 25 = 25$
 $= 30$
 $\frac{30}{0,75}$
 Byg 63.

Achtergegraven $\Rightarrow 390 \text{ m}^2$ 50% = 195 m²

Byg 60
 $\frac{0,75}{143,75 \text{ m}^2} \Rightarrow$ mag niet meer zijn dan 195 m²
 klopt dus 143,75 m²

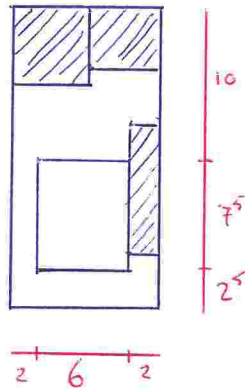
Tot BCB.

100 won
 $\frac{143,75 \text{ Byg}}{243,75 \text{ m}^2} \Rightarrow$ maar 2 percelen $\Rightarrow 487,5 \text{ m}^2$

perc. $\frac{487,5}{1200} \times 100 = 40\%$

Max
 487,5 m²
 40%

Enkele woning ; 200 m²



Bouwpakket $\Rightarrow 10 \times 20 = 200 \text{ m}^2$

Woning $\Rightarrow 6 \times 7.5 = 45 \text{ m}^2$

Byg. mer verg.

$$35\% \text{ van } 200 \text{ m}^2 = 70 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{r} 70 \\ - 45 \\ \hline 25 \end{array} \text{ m}^2 \text{ nog mer verg.}$$

Verg. vrij AANBUIT $(6.5 + 2.5) \times 2.5 \times 2 = 45$

$$6 \times 2.5 = 15$$

Bygeb $\begin{array}{r} 45 \\ + 15 \\ \hline = 60 \\ 90 \end{array}$

Achtergeefgebied $\Rightarrow 126 \text{ m}^2$ $50\% = 63 \text{ m}^2$

Byg. $\begin{array}{r} 25 \\ 90 \\ \hline 115 \end{array} \text{ m}^2 \Rightarrow \text{MAG NIE MEER ZIJN DAN } 63 \text{ m}^2$

klopt niet dus MAX 63 m²

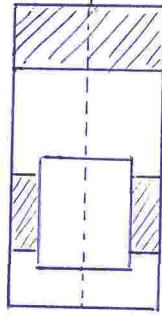
Tot BCB

$$\begin{array}{r} 45 \text{ won} \\ 63 \text{ Byg} \\ \hline 108 \text{ m}^2 \end{array}$$

perc $\frac{108}{200} \times 100 = 54\%$

MAX
108 m²
54%

Gesplitste woning; 200 m^2



Nieuw perceel $\Rightarrow 5 \times 20 = 100 \text{ m}^2$
 woning $\Rightarrow 3 \times 7,5 = 22,5 \text{ m}^2$

Bijg. mer verg.

40% van 100 $\Rightarrow 40$
 $\quad \quad \quad - 22,5$

 $17,5 \text{ m}^2$ nog mer verg.

Verg. vrij AANBAUW $(6,5 + 2,5) \times 2,5 = 22,5$
 $3 \times 2,5 = 7,5$
 Bijg. $\quad \quad \quad = 30$

 60 m^2

Achtergegr. $\Rightarrow 63 \text{ m}^2$ $50\% = 31,5 \text{ m}^2$

Bijg. $\frac{17,5}{60,0}$

 $77,5 \text{ m}^2$ MAG niet meer dan $31,5 \text{ m}^2$
klopt niet dus $31,5 \text{ m}^2$

Tot. BGR.

$\frac{22,5 \text{ won}}{31,5 \text{ Bijg.}}$

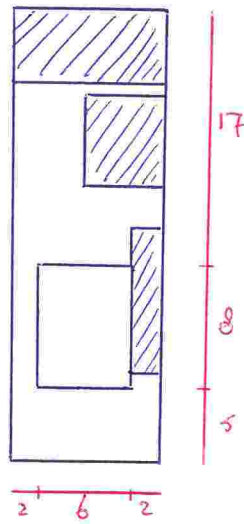
 $54 \text{ m}^2 \Rightarrow \text{max 2 percelen} \Rightarrow 100 \text{ m}^2$

perc. $\frac{100}{200} \times 100 = 54\%$

MAX
 100 m^2
 54%

Enkele woning ;

300 m²



Bouwperceel $\Rightarrow 10 \times 30 = 300 \text{ m}^2$

Woning $\Rightarrow 6 \times 8 = 48 \text{ m}^2$

Bijg. met verg.

35 % van 300 = 105

$- 48$

57 m^2

MAAR $\Rightarrow$

50 m^2

Verg. vrij

AANBOUW

$(7 + 25) \times 25 \times 2 = 47,5$

$6 \times 25 = 15$

$= 30$

$92,5 \text{ m}^2$

Bijg.

ACHTERGEFEGEN $\Rightarrow 198 \text{ m}^2$ 50 % = 99 m^2

Bijg.

50

92,5

$142,5 \text{ m}^2$

MAG NIET MEER DAN 99 m^2

klopt niet dus 99 m^2

Tot. BGR

48 won

Bijg.

99

Bijg.

147 m^2

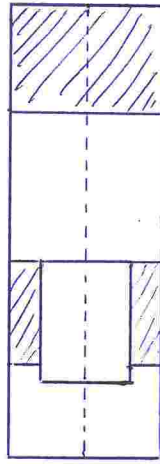
perc. $147 / 300 \times 100 = 49 \%$

MAX

147 m^2

49 %

Gesplitsre woning; 300 m²



Nieuw perceel $\Rightarrow 5 \times 30 = 150 \text{ m}^2$

Woning $\Rightarrow 3 \times 8 = 24 \text{ m}^2$

Bijg met verg.

$$\begin{array}{r} 40\% \text{ van } 150 = 60 \\ - 24 \\ \hline 36 \text{ m}^2 \text{ nog over} \end{array}$$

Verg. vrij aanbouw $(7 + 2,5) \times 2,5 = 23,75$

$$3 \times 2,5 = 7,5$$

Bijg

$$\begin{array}{r} = 30 \\ \hline 61,25 \text{ m}^2 \end{array}$$

Achtergevelgebied $\Rightarrow 99 \text{ m}^2$ 50% = 49,5 m²

Bijg

$$\begin{array}{r} 36 \\ 61,25 \\ \hline 97,25 \text{ m}^2 \end{array}$$

MAG niet meer dan 49,5 m²
klopt niet dus 49,5 m²

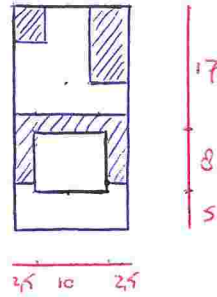
Tot BGS 24 van 49,5 Bijg

73,5 m² $\Rightarrow$ maar 2 percelen $\Rightarrow 147 \text{ m}^2$

perc. $147 / 300 \times 100 = 49\%$

MAX
147 m²
49%

Enkele woning ; 450 m^2



Bouwperceel $\Rightarrow 15 \times 30 = 450 \text{ m}^2$

Woning $\Rightarrow 10 \times 9 = 90 \text{ m}^2$

Bijg. mag vergunning

$$35\% \text{ van } 450 \text{ m}^2 = 157,5 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{r} 157,5 \text{ m}^2 \\ - 90 \text{ m}^2 \\ \hline 67,5 \text{ m}^2 \end{array}$$

MAAR STAFFEL $\Rightarrow 50 \text{ m}^2$

VERG. vrij

AANBOUW $(7+2,5) \times 2,5 \times 2 = 47,5$

$10 \times 2,5 = 25$

Bijg.

$$\begin{array}{r} 30 \\ \hline 102,5 \text{ m}^2 \end{array}$$

ACHTERGEBOEDEN $\Rightarrow 290 \text{ m}^2$

$50\% = 145 \text{ m}^2$



Bijg

$$\begin{array}{r} 50 \\ 102,5 \\ \hline 152,5 \text{ m}^2 \end{array}$$

MAG NIET MEER DAN 145 m^2

Tot. BEB

$$\begin{array}{r} 90 \text{ won.} \\ 145 \text{ Bijg.} \\ \hline 235 \text{ m}^2 \end{array}$$

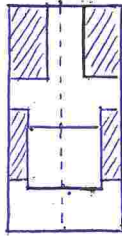
perc. $\frac{225}{450} \times 100 = 50\%$

MAX

225 m^2

50%

Gesplitste woning; 450 m²



$$\begin{aligned}\text{Nieuw Boukperceel} &\Rightarrow 7,5 \times 30 = 225 \text{ m}^2 \\ \text{woning} &\Rightarrow 5 \times 8 = 40 \text{ m}^2\end{aligned}$$

Bijg. met verg.

$$\begin{aligned}40\% \text{ van } 225 &\Rightarrow 90 \text{ m}^2 \\ &- 40 \text{ m}^2 \\ \hline &50 \text{ m}^2\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Verg. vr} \quad \text{aanbouw} & (7+2,5) \times 2,5 = 23,75 \text{ m}^2 \\ & 5 \times 2,5 = 12,5 \text{ m}^2 \\ \text{Bijg.} & = 30 \text{ m}^2 \\ & \hline & 66,25 \text{ m}^2\end{aligned}$$

$$\text{Achtergegr. gebied} \Rightarrow 145 \text{ m}^2 \quad 50\% = 72,5 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned}\text{Bijg} \quad 50 \\ 66,25 \\ \hline 116,25 \text{ m}^2\end{aligned} \quad \text{Mag niet meer dan } \underline{\underline{72,5 \text{ m}^2}}$$

tot BCB

$$\begin{aligned}40 \text{ won.} \\ 72,5 \text{ Bijg.} \\ \hline 112,5 \text{ m}^2\end{aligned}$$

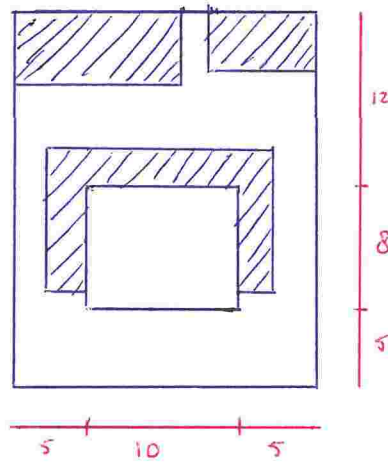
$$2 \text{ percelen} \Rightarrow 225 \text{ m}^2$$

$$\text{pers.} \quad \frac{225}{450} \times 100 = 50\%$$

MAX
225 m²
50%

Enkele woning;

500 m²



Bouwperceel = $20 \times 25 = 500 \text{ m}^2$

Woning = $10 \times 8 = 80 \text{ m}^2$

Bijg. met verg.

35 % van 500 = 175

$$\begin{array}{r} 175 \\ - 80 \\ \hline 95 \text{ m}^2 \end{array}$$

MAAR straffel $\Rightarrow 55 \text{ m}^2$

Verg. vrij aanbouw $(7 + 2,5) \times 2,5 \times 2 = 47,5$

$10 \times 2,5 = 25$

$= 30$

$\underline{\hspace{1cm}} 102,5 \text{ m}^2$

Bijg.

Achtergevelgebied $\Rightarrow 310 \text{ m}^2$ 50 % = 155 m^2

Bijg. $\begin{array}{r} 55 \\ 102,5 \\ \hline 157,5 \text{ m}^2 \end{array}$

MAG niet meer dan 155 m^2

klap niet dus 155 m^2

TOT. BGR

$\begin{array}{r} 80 \\ 155 \\ \hline 235 \text{ m}^2 \end{array}$ won Bijg.

perc

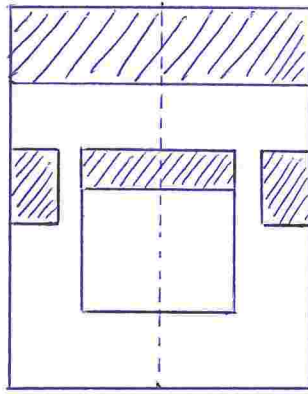
$235 / 500 \times 100 = 47 \%$

MAX

235 m^2

47 %

Gesplitste woning; 500 m²



Nieuw perceel $\Rightarrow 10 \times 25 = 250 \text{ m}^2$

Woning $\Rightarrow 5 \times 8 = 40 \text{ m}^2$

Bijg. met verg.

40% van 250 = 100 m²

$$\begin{array}{r} 100 \\ - 40 \\ \hline 60 \text{ m}^2 \end{array} \text{ MAAR } \Rightarrow 50 \text{ m}^2$$

Verg. vrij aanbouw $(7 + 2,5) \times 2,5 = 23,75$

$5 \times 2,5 = 12,5$

Bijgebouw

$= 30$

$$\begin{array}{r} 23,75 \\ 12,5 \\ 30 \\ \hline 66,25 \text{ m}^2 \end{array}$$

Aanpakgebied $\Rightarrow 155 \text{ m}^2$ 50% = 77,5 m²

$$\begin{array}{r} \text{Bijg. } 50 \\ 66,25 \\ \hline 116,25 \text{ m}^2 \end{array}$$

MAG niet meer dan 77,5 m²

klopt niet dus 77,5 m²

Tot BCB 40 won
77,5 Bijg

$$\begin{array}{r} 117,5 \text{ m}^2 \end{array} \Rightarrow 2 \text{ percelen } \Rightarrow 235 \text{ m}^2$$

perc $235 / 500 \times 100 = 47\%$

MAX
235 m²
47%

Bijlage C17 en C18

2 voorbeelden, waarbij medewerking tot de mogelijkheden behoort.

Daarbij is aangegeven of wordt voldaan aan:

- Woning groter dan 600m³
- Perceel groter dan 600m²
- Nieuwe bouwpercelen niet meer dan 40% bebouwd
- Berekening en situatieschets voor splitsing
- Berekening en situatieschets na splitsing

(De schetsen zijn op schaal.)

Conclusie

Voorbeeld C17

- Splitsing behoort tot de mogelijkheden.
- De bebouwing neemt na splitsing met 55m² toe.
- Het bebouwingspercentage stijgt met 5%.

Voorbeeld C18 (**concreet verzoek**)

- Splitsing behoort tot de mogelijkheden.
- De bebouwing neemt na splitsing met 103m² toe.
- Het bebouwingspercentage stijgt met 6%.



Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.

Bouwperceel = 975 m²
 Woning = 156 m²
 Bijgebouw = 35 m²



Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.

woning 600 m³ ⇒ JA
na splitsing 300 m³ ⇒ JA

40% per nieuw perceel

① perceel = 488 m²
 BES = $\frac{80}{35} = 115 \text{ m}^2$

② perceel = 487 m²
 BES = 76

$115 / 488 \times 100 = 24\%$

$76 / 487 \times 100 = 16\%$

Schaal 1:471

Datum: 22 maart 2013

Begint
volloeren



Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.

Bouwperceel = 975 m²
Woning = 156 m²

Bijz met verlg

35% van 975 = 341,25

105,25 m² maar => 75 m²

VV aanb (13,4+2,5) x 2,5 x 2 = 79,5

11 x 2,5 = 27,5

= 30

137 m²

50% = 265,5 m²

Bijz

531 m²

50% = 265,5 m²

Bijz 75
137

212 m²

↓

mag niet meer dan 265,5 m²

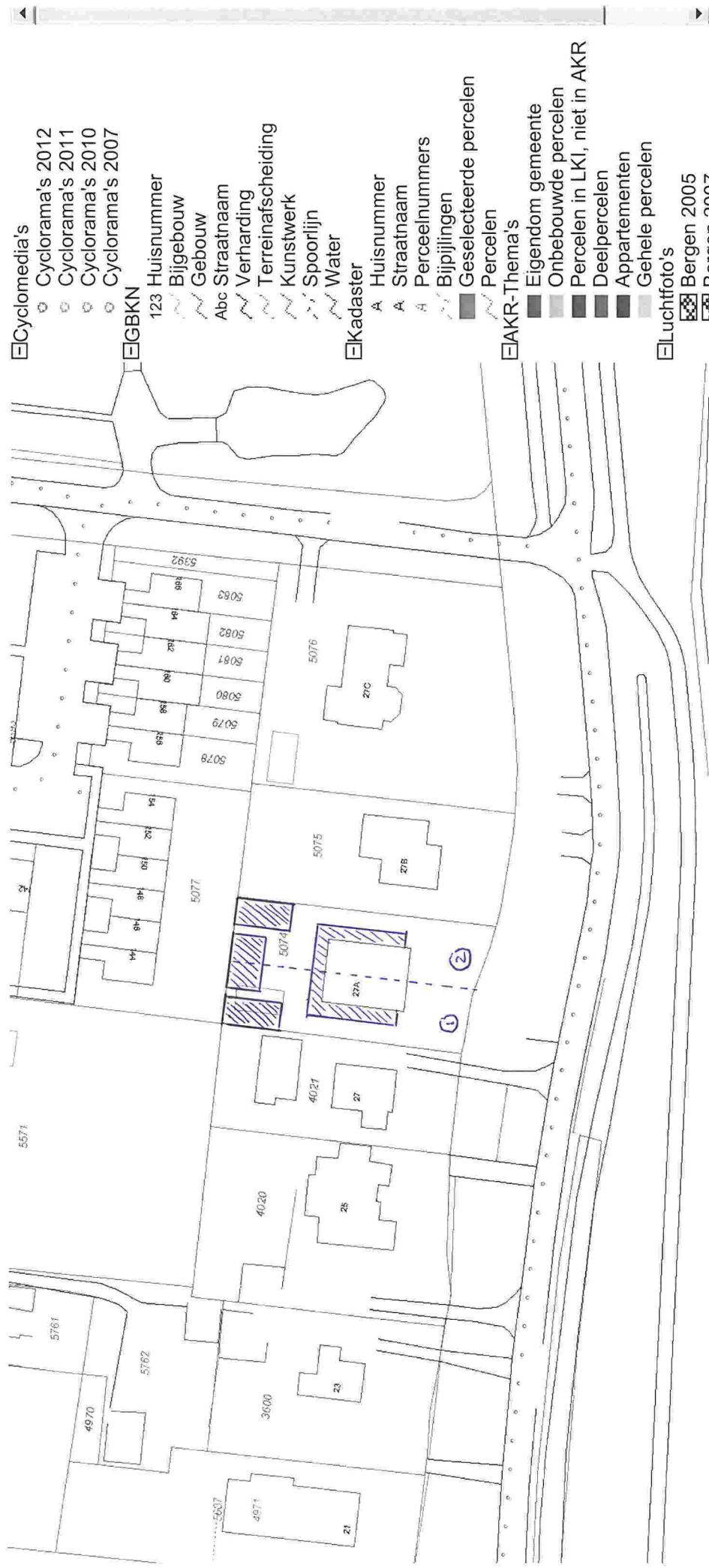
klop nu 212 m²

Tot BGG 156
212
368 m²

Schaal 1:1000

Datum: 22 maart 2013

368 / 975 x 100 = 38%



Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.

① Bouwperceel = 487 m²
 Woning = 76 m²
 Bijgebouw = 50 m²
 VV = 83,5 m²
 ERF = 27,5 m²
 Bijgebouw = 50 m²
 133,5 / 133,5 NIEF MEER DAN 137,5 m²

TOT BBS 133,5
 133,5
 213,5 m²

PERC 213,5 / 487 x 100 = 44%

② Bouwperceel = 487 m²
 Woning = 76 m²
 Bijgebouw = 50 m²
 VV = 83,5 m²
 ERF = 27,5 m²
 Bijgebouw = 50 m²
 133,5 / 133,5 NIEF MEER DAN 137,5 m²

TOT BBS 133,5
 133,5
 209,5 m²

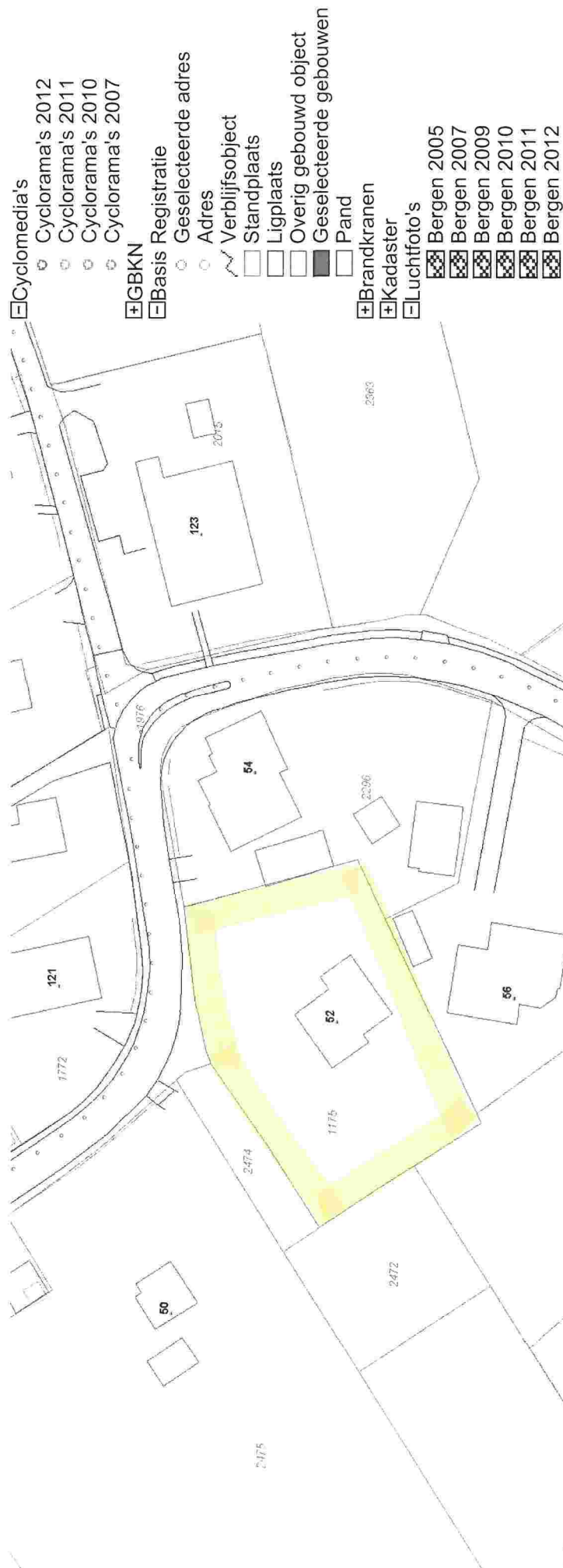
PERC 209,5 / 487 x 100 = 43%

N TOTAAL

213,5 + 209,5 = 423 m²
 423 / 975 x 100 = 43%

Schaal 1:1000

Datum: 22 maart 2013



Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.

Duimweg 52

Bouwpand = 1070 m²

Woning = 160 m²

Bijgebouw = niet



Schaal 1:1000

Datum: 27 maart 2013

- ☐ Cyclorama's
 - ☒ Cyclorama's 2012
 - ☒ Cyclorama's 2011
 - ☒ Cyclorama's 2010
 - ☒ Cyclorama's 2007
- ☒ GBKN
- ☒ Basis Registratie
 - ☒ Geselecteerde adres
 - ☒ Adres
 - ☒ Verblijfsobject
 - ☒ Standplaats
 - ☒ Ligplaats
 - ☒ Overig gebouwd object
 - ☒ Geselecteerde gebouwen
 - ☒ Pand
- ☒ Brandkranen
- ☒ Kadaster
- ☒ Luchtfoto's
 - ☒ Bergen 2005
 - ☒ Bergen 2007
 - ☒ Bergen 2009
 - ☒ Bergen 2010
 - ☒ Bergen 2011
 - ☒ Bergen 2012



Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.

Woning 600 m³? $\Rightarrow$ JA
na splitsing 300 m³? $\Rightarrow$ JA

40% per nieuw perceel

① perceel = 1000 m²
BES = 82 m²

perc. 82/1000 x 100 = 8%

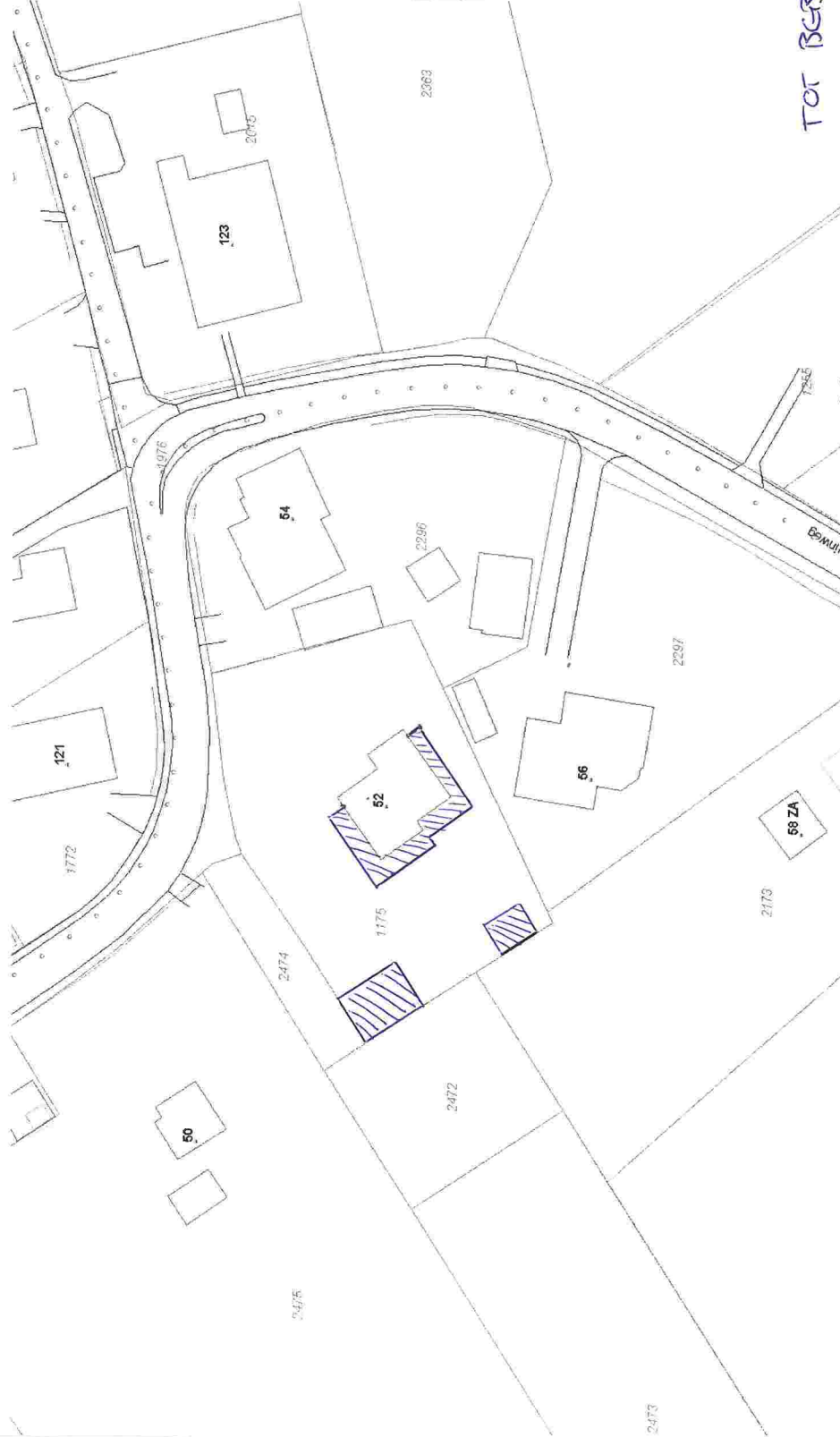
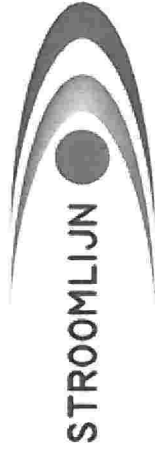
② perceel = 870 m²
BES = 78 m²

perc. 78/870 x 100 = 9%



Schaal 1:1000
Datum: 12 april 2013

Beide vloeren $\Rightarrow$ Akkoord



- ☐ Cyclorama's 2012
- ☐ Cyclorama's 2011
- ☐ Cyclorama's 2010
- ☐ Cyclorama's 2007
- ☐ GBKN
- ☐ Basis Registratie
- ☐ Geselecteerde adres
- ☐ Adres
- ☐ Verblijfsobject
- ☐ Standplaats
- ☐ Ligplaats
- ☐ Overig gebouwd object
- ☐ Geselecteerde gebouwen
- ☐ Pand
- ☐ Brandkranen
- ☐ Kadaster
- ☐ Luchtfoto's
- ☐ Bergen 2005
- ☐ Bergen 2007
- ☐ Bergen 2009
- ☐ Bergen 2010
- ☐ Bergen 2011
- ☐ Bergen 2012

Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.

$$\text{Bouwperceel} = 1070 \text{ m}^2$$

$$\text{woning} = 160 \text{ m}^2$$

$$\text{Bijl met veeg} = 35\% \text{ van } 1070 = 374,5 \text{ m}^2$$

$$\text{vv naar B} = (10+25) \times 25 \times 2 = 625$$

$$13,5 \times 25 = 33,75$$

$$\text{Bijl} = 30$$

$$\text{elf} \Rightarrow 970 \text{ m}^2 \quad 50\% = 485 \text{ m}^2$$

$$\text{Bijl } 75$$

$$\frac{126,25}{201,25 \text{ m}^2}$$

↓
mag hier meer dan 485 m²
klopt dus 201,25 m²

$$\text{Tot BER } 160$$

$$\frac{361,25 \text{ m}^2}{201,25} \text{ N}$$

$$\text{perc } 361,25 / 1870 \times 100 = 19\%$$

Schaal 1:1000
Datum: 27 maart 2013



- ☐ Cyclomedia's
☐ Cyclorama's 2012
☐ Cyclorama's 2011
☐ Cyclorama's 2010
☐ Cyclorama's 2007
☐ GBKN
☐ Basis Registratie
☐ Geselecteerde adres
☐ Adres
☐ Verblijfsobject
☐ Standplaats
☐ Ligplaats
☐ Overig gebouw object
☐ Geselecteerde gebouwen
☐ Pand
☐ Brandkranen
☐ Kadaster
☐ Luchtfoto's
☒ Bergen 2005
☒ Bergen 2007
☒ Bergen 2009
☒ Bergen 2010
☒ Bergen 2011
☒ Bergen 2012



Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.

① Bouwperceel = 1000 m²

WON = 82 m²

Bijz. met weg = 75 m²

vv AANB (10245) x 25 = 31,25

75 x 25 = 18,75

Bijz = 30 / 80 m²

eorf = 660 m² 50% = 330 m²

Tot BSB 82

75 / 155 = 237 m²

② Bouwperceel = 870 m²

WON = 78 m²

Bijz = 70 m²

W = 80 m²

eorf = 310 m² 50% = 155 m²

Bijz 70 / 80

150 m² niet meer dan

Tot BSB 78

150 / 228 m²

TOTAAL

$$237 + 228 = 465 \text{ m}^2$$

$$465 / 1870 \times 100 = 25\%$$



Schaal 1:1000

Datum: 12 april 2013

Bijlage C19 t/m C21

C19 en C20; voorbeelden van een situatie waarbij de 40% norm van een nieuw bouwperceel op voorhand wordt overschreden en daarom medewerking niet tot de mogelijkheden behoort.

C21; Quicksan van 5 percelen. Wordt de '40% norm' gehaald of niet? Dit is overigens ter illustratie. Er is alleen gekeken naar het bebouwingspercentage. De overige voorwaarden zijn niet afgewogen (bijvoorbeeld perceel 600m², etc.).

- ☐ Cyclorama's
 - ☐ Cyclorama's 2012
 - ☐ Cyclorama's 2011
 - ☐ Cyclorama's 2010
 - ☐ Cyclorama's 2007
- ☐ GBKN
- ☐ Basis Registratie
 - ☐ Geselecteerde adres
 - ☐ Adres
- ☐ Verlijfsobject
 - ☐ Standplaats
 - ☐ Ligplaats
 - ☐ Overig gebouwd object
 - ☐ Geselecteerde gebouwen
 - ☐ Pand
- ☐ Brandkranen
- ☐ Kadaster
- ☐ Luchtfoto's
 - ☐ Bergen 2005
 - ☐ Bergen 2007
 - ☐ Bergen 2009
 - ☐ Bergen 2010
 - ☐ Bergen 2011
 - ☐ Bergen 2012



Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.

