

Nota Bijbehorende Bouwwerken 2026

Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen met woonfunctie

1. Inleiding

De voorliggende nota Bijbehorende Bouwwerken 2026 is een actualisatie van de Nota Bijgebouwen 2017 en dient als ruimtelijk toetsingskader voor het oprichten van bouwwerken behorende bij een hoofdgebouw met een woonfunctie. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Dit maakt dat de Nota Bijgebouwen 2017 gebaseerd was op verouderde regelgeving. De Nota Bijbehorende Bouwwerken 2026 is aangepast aan de nieuwe Omgevingswet. De ambitie van het college is om het ruimtelijk beleid eenvoudiger en duidelijk te formuleren. Daar geeft deze nota invulling aan. In dit kader is de geactualiseerde Nota Fysieke Leefomgeving voor deze nota vastgesteld.

Een bijbehorend bouwwerk bij een woning is een uitbouw of aanbouw van de woning, maar ook een vrijstaand bijgebouw (bijv. een tuinhuisje) of bouwwerk mét een dak (bijv. een carport). De definitie van het begrip bijbehorend bouwwerk is vastgelegd in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl):

"Bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar wel of niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak."

Aan de hand van de Nota Bijbehorende Bouwwerken kan worden beoordeeld of een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties Oplevert. Als een initiatief op grond van deze nota wordt afgewezen, wordt er niet aan meegewerkt. Alle buitenplanse initiatieven met betrekking tot bijbehorende bouwwerken worden beoordeeld aan de hand van deze nota. Beleidsregel 3 van de Nota Fysieke Leefomgeving is niet van toepassing op bijbehorende bouwwerken.

2. Ruimtelijke structuur in de gebiedstypen

De gemeente Bloemendaal wordt gekenmerkt door het landschapstype duin- en kust met bijzondere landgoederen en buitenplaatsen, parken, bossen, recreatiegebieden, agrarische gronden en meerdere dorpskernen.

De woonkernen van de gemeente Bloemendaal bezitten elk een eigen identiteit. Dit geldt zowel voor de gevarieerde dorpsbebouwing met zowel woningen als bedrijven en maatschappelijke instellingen in de oude dorpskernen van Bloemendaal, Overveen, Bennebroek en Vogelenzang als ook voor de woonkern van Aerdenhout die vooral bestaat uit vrijstaande woningen op veelal grote percelen. Voor wat betreft de landhuizen, buitenplaatsen en gebouwen - voor zover het hoofdgebouwen met een woonfunctie betreft - is een indeling gemaakt in gebiedstypen op basis van de verhouding bouwvlakoppervlakte en perceeloppervlakte. Dit levert een drietal gebiedstypen op (zie tabel 1) en daarmee een belangrijke indeling voor de Nota Bijbehorende Bouwwerken 2026. Voor percelen die buiten de gebiedstypen vallen, wordt per individueel geval naar de wenselijkheid van uitbreidingen van erfbebouwing gekeken (zie de gebiedstypekaarten in bijlage 1). Voor het toepassen van maatwerk kan echter op tabel 2 uit deze Nota Bijbehorende Bouwwerken worden teruggegrepen.

Tabel 1 gebiedstypes

Ge-biedstypen	Kenmerkend	Type woning	Perceeloppervlakte	Afstand woning tot de weg
1	Dorpskernen met gemiddeld meer dan 15 woningen per hectare	Aaneengesloten bebouwing en woningblokken van drie of vier woningen	125–500 m ²	0 – 10 meter
		Twee onder één kap en vrijstaande woningen	250–1.000 m ²	
2	Groene, vlakke of geaccidenteerde villagebieden met gemiddeld 2 tot 15 woningen per hectare	Vrijstaande woningen (voornamelijk) en incidenteel twee onder één kap	1.000–5.000 m ²	Minimaal 10 meter

3	Groene, vlakke of geaccidenteerde villagebieden met gemiddeld minder dan 2 woningen per hectare	Vrijstaande woningen	5.000–10.000 m ²	Minimaal 15 meter
---	---	----------------------	-----------------------------	-------------------

Een beschrijving van de gebiedstypen

Gebiedstype 1

Gebieden met voornamelijk dorpskernen met gemiddeld meer dan 15 woningen per hectare. De bebouwing bestaat uit een mengeling van aaneengesloten bebouwing en woningblokken van drie of vier woningen beide met een perceeloppervlakte van 125 – 500 m². Verspreid komen ook woningen voor van het type twee onder één kap en vrijstaande woningen, beide met een perceeloppervlakte van 250 – 1000 m². De afstand van de woningen tot de weg varieert van 0 tot 10 meter.

