

HOOFDGEBOUW

Waarom is dit relevant voor mij als inmeter?

Bij het onderdeel 'Meting van de oppervlak van de externe bergruimte' (pagina 4 van de Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen) wordt je gevraagd de voorwaarde 'de ruimte heeft geen gedeelde muur met het hoofdgebouw' te toetsen. Je wilt dan wel weten wat exact met een hoofdgebouw wordt bedoeld, zodat je de betreffende ruimte juist kunt categoriseren.

De onderbouwing

De Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen kent geen definitie van het woord 'hoofdgebouw'. Ook de BAG en NEN 2580 kennen deze definitie niet. BAG gebruikt de term wel regelmatig in zijn praktijkhandleiding.

De term 'hoofdgebouw' wordt wel gedefinieerd bij het Besluit Omgevingsrecht (BOR). Voor deze definitie heeft Bonstaete dan ook gekozen. Deze definitie sluit namelijk goed aan bij de Meetinstructie GO woningen en ook bij de BAG regels.

Dit is dus geen harde waarheid. Niet bij de Meetinstructie en ook niet bij BAG. Bonstaete kiest hier voor een richting, zodat jij als inmeter uniforme, eenduidige en transparante beslissingen kunt nemen. Je krijgt hier een gedegen onderbouwing aangereikt, wat je kan helpen bij een eventueel juridisch conflict. Het is namelijk beter, dan 'zomaar iets doen'.

Wat is een hoofdgebouw?

Definitie hoofdgebouw:

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

BRON: Besluit omgevingsrecht > Bijlage II > Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen > Artikel 1

Toelichting hoofdgebouw

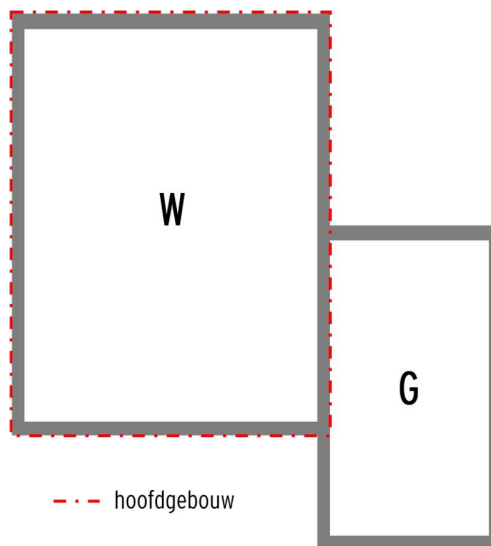
Een gebouw op een perceel kan aangemerkt worden als hoofdgebouw, als het voor de verwezenlijking van de op de betreffende grond rustende bestemming noodzakelijk is. Bij deze cursus gaat het om de woning of het woongebouw die als hoofdgebouw worden aangemerkt voor het verwezenlijken van de woonbestemming.

Indien er meerdere voor de verwezenlijking van de bestemming noodzakelijke gebouwen op dat perceel aanwezig zijn, wordt het in planologisch opzicht belangrijkste gebouw als hoofdgebouw aangemerkt. Eén perceel, één hoofdgebouw.

Het hoofdgebouw hoeft niet een heel gebouw te beslaan. Ook slechts een gedeelte van een gebouw kan tot hoofdgebouw worden aangemerkt.

Aan een hoofdgebouw zijn bijvoorbeeld andere ruimten gebouwd die functioneel en bouwkundig als ondergeschikt kunnen worden aangemerkt. Deze ondergeschikte ruimten worden niet aangemerkt als onderdelen van het hoofdgebouw. Een aangebouwde garage/berging bij een woning is geen onderdeel van het hoofdgebouw. In de garage/berging wordt namelijk niet de primaire bestemming (wonen) gerealiseerd en is daarmee ondergeschikt. De woning met de aangebouwde garage zien we wel als één gebouw, maar niet het hele gebouw is dus hoofdgebouw.

Deze aangebouwde gedeelten, die niet behoren tot het hoofdgebouw, worden als bijbehorende bouwwerken aangemerkt.



--- hoofdgebouw

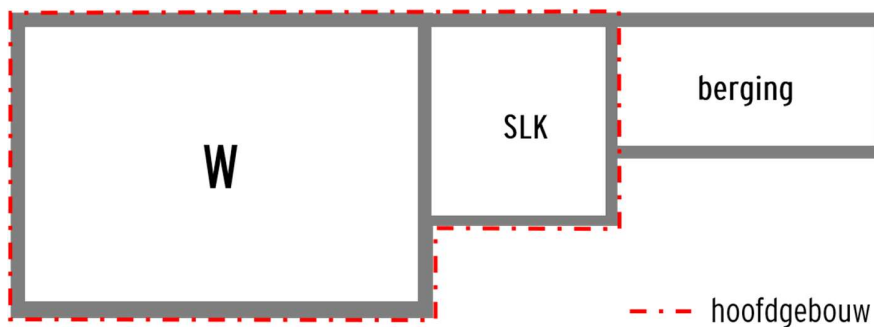
woning met aangebouwde garage/buitenberging

Aan- en uitbouwen met woonbestemming

Aan- en uitbouwen waarin het gebruik woonbestemming het belangrijkste is, maken deel uit van het hoofdgebouw.

Denk aan keuken, bijkeuken, serre, studeer- of slaapkamer.

Deze aan- uitbouwen kunnen op basis van de vergunning tegelijkertijd met het hoofdgebouw zijn meegebouwd. Of ze kunnen gelijktijdig als vergunningsvrij bouwwerk zijn meegebouwd. Of ze kunnen in een later stadium als vergunningsvrij of vergunningsplichtig bouwwerk zijn gebouwd. In alle gevallen worden deze aan- en uitbouwen onderdeel van het hoofdgebouw.



--- hoofdgebouw

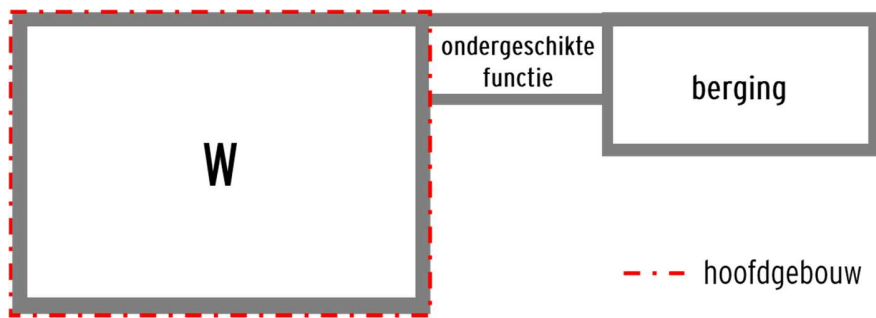
Hoofdgebouw met aangebouwde slaapkamer en berging

Aan- en uitbouwen met ondergeschikte functies

Aan- en uitbouwen waarin slechts ondergeschikte functies plaatsvinden, maken geen deel uit van het hoofdgebouw.

Denk aan garage, berging, bijkeuken en atelier.

Vergunningsvrij, vergunningsplichtig, realisatie gelijktijdig met het hoofdgebouw of realisatie in een later stadium. In alle gevallen zijn aan- en uitbouwen met ondergeschikte functies geen onderdeel van het hoofdgebouw.



woning met doorgang naar berging