

Spelregels voor bouwen en verbouwen

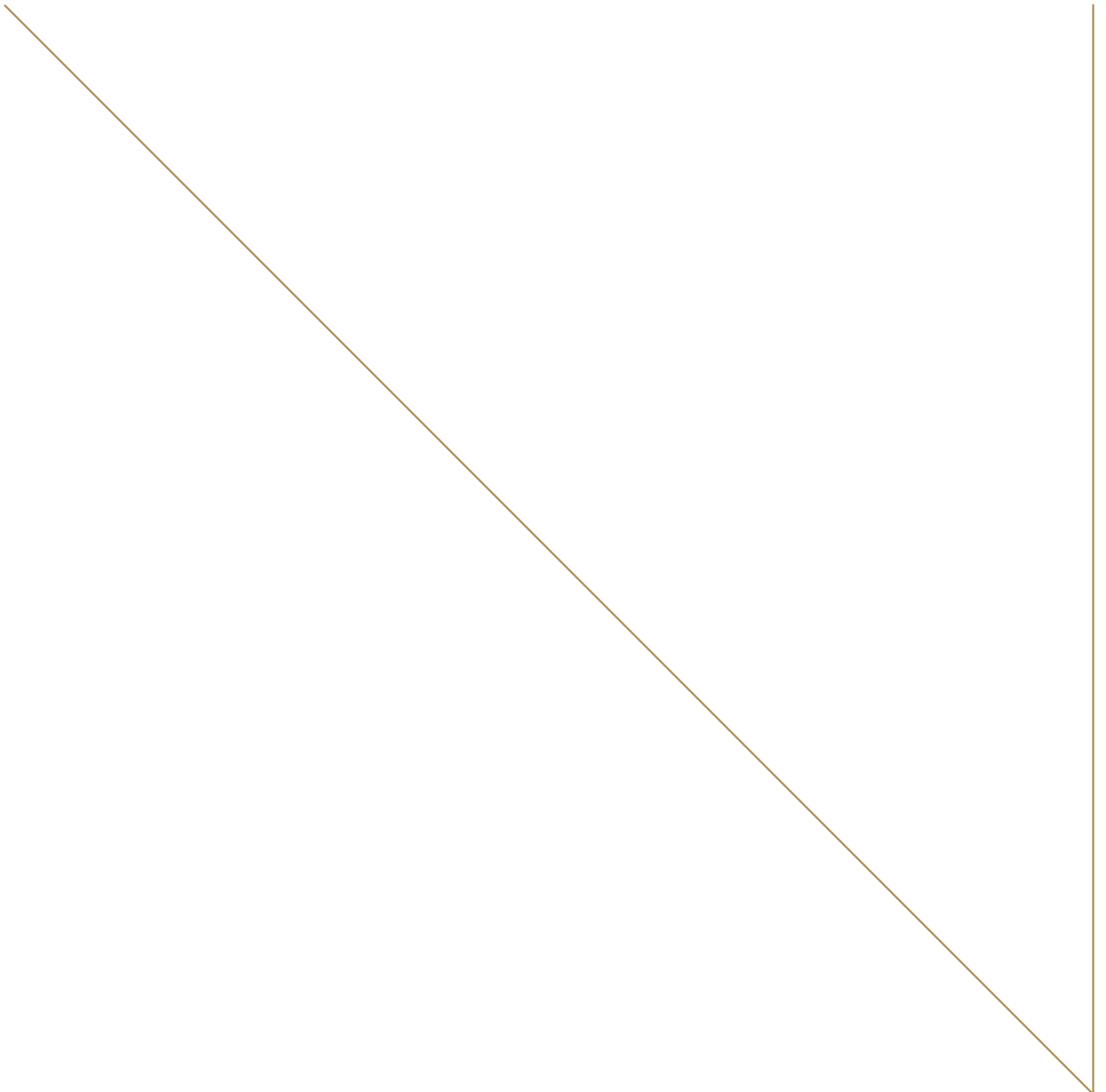
Volgens de Woningwet per 1 januari 2003

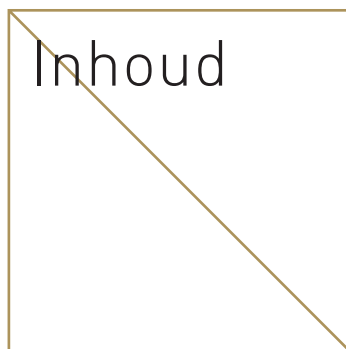




Spelregels voor bouwen en verbouwen

Volgens de Woningwet per 1 januari 2003





Inhoud

Spelregels voor bouwen en verbouwen	05
Bouwvergunningsvrij of licht-vergunningplichtig?	07
Regels bij bouwvergunningsvrij bouwen	10
Van schilderwerk tot schotelantenne	11
Toetsen van bouwplannen	14
Procedures	15
Rekening houden met de burens	17
Meer informatie	18

Spelregels voor bouwen en verbouwen

Volgens de Woningwet per 1 januari 2003

De één wil een carport, de ander bouwt een serre aan zijn huis, plaatst een dakkapel of zet een nieuwe schutting in de tuin. Iedereen heeft zo zijn wensen, maar mag dat allemaal zo maar? De ruimte in Nederland is schaars, daar moeten we zorgvuldig mee omgaan. De overheid heeft daarom in de Woningwet vastgelegd wanneer u wel of geen bouwvergunning nodig heeft en aan welke regels u zich daarbij moet houden.

Vanaf 1 januari 2003 zijn deze spelregels vernieuwd. In deze brochure worden de nieuwe regels voor bouwen en verbouwen op hoofdlijnen uitgelegd. Voor meer informatie kunt u altijd contact opnemen met uw gemeente. En vergeet ook uw burens niet te informeren voordat u begint!

Bouwvergunning, ja of nee?

Als u gaat verbouwen moet u daar meestal een bouwvergunning van de gemeente voor hebben. Voor een aantal bouwwerken is geen bouwvergunning nodig, mits u aan bepaalde voorwaarden voldoet. Alle andere (ver)bouwplannen moeten worden voorgelegd aan de gemeente. Deze toetst ze dan vooraf op een aantal door de wet voorgeschreven punten. Sommige (kleinere) bouwwerken doorlopen een 'lichte' bouwvergunningsprocedure en ondergaan daarbij een minder uitgebreide toets dan bouwwerken die aan een 'reguliere' bouwvergunningsprocedure worden onderworpen.

De regels verschillen per bouwwerk en per situatie. Ze schrijven bepaalde voorwaarden voor waaraan moet worden voldaan om bouwvergunningvrij te mogen bouwen. Als uw bouwwerk aan één van deze voorwaarden niet voldoet, dan geldt de vergunningvrijheid niet meer. Het is daarom niet mogelijk u een kort lijstje van bouwwerken te presenteren die ofwel bouwvergunningvrij ofwel licht-vergunningplichtig zijn.

Wat is bouwvergunningvrij bouwen?

Als uw bouwplan voldoet aan alle voorwaarden voor bouwvergunningvrij bouwen, dan mag u zonder bouwvergunning bouwen (deze voorwaarden staan in een landelijk besluit op grond van de Woningwet).

De regels in het bestemmingsplan, de gemeentelijke bouwverordening en in principe ook de gemeentelijke welstandseisen zijn in dat geval niet van toepassing. De regels met betrekking tot onder meer veiligheid en gezondheid uit het Bouwbesluit en het burensrecht, zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek, gelden echter wel. Als u gaat (ver)bouwen moet u er zelf voor zorgen dat u aan deze regels voldoet.

Woningwet voor alle bouwwerken

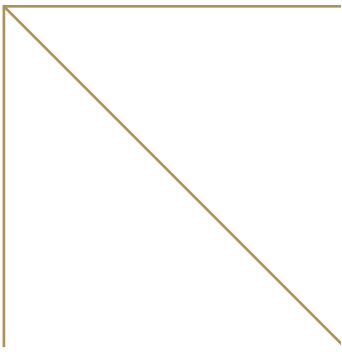
De Woningwet geldt voor alle bouwwerken: woningen, kantoren, winkels, maar ook pergola's, zonweringen, rolluiken, (schotel)antennes en schuttingen. In deze brochure gaat het met name om woningen en daaraan gerelateerde bouwwerken.

De Woningwet kent drie categorieën bouwwerken:

1. Bouwvergunningvrije bouwwerken

Meestal zijn kleine bouwwerken, zoals een afscheiding tussen balkons of dakterrassen, zonweringen of rolluiken, maar ook dakkapellen en bijgebouwen aan de achterkant van een woning, bouwvergunningvrij. U kunt deze bouwactiviteiten uitvoeren zonder dat u daarvoor eerst toestemming van de gemeente nodig heeft.





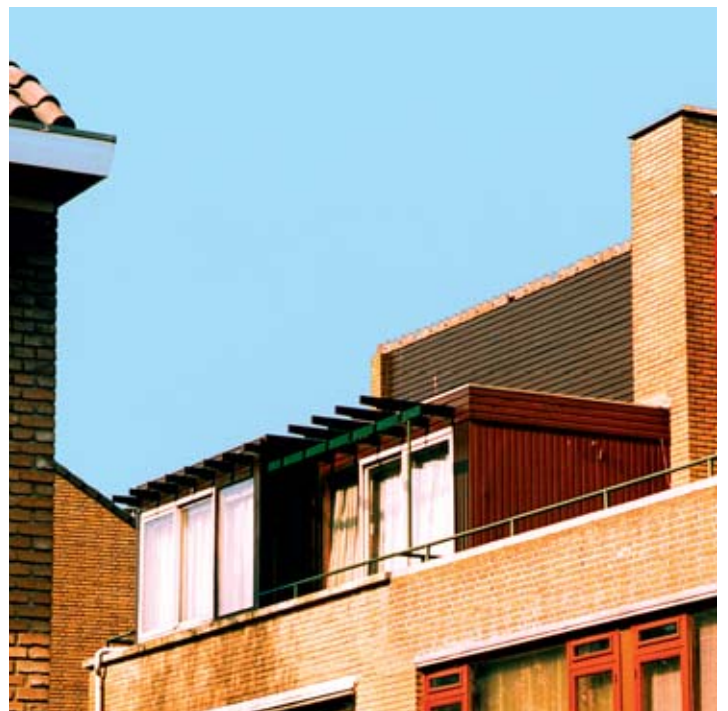
2. Licht-vergunningplichtige bouwwerken

Kleinere bouwwerken, zoals een dakkapel of bijgebouw aan de voorkant van een woning, zijn meestal licht-vergunningplichtig. De gemeente toetst deze bouwwerken aan het bestemmingsplan, de welstandseisen, de monumenten-vergunningvereiste, de stedenbouwkundige voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordeningen en eisen met betrekking tot constructieve veiligheid uit het Bouwbesluit.



3. Regulier-vergunningplichtige bouwwerken

Alle overige bouwwerken, zoals bijvoorbeeld een dakopbouw, zijn regulier bouw-vergunningplichtig. Ook hier wordt aan het bestemmingsplan, de welstandseisen, monumentenvergunningvereiste en de stedenbouwkundige voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening getoetst. Voorts beoordeelt de gemeente het plan vooraf op alle technische eisen uit het Bouwbesluit.



Bouwvergunningsvrij of licht-vergunning- plichtig?

Lijst

Welke bouwwerken bouwvergunningsvrij zijn of slechts een lichte bouwvergunningsprocedure doorlopen staat in het 'Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken'. Dat is een officieel, wettelijk document dat bij de Woningwet hoort. Niemand mag van die lijst afwijken; de gemeente mag er dus ook geen bouwwerken aan toevoegen of afhalen of extra regels stellen. Vanaf 1 januari 2003 is er overigens geen meldingsplicht meer. Deze gold voor een aantal kleinere bouwwerken. Een deel van deze bouwwerken is bouwvergunningsvrij geworden en een deel is licht-vergunningplichtig geworden.

De situatie is bepalend

Welk bouwvergunningsregime geldt, hangt af van een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden hebben onder meer te maken met de afmetingen en plaats van het bouwwerk en de aard van het gebouw waarbij gebouwd wordt. Voor een aantal veelvoorkomende bouwwerken heeft het ministerie van VROM aparte folders gemaakt (zie pagina 18 voor meer informatie).

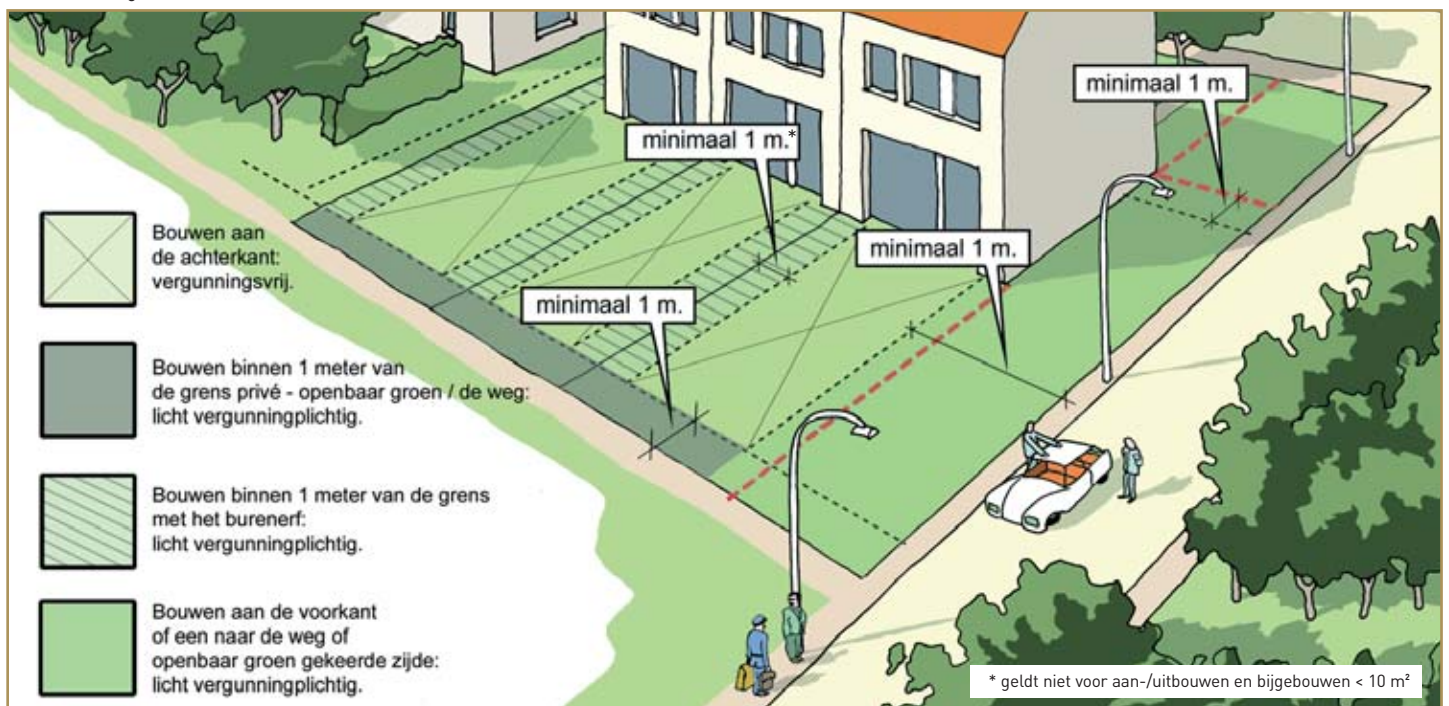
Als u twijfelt of u bouwvergunningsvrij mag bouwen is het raadzaam even bij uw gemeente te informeren. Zo voorkomt u dat u bouwt in strijd met de regels.

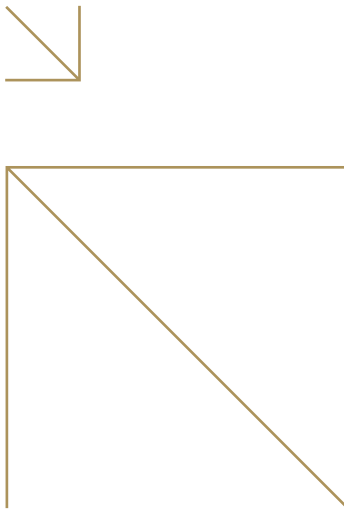
Voor- en achterkant-benadering

Belangrijk is WAAR u gaat (ver)bouwen. In de regel geldt dat bouwen aan de voorkant en bij hoekwoningen ook aan de zijkant van een woning, meer invloed heeft op de kwaliteit van de leefomgeving dan bouwen aan de achterkant. Op die plaatsen mag er dus niet zo snel bouwvergunningsvrij worden gebouwd. Dit wordt de voor- en achterkant-benadering genoemd. Die is van toepassing op:

- aan- of uitbouwen aan de woning zoals een serre, bijkeuken, garage of berging;
- (vrijstaande) bijgebouwen zoals een schuur of garage, en overkappingen zoals een carport;
- kozijn- en gevelwijzigingen;
- dakkapellen;
- erf- en perceelafscheidings hoger dan 1 meter zoals een schutting.

Figuur 1 legt in grote lijnen uit wat de voor- en achterkant-benadering betekent voor de bovengenoemde bouwwerken.





Voorgevel bepalend

Als we weten wat de voorgevel is, dan is het geen probleem om de zijgevel en achtergevel aan te wijzen. Het kan overigens altijd maar om één voorgevel gaan, dus ook bij hoekwoningen. Bij de meeste gebouwen is het duidelijk wat de voorgevel is. Is dat niet het geval dan geldt in eerste instantie de officiële voorgevelrooilijn uit het bestemmingsplan of de bouwverordening. Mocht dit nog geen eenduidig antwoord opleveren, dan wordt er per locatie beslist, mede op grond van jurisprudentie zoals over de plek van het huisnummer, de hoofdingang, de brievenbus en de hoofdontsluiting.

Wat is het erf?

In de regeling voor bouwvergunningsvrije bouwwerken komt regelmatig het woord 'erf' voor. Zo kunnen bijvoorbeeld bijgebouwen en overkappingen alleen op het erf zonder bouwvergunning worden gebouwd. Meestal is de tuin bij een woning het erf. Bij hele grote percelen wordt in het bestem-

Figuur 2 maakt duidelijk wat het voor-, zij- en achtererf is. Daarnaast laat figuur 2 zien, dat bijvoorbeeld de zijstroken op het erf aan de voorkant zowel zijerf als voorerf zijn. In deze overlapgebieden gelden de voorwaarden voor zowel het voorerf als het zijerf. In die gevallen geldt de zwaarste eis.

mingsplan van de gemeente vaak een onderscheid gemaakt in een gedeelte van het perceel dat ingericht mag worden als erf en een deel dat niet ingericht mag worden als erf (vaak aan-geduid als 'erf II', 'tuin II' of 'bos'). In de wet is vastgelegd dat alleen op het gedeelte dat ingericht mag zijn als erf, bouwvergunningsvrije bijgebouwen gebouwd mogen worden. Bij omvangrijke percelen kan het bestemmingsplan dus mede bepalend zijn voor de plaats waar een vergunningsvrij bouwwerk kan worden opgericht.

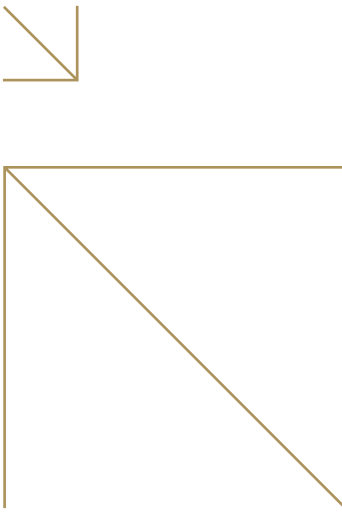
Normaal onderhoud aan uw woning bouwvergunningsvrij

Vervangt u een aantal dakpannen, uw goot of kozijn, of schildert u 'de buitenboel', dan valt dit onder het normaal onderhoudswerk. Dit kan bouwvergunningsvrij worden uitgevoerd, mits u dezelfde afmetingen en indeling aanhoudt.

Aanschrijving door de gemeente

Als u een verbouwing uitvoert naar aanleiding van een aanschrijving van de gemeente hoeft u daar geen bouwvergunning voor aan te vragen. Een aanschrijving is een bevel tot onderhoud of verbetering, bijvoorbeeld omdat er een gevaarlijke situatie is ontstaan. Hierbij geeft de gemeente toch al precies aan op welke punten er op welke manier iets moet veranderen.





Woningen en woongebouwen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en ook kozijn- en gevelwijzigingen mogen alleen in de woningbouw bouwvergunningsvrij of licht-vergunningplichtig worden gebouwd. In andersoortige gebouwen is altijd een reguliere bouwvergunning verplicht. Dit heeft te maken met de risico's voor de brandveiligheid, die door hun gebruik in dit soort gebouwen groter zijn (denk bijvoorbeeld aan een fabriek of een café).

Monumenten nooit bouwvergunningsvrij

Bouwen of verbouwen in, op, aan of bij een (Rijks-, provinciaal of gemeentelijk) monument mag NOOIT bouwvergunningsvrij. Dat geldt ook voor gebouwen die liggen in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht. Alleen als de verbouwing door de gemeente is opgelegd (aanschrijving) of bij het plegen van normaal onderhoud is er geen bouwvergunning nodig (dit betreft een wijziging van de Woningwet in 2007).