Gebiedstype 2

Villagebieden met gemiddeld 2 tot 15 woningen per hectare. In de groene vlakke of geaccidenteerde villagebieden staan voornamelijk vrijstaande woningen en incidenteel woningen van het type twee onder één kap als dan niet van oorsprong, beide met een perceeloppervlakte van 1000 – 5000 m². De afstand van de woningen tot de weg is minimaal 10 meter.

Gebiedstype 3

Villagebieden met gemiddeld minder dan 2 woningen per hectare. In de groene vlakke of geaccidenteerde villagebieden met ruime opzet staan voornamelijk vrijstaande woningen op grote percelen. De percelen hebben een oppervlakte van 5.000 – 10.000 m². De afstand van de woning tot de weg is minimaal 15.

Gebieden gelegen in een bijzonder woonmilieu (gearceerd gebied op de kaarten)

Een aantal villagebieden hebben bijzondere kwaliteiten. De uiterlijke kenmerken van deze kwaliteiten zijn met name de geaccidenteerdheid van het terrein, de hoog opgaande bebouwing en de karakteristieke bebouwing (van eind 19^e/begin 20^{ste} eeuw). Daarnaast dragen de stedenbouwkundige structuur en het grote aantal gebouwde monumenten in sommige gebieden extra bij aan de kwaliteit van dit bijzondere woonmilieu. Bedoeling is om deze bijzondere kwaliteiten extra te beschermen. Op de gebiedstypenkaart zijn deze gebieden aangeduid met de zogenaamde arcering.

De drie gebiedstypen en de woongebieden met een bijzonder woonmilieu zijn per dorp aangegeven op de gebiedstypenkaarten in de bijlagen.

3. Oppervlakte aan erfbebouwing

3.1 Aantal m² bijbehorende bouwwerken per gebiedstype

De gebiedstypenkaarten in de bijlage zijn leidend voor de maximaal te bebouwen oppervlakten van bijbehorende bouwwerken binnen het bebouwingsgebied. De onderstaande tabel dient hierbij als een specificatie.

Specifiek voor de functie 'Wonen'

Voor percelen met de functie 'Wonen' wordt een staffel gehanteerd voor de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Aan de hand van de oppervlakte van het bouwvlak en de oppervlakte van het perceel waar deze woning op staat, kan in de onderstaande tabel worden afgelezen hoeveel vierkante meters aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan op de functie Wonen, buiten het bouwvlak. De maximumoppervlakten bepalen de hoeveelheid aan bijbehorende bouwwerken die passend zijn bij de kenmerkende grootte van de woningen en percelen in de verschillende gebiedstypen.

Indien een woning conform de gebiedstypenkaarten in gebiedstype 1 ligt maar het afzetten van bouwvlak- en perceel oppervlakte op meer vierkante meters dan het maximum voor gebiedstype 1 van 40m² komt, geldt het maximale vierkante meters van gebiedstype 1. In dit geval is het relevant te noemen dat dit zowel geldt voor de onder- als de bovengrens. Zodoende ontstaan, afhankelijk van het perceel, de volgende maximumoppervlakten van bijbehorende bouwwerken:

- Voor gebiedstype 1 maximumoppervlakten tussen 30m² en 40m²;
- voor gebiedstype 2 maximumoppervlakten tussen 40m² en 60m²;
- voor gebiedstype 3 maximumoppervlakten tussen 60m² en 75m².

Voorbeeld: Een woning in gebiedstype 1 die op een perceel staat van 675m² met een bouwvlak van 240m², kan volgens de oppervlakte bijbehorende bouwwerken tabel 50m² aan bijbehorende bouwwerken realiseren. Omdat de woning in gebiedstype 1 staat is echter slechts een maximum van 40m² toegestaan.

Oppervlakte bouwvlak (m ²)	Oppervlakte perceel (m ²)					
	Tot 250	250 – 500	500 – 1.000	1.000 – 2.500	2.500 – 5.000	>5000
Tot 150	30	35	40	40	50	60
150 – 230	35	40	40	50	60	60
230 – 300	40	40	50	60	60	65
300 – 380	40	50	60	60	65	70
380 – 530	50	60	60	65	70	75
Meer dan 530	60	60	65	70	75	75

	gebiedstype 1
	gebiedstype 2
	gebiedstype 3

Tabel 2 maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in relatie tot perceel en bouwvlak

De 40% regeling

Naast de maximum oppervlakten volgens tabel 2 mag niet meer dan 40% van het bouwperceel binnen de functie en buiten het bouwvlak worden bebouwd. Dit geldt voor alle functies waarop deze beleidsregels van toepassing zijn. Als een aanvraag wordt getoetst aan deze nota, wordt gekeken naar de oppervlakte van het bouwperceel van de functie 'wonen buiten bouwvlak' en daarvan wordt 40% genomen. Indien het aantal vierkante meters van de 40% regeling hoger is dan het aantal vierkante meters dat op grond van tabel 2 is toegestaan, wordt het aantal vierkante meters van de tabel als maximum aangehouden. Te allen tijde bepaalt de meest beperkende maatstaf van de 40% regeling en tabel 2 wat er mogelijk is. De 40% regeling is vooral van toepassing op kleine woonpercelen.

