



FOTO: FRANK DE GROOT.

# BEPALING ACHTERERFGEBIED BIJ AFWEZIGHEID AANGRENZEND OPENBAAR GEBIED

Recent heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State twee uitspraken gewezen waarbij ingegaan werd op het begrip achtererfgebied. In beide uitspraken kwam de vraag aan de orde hoe het achtererfgebied bepaald moet worden als er geen aangrenzend openbaar toegankelijk gebied aanwezig is.

TEKST JACCO HUIJZER



**H**et begrip achtererfgebied is van belang bij toepassing van de regels voor vergunningvrij bouwen. Een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied is onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij voor wat betreft de ruimtelijke bouwactiviteit. Tot de invoering van de Omgevingswet bestond er hiervoor een landelijke regeling in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Vanaf 1 januari 2024 staan deze regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, door middel van de regels uit de Bruidsschat.<sup>1</sup> Gemeentes kunnen deze regeling desgewenst aanpassen en meer of minder vergunningvrij maken. De definitie van achtererfgebied is echter nog steeds landelijk geregeld, namelijk in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In artikel 1 lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) was de volgende definitie opgenomen: *‘erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen’*. Deze definitie is overgenomen in bijlage I van het Bbl,<sup>2</sup> omdat dit begrip in deze amvb op een tweetal plaatsen gehanteerd wordt.<sup>3</sup> Omdat (het relevante deel van) deze definitie identiek is aan die in het Bor, is jurisprudentie op basis van het oude recht ook nog steeds relevant.

### ACHTERGROND VAN DE REGELING

De achtergrond van het hanteren van de begrippen achtererfgebied en voorerfgebied was toegelicht in het Bor. Daarin was aangegeven dat het principe van de ‘voor-achterkantbenadering’ wordt gehanteerd ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit in het publieke domein. In het privédomein wordt aan mensen meer vrijheid gegund, terwijl in de naar publiek domein gekeerde zijde van tuinen en erven een nadrukkelijker controle op ruimtelijke kwaliteit zal bestaan. Aan de voorkant van gebouwen mag daarom weinig vergunningvrij worden gebouwd en aan de achterkant veel (Stb. 2010, 143, p. 121 en 131).

In de voorloper van het Bor, het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb), werd dit uitgangspunt ook reeds gehanteerd. Op het achter- en zijerf was het bouwen van een bijgebouw of overkapping onder voorwaarden toegestaan. Het achtererf was het gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen, het zijerf was het gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen (artikel 1 lid 1 Bblb). Ook in het Bblb was toegelicht dat deze benadering vanuit het oogpunt van stedenbouw en welstand was gegeven; de ruimtelijke kwaliteit van bouw aan de voorkant is kwetsbaarder dan aan de achterkant (Stb. 2002, 410, p. 13).

In het Bor werd in 2010 het begrip achtererfgebied geïntroduceerd. Dat werd gedefinieerd als erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw.

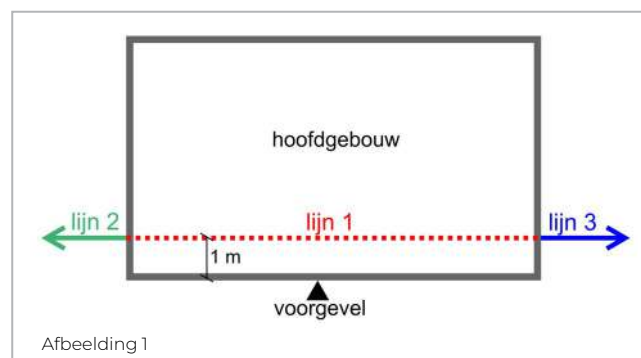
De huidige definitie stamt uit 2014. Bij de wijziging van de definitie in 2014 was aangegeven dat de vorige definitie in de praktijk vragen oproep bij situaties op hoekpercelen, percelen waarop hoofdgebouwen ten opzichte van het openbaar toegankelijk gebied schuin zijn geprojecteerd, of percelen met schuin lopende erf grenzen. Het beschermen van de ruimtelijke kwaliteit van het publieke domein bleef ook in 2014 de achterliggende gedachte (Stb. 2014, 333, p. 28).

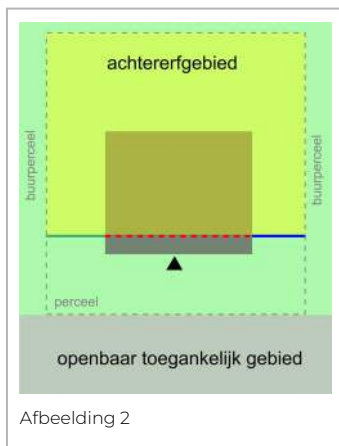
### BEPALING VAN HET ACHTERERFGEBIED

De lijn waarachter het achtererfgebied ligt, bestaat op grond van de huidige definitie uit drie delen (zie afbeelding 1):

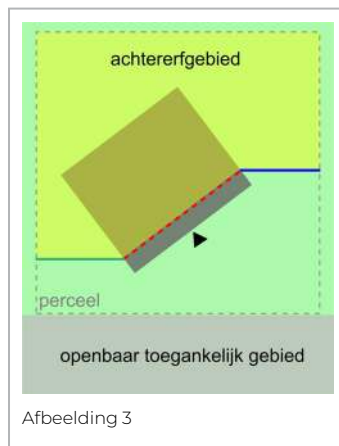
- lijn 1: gebouwerf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant,
- lijn 2: de lijn ‘van daaruit’ aan de linkerzijde, en,
- lijn 3: de lijn ‘van daaruit’ aan de rechterzijde.

Lijn 2 en lijn 3 beginnen op het punt waar lijn 1 de zijgevel doorkruist. Lijn 2 en lijn 3 onderscheiden zich van lijn 1, omdat lijn 1 de voorgevel volgt,<sup>4</sup> terwijl lijn 2 en lijn 3 het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied volgen. Het openbaar toegankelijk gebied wordt in bijlage I van het Bbl gedefinieerd als: ‘wegen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, en pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen alleen bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer’. Dit komt overeen met de definitie in artikel 1 lid 1 van bijlage II van het Bor.

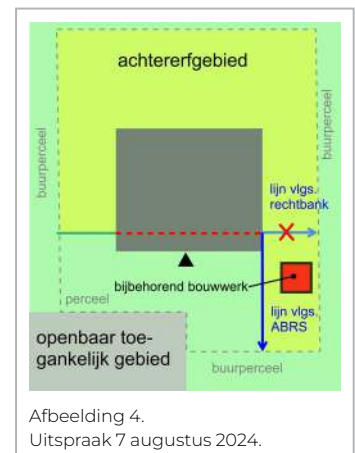




Afbeelding 2



Afbeelding 3

Afbeelding 4.  
Uitspraak 7 augustus 2024.

Het voorgaande heeft ook tot gevolg dat het achtererfgebied feitelijk uit drie delen bestaat: het deel achter lijn 1, dat de breedte heeft van het hoofdgebouw, en het gedeelte achter respectievelijk lijn 2 en 3, waarvan de breedte en vorm wordt bepaald door het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied. Wanneer het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied evenwijdig aan de voorgevel loopt, zullen ook de lijnen 2 en 3 evenwijdig blijven lopen. Wanneer het openbaar gebied schuin ten opzichte van het hoofdgebouw loopt, zullen ook de lijnen 2 en 3 schuin lopen. Dat kan ook betekenen dat het achtererfgebied feitelijk vóór het hoofdgebouw komt te liggen. Dit is afgebeeld in afbeelding 2 en 3.

## GEEN AANGRENZEND OPENBAAR GEBIED

### Eerste uitspraak

De vraag doet zich in de praktijk met enige regelmaat voor wat er geldt wanneer er geen aangrenzend openbaar toegankelijk gebied is. Hoe loopt dan de lijn waarachter het achtererfgebied is gelegen? Die situatie kan zich voordoen doordat een perceel zich bijvoorbeeld bevindt aan een doodlopende weg, waarbij maar over een klein deel van het perceel openbaar toegankelijk gebied aanwezig is. Ook kan die situatie zich voordoen wanneer er een buurperceel tussen het betreffende perceel en het openbaar toegankelijk gebied aanwezig is.

Op het eerste gezicht lijkt het in die situatie logisch om de 1 m achter de voorgevel lopende lijn (lijn 1 in afbeelding 1) dan maar evenwijdig aan de voorgevel door te trekken tot aan de perceelgrens. Uit twee recente uitspraken en een uitspraak uit begin vorig jaar volgt dat die benadering echter onjuist is.

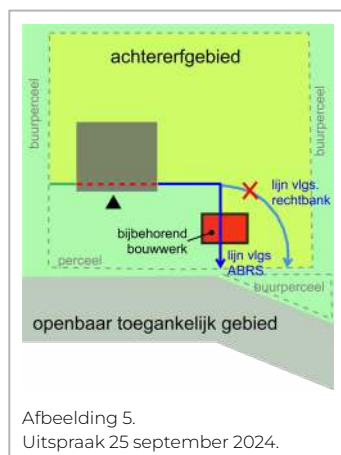
In de eerste uitspraak had de rechtbank die benadering toegepast in een situatie van een perceel aan een doodlopende weg. Volgens de rechtbank diende de lijn rechtdoor te blijven lopen tot aan de perceelgrens. Deze situatie is schematisch weergegeven in afbeelding 4. De Afdeling overwoog echter: "De rechtbank heeft het achtererfgebied vastgesteld aan de hand van de lijn één meter achter de voorgevel van de woning die evenwijdig loopt met de uitweg, alsof de uitweg tot voorbij de woning doorloopt. De uitweg loopt echter maar tot halverwege de woning. Omdat de lijn op grond

van het *Bor* evenwijdig aan aangrenzend openbaar gebied moet worden getrokken, kan de lijn niet voorbij de woning door lopen. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat het college op de zitting heeft bevestigd dat er naast de uitweg geen ander aangrenzend openbaar toegankelijk gebied aanwezig is. Het achtererfgebied moet daarom worden vastgesteld aan de hand van de lijn die 1 m achter de voorgevel 90 graden naar het oosten draait, zodat de lijn, evenwijdig aan het einde van de uitweg loopt. Deze lijn komt overeen met wat [appellant] lijn 3 noemt. Gelet daarop liggen de bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied."<sup>5</sup>

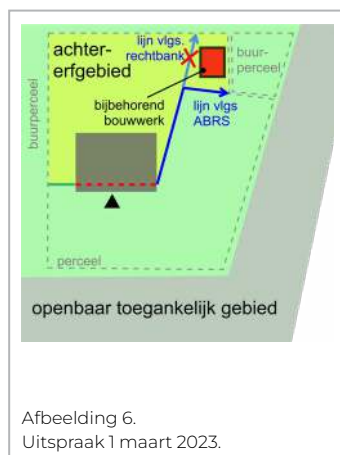
Het bijbehorend bouwwerk, dat feitelijk aan de voorzijde van de woning lag, was dus in het achtererfgebied gelegen. En dus mocht het vergunningvrij gebouwd worden.

### Tweede uitspraak

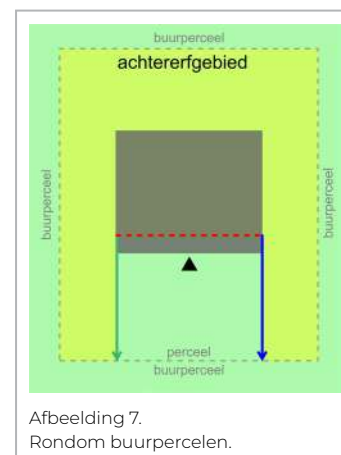
In de tweede uitspraak ging het om de situatie waarbij er tussen het betreffende perceel en de openbare weg over een klein deel een ander perceel was gelegen. Deze situatie is schematisch weergegeven in afbeelding 5. De rechtbank was van mening dat de lijn evenwijdig moest blijven 'aan dat punt' vanaf waar er geen openbaar toegankelijk gebied meer was, en stelde daarom een lijn vast 'met een straal van 11 m' tot aan de perceelgrens. De Afdeling ging daar niet in mee: "De Afdeling is van oordeel dat de rechtbank het achtererfgebied niet op de juiste wijze heeft vastgesteld. Gelet op de definitie van het begrip achtererfgebied, moet het achtererfgebied worden vastgesteld aan de hand van de lijn die evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied. In dit geval grenst het eerste gedeelte van het perceel aan openbaar toegankelijk gebied, namelijk de Achterste Molenweg. Waar die weg van het perceel afbuigt, grenst het perceel aan een strook grond met struiken. Niet in geschil is dat die strook grond geen openbaar toegankelijk gebied is. Dit betekent dat de scheidingslijn van het voor- en achtererfgebied vanaf de lijn die de woning doorkruist op 1 m achter de voorkant van de woning evenwijdig met de weg loopt totdat de scheidingslijn in het verlengde van de wegafbuiging komt. Op het hier beschreven punt buigt de scheidingslijn met een rechte hoek af naar de voorkant van het perceel en loopt in een rechte lijn door naar het punt van de wegafbuiging."<sup>6</sup>



Afbeelding 5.  
Uitspraak 25 september 2024.



Afbeelding 6.  
Uitspraak 1 maart 2023.



Afbeelding 7.  
Rondom buurpercelen.

In deze situatie betekende dit dat het bijbehorend bouwwerk slechts deels in het achtererfgebied was gelegen, en dus nog steeds niet vergunningvrij was.

### Derde uitspraak

Ook een uitspraak uit 2023 sluit hier bij aan, waarin het achterste deel van het perceel niet meer aan openbaar toegankelijk gebied, maar aan een buurpercel grensde. Deze situatie is schematisch weergegeven in afbeelding 6. De rechtbank had geoordeeld dat de lijn het openbaar toegankelijk gebied diende te blijven volgen. De Afdeling oordeelde echter dat ter plaatse waar het buurperceel lag de lijn die perceelgrens diende te volgen: *“De Afdeling is van oordeel dat de rechtbank het achtererfgebied niet op juiste wijze heeft vastgesteld. Gelet op de definitie van het begrip achtererfgebied, moet het achtererfgebied worden vastgesteld aan de hand van de lijn die evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied. In dit geval grenst het eerste gedeelte van het perceel aan openbaar toegankelijk gebied, namelijk de Sonnenberglaan. Het verder naar achteren gelegen deel van het perceel, waarop het bijbehorend bouwwerk staat, grenst niet aan openbaar toegankelijk gebied, maar aan het perceel met woning aan de [locatie 2]. Het college en [appellant sub 2] stellen zich terecht op het standpunt dat op dat gedeelte van het perceel het achtererfgebied niet moet worden vastgesteld aan de hand van de lijn die evenwijdig loopt met de Sonnenberglaan, maar aan de hand van de grens met het perceel [locatie 2].”*

Het bijbehorend bouwwerk lag dus in het achtererfgebied en was vergunningvrij.

Uit deze drie uitspraken volgt dat wanneer er geen aangrenzend openbaar gebied aanwezig is, de lijn direct naar het punt voert waarop het openbaar gebied ophoudt direct aangrenzend te zijn. Er mag dus niet gekeken worden naar het openbaar gebied dat aan bijvoorbeeld een buurperceel grenst. Die benadering sluit ook het beste aan bij het doel van de regeling, namelijk bescherming van de ruimtelijke kwaliteit van het publieke domein. Uit deze uitspraken kan mijns inziens worden afgeleid dat wanneer een perceel rondom grenst aan buurpercelen, het achtererfgebied zich aan beide zijden vóór het hoofdgebouw bevindt (zie afbeelding 7).

### TOT SLOT

In de situatie dat er geen aangrenzend openbaar toegankelijk gebied (meer) is, voert de lijn waarachter het achtererfgebied ligt direct naar het punt waarop het openbaar gebied ophoudt direct aangrenzend te zijn. Dat kan betekenen dat een bijbehorend bouwwerk vergunningvrij vóór de voorzijde van een hoofdgebouw gebouwd kan worden. Wanneer een gemeente van mening is dat dat onwenselijk is, dan zal in het omgevingsplan een ander begrip gehanteerd moeten worden dan ‘achtererfgebied’. ■

### OVER DE AUTEUR

MR. ING. JACCO HUIJZER IS SENIOR ADVISEUR  
BOUWREGELGEVING/JURIDISCH ADVISEUR BIJ  
NIEMAN RAADGEVENDE INGENIEURS.

1 Artikel 22.27 onderdeel a en artikel 22.36 onderdeel a.

2 In de in het Bbl opgenomen definitie is ‘erf’ gewijzigd in ‘gebouwerf’. Daarnaast is het oude artikel 6 van bijlage II van het Bor toegevoegd aan de definitie, wat een regeling inhoudt in de situatie dat er meerdere gebouwen op een perceel aanwezig zijn. Die wijziging en toevoeging zijn hier verder niet relevant en blijven daarom verder onbesproken.

3 Artikel 2.29 onderdeel e en r Bbl.

4 Voor het bepalen van de voorgevel zie bijvoorbeeld ABRS 4 januari 2017, 201601009/1/A1, ECLI:NL:RVS:2017:3, r.o. 4.1.

5 ABRS 7 augustus 2024, 202203998/1/R4, ECLI:NL:RVS:2024:3220, r.o. 4.5.

6 ABRS 25 september 2024, 202106456/1/R4, ECLI:NL:RVS:2024:3834, r.o. 4.3.

7 ABRS 1 maart 2023, 202105688/1/R4, ECLI:NL:RVS:2023:818, r.o. 4.3.