Bouwperceel ①
= 400 m²

Bebouwing = 110 m² (van)
110 m² (Bijl.)
195 m²

perc = $195/400 \times 100 = 49\%$

Bouwperceel ②
= 235 m²

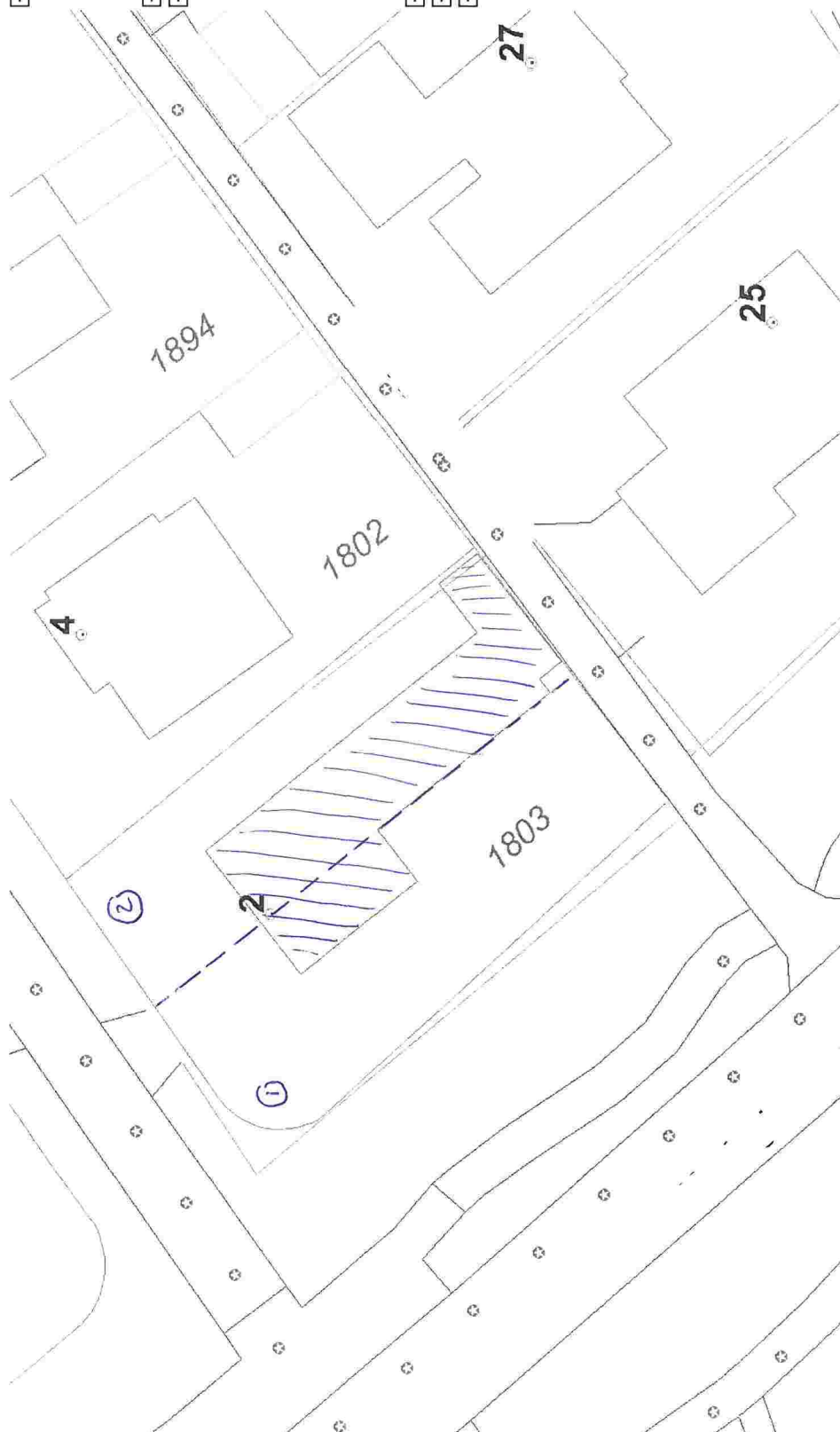
Bebouwing = 50 m² (van)
= 10 m² (Bijl.)
60 m²

perc = $60/235 \times 100 = 26\%$

1 nieuw perceel
voober niet aan 40%
Dus afwijzen

Schaal 1:500
Datum: 3 april 2013

- ☐ Cyclomedia's
 - ☐ Cyclorama's 2012
 - ☐ Cyclorama's 2011
 - ☐ Cyclorama's 2010
 - ☐ Cyclorama's 2007
- ☒ GBKN
- ☐ Basis Registratie
 - ☐ Geselecteerde adres
 - ☐ Adres
 - ☒ Verblijfsobject
 - ☐ Standplaats
 - ☐ Ligplaats
 - ☐ Overig gebouwd object
 - ☒ Geselecteerde gebouwen
 - ☐ Pand
- ☒ Brandkranen
- ☒ Kadaster
- ☐ Luchtfoto's
 - ☒ Bergen 2005
 - ☒ Bergen 2007
 - ☒ Bergen 2009
 - ☒ Bergen 2010
 - ☒ Bergen 2011
 - ☒ Bergen 2012



Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.

Bouwperceel ①
= 310 m²

Bebouwing = 35 m²

perc $35/310 \times 100 = 12\%$

Bouwperceel ②
= 290 m²

Bebouwing = 131 m²

perc $131/290 \times 100 = 45\%$

1 NIEUW PERCEEL
VOLDOET NIET AAN 40%
DUS AFWIJZEN



Schaal 1:393

Datum: 3 april 2013

- ☐ Cyclorama's
 - ☐ Cyclorama's 2012
 - ☐ Cyclorama's 2011
 - ☐ Cyclorama's 2010
 - ☐ Cyclorama's 2007
- ☒ GBKN
- ☒ Basis Registratie
 - ☐ Geselecteerde adres
 - ☐ Adres
 - ☒ Verlijfsobject
 - ☐ Standplaats
 - ☐ Ligplaats
 - ☐ Overig gebouwd object
 - ☒ Geselecteerde gebouwen
 - ☐ Pand
- ☒ Brandkranen
- ☒ Kadaster
- ☒ Luchtfoto's
 - ☒ Bergen 2005
 - ☒ Bergen 2007
 - ☒ Bergen 2009
 - ☒ Bergen 2010
 - ☒ Bergen 2011
 - ☒ Bergen 2012



Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.

Opzet $\Rightarrow$ $\frac{\text{Bouwruimte}}{\text{Bouwperceel}} \times 100 = \text{BEP PERCENTAGE}$

$\frac{33}{100} \times 100 = 33\%$ } n.e.e.
 $\frac{61}{100} \times 100 = 61\%$

$\frac{115}{180} \times 100 = 64\%$ } n.e.e.
 $\frac{46}{244} \times 100 = 19\%$

$\frac{103}{246} \times 100 = 42\%$ } n.e.e.
 $\frac{42}{125} \times 100 = 34\%$

Schaal 1:500
 Datum: 3 april 2013