

BESTEMMINGSPLANTOETS

- de nieuwbouw van een poolhouse -

Adres: [REDACTED]

Gemeente: Waalre

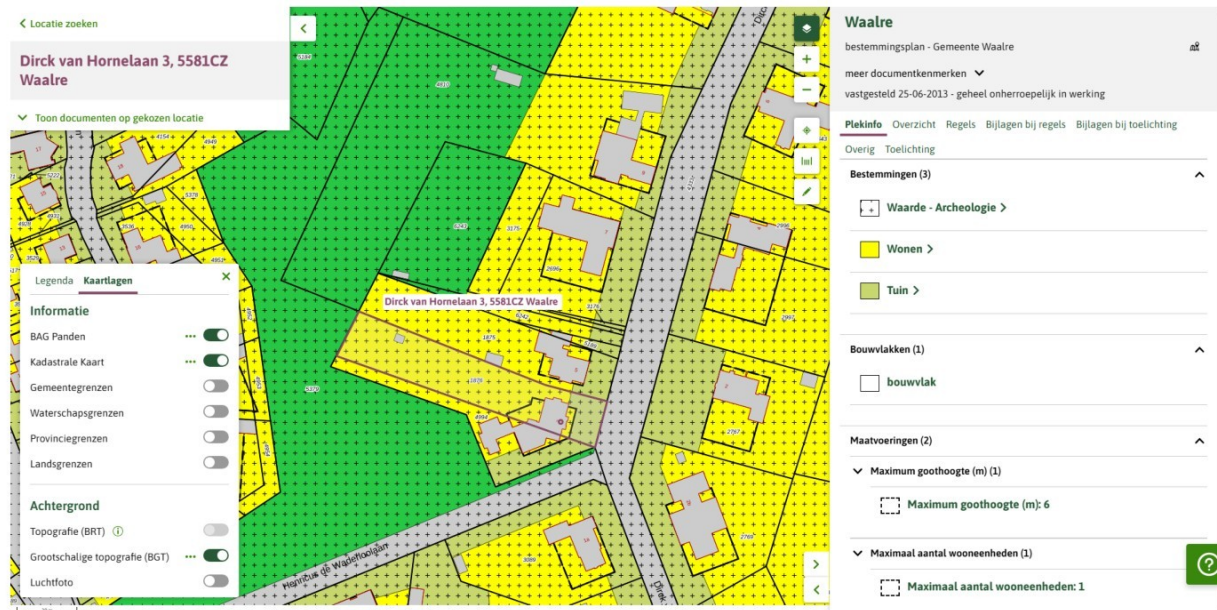
Datum binnengekomen: 16-3-2026

Regulier/BOPA: Vooroverleg

Betreft: Nieuwbouw poolhouse

Datum beoordeling: 9-4-2026

Beoordeeld door: [REDACTED]



Bestemmingsplan:

Waalre, vastgesteld 25-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

- **Enkelbestemming:** Wonen
- **Dubbelbestemming:** Waarde-Archeologie -> *N.v.t. (opp. < 100 m2)*

Aangevraagde activiteit:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- Bouwactiviteit omgevingsplan

Overig:

Staan er (overduidelijk) bomen of gemeentelijke objecten in de weg? -> *Nee*

Betreft het een monument? -> *Nee*

Welstandsvrij gebied? Ja, Individuele uitbreidingen, vrij

Is de aanvrager belanghebbende? -> *Ja, eigenaar pand/perceel*

Bodem: -> *N.v.t.*

Indien BOPA, is er aan participatie gedaan? -> *N.v.t.*

Zijn de bouwkosten ingevuld? -> *Ja, € 150.000,--*

Is er al een vooroverleg geweest? -> *N.v.t.*

Bijzonderheden: -

Huidige situatie:



Huidige poolhouse wordt vervangen

VERGUNNINGSVRIJ? -> JA!

De aanvraag is bouwtechnisch vergunningsvrij.

(o.b.v. Art. 2.25 Bbl, niet hoger dan 5 meter)

De aanvraag is Planologisch vergunningsvrij

- ⌘ Valt de activiteit onder 2.29 Bbl? -> Nee
- ⌘ Valt de activiteit onder Art. 22.27 bruidsschat? -> Ja
een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. op de grond staand -> akkoord
 2. gelegen in achtererfgebied; -> akkoord
 3. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied; -> akkoord
 4. niet hoger dan 5 m; -> akkoord
 5. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag, alleen op de eerste bouwlaag; en -> akkoord
 6. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte; -> akkoord
- ⌘ Inperking vanuit Art. 22.28 bruidsschat? -> Nee
- ⌘ Voldoet het bouwwerk aan het omgevingsplan? -> Nee (zie hierna)
- ⌘ Voldoet de activiteit aan Art. 22.36 bruidsschat?
Onverminderd de overige bepalingen van deze afdeling en de bepalingen van AFDELING 22.3 zijn in ieder geval in overeenstemming met dit omgevingsplan:
 - a. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan als bedoeld in artikel 22.27, onder a, als in aanvulling op de in dat onderdeel gestelde eisen ook wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan: N.v.t.
 2. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 - i. als het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding daarvan hoger is dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3; en -> Akkoord (2,7 m. hoog)
 - ii. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg; -> Akkoord
 3. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer dan:
 - i. bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied; -> N.v.t.
 - ii. bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²; en -> N.v.t.
 - iii. bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied

dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²; en -> 150 m² is hier toegestaan -> akkoord.

4. uitbreiding van of gelegen aan of bij een hoofdgebouw, anders dan:
 - i. een woonwagen; -> N.v.t.
 - ii. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of de omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning gestelde termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand te hebben hersteld; of -> N.v.t.
 - iii. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf door één huishouden; -> N.v.t.

⌘ Inperking vanuit Art. 22.38 bruidsschat? -> Nee

⌘ Inperking vanuit Art. 22.39 bruidsschat? -> Nee

Conclusie:

Aanvraag is planologisch vergunningsvrij

NB: Langs het poolhouse loopt ook een muur die dient als erfscheiding. Die is echter niet hoger dan 2 meter (nagemeten in bluebeam)

Past de aanvraag in het BP?



Bestemmingsplan:

Waalre, vastgesteld 25-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

- **Enkelbestemming:** Wonen
- **Dubbelbestemming:** Waarde-Archeologie

Aangevraagde activiteit:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- Bouwactiviteit omgevingsplan

artikel 20 Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen**;
- tuinen en erven;
- groenvoorzieningen;
- parkeren (op eigen terrein ten behoeve van de bewoners van het desbetreffende perceel);
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'pg' voor het (ondergronds) bouwen van een parkeergarage;
- ter plaatse van de aanduiding 'gs' voor gestapelde woningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'tae' voor twee-aan-een gesloten-woningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'aeg' voor aan-een-gesloten woningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'vrij' voor vrijstaande woningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'va' voor veranda's;

- I. vrije beroepen;

met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

■ 20.2 Bouwregels

○ 20.2.1 Algemeen

- a. op de in 20.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend hoofdgebouwen, aanbouwen, **bijgebouwen** en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Wonen' worden gebouwd; **Akkoord**
- b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel met de bestemming 'Wonen' buiten het bouwvlak:
 1. bij twee-aaneengebouwde of vrijstaande woningen (deze worden gekenmerkt door bouwvlakken waarop het aantal wooneenheden één of twee bedraagt) 50%, met een maximum van 100m²;

Op dit perceel is maximaal 100 m2 aan bebouwing buiten het bouwvlak toegestaan.

**Opp. Nieuwe poolhouse: 61 m2
|Verder geen overige bouwwerken buiten het bouwvlak aanwezig (oude poolhouse wordt gesloopt).**

Akkoord

2. bij alle overige woningen 60%, met een maximum van 100 m²; **N.v.t.**

met dien verstande dat bij de berekening van het bebouwingspercentage de oppervlakte van een kelder beneden het maaiveld en gelegen buiten de bebouwing, en de oppervlakte van niet-overdekte zwembaden niet meegerekend worden.

○ ~~20.2.2 Hoofdgebouwen~~

Voor het ~~bouwen van hoofdgebouwen~~ gelden de volgende regels:

- a. ~~hoofdgebouwen~~ mogen uitsluitend worden ~~gebouwd~~ binnen het ~~bouwvlak~~ met dien verstande dat de helft van de constructiebreedte van de gevels buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. het aantal wooneenheden bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden;
- c. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt bij:
 1. ~~vrijstaande hoofdgebouwen~~, ter plaatse van de aanduiding 'vrij' aan beide zijden minimaal 3 meter;

- ~~2. twee-aan-een hoofdgebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'tae' aan een zijde minimaal 3 meter;~~
- ~~3. aaneengebouwde eindwoningen, ter plaatse van de aanduiding 'aeg' aan een zijde minimaal 2.5 meter;~~
- ~~4. ter plaatse van de aanduiding 'aeg' mogen maximaal 6 woningen aaneengesloten worden gebouwd;~~
- ~~5. de maximale goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' op de verbeelding mag niet worden overschreden;~~
- ~~6. de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' op de verbeelding mag niet worden overschreden;~~
- ~~7. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;~~
- ~~8. ter plaatse van de aanduiding 'pg' mag, uitsluitend binnen het bouwvlak, een (ondergrondse) parkeerkelder worden gebouwd;~~
- ~~9. de minimale en maximale dakhelling bedraagt minimaal en maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'minimale en maximale dakhelling' op de verbeelding aangegeven dakhelling.~~

○ 20.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

Voor het **bouwen** van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan; **Akkoord**
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd; **Akkoord**
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter; **Akkoord**
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 meter; **Akkoord**
- e. de afstand tot de **perceelsgrens** bedraagt 0 of minimaal 1 meter; **NIET AKKOORD**
- f. de oppervlakte per vrijstaand **bijgebouw** bedraagt maximaal 50 m²; **NIET AKKOORD (61 m2)**
- g. ter plaatse van vrijstaande woningen (deze worden gekenmerkt door bouwvlakken waarop het aantal wooneenheden één bedraagt) mag aan maximaal één zijde van het **hoofdgebouw** worden **aangebouwd**; **N.v.t.**

OVERIGE REGELS N.V.T.

Conclusie:

Bouwwerk is vergunningsvrij te realiseren

- O.b.v. Art. 22.27 bruidsschat i.c.m. Art. 22.36 bruidsschat

Actie:

Eindbrief vergunningsvrij in orde maken

Algemene regels

Aandachtspunten: