

Aan- en uitbouwen

Wanneer bouwvergunningsvrij,
wanneer een bouwvergunning nodig?

Is uw woning toch een beetje te klein geworden en is een serre dé oplossing? Of wilt u een garage voor uw auto? Als de ruimte er is, waarom zou u deze dan niet benutten. Zulke aan- en uitbouwen kunt u echter niet zomaar bouwen. U zult zich namelijk aan bepaalde regels moeten houden, onder meer om uw veiligheid en die van omwonenden te waarborgen. Maar ook omdat uw uitbreiding moet passen in de omgeving en uw burens er geen last van mogen hebben. In sommige gevallen is daar een bouwvergunning voor nodig, in andere gevallen niet. In deze brochure leest u meer over de voorwaarden voor bouwvergunningsvrij en bouwvergunningplichtig bouwen van aan- en uitbouwen zoals die per 1 januari 2003 gelden.

Wat is een aan- of uitbouw?

Een aan- of uitbouw is een bouwwerk dat u tegen uw bestaande woning aanbouwt en dat direct in verbinding staat met het woonhuis. Dit kan een garage of een berging zijn, maar ook een uitbouw van uw woonkamer in de vorm van een serre of een uitbouw aan de keuken.

Er wordt in de regelgeving ook over 'bijgebouwen' gesproken. Dit kan ook een garage of berging zijn, maar dan kan deze alleen bereikt worden via een aparte toegangsdeur (dus niet rechtstreeks vanuit de woning). Voor bijgebouwen gelden andere voorwaarden, daarom bestaat daar een aparte folder over.

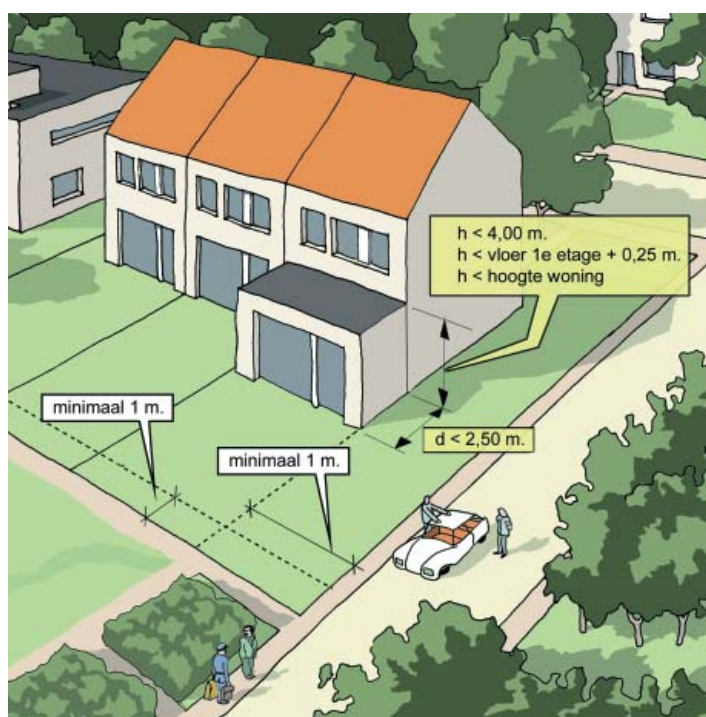
De voor- en achterkant-benadering

Belangrijk is waar u de aan- of uitbouw wilt bouwen. In de regel geldt, dat alles wat grenst aan de openbare ruimte (weg of groen), zoals de voorkant en bij hoekwoningen de zijkant van de woning, een grotere invloed heeft op de directe omgeving dan bouwwerken die aan de achterkant worden gebouwd. Daarom mag een aan- of uitbouw aan de voor- of zijkant van de woning meestal niet bouwvergunningsvrij worden gebouwd.

Geen bouwvergunning nodig

Als u bouwvergunningsvrij een aan- of uitbouw wilt plaatsen moet uw bouwplan aan de volgende voorwaarden voldoen:

1. de aan- of uitbouw wordt gebouwd aan een bestaande woning of een bestaand woongebouw.
2. de aan- of uitbouw moet op de grond staan (u mag dus geen bouwvergunningsvrije aanbouw bovenop een al bestaande aanbouw bouwen).
3. de aan- of uitbouw mag slechts uit één bouwlaag bestaan.
4. de aan- of uitbouw moet strekken tot vergroting van het woongenot. Met 'woongenot' wordt bedoeld dat het gebruik



In dit geval mag u deze aan- of uitbouw bouwvergunningsvrij plaatsen.

van de aan- of uitbouw gerelateerd moet zijn aan het wonen. Het aanbouwen van bijvoorbeeld een winkelruimte aan uw huis valt hier niet onder.

5. a) als u de aan- of uitbouw bouwt aan een oorspronkelijke achtergevel, dan moet de afstand tussen de aan- of uitbouw en de weg of het openbaar groen aan alle zijden meer dan 1 meter zijn.
- b) als u de aan- of uitbouw bouwt aan een oorspronkelijke zijgevel die niet naar de weg of het openbaar groen gekeerd is, dan moet de afstand tussen de aan- of uitbouw en het voorerf en de afstand tussen de aan- of uitbouw en het erf van uw burens ten minste 1 meter zijn.
6. de aan- of uitbouw
 - is niet hoger dan 4 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein¹ en

¹ De hoogte van een aan- of uitbouw wordt gemeten vanaf het aansluitende terrein (veelal de tuin). Het gaat om buitenwerkse maten gemeten tot aan de nokhoogte van het bouwwerk. Als het nodig is om dit terrein eerst op te hogen voordat daarop de aan- of uitbouw wordt neergezet, dan geldt die nieuwe hoogte als uitgangspunt.



- is niet hoger dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van uw woning en
 - is niet hoger dan de woning waar u tegenaan bouwt.
7. de aan- of uitbouw is niet breder dan de oorspronkelijke gevel waar deze tegenaan komt en steekt ten opzichte van de breedte van die gevel niet uit.
 8. de aan- of uitbouw is minder dan 2,5 meter diep, gemeten vanuit de oorspronkelijke gevel waar tegenaan wordt gebouwd.
 9. het bouwen van de aan- of uitbouw mag niet tot gevolg hebben dat het zij- of achtererf waarop u bouwt voor meer dan de helft is volgebouwd. Alle eventuele andere bouwwerken op dat erf moeten hierbij worden meegerekend.
 10. de aan- of uitbouw mag niet gebouwd worden aan een gevel van een tijdelijke woning of woongebouw, zoals een woonkeet, of aan een woonwagen. Ook aan de gevel van een andere woning of woongebouw, dat niet permanent mag worden bewoond, zoals een vakantiehuisje, mag niet bouwvergunningsvrij een aan- of uitbouw worden gebouwd.
 11. de aan- of uitbouw mag niet gebouwd worden bij een monument of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht.

Alleen als voldaan wordt aan alle genoemde voorwaarden (1 t/m 11) mag u de aan- of uitbouw zonder bouwvergunning plaatsen. Deze voorwaarden gelden ook als u bouwvergunningsvrij iets wilt veranderen aan een bestaande aan- of uitbouw.

Wel een bouwvergunning nodig

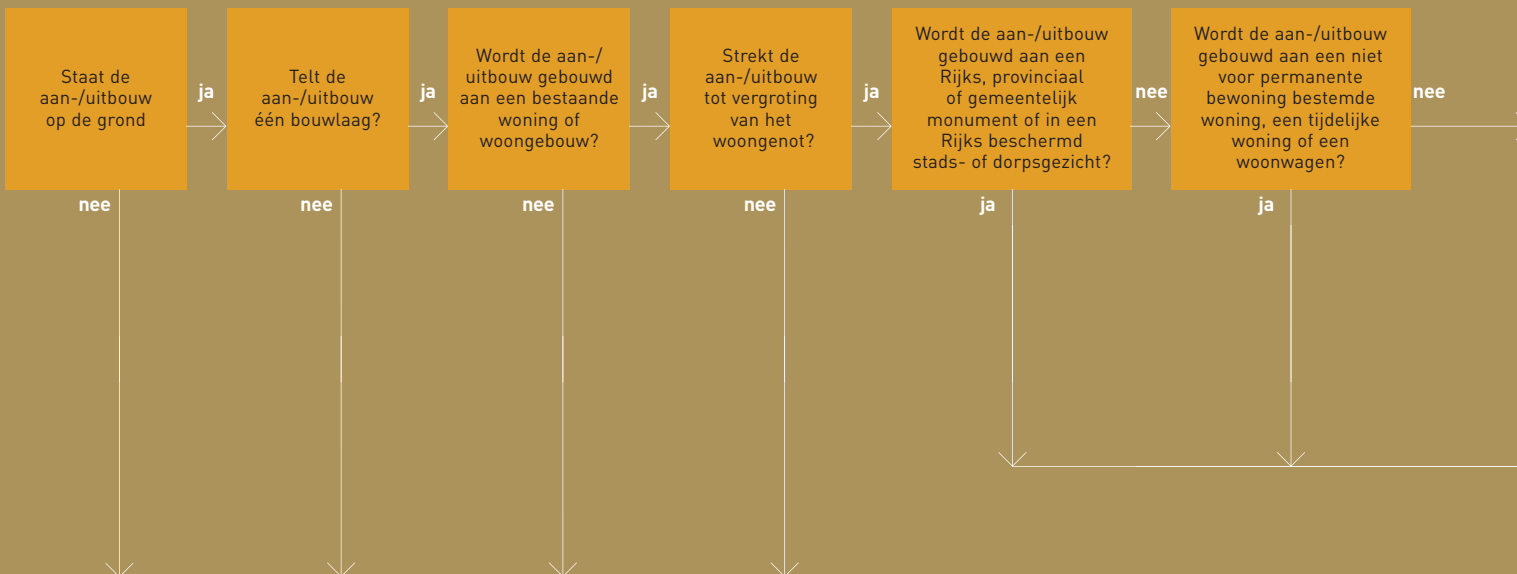
Als uw bouwplan niet voldoet aan (één van) de voorwaarden 1 tot en met 4 dan moet u een reguliere-bouwvergunning aanvragen. Als uw bouwplan wel aan eerste vier voorwaarden voldoet, maar niet aan één van de andere voorwaarden, dan moet u een lichte-bouwvergunning aanvragen. Voldoet uw bouwplan wel aan de eerste vier voorwaarden en is uw bouwwerk hoger dan 5 meter, dan moet u een reguliere-bouwvergunning aanvragen.

Ga alvast zelf na of u een bouwvergunning nodig heeft

Wilt u uw woning uitbreiden met een aan- of uitbouw? Doorloop de stappen uit het schema en ontdek óf en zo ja, wélke bouwvergunning u nodig heeft.

Wat is bouwvergunningsvrij bouwen?

Als uw bouwplan voldoet aan de voorwaarden voor bouwver-





gunningsvrij bouwen mag u zonder bouwvergunning bouwen. 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 burendrecht 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.

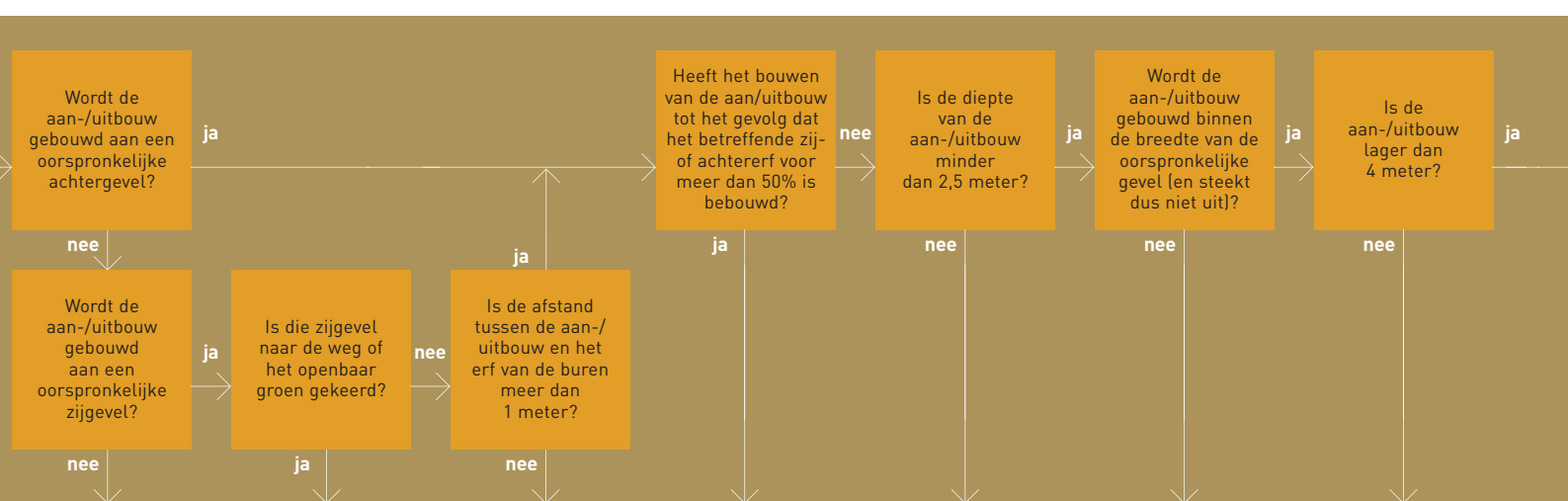
Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan legt de gemeente regels vast voor de ruimtelijke ordening. Deze plannen zijn bindend voor u als burger. Daar staat precies in welke bestemming de grond heeft, bijvoorbeeld woningbouw, industrie, winkels, recreatie of kantoren. Die verschillende bestemmingen staan op een kaart aangegeven. Het plan geeft ook bouw- en gebruiksvoorschriften die bij de verschillende bestemmingen horen. Uw bouwplan moet in principe altijd passen binnen het bestemmingsplan van uw gemeente. Wanneer u iets (ver)bouwt dat bouwvergunningsvrij is gelden echter alleen de voorschriften uit het bestemmingsplan met betrekking tot het gebruik. Wanneer u het gebouwde na uitvoering van de bouwplannen wilt gaan gebruik-

ken voor een doel dat op grond van het bestemmingsplan niet is toegestaan moet u hier, ook al betreft het een in principe bouwvergunningsvrij bouwwerk, vrijstelling van het bestemmingsplan voor aanvragen.

Welstand

De gemeente mag een licht-bouwvergunningplichtig bouwplan zelf aan 'redelijke eisen van welstand' toetsten of het bouwplan voorleggen aan de welstandscommissie of stadsbouwmeester. Bij een regulier-bouwvergunningplichtig bouwwerk is het advies van de welstandscommissie of de stadsbouwmeester verplicht. Bij de toets aan de welstandseisen wordt gekeken of de vorm en het materiaal- en kleurgebruik van het bouwwerk binnen de directe omgeving past. Om u als burger vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te geven, moet de gemeente in een welstandsnota zo concreet mogelijke welstandseisen aangeven. Bij een aantal bouwwerken (aan-/uitbouwen, bijgebouwen/overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen en erfafscheidingen) moeten de welstandseisen zo gedetailleerd en duidelijk zijn, dat er bij u geen enkel misverstand over kan bestaan hoe u moet bouwen om aan de welstandseisen te voldoen. Die verplichte gedetailleerde eisen worden 'loketcriteria'





genoemd. Iedere gemeente moet haar welstandsnota en loket-criteria uiterlijk 1 juli 2004 vastgesteld hebben. Tot die tijd hoeft de welstandsbeoordeling nog niet op een welstandsnota gebaseerd te zijn.

Bouwvergunningvrije bouwwerken worden niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand. Voor uitzonderingsgevallen is echter een zogenoemde 'excessen-regeling' ingesteld, want men kan bouwsels maken die 'in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand'. En wel zodanig dat de gemeente zich genoodzaakt voelt om in te grijpen. De eigenaar wordt dan verzocht het uiterlijk van het bouwsel aan te passen, ondanks het feit dat het bouwvergunningsvrij is.

Bouwbesluit: hoe te bouwen

Waar u bij het bouwen of verbouwen aan moet voldoen, staat in het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit staan de minimumeisen op technisch gebied die voor heel Nederland gelden. Ze staan garant voor uw veiligheid en gezondheid en houden rekening met het milieu en het gebruikskomfort. Of u nu volgens een reguliere-bouwvergunning, een lichte-bouwvergunning of bouwvergunningsvrij bouwt: uw bouwwerk moet altijd voldoen aan het Bouwbesluit. Daarvoor draagt u zélf de verantwoorde-

lijkheid. Uw gemeente, aannemer of bouwadviseur kan u hier meer over vertellen.

Verplicht rekening houden met uw burens

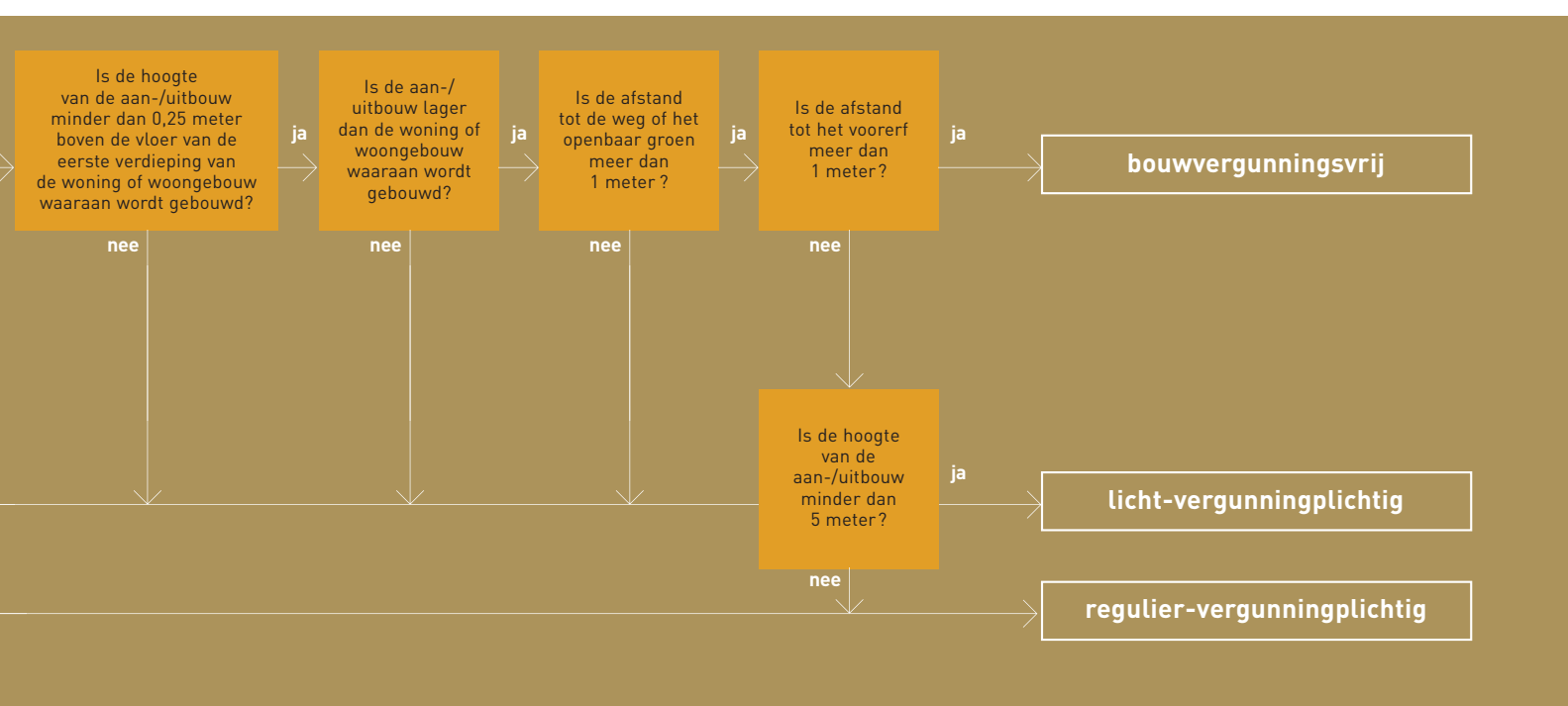
Behalve de regels rondom het bouwen heeft u ook te maken met het zogeheten burensrecht, dat in het Burgerlijk Wetboek is geregeld. Daarmee is feitelijk niets anders vastgelegd dan de gebruikelijke omgangsvormen. Ze geven u (wettelijk) houvast als u er met de burens niet uitkomt.

Het belangrijkste advies is om eerst met uw burens te overleggen, ze in te lichten over uw voorgenomen bouwplannen. In veel gevallen wordt u het dan eens - wellicht na een kleine aanpassing van uw plan.

Wat betekent een bouwvergunning voor u?

Als u een bouwvergunning nodig heeft voor het bouwen van een aan- of uitbouw, dan zal dit in de meeste gevallen een lichte-bouwvergunning zijn. Bij een aanvraag voor een lichte-bouwvergunning wordt de volgende procedure doorlopen:

Stap 1 - U dient uw bouwplan in bij de gemeente op een standaard formulier volgens standaard indieningsvereisten. Vraag





uw gemeente hiernaar of haal het formulier van internet (www.vrom.nl/woningwet). In de bijlage bij het aanvraagformulier staat welke stukken u mee moet leveren.

Stap 2 - Blijkt dat er nog stukken ontbreken na indiening van uw plan, dan zal de gemeente dat schriftelijk aan u meedelen. De gemeente zal daarbij aangeven binnen welke termijn u de ontbrekende stukken alsnog kunt aanleveren.

Stap 3 - De gemeente beoordeelt uw plan met name op zijn ruimtelijke kwaliteit volgens de voorschriften van het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening en de welstandsvoorschriften. Het plan wordt voorts op constructieve veiligheid getoetst volgens de technische minimumeisen uit het Bouwbesluit.

Stap 4 - De gemeente geeft u binnen zes weken uitsluitel of u wel of niet een lichte-bouwvergunning krijgt. De tijd die u nodig heeft om uw aanvraag compleet te maken (zie stap 2) wordt bij de beslistermijn van de gemeente opgeteld. Heeft u bijvoorbeeld 3 weken nodig om extra stukken aan te leveren dan wordt de termijn voor een lichte-bouwvergunning (6 plus 3) 9 weken.

Voor de reguliere-bouwvergunningsprocedure gelden uitgebreidere toetspunten en een langere beslistermijn van twaalf weken (deze termijn is daarbij eenmalig met zes weken te verlengen).

Vraag het uw gemeente

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

Meer informatie

Deze folder is er één uit een serie folders over veelvoorkomende bouwwerken. Ook bestaat er een algemene publieksbrochure over (ver)bouwzaken aan uw woning. Vraag uw gemeente ernaar of kijk op de internetsite van het ministerie van VROM (www.vrom.nl/woningwet).



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

Ministerie van VROM →

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

Nederland is klein. Denk groot.