3.2 Relatie met reeds bestaande bijbehorende bouwwerken

Alle bestaande, vergunde en vergunningsvrije bebouwing, met uitzondering van aan -of uitbouwen aan het oorspronkelijke* hoofdgebouw, vallen in principe onder de noemer "bijbehorende bouwwerken". Een bestaande serre aan de voorzijde van een hoofdgebouw valt in principe binnen de functie 'Wonen binnen bouwvlak' en telt niet mee als bijbehorend bouwwerk.

3.3 Toepassing bij gesplitste panden

Indien een pand wordt gesplitst mogen de gezamenlijke aanwezige bijbehorende bouwwerken van de gesplitste woningen niet meer zijn dan het maximum aan bijbehorende bouwwerken zoals toegestaan vóór het splitsen van het pand en het perceel. Eerst dient op basis van het vloeroppervlak van de 'te splitsen woning' en de perceeloppervlakte van het perceel behorend bij de 'te splitsen woning' het maximum aan bijbehorende bouwwerken te worden bepaald. De uitkomst dient te worden gedeeld door het aantal woningen waarin het pand wordt gesplitst om te komen tot het maximum aan bijbehorende bouwwerken van de gesplitste woningen. Bij het splitsen van een wooneenheid krijgen de nieuwe wooneenheden gelijke rechten als het gaat om vergunningsvrije bouw mogelijkheden.

4. Bouwmogelijkheden per gebiedstype

Om de Nota Bijbehorende Bouwwerken op een eenvoudige wijze te kunnen gebruiken zijn de bouwmogelijkheden per gebiedstype kort vermeld. Ter illustratie is een plattegrond van de situering per gebiedstype bijgevoegd.

Bebouwing binnen de functie Wonen buiten bouwvlak

De situering van de functie 'Wonen buiten bouwvlak' verschilt per gebiedstype. Binnen de functie 'Wonen buiten bouwvlak' zijn aanbouwen en bijgebouwen toegestaan, alsmede vergunningsvrije open zwembaden.

Bebouwing binnen de functie 'Tuin'

*) van het hoofdgebouw te onderscheiden aan- en uitbouwen, die als functioneel onderdeel van het hoofdgebouw op basis van de vergunning tegelijkertijd zijn meegebouwd, worden geacht deel uit te maken van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Tenzij de uitbouw een functioneel ondergeschikte functie heeft (bijv. garage, berging of bijkeuken).

Bijbehorende bouwwerken op gronden met de functie 'Tuin' worden niet verleend in afwijking van het omgevingsplan.

Gebiedstype 1

Situering 'Wonen buiten bouwvlak'

Alle woningen, vanaf de lijn, halverwege de zijgevel;
Geen verplichte onbebouwde ruimte tot de zijdelingse perceelgrens.

Hoekoplossing: 3 m uit de naar de weg gekeerde zijgevel en 3 m uit achtergevel. Minimaal 3 m resteert tot de openbare weg (voor een eindwoning op de hoek van de straat afstand uit de achtergevel 2.5 m). In het geval er een groenstrook (of vergelijkbaar) tussen de perceelgrens en de openbare weg ligt, mag deze strook meegeteld worden in de afstand van het bijgebouw tot de openbare weg.

Maximum oppervlak voor 'Wonen buiten bouwvlak'

40 % van functie 'Wonen buiten bouwvlak' tot maximum, zie tabel 2.
Gebiedstype 1: tussen 30 -en 40 m²

Aanbouwen aan het hoofdgebouw (Wonen buiten bouwvlak)

Bouwhoogte tussenwoningen:
3 m of hoogte eerste bouwlaag, plat dak.

Goothoogte eindwoningen, twee aaneen en vrijstaand:
3 m of hoogte eerste bouwlaag.

Bouwhoogte eindwoningen, twee aaneen en vrijstaand:
Kap is toegestaan als hoofdgebouw is voorzien van kap. Indien met kap maximaal 3 m hoger dan de goothoogte. De bouwhoogte van de aanbouw is nooit dan oorspronkelijke hoofdgebouw.

Bouwdiepte, gemeten vanuit de achtergevel, bij tussenwoningen en eindwoningen:
Maximaal 2,5 m.

Bouwdiepte, gemeten vanuit de achtergevel, bij twee aaneen en vrijstaand:
Maximaal 4 m.

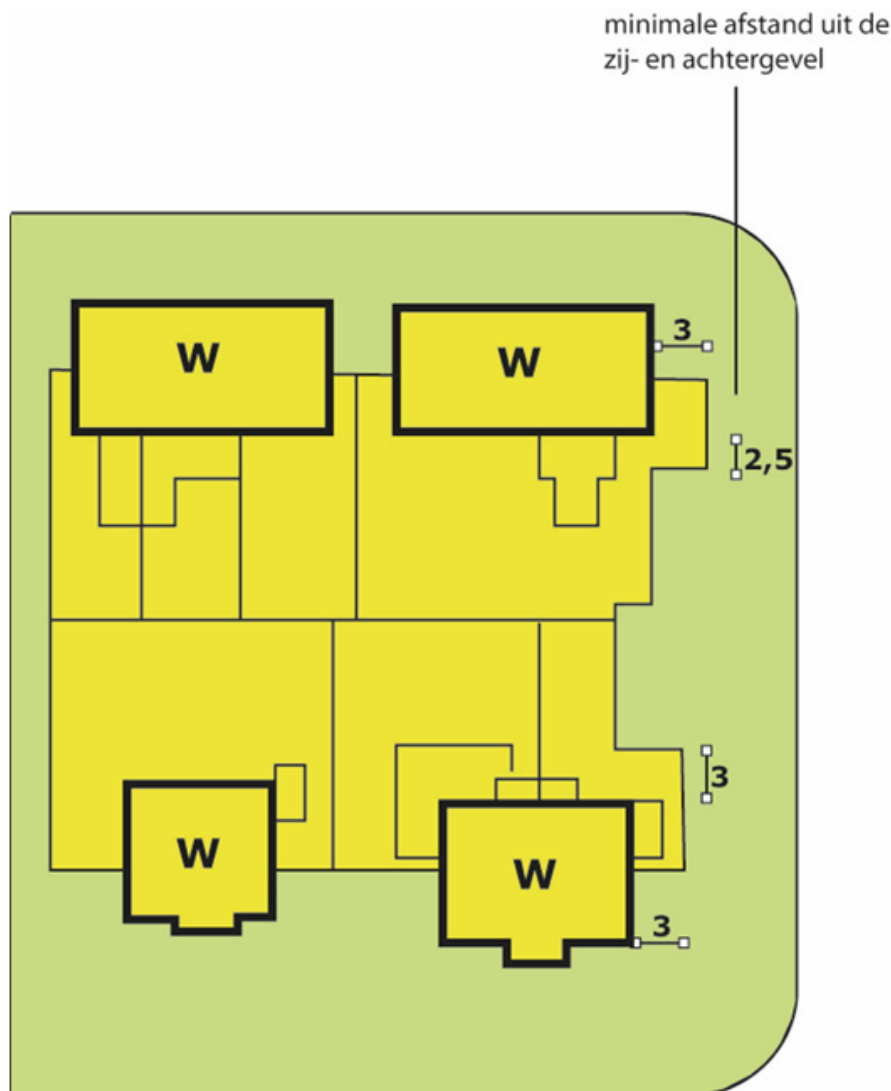
Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw (Wonen buiten bouwvlak)

Goothoogte:
Maximaal 3 m, kap toegestaan als hoofdgebouw is voorzien van kap

Bouwhoogte:
Maximaal 6 m

Andere bouwwerken/ bijbehorende bouwwerken (Tuin)

Fietsenberging	<ul style="list-style-type: none">– bij tussenwoningen zonder achterpad en tussenwoningen met achterpad van maximaal 1,50 m breed, waarbij:– min. 0,5 m brede groenbuffer tot grens van de weg;– oppervlakte max. 5 m² (extra);– bouwhoogte ten hoogste 1,5 m.
Dierenverblijven/kassen	<ul style="list-style-type: none">– oppervlakte niet meer dan 10 m²– goothoogte niet meer dan 2 m
Erker	<ul style="list-style-type: none">– bouwhoogte 3 m of hoogte eerste bouwlaag– de oppervlakte niet meer dan 4 m² bedraagt– maximaal 1 m uit de gevel



Figuur 8 Situatietekening gebiedstype 1, eindwoning op de hoek en hoekwoning

Gebiedstype 2

Situering functie 'Wonen buiten bouwvlak'

Alle woningen, vanaf de lijn, halverwege de zijgevel;
Onbebouwde ruimte tot de perceelgrens: 2,5 m.

Bij twee onder één kapwoningen geldt de 2,5 m onbebouwde ruimte niet voor de gemeenschappelijke perceelgrens. Aanbouwen kunnen op de woning scheidende perceelgrens geplaatst worden.

Hoekoplossing: 3 m uit de naar de weg gekeerde zijgevel en 3 m uit achtergevel / minimaal 5 m resteert tot de weg (voor een eindwoning op de hoek van de straat afstand uit de achtergevel 2.5 m).

Maximum oppervlak 'Wonen buiten bouwvlak'

40 % van functie 'Wonen buiten bouwvlak' tot maximum zie tabel 2.
Gebiedstype 2: tussen 40 -en 60 m²

Aanbouwen aan het hoofdgebouw (Wonen buiten bouwvlak)-

Bouwhoogte tussenwoningen:
3 m of hoogte eerste bouwlaag, plat dak.

Goothoogte eindwoningen, twee aaneen en vrijstaand:
3 m of hoogte eerste bouwlaag.

Bouwhoogte eindwoningen, twee aaneen en vrijstaand:
Kap is toegestaan als hoofdgebouw is voorzien van kap. Indien met kap maximaal 3 m hoger dan de goothoogte. De bouwhoogte van de aanbouw is nooit dan oorspronkelijke hoofdgebouw.

Bouwdiepte, gemeten vanuit de achtergevel, bij tussenwoningen en eindwoningen:

Maximaal 2,5 m.

Bouwdiepte, gemeten vanuit de achtergevel, bij twee aaneen:

Maximaal 4 m.

Bouwdiepte, gemeten vanuit de achtergevel, bij vrijstaand:

Ongelimiteerd.

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw (Wonen buiten bouwvlak)

Goothoogte:

Maximaal 3 m, kap is toegestaan als hoofdgebouw is voorzien van kap

Bouwhoogte:

Maximaal 6 m

Andere bouwwerken/ bijbehorende bouwwerken (Tuin)

Fietsenberging

– bij tussenwoningen zonder achterpad en tussenwoningen met achterpad van maximaal 1,50 m breed, waarbij:

– min. 0,5 m brede groenbuffer tot grens van de weg;

– oppervlakte max. 5 m² (extra);

– bouwhoogte ten hoogste 1,5 m.

Dierenverblijven/kassen

– oppervlakte niet meer dan 10 m²

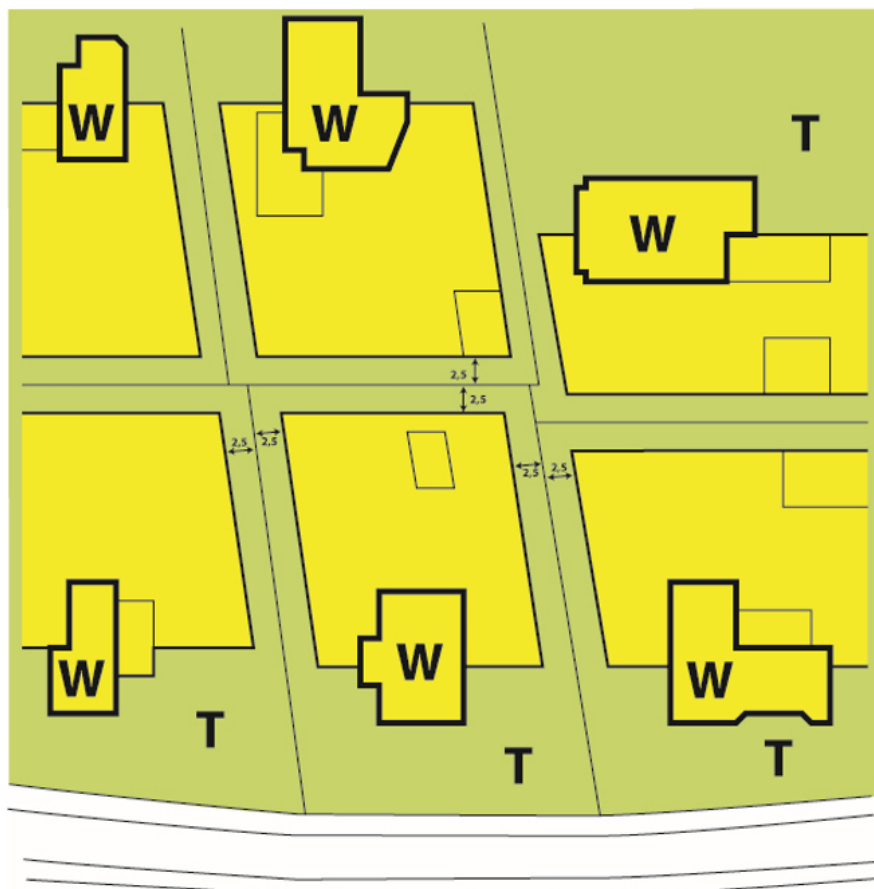
– bouwhoogte niet meer dan 2 m

Erker

– bouwhoogte 3 m of hoogte eerste bouwlaag

– de oppervlakte niet meer dan 4 m² bedraagt

– maximaal 1 m uit de gevel



Figuur 9 Situatietekening gebiedstype 2

Gebiedstype 3

Situering functie 'Wonen buiten bouwvlak'

Alle woningen, vanaf de lijn, halverwege de zijgevel;
Onbebouwde ruimte tot de perceelgrens: 5 m.

Bij twee onder één kapwoningen geldt de 5 m onbebouwde ruimte niet voor de woning scheidende perceelgrens. Aanbouwen kunnen op de woning scheidende perceelgrens geplaatst worden.

Hoekoplossing: 3 m uit de naar de weg gekeerde zijgevel en 3 m uit de achtergevel / minimaal 10 m resteert tot de weg.

Gebied gelegen in bijzonder woonmilieu

Ligging en omvang van de functies 'Wonen buiten bouwvlak' en 'Tuin' zijn afhankelijk van aanwezige bijzondere kwaliteiten (geaccidenteerdheid, bebossing en karakteristieke bebouwing).

Maximum oppervlak op 'Wonen buiten bouwvlak'

40 % van functie 'Wonen buiten bouwvlak' tot maximum zie tabel 2
Gebiedstype 3: tussen 60 -en 75 m²

Aanbouwen aan het hoofdgebouw (Wonen, buiten het bouwvlak)

Bouwhoogte tussenwoningen:
3 m of hoogte eerste bouwlaag, plat dak.

Goothoogte eindwoningen, twee aaneen en vrijstaand:

3 m of hoogte eerste bouwlaag.

Bouwhoogte eindwoningen, twee aaneen en vrijstaand:

Kap is toegestaan als hoofdgebouw is voorzien van kap. Indien met kap maximaal 3 m hoger dan de goothoogte. De bouwhoogte van de aanbouw is nooit hoger dan het oorspronkelijke hoofdgebouw.

Bouwdiepte, gemeten vanuit de achtergevel, bij tussenwoningen en eindwoningen:

Maximaal 2,5 m.

Bouwdiepte, gemeten vanuit de achtergevel, bij twee aaneen:

Maximaal 4 m.

Bouwdiepte, gemeten vanuit de achtergevel, bij vrijstaand:

Ongelimiteerd.

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw (Wonen, buiten het bouwvlak)

Goothoogte:

Maximaal 3 m, kap is toegestaan als hoofdgebouw is voorzien van kap

Bouwhoogte:

Maximaal 6 m

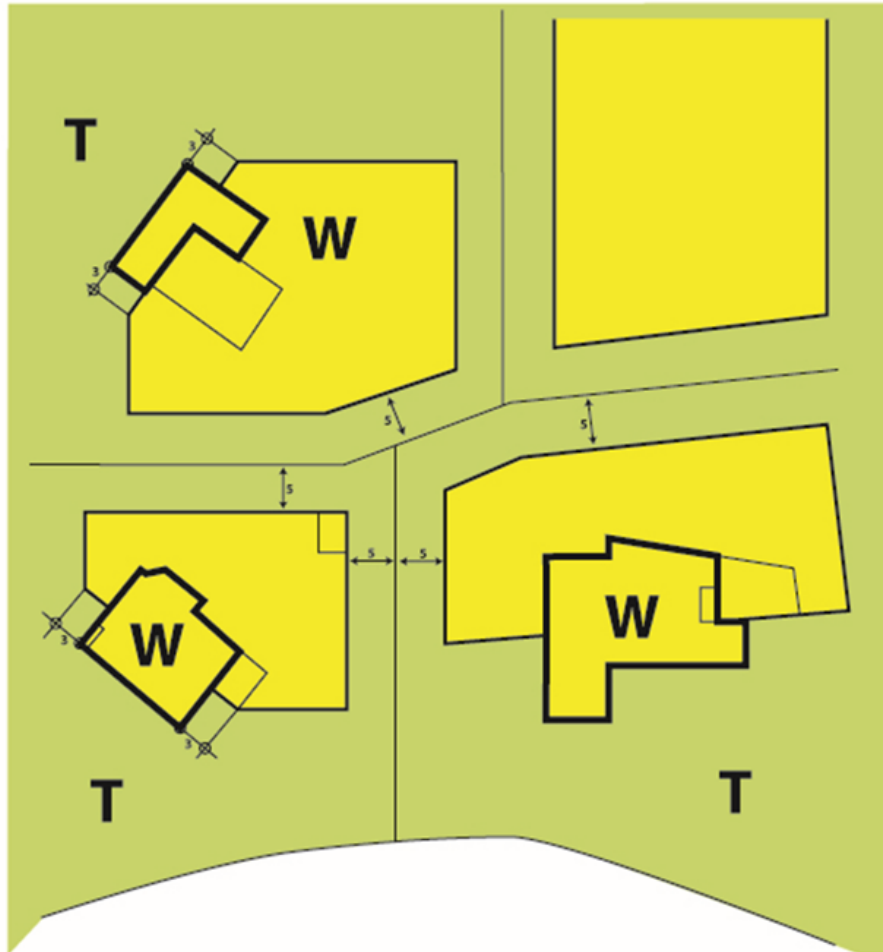
Andere bouwwerken/ bijbehorende bouwwerken (Tuin)

Dierenverblijven/kassen

- oppervlakte 15 m²
- bouwhoogte 2 m

Erker

- bouwhoogte 3 m of hoogte eerste bouwlaag
- de oppervlakte niet meer dan 4 m² bedraagt
- maximaal 1 m uit de voorgevel



Figuur 10 Situatietekening **gebiedstype 3**

Hardheidsclausule

In bijzondere gevallen, waarbij de gevolgen van het niet meewerken aan een initiatief vanwege het niet voldoen aan een beleidsregel dusdanig onevenredig zouden zijn, kan van een beleidsregel worden afgeweken.

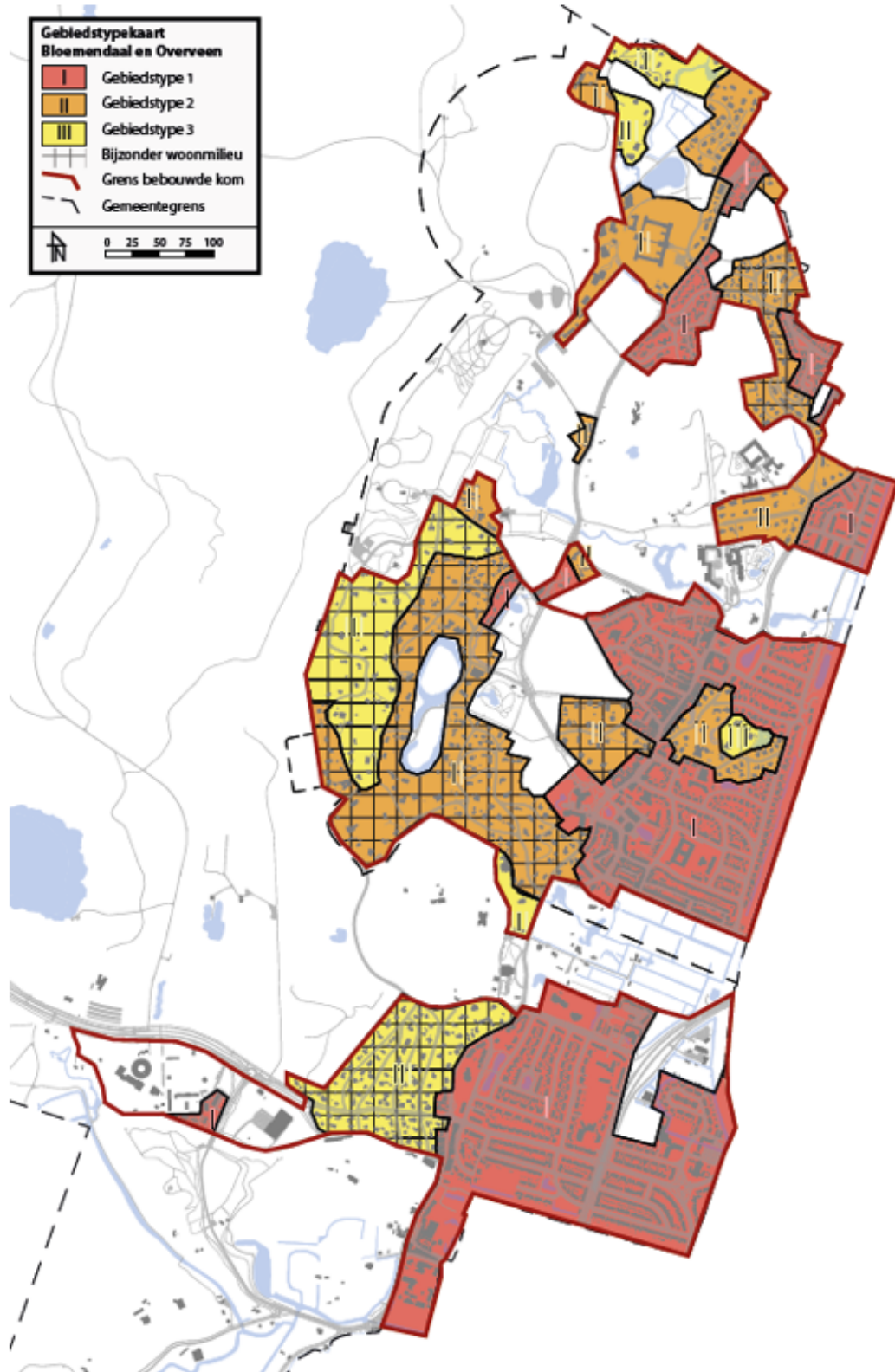
Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders der gemeente Bloemendaal, gehouden op 12 mei 2026

In werking: 10 juni 2026

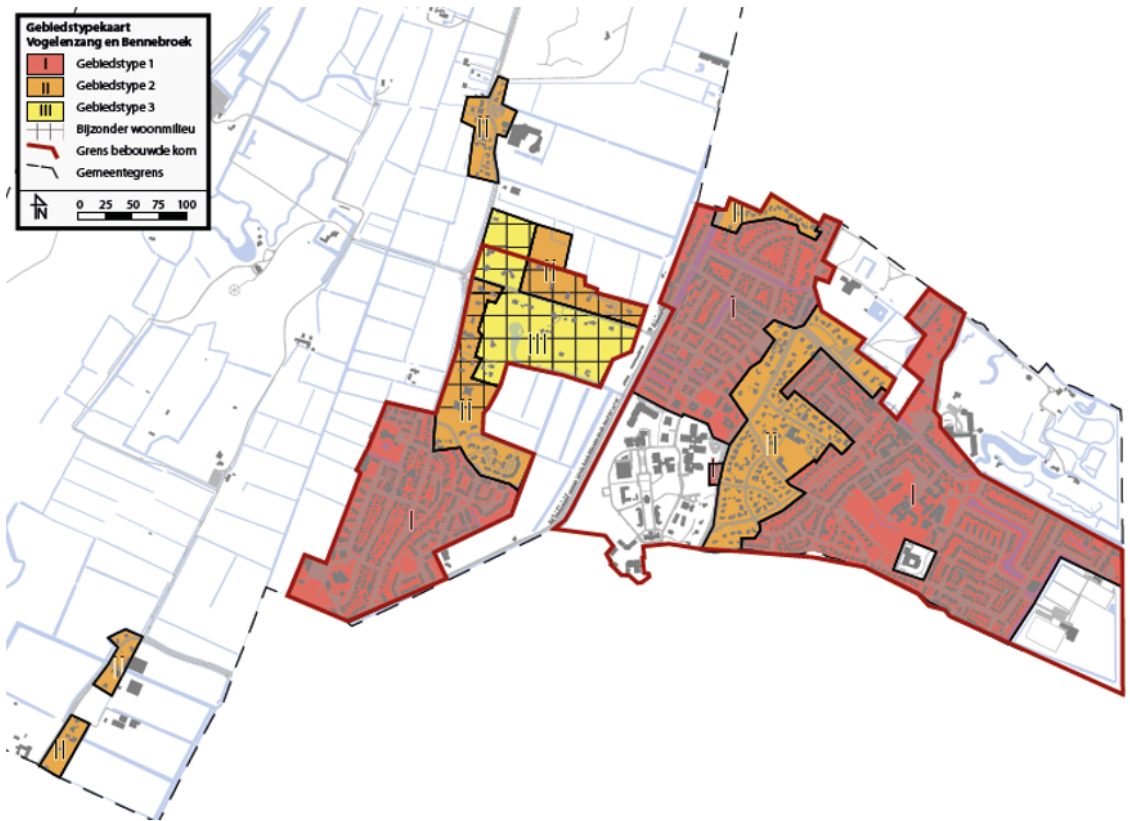
Bijlage – Gebiedstypekaarten

In deze bijlage zijn, ter illustratie, de gebiedstypekaarten weergegeven.

Bloemendaal en Overveen



Vogelenzang en Bennebroek



Aerdenhout