Recreatiewoningen, woonwagens en tijdelijke bouwwerken

Bij recreatiewoningen waarin niet permanent mag worden gewoond, woonwagens of tijdelijke bouwwerken zoals een woonkeet, mag u geen aan- of uitbouw plaatsen zonder bouwvergunning. Denk aan een serre, berging, garage of bijkeuken. Dat geldt ook voor dakkapellen, bijgebouwen (zoals een aparte schuur, tuinhuisje e.d.) en overkappingen (carport, houtopslag e.d.). Het gaat immers niet voor niets om recreatief en tijdelijk gebruik of een verplaatsbaar bouwwerk. (Ver)bouwen zonder bouwvergunning zou ongemerkt langdurig en permanent gebruik en dus illegale bewoning in de hand kunnen werken. Vandaar dat in dit soort gevallen een (lichte) bouwvergunningplicht geldt.

Zelf uitzoeken via internet

Als u gebruik maakt van internet kunt u op www.vrom.nl/ woningwet eenvoudig met een programma achterhalen of in uw geval een bouwvergunning is vereist. Met dit handige hulpmiddel beantwoordt u een paar vragen, waarna wordt aangegeven of en zo ja, welke bouwvergunning u moet aanvragen. Op de internetsite kunt u overigens ook de volledige wetsteksten van de Woningwet raadplegen.

Al begonnen voor 1 januari 2003?

Bent u voor 1 januari 2003 al met (ver)bouwen begonnen? Dan kunt u gewoon de regels van vóór die datum aanhouden. Stel dat u reeds gestart bent met de bouw van een - volgens de oude regels - bouwvergunningsvrije carport, dan mag u die bouwvergunningsvrij afbouwen, ook al is deze volgens de nieuwe regels in uw geval bouwvergunningplichtig. Als de gemeente uw bouwvergunningplichtig of meldingplichtig bouwwerk in behandeling heeft genomen vóór 1 januari 2003 en dit bouwwerk volgens de gewijzigde Woningwet bouwvergunningsvrij is geworden, dan zal de gemeente de behandeling van uw aanvraag staken en kunt u zonder toestemming gaan bouwen, mits u zich daarbij aan de voorwaarden voor bouwvergunningsvrij bouwen houdt.

Regels bij bouwvergunningsvrij bouwen

Bij het bouwvergunningsvrij (ver)bouwen in, op, aan of bij uw woning geldt een aantal regels:

Erf en dak niet volbouwen

Zowel uw zij- als achtererf mag niet voor meer dan de helft bebouwd zijn. Als u een bouwwerk bouwt op een erfdeel dat zowel zij- als achtererf is, geldt dus dat geen van beide erven voor meer dan de helft mag zijn bebouwd (inclusief het nieuwe te bouwen bouwwerk). Als dit wel het geval is, zult u een bouwvergunning moeten aanvragen. Deze regel voorkomt dat binnenterreinen worden volgebouwd en geldt voor:

- aan- en uitbouwen zoals een serre, berging, garage, bijkeuken,
- vrijstaande bijgebouwen zoals een schuur, garage, kweekkas, tuinhuisje,
- overkappingen zoals een carport.

Bij het plaatsen van een dakkapel of dakraam moet een afstand van ten minste 0,5 meter tot de dakranden worden vrijgehouden. Deze afstand geldt ook voor de scheidslijn tussen twee woningen (zoals bij een rijtjeswoning of twee onder één kap).

Bouwbesluit: hoe te bouwen

Als u gaat bouwen moet u altijd aan het Bouwbesluit (wettelijk vastgelegde technische minimumeisen) voldoen, ook als vooraf geen bouwvergunning nodig is. Als u hier niet aan voldoet kunnen burgemeester en wethouders u dwingen het bouwwerk zodanig aan te passen dat het geen gevaar meer oplevert of het zelfs af te breken. Uw bouwadviseur kan u meer vertellen over het Bouwbesluit (meer informatie over het Bouwbesluit vindt u op www.vrom.nl/bouwbesluit).

Bestemmingsplan aanhouden

In de voorwaarden voor bouwvergunningsvrij bouwen worden voor een aantal bouwwerken ook voorwaarden genoemd die een relatie hebben met het gebruik van dat bouwwerk. Wordt het bouwwerk ergens anders voor gebruikt, dan moet een bouwvergunning worden aangevraagd.

Aan- en uitbouwen aan de woning mogen bijvoorbeeld alleen bouwvergunningsvrij worden gebouwd als deze bestemd zijn 'ter vergroting van het woongenot'. Als u in deze aanbouw een winkeltje wilt beginnen moet u een bouwvergunning aanvragen. Bij de bouwvergunningsprocedure wordt ook getoetst aan het bestemmingsplan.

Redelijke eisen van welstand

Een bouwvergunningsvrij bouwwerk wordt vooraf niet aan welstandseisen getoetst. Toch zijn er grenzen aan wat u mag bouwen. Als u een bouwwerk maakt dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand', dan kan de gemeente ingrijpen. Daarvoor is een zogenoemde excessenregeling ingesteld. Op grond van die regeling kunt u gedwongen worden uw 'al te lelijke bouwwerk dat ernstig uit de toon valt' aan te passen. Het kan zijn dat uw burens de gemeente op zo'n excess wijzen en vragen die regeling toe te passen. Maar ook het gemeentelijk bouwtoezicht zélf kan ingrijpen tijdens de gebruikelijke controle van uw bouwwerk. Het is daarom verstandig de gemeente vooraf naar de welstandseisen te vragen.

Buren

Behalve de diverse wettelijke documenten die ervoor zorgen dat er verantwoord wordt gebouwd en verbouwd, bestaat ook het burensrecht. Dit is opgenomen in het Burgerlijk Wetboek en regelt de gewenste omgangsvormen. Meer hierover leest u verderop in deze brochure (pagina 18).

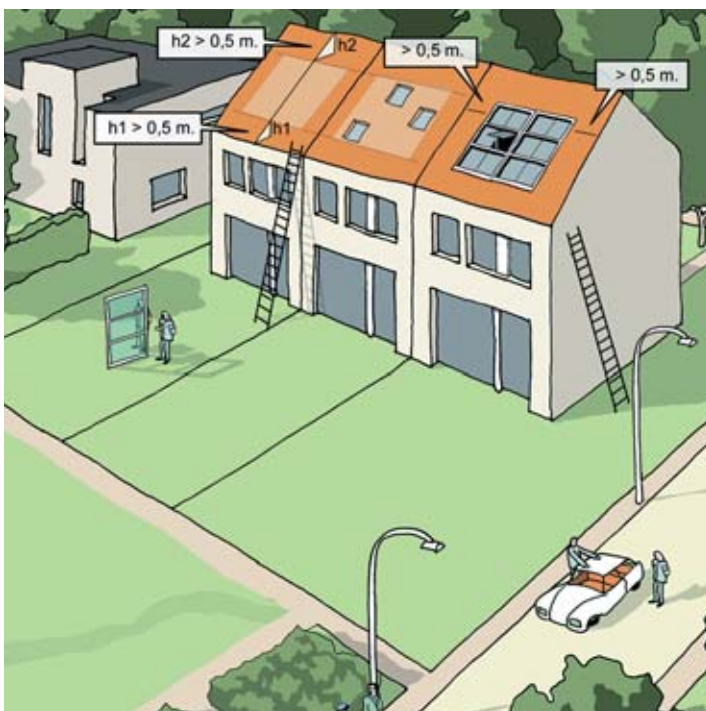
Van schilderwerk tot schotelantenne

Er zijn legio bouwactiviteiten, waarbij u wellicht aanneemt dat ze bouwvergunningsvrij mogen worden uitgevoerd. Hieronder volgt een aantal voorbeelden van bouwwerken met een globale beschrijving van de randvoorwaarden. Voor gedetailleerde informatie zult u altijd uw licht bij de gemeente moeten opsteken of de aparte folders moeten raadplegen. Deze geven een gedetailleerde uitleg over de meest gangbare kleine bouwwerken (zie op pagina 17 voor meer informatie).

Dakkapellen en dakramen

Als u een dakkapel wilt plaatsen aan de achterkant van uw woning dan mag dat bouwvergunningsvrij. Ook het plaatsen van een dakraam aan de achterkant mag zonder bouwvergunning. De dakkapel en het dakraam moeten in dat geval echter wel voldoen aan een aantal eisen met betrekking tot de afstand tot de randen van het dak (deze moet tenminste 0,5 meter zijn) en de hoogte (een dakkapel mag maximaal 1,5 meter hoog zijn). Daarnaast geldt voor dakkapellen ook de voor- en achterkantbenadering. Voor het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde van uw

Een dakraam plaatsen? Dat mag bouwvergunningsvrij of het nu aan de voor-, zij- of achterkant van uw woning is. U mag het dakvlak echter niet geheel volbouwen met dakramen.



woning of aan de zijkant (als deze naar de weg of het openbaar groen is gekeerd) heeft u een bouwvergunning nodig. Raadpleeg de aparte folders hierover: 'dakramen, wanneer bouwvergunningsvrij, wanneer een bouwvergunning nodig?' en 'dakkapellen, wanneer bouwvergunningsvrij, wanneer een bouwvergunning nodig?'.

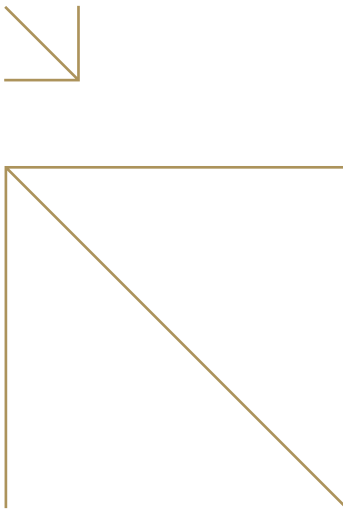
Antenne plaatsen

Als u een schotelantenne wilt plaatsen mag dat in de meeste gevallen zonder bouwvergunning. Alleen als u een schotelantenne aan de voorkant van uw woning (aan de gevel of in de tuin) wilt plaatsen heeft u hiervoor een bouwvergunning nodig. Een bouwvergunningsvrije antenne mag daarnaast maximaal 3 meter hoog zijn (inclusief de voet of drager) en geen grotere doorsnede (diameter) dan 2 meter hebben.

Meer informatie over de voorwaarden voor het bouwvergunningsvrij bouwen van antennes leest u in de folder 'antennes, wanneer bouwvergunningsvrij, wanneer een bouwvergunning nodig?'.

Een schotelantenne aan de voorkant van uw woning mag u nooit bouwvergunningsvrij plaatsen. U moet een schotelantenne altijd achter het voorerf plaatsen.





Antennes voor mobiele telefonie (GSM-antennes) mogen onder bepaalde voorwaarden ook zonder bouwvergunning gebouwd worden. De voorwaarden zijn erop gericht dat de antennes zo min mogelijk opvallen in het stadsbeeld of in de open ruimte.

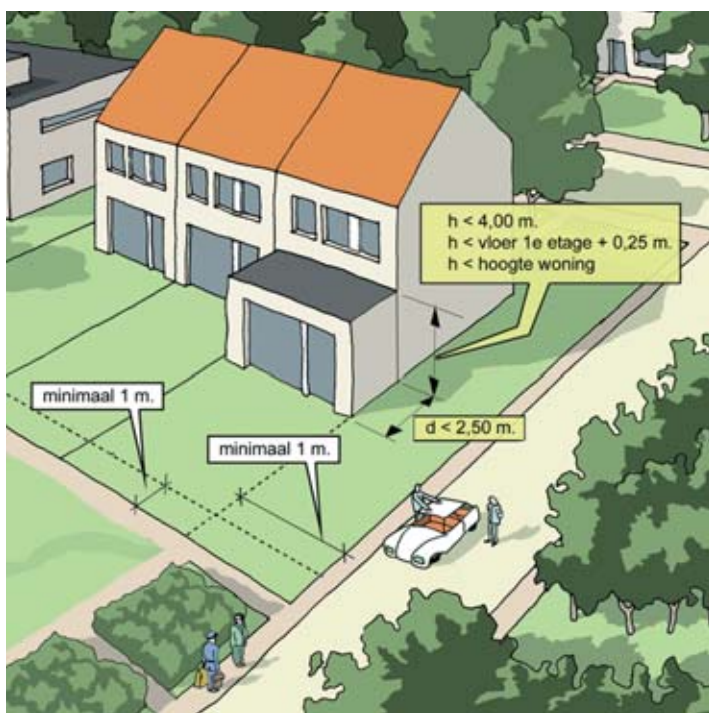
Aan-/uitbouw versus bijgebouw

In de regelgeving wordt onderscheid gemaakt tussen aan-/uitbouwen en bijgebouwen. De aan- of uitbouw staat direct in verbinding met het woonhuis. Dit kan een uitbouw, een serre of bijkeuken zijn, maar ook een garage of berging. Als er geen directe verbinding is met het woonhuis spreken we van een bijgebouw. Als de garage of berging dus alleen via een aparte toegangsdeur bereikbaar is, is die garage een bijgebouw.

Aanbouwen van serre, berging e.d.

Wilt u een serre, bijkeuken, berging of garage aan uw woning bouwen? Onder bepaalde voorwaarden mag dit zonder bouwvergunning. De aan- of uitbouw mag in ieder geval nooit hoger zijn dan één bouwlaag en moet op de grond staan (u mag dus

Aan- en uitbouwen (serre, bijkeuken e.d.) op een achtererf moeten (bouwvergunningsvrij) op minimaal 1 meter van de weg of het openbaar groen worden gebouwd. Op het voorerf mag zo'n bouwwerk nooit bouwvergunningsvrij worden geplaatst.



geen bouwvergunningsvrije aanbouw bovenop een al bestaande aanbouw bouwen). Verder moet zo'n bouwwerk aan verschillende andere voorwaarden voldoen voordat bouwvergunningsvrij mag worden gebouwd.

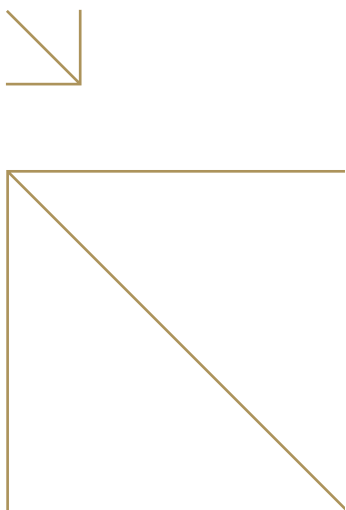
Deze voorwaarden hebben te maken met de afmetingen van het bouwwerk, maar ook met de situering ten opzichte van de openbare ruimte (de voor- en achterkant-benadering) en de burens, terwijl er bij een tijdelijk bouwwerk ook beperkingen gelden. Raadpleeg hierover de aparte folder 'aan- en uitbouwen, wanneer bouwvergunningsvrij, wanneer een bouwvergunning nodig?'.

Carport of vrijstaand bijgebouwtje

Wilt u een schuur of garage in uw tuin zetten, los van uw woning, dan wordt dit als een bijgebouw gezien. Dit soort bouwwerken mag, afhankelijk van onder andere de oppervlakte en de plaats waar het wordt gebouwd (de voor- en achterkant-benadering), bouwvergunningsvrij worden gebouwd.

Een bouwvergunningsvrije vrijstaande berging of garage met een bruto-oppervlakte van meer dan 10 m² moet tot het naburige erf meer dan 1 meter afstand bewaren.





Dat geldt ook voor een overkapping, zoals een carport die als een open constructie los van of tegen de woning wordt gebouwd.

Een voorwaarde voor bouwvergunningsvrij bouwen is dat de overkapping of het bijgebouw slechts uit één bouwlaag bestaat en dat het bouwwerk op de grond staat. Verder moet het bouwwerk aan nog een aantal andere voorwaarden voldoen om bouwvergunningsvrij gebouwd te mogen worden. Het gaat dan met name om de afmetingen en de situering ten opzichte van de openbare ruimte en het erf van de burens. Als het bijgebouw of de overkapping deel gaat uitmaken van een tijdelijk bouwwerk, zoals een woonkeet, een recreatiewoning of een woonwagen, dan is dat nooit bouwvergunningsvrij. Raadpleeg voor meer informatie over het bouwvergunningsvrij bouwen van een bijgebouw of overkapping de aparte folder 'bijgebouwen en overkappingen, wanneer bouwvergunningsvrij, wanneer een bouwvergunning nodig?'.

Kozijn- en gevelwijzigingen zijn bouwvergunningsvrij als ze aan de achterkant van de woning worden uitgevoerd en als daarbij de afmetingen van de gevelopeningen niet veranderen.



Kozijn- en gevelwijzigingen

Stel, u wilt uw kozijnen vervangen en daarbij bijvoorbeeld twee openslaande deuren vervangen door een schuifpui. Een dergelijke activiteit wordt niet tot het normaal onderhoud gerekend en mag dus alleen onder bepaalde voorwaarden zonder bouwvergunning worden uitgevoerd. Dat geldt ook voor het aanpassen van uw gevel, bijvoorbeeld als u een andere gevelbekleding wilt toepassen. U mag deze activiteiten bouwvergunningsvrij uitvoeren als de bestaande gevelopeningen niet worden gewijzigd.

Daarnaast is de zogenaamde voor- en achterkant-benadering van toepassing. Ter bescherming van de openbare ruimte mogen kozijn- en gevelwijzigingen alleen aan de achterzijde bouwvergunningsvrij worden toegepast of aan de zijkant als deze niet gericht is naar de weg of het openbaar groen. Voor kozijn- of gevelwijzigingen die direct zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte (de voorkant en in sommige gevallen de zijkant) heeft u dus een bouwvergunning nodig.

In de aparte folder 'kozijn- en gevelwijzigingen, wanneer bouwvergunningsvrij, wanneer een bouwvergunning nodig?' leest u meer over de voorwaarden om dit bouwvergunningsvrij te mogen doen.



Toetsen van bouwplannen

De gemeente toetst bouwplannen voor licht-bouwvergunningplichtige en regulier-bouwvergunningplichtige bouwwerken van te voren op een aantal aspecten.

Het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan staat precies welke bestemming de grond heeft, bijvoorbeeld woningbouw, industrie, winkels, recreatie of kantoren. Die verschillende bestemmingen staan op een kaart aangegeven. Het plan beschrijft ook de voorschriften die bij die verschillende bestemmingen horen.

Is uw bouwplan 'strijdig' met wat in het bestemmingsplan staat, dan wordt automatisch aangenomen dat u vrijstelling vraagt, opdat u toch kunt bouwen. Als uw bouwplan past binnen de mogelijkheden van een gemeentelijk vrijstellingsbeleid zal de gemeente mogelijk vrijstelling verlenen. Wat in zo'n geval de procedure is, kan uw gemeente u verder uitleggen.

Het Bouwbesluit

De minimale technische eisen waaraan bouwwerken tenminste moeten voldoen staan in het Bouwbesluit. De regels daarin staan garant voor uw veiligheid en gezondheid en houden rekening met het milieu, energiezuinigheid en het gebruikscomfort. Ze gelden voor heel Nederland en voor alle bouwwerken.

Ook het Bouwbesluit is, net als de Woningwet, per 1 januari 2003 vernieuwd. Uw bouwadviseur kan u hier meer over vertellen. Meer informatie over het Bouwbesluit kunt u vinden op www.vrom.nl/bouwbesluit.

De gemeentelijke bouwverordening

In deze verordening staan onder andere de voorschriften met betrekking tot de aansluitingen van uw huis op het gemeentelijk riool en aan de openbare nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Ook staat hierin een aantal stedenbouwkundige voorschriften, zoals de afstand die bij het bouwen tot de weg moet worden bewaard.

De welstandstoets

Als uw bouwplan de lichte bouwvergunningsprocedure doorloopt, mag de gemeente uw plan zelf op welstand beoordelen of aan de welstandscommissie of stadsbouwmeester voorleggen. Bij een reguliere bouwvergunningsprocedure is een advies van de welstandscommissie of de stadsbouwmeester verplicht. Als uw plan op het punt van welstand wordt afgewezen, dan krijgt u daarover schriftelijk uitleg. Vergaderingen van de welstandscommissie zijn overigens openbaar.

De gewijzigde Woningwet verplicht gemeenten een welstandsnota op te stellen. Daarin moet voor ieder gebied dat een gemeente 'welstandsgevoelig' vindt, zo concreet mogelijk aangegeven worden wat de welstandseisen zijn. Bij een aantal licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken moeten die welstandseisen zo gedetailleerd zijn, dat er geen enkel misverstand over kan ontstaan. Dit worden 'loketcriteria' genoemd. Die criteria maken een snelle bouwvergunningsprocedure mogelijk. De loketcriteria moeten in ieder geval worden opgesteld voor de volgende bouwwerken wanneer die licht-bouwvergunningplichtig zijn:

- aan- en uitbouwen zoals een serre, berging, garage of bijkeuken;
- bijgebouwen en overkappingen zoals een schuur, kweekkas, tuinhuisje en carport;
- veranderen van kozijnen, vensters, ramen, deuren en gevelpanelen;
- dakkapellen;
- erf- en perceelafscheidingen hoger dan 1 meter zoals een schutting.

Procedures

Bouwaanvraag indienen

Als u een (licht-)bouwvergunningplichtig bouwwerk wilt gaan bouwen dan moet u een aanvraag voor een bouwvergunning indienen bij de burgemeester en wethouders van uw gemeente. Daarvoor bestaat een landelijk standaard formulier, dat u bij uw gemeente kunt afhalen of van internet kunt downloaden (www.vrom.nl/woningwet).

Indieningsvereisten

Hoe u de aanvraag vervolgens indient is ook weer aan landelijke regels gebonden, volgens de zogeheten indieningsvereisten. Daarbij is wettelijk vastgelegd welke stukken (zoals een bouwtekening) en gegevens u precies moet aanleveren. De gemeente mag niet om méér of om andere dingen vragen. In de bijlage bij het aanvraagformulier voor een bouwvergunning staat welke gegevens u voor welke bouwvergunningsprocedure moet aanleveren.

Wanneer uw aanvraag voor een bouwvergunning door burgemeester en wethouders is ontvangen zal eerst worden beoordeeld of deze volledig is. Als niet alle vereiste tekeningen en gegevens aanwezig zijn, zullen burgemeester en wethouders u schriftelijk verzoeken de ontbrekende gegevens alsnog aan te leveren. Burgemeester en wethouder zullen daarbij aangeven om welke stukken het gaat en hoeveel tijd u heeft om om de stukken aan te leveren. Geeft u geen gehoor aan het verzoek tot aanvulling van de gegevens of levert u te laat aan, dan kunnen burgemeester en wethouders beslissen om uw aanvraag niet in behandeling te nemen.

Als de gemeente daar toestemming voor heeft gegeven, mag u de bij een aanvraag voor een bouwvergunning behorende gegevens ook digitaal aanleveren.

Behandeling van de bouwaanvraag

Als uw plan geheel volgens de regels is ingediend, gaan de wettelijk vastgestelde behandelingstermijnen in. Deze zijn met de wijziging van de Woningwet in 2003 korter geworden:

Lichte procedure:

De gemeente moet u binnen zes weken laten weten of u toestemming heeft om te bouwen of niet.

Reguliere procedure:

De gemeente moet u binnen twaalf weken uitsluitel geven of u mag bouwen of niet. Deze termijn kan eenmaal verlengd worden met nog eens zes weken. Dit wordt u tijdig gemeld.

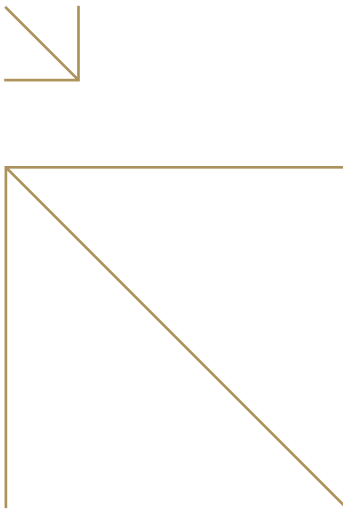
Gefaseerde reguliere procedure:

De reguliere bouwvergunning kan ook in twee fasen worden aangevraagd.

- In fase 1 wordt bekeken of er ruimtelijke en welstandstechnische bezwaren zijn.
- Als dat niet het geval is, dient u in fase 2 de bouwtechnische uitwerking van uw bouwplan in.

Op die manier maakt u geen onnodige kosten als blijkt dat het bouwplan ruimtelijk niet past.

Bij een gefaseerde bouwvergunning heeft de gemeente in iedere fase een beslistermijn van zes weken. Beide fasen mogen eenmalig met zes weken worden verlengd.



Toch langere behandelingstermijn

De maximale termijn van zes (lichte procedure), achttien (reguliere procedure) of vierentwintig (gefaseerde reguliere procedure) weken kán langer gaan duren, maar dan heeft het bijvoorbeeld te maken met het tevens verkrijgen van een vergunning op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Wet Milieubeheer of de Monumentenwet. Of uw voorgestelde plan kan bijvoorbeeld niet passen binnen de regels van het bestemmingsplan. Wilt u toch bouwen, dan volgt een verzoek om vrijstelling van het bestemmingsplan. Deze procedure neemt meer tijd in beslag omdat het plan ter inzage wordt gelegd. De gemeente kan u daarover meer vertellen.

Fictieve vergunning

Als een gemeente binnen de officiële behandelingstermijnen niets van zich heeft laten horen of te laat is, mag u de aangevraagde bouwvergunning in principe als verleend beschouwen en is er sprake van een 'fictieve toestemming'. U mag dan gaan bouwen ondanks het feit dat de gemeente geen beslissing heeft genomen op uw aanvraag voor een bouwvergunning. Van zo'n 'fictieve vergunning' kan echter nooit sprake zijn als uw bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan en er dus langer dan de zes, achttien respectievelijk vierentwintig weken gewacht moet worden op een bouwvergunning. Het is dus niet verstandig er zonder meer van uit te gaan dat de bouwvergunning inderdaad verleend zal worden.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een bouwvergunning mag de gemeente leges heffen. De gemeente stelt het bedrag veelal vast als een percentage van de bouwkosten. De kosten kunnen per gemeente verschillen. Informeer hiervoor bij uw gemeente.

Andere vergunningen

Naast een bouwvergunning kunt u bij het (ver)bouwen van uw woning ook te maken krijgen met andere vergunningen. Zo heeft u wellicht geen bouwvergunning nodig, maar bijvoorbeeld wél een milieuvergunning, een uitritvergunning, een kapvergunning of een sloopvergunning. Het is daarom verstandig bij ieder bouwplan contact op te nemen met de gemeente.

Sloopwerkzaamheden

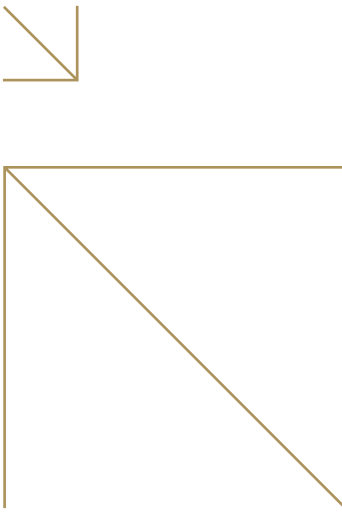
Aan de (ver)bouw kunnen sloopwerkzaamheden voorafgaan. Als u voorziet dat de hoeveelheid slooafval meer dan 10 m³ is of asbest bevat, moet u gelijktijdig met de aanvraag voor een bouwvergunning een sloopvergunning aanvragen. Een aanvraagformulier voor een sloopvergunning is via de gemeente te verkrijgen. Voor asbest gelden speciale regels in verband met uw gezondheid. Vraag uw gemeente ernaar.

Al beginnen of nog even wachten?

In principe kunt u aan de slag zodra u een bouwvergunning heeft. Het is echter raadzaam om - zeker bij een bouwwerk dat 'in uw buurt gevoelig ligt' - eerst de officiële bezwaartermijn af te wachten. Omwonenden en andere belanghebbenden kunnen namelijk tot zes weken na de bekendmaking van de bouwvergunning (of na uw fictieve bouwvergunning) bezwaar aantekenen bij de gemeente. Aansluitend kan een beroepsprocedure aanhangig worden gemaakt bij de rechtbank, waarna ook nog hoger beroep mogelijk is bij de Raad van State. Onder bekendmaking wordt verstaan de dag waarop het besluit om de bouwvergunning te verlenen aan de aanvrager bekend is gemaakt. Wordt na heroverweging door de gemeente of door een uitspraak van de rechtbank de bouwvergunning vernietigd, dan mag u niet meer bouwen. U moet zelf inschatten of u beter deze periode van (mogelijk) bezwaar en beroep kunt afwachten voordat u met de bouw start. Als er tijdens uw bouwaanvraag al klachten zijn geuit, dan is de kans op eventuele bezwaarschriften groter. U kunt de gemeente overigens niet aansprakelijk stellen als blijkt dat u te vroeg bent gestart met de bouw. Vandaar dat het altijd verstandig is om vooraf met uw burens te overleggen. Dat kan een hoop kou uit de lucht nemen.

Geldigheid bouwvergunning

De verstrekte bouwvergunning kan worden ingetrokken als niet binnen 26 weken na verlening daarvan is gestart met de bouw. Ook als de bouw meer dan 26 weken stil ligt kan de verleende bouwvergunning worden ingetrokken.



Toezicht tijdens de bouw

Tijdens de bouw kan een inspecteur van bouw- en woningtoezicht komen controleren of wordt gebouwd volgens het Bouwbesluit en de verleende bouwvergunning. Er wordt daarbij vooral gelet op de kwaliteit van het gebouwde en op de veiligheid op de bouwplaats en de omgeving tijdens de bouw.

Als blijkt dat wordt gebouwd zonder de vereiste bouwvergunning of in afwijking van de bouwvergunning kan de bouw worden stilgelegd. De gemeente geeft aan wanneer de bouw hervat mag worden.

Rekening houden met de burens

Als u geen problemen met uw burens heeft, dan wordt u het bij de meeste kleinere verbouwingen of aanpassingen wel met elkaar eens. U kunt ongenoegen vóór zijn door burens en omwonenden bij uw plannen te betrekken. Wellicht kunt u dan met een kleine aanpassing veel onnodige problemen voorkomen. Maar er kunnen zich situaties voordoen waarbij u samen niet zo makkelijk tot overeenstemming komt. Dan is er het Burgerlijk Wetboek, dat in een aantal gevallen uitsluitel kan geven, omdat daarin 'de gebruikelijke omgangsvormen' zijn vastgelegd. Op de internetsite van VROM (www.vrom.nl/woningwet) kunt u de betreffende artikelen uit het Burgerlijk Wetboek nalezen. Het algemene uitgangspunt is dat u uw burens geen hinder mag toebrengen. U kunt hierbij denken aan het wegnemen van licht of lucht en het verspreiden van stank of trillingen.

Steigerrecht

Het kan zijn dat uw burens op uw terrein moeten zijn omdat zij anders bepaalde werkzaamheden niet kunnen uitvoeren aan hun huis. U mag hen de toegang daartoe niet weigeren, tenzij daarvoor heel belangrijke redenen zijn. Uw burens moeten dit wel eerst fatsoenlijk aan u melden en als er schade door ontstaat, bijvoorbeeld door het plaatsen van een steiger, dan zullen zij dat moeten vergoeden.

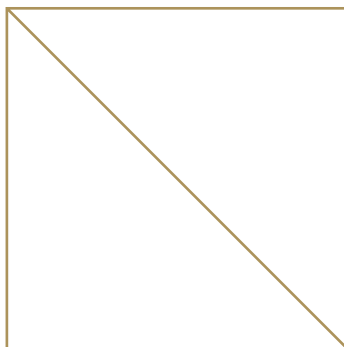
Erfafscheidingen samen delen

U mag uw erf afbakenen of zelfs afsluiten met bijvoorbeeld een schutting of hekwerk. U mag deze desgewenst pal op de erfgrans plaatsen, waarbij een maximale hoogte van 1 meter nooit een probleem is. Willen de burens geen erfafscheiding direct op de erfgrans, dan kunt u via de burgerlijk rechter vorderen dat zij daaraan meewerken. Zo'n afscheiding komt dan met de ene helft op het ene terrein en met de andere helft op het andere terrein te staan. U kunt de kosten in dat geval met uw buurman delen, omdat de afscheiding gezamenlijk eigendom is geworden. Uiteraard heeft u dan van te voren wel overlegd over de aard van de afscheiding. Als uw erf grenst aan een openbare weg of een openbaar water en de gemeente of een andere overheidsinstelling dus uw buurman is, geldt bovenstaande regel niet.

Over bovenstaande zaken kan uw gemeente in haar verordeningen andere regels met betrekking tot de wijze of hoogte van de afscheiding hebben vastgelegd. Informeer hiernaar voordat u een dergelijke erfafscheiding plaatst. Als u niet precies weet waar de erfgrans loopt, kunt u het Kadaster in uw regio raadplegen.

Een balkon of kozijn op de grens met de burens

Als u een balkon aan uw huis maakt of een kozijnopening maakt moet u altijd rekening houden met de burens. Als het balkon of het kozijn uitkijkt op het erf van uw burens moet u een afstand van 2 meter ten opzichte van de erfgrans aanhouden. Als de afstand tot het erf van uw burens kleiner is dan 2 meter moet u hen vooraf toestemming vragen. Indien het naastgelegen erf een openbare weg of openbaar water is, is bovenstaande regel niet van toepassing.



Meer informatie

Uw gemeente is het aangewezen adres om uw licht op te steken wanneer u plannen hebt om te (ver)bouwen. Wij raden u aan om dat vooraf te doen, zeker als u ook maar enigszins twijfelt of u bouwvergunningsvrij mag bouwen.

Meer informatieve folders

Het ministerie van VROM heeft naast deze brochure ook nog een serie gratis folders gemaakt over veel voorkomende bouwwerken. U kunt ze aan uw gemeente vragen, of van de VROM-site downloaden (www.vrom.nl/bouwregelgeving)

Het gaat om de volgende folders:

- Aan- en uitbouwen (23275/211)
- Bijgebouwen en overkappingen (23276/211)
- Dakkapellen (23322/211)
- Dakramen (23274/211)
- Erf- en perceelafscheidings (23277/211)
- Kozijn- en gevelwijzigingen (23278/211)
- (Schotel)antennes (23279/211)
- Zonnecollectoren en zonnepanelen (23280/211)

Meer achtergrondinformatie is te vinden op www.vrom.nl/bouwregelgeving. Op deze site vindt u, naast het aanvraagformulier voor een bouwvergunning en de brochures, een programma waarmee u snel en eenvoudig kunt nagaan of en zo ja, welke bouwvergunning u nodig heeft.

Verder heeft VROM ook diverse publicaties uitgegeven over de overige bouwregelgeving.

Op www.vrom.nl/bouwregelgeving vindt u hier meer informatie over.

Aan de teksten in deze brochure kunt u geen rechten ontleen. De inhoud geeft een algemeen beeld van wat er in de Woningwet is gewijzigd en wat dit in de praktijk betekent.



Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**
Rijnstraat 8 → 2515 XP Den Haag → www.vrom.nl

vrom 020996/01-03 23268/211

Ministerie van VROM →

staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.

Nederland is klein. Denk groot